



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

GIUSEPPE GRASSO	Presidente
TIZIANA MACCARRONE	Consigliere
LINALISA CAVALLINO	Consigliere
FRANCESCO CORTESI	Consigliere
REMO CAPONI	Relatore

Oggetto:

VENDITA - riconoscimento, interruttivo della prescrizione, in relazione al diritto potestativo.

ad.22/04/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 21164/2021 R.G. proposto da:

██████████ ANTONIA, difesa dall'avvocato GIUSEPPE PALUMBO, unitamente all'avvocato ROBERTO CARTOLANO

-ricorrenti e controricorrenti all'incidentale-
contro

██████████ SAVINO, ██████████ TEODOSIO, difesi dall'avvocato RAFFAELE FRONTINO

-ricorrenti incidentali-
contro

██████████ CARMELA, difesa dall'avvocato FAUSTINA DILEO

-controricorrente-
nonché

██████████ DOMENICO

-intimato-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO BARI n. 1224/2020 depositata il 26/06/2020.



Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 22/04/2026 dal Relatore Remo Caponi.

FATTI DI CAUSA

Nel 2008 la promissaria acquirente Antonia D'Altamura conveniva dinanzi al Tribunale di Trani il promittente venditore, l'imprenditore edile Salvatore [REDACTED] e i germani Teodosio, Domenico e Savino [REDACTED] quest'ultimo anche quale titolare dell'azienda agricola [REDACTED] proprietari del suolo sul quale il promittente venditore aveva eretto il corpo di fabbrica oggetto del contratto preliminare dell'11/11/1993. L'attrice domandava in via principale l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del contratto o, in subordine, la risoluzione per inadempimento con restituzione del prezzo e risarcimento dei danni. L'attrice deduceva di aver versato integralmente il prezzo, di essere stata immessa nel possesso dell'immobile e di non aver ottenuto la stipula del definitivo.

Il Tribunale di Trani rigettava la domanda di esecuzione in forma specifica per intervenuta prescrizione e per difetto di legittimazione passiva dei [REDACTED] accertava l'inadempimento per colpa del promittente venditore e dichiarava risolto il contratto; condannava uno dei proprietari (Savino [REDACTED] alla restituzione del prezzo pagato dall'attrice, oltre interessi e rivalutazione dalla data della fattura, subordinando la corresponsione al rilascio dell'immobile.

La Corte d'appello di Bari ha accolto l'appello principale del promittente venditore escludendone l'inadempimento ed ha rigettato gli appelli incidentali della promissaria acquirente e dei proprietari del suolo.

La Corte distrettuale ha ritenuto che il promittente venditore abbia svolto il ruolo di *falsus procurator* dei proprietari del suolo, che ne avevano ratificato l'operato. Tuttavia, il giudice d'appello ha sostenuto che il diritto a ottenere la stipula del definitivo si era prescritto, in quanto l'inerzia della promissaria acquirente non è stata interrotta dall'esercizio dell'azione giudiziaria entro il termine decennale.



La Corte distrettuale ha qualificato il diritto ex art. 2932 c.c. come potestativo a necessario esercizio giudiziale ed ha affermato che solo la domanda giudiziale è idonea a interrompere la prescrizione.

Ricorre per cassazione la promissaria acquirente Antonia D'Altamura con un motivo, illustrato da memoria.

Propongono controricorso e ricorso incidentale, affidato a un motivo, illustrato da memoria, i proprietari del suolo Teodosio [REDACTED] e Savino [REDACTED] quest'ultimo anche quale già titolare dell'omonima azienda agricola.

Resiste con controricorso e memoria Carmela D'Oria, erede di Salvatore [REDACTED]

Resiste al ricorso incidentale la D'Altamura con controricorso.

Domenico [REDACTED] è rimasto intimato.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – Con l'unico motivo si denuncia la violazione degli artt. 2943 e 2944 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto che la prescrizione dell'azione ex art. 2932 c.c. potesse essere interrotta solo con la proposizione della domanda giudiziale e non anche da fatti comportanti il riconoscimento del diritto ad opera della controparte.

La Corte distrettuale ha rigettato la domanda sul duplice presupposto che la promissaria acquirente fosse rimasta inerte a fronte della mancata stipula del contratto definitivo e che i fatti da lei invocati non potessero costituire atti interruttivi della prescrizione, «essendo idoneo ad interrompere la prescrizione medesima soltanto l'esercizio dell'azione giudiziaria».

L'erede del promittente venditore deduce che, nel caso dei diritti potestativi, la cessazione dell'inerzia del titolare può conseguire soltanto al compimento dell'atto che ne costituisce a un tempo l'esercizio e la piena attuazione.

Il motivo è fondato.

In particolare, in luogo dell'art. 2944 c.c., è stato falsamente applicato l'art. 2943 c.c.



Il passo portante della Corte di appello è il seguente: *nel caso di diritti potestativi, la cessazione dello stato di inerzia da parte del titolare del diritto può conseguire solo al compimento dello specifico atto che ne costituisce a un tempo l'esercizio e la piena attuazione, essendo inconferente il formulare intenzioni a chi non è tenuto ad alcun comportamento, in quanto è destinato a subire gli effetti che quell'atto produce.*

Così argomentando, la tesi della Corte di appello si confuta da sé sola. Infatti, nel caso di specie, prima della condotta del titolare del diritto (cioè dell'attivarsi di quest'ultimo entro il termine di prescrizione, se del caso anche con una semplice costituzione in mora, alla quale si riferisce evidentemente il brano giurisprudenziale citato ove parla di «formulare intenzioni») è da valutare se il termine sia stato già interrotto ex art. 2944 c.c. dal riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale esso può essere fatto valere. Tale effetto interruttivo prescinde dalla natura — potestativa o creditoria — del diritto su cui incide. Non vi è alcun ostacolo (né di diritto positivo, né dogmatico) a che l'effetto ex art. 2944 c.c. si produca normalmente anche nel caso di specie, sempre che il riconoscimento sia consapevole, inequivoco e manifestato in modo idoneo ad essere apprezzato come tale (Cass. 27371/2020; Cass. 15893/2018).

La giurisprudenza di questa Corte ha espressamente riconosciuto l'operatività dell'art. 2944 c.c. nel contesto del contratto preliminare: i comportamenti del promittente venditore implicanti il riconoscimento dei diritti nascenti dal preliminare in favore del promissario acquirente sono idonei a interrompere la prescrizione (Cass. 14463/2011; Cass. 10009/2015, che ha ritenuto non corretta l'affermazione secondo cui, nell'ipotesi di azione ex art. 2932 c.c., l'unico atto idoneo a interrompere la prescrizione sarebbe la citazione).

Argomentando erroneamente, la Corte distrettuale si è preclusa l'esame delle circostanze di fatto addotte dalla promissaria acquirente come idonee



a integrare il riconoscimento del diritto ex art. 2944 c.c. (immissione nel possesso nel 1996, scrittura privata del 1998).

2. – È assorbito dal provvedimento di cassazione con rinvio il motivo del ricorso incidentale, dedotto in termini di contrasto fra motivazione e dispositivo della sentenza impugnata sulla decorrenza degli interessi sulla somma da restituire.

3. – È accolto il ricorso principale, è dichiarato assorbito il ricorso incidentale, la sentenza impugnata è cassata con rinvio alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, affinché il giudice del merito, alla luce del principio di diritto enunciato, proceda all'esame delle circostanze dedotte e verifichi se esse integrino un riconoscimento del diritto idoneo a interrompere il corso della prescrizione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso principale, dichiara assorbito il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 22/04/2026.

Il Presidente

GIUSEPPE GRASSO

