

R.G. 3/25

SENTENZA N° 3  
DEL 19/03/2026

VERBALE DI UDIENZA DEL 19 MARZO 2026

COMMISSARIO: dott. Leonardo Pica

Sono presenti: per il Comune di Trentuaro l'Av. Genaro Spaine e l'Av. Paolo Sinaldi, per lo sig. e Silvestri Irene G. edomo l'Av. Marco Abbate. Le parti concludono come da atti.

Il Commissario dà lettura della sentenza.

ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Anna Ciniglia

IL COMMISSARIO  
Presidente di Sezione Tribunale di Napoli  
(dr. Leonardo Pica)



SENTENZA n° 3/21  
DEL 19/03/2025

**In nome del popolo italiano**

IL COMMISSARIATO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI

in persona del Commissario, dott. Leonardo Pica, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa iscritta al n° 3 del ruolo contenzioso dell'anno 2025, vertente

**TRA**

**Comune di Trentinara (SA)**, con sede in Trentinara, alla Piazza dei Martiri e degli Eroi n. 16 (81001730654), in persona del sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso, giusta delibera di G.C. n. 98 dell'8.11.2024, dagli avv.ti Gennaro Maione (MNAGNR75C11G2300) e Paolo Rinaldi (RNLPLA87M29F839D), con studio in Vallo della Lucania, Via Rubino n. 3

RICORRENTE

**E**

**Silvestri Irene Girolama**, nata a Trentinara (SA) il 30.9.1957 (SLVRGR57P70L377Z), rappresentata e difesa dall'avv. Marco Abbate (BBTMRC92C21A091Z), con studio in Agropoli (SA), Viale Lombardia n. 13

RESISTENTE

**CONCLUSIONI**

All'udienza del 19.3.2026 le parti si sono riportate alle conclusioni già rese e di cui si dirà e, all'esito della discussione, è stata data lettura del dispositivo e delle seguenti ragioni della decisione, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

Alla stregua dei novellati artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. si espongono le seguenti ragioni della decisione in

**FATTO E DIRITTO**

**1. Lo svolgimento del processo e le questioni sollevate dalle parti**

Con ricorso, depositato il 31.3.2025 e notificato a Silvestri Irene Girolama il 3.4.2025, il Comune di Trentinara ha adito questo Commissario, chiedendo di: «1. Accertare che il terreno sito nel Comune di Trentinara ed identificato al locale catasto del predetto ente al Foglio 11,

*p.lla 430, all'epoca della stipula del contratto di compravendita rep. 4/88 sottoscritto il 1° aprile 1988, avente ad oggetto la vendita in favore della Sig.ra Irene Girolama Silvestri del predetto terreno, era incluso nelle aree demaniali ad uso civico del Comune di Trentinara. 2. Accertare e dichiarare la nullità dell'atto di compravendita rep. 4/88, sottoscritto il 1° aprile 1988, con cui il Comune di Trentinara alienò in favore della Sig.ra Irene Girolama Silvestri il terreno identificato catastalmente al Foglio 11. P.lla 430 perché gravato da uso civico. 3. Per l'effetto, accertare e dichiarare che il Comune di Trentinara è proprietario esclusivo del terreno identificato al catasto del predetto ente locale al Foglio 11, p.lla 430. 4. Condannare la Sig.ra Irene Girolama Silvestri al pagamento delle spese, diritti ed onorari di giudizio».*

Le ragioni addotte dal Comune a fondamento delle proprie domande possono essere così sintetizzate.

Anzitutto, è dedotto che il suddetto terreno era stato incluso nel demanio civico di Trentinara, assegnato alla Categoria "A" (bosco e pascolo permanente), giusta decreto commissariale del 23.12.1935 e che il contratto di compravendita del 1.4.1988, con cui il Comune lo aveva alienato in favore della Silvestri, sarebbe affetto da nullità assoluta e insanabile per impossibilità giuridica dell'oggetto e per violazione di norme imperative, stante l'assenza della preventiva autorizzazione regionale prescritta dall'art. 12 della legge n. 1766/1927 ed essendo stata effettuata tale vendita sul presupposto della vigenza di una norma (l'art. 2, co. 1, del D.L. 4.9.1987, n. 367), poi non convertita in legge.

Il Comune, quindi, ha rivendicato la proprietà esclusiva del bene in quanto formalmente sdemanializzato con decreto dirigenziale della Regione Campania n. 214 del 14.10.2021, sulla scorta di un complesso piano di riordino autorizzato dalla Regione, giusta la previsione introdotta dall'art. 63 *bis* della Legge n. 108/2021, che avrebbe riportato il bene nella disponibilità patrimoniale dell'Ente locale.

Il Comune ha chiarito che la delibera consiliare n. 32/2021 non avrebbe operato alcuna conversione automatica del contratto nullo, ex art. 1424 c.c., ma avrebbe semplicemente delineato un possibile percorso di regolarizzazione, privo di effetti traslativi immediati, nel senso che la conversione del contratto di vendita in preliminare di vendita di cosa altrui avrebbe richiesto un'adesione formale e un accordo attuale sulle condizioni contrattuali, che nella specie non vi sarebbe stato, in quanto la Silvestri non avrebbe accettato le nuove condizioni economiche proposte (corrispettivi aggiornati a € 26-30 al m<sup>2</sup> e pagamento di

un'indennità annua di occupazione, € 1,00 al m<sup>2</sup>, fino al definitivo trasferimento).

Si è costituita la resistente, che ha eccepito, preliminarmente, il difetto di giurisdizione di questo Commissario in favore del Giudice Ordinario, sull'assunto che la controversia non riguarderebbe più l'accertamento della *qualitas soli*, bensì l'adempimento di obblighi derivanti da un rapporto contrattuale ormai privatistico, e tenuto conto che il fondo sarebbe stato ormai formalmente sdemanializzato, giusta decreto dirigenziale regionale n. 214/2021, ed avrebbe perso la propria natura di "bene civico".

In secondo luogo, ha eccepito l'insussistenza dell'interesse ad agire per la nullità del contratto in capo al Comune ex art. 100 c.p.c., avendo questi deliberato di definire la questione, optando per la regolarizzazione degli atti (giusta la delibera consiliare n. 32/2021), ragion per cui l'azione giudiziale sarebbe priva di utilità concreta, mirando a un accertamento storico non contestato e già superato dalle determinazioni dell'Ente.

Con riguardo al merito, la resistente, pur riconoscendo la nullità dell'atto di vendita del 1.4.1988 per difetto di autorizzazione regionale, ne ha invocato la conversione automatica in contratto preliminare di vendita di cosa altrui, evidenziando che con la suddetta delibera consiliare n. 32/2021 il Comune medesimo avrebbe ammesso di aver assunto lo status di «*promittente venditore di cosa altrui*» e avrebbe ipotizzato tale conversione in virtù del principio di conservazione del negozio giuridico. Ha evidenziato, inoltre, che, a seguito della sdemanializzazione del 2021, l'obbligo del Comune di alienare il bene sarebbe divenuto «*giuridicamente eseguibile*» e che, avendo già corrisposto integralmente il prezzo pattuito nel 1988 (lire 313.690), la Silvestro avrebbe diritto alla stipula del contratto definitivo senza ulteriori esborsi. Peraltro, ha contestato la richiesta del Comune di subordinare la regolarizzazione al pagamento di nuovi corrispettivi (€ 26 al m<sup>2</sup> per le aree coperte) e dell'indennità di occupazione, definendo tali pretese arbitrarie, incoerenti e lesive del principio di buona fede e correttezza ex artt. 1175 e 1375 c.c., configurandosi come un tentativo dell'Ente di lucrare retroattivamente su un proprio errore. Ha segnalato di occupare stabilmente il fondo da quasi quarant'anni, avendovi investito i risparmi di una vita e cresciuto la propria famiglia sulla base di un atto pubblico trascritto e mai contestato per decenni.

In via riconvenzionale, quindi, la Silvestri ha chiesto che venga accertata la validità del vincolo obbligatorio convertito, in contratto preliminare di vendita di cosa altrui, con ordine al Comune di trasferire definitivamente la proprietà, o in subordine che venga dichiarato il suo

pieno diritto di proprietà ex art. 1478 c.c., essendo il Comune divenuto proprietario del bene dopo la sdemanializzazione. In via ulteriormente subordinata, ha spiegato domanda riconvenzionale per la condanna del Comune al risarcimento del danno esistenziale, quantificato in € 50.000,00, deducendo che la condotta oscillante e vessatoria dell'Ente avrebbe generato un grave stato di ansia e terrore di perdere la propria abitazione principale, ledendo diritti inviolabili della persona e configurando una responsabilità precontrattuale o contrattuale ex artt. 1337 e 1338 c.c.

Acquisita la documentazione prodotta dalle parti, ritenuta matura per la decisione, la causa è stata rimessa in decisione.

## **2. Sulla giurisdizione**

La resistente ha eccepito il difetto di giurisdizione di questo Commissario, sostenendo che non vi sarebbe tra le parti nessuna contrapposizione sulla "*qualitas soli*", avendo entrambe riconosciuto espressamente che all'epoca del contratto del 1988 il fondo era gravato da uso civico e che la relativa alienazione era viziata da nullità, per cui la controversia avrebbe solo ad oggetto l'esecuzione di un vincolo negoziale già costituito, per effetto della conversione del contratto nullo e della sopravvenuta sdemanializzazione.

Di contro, il Comune ha invocato la giurisdizione di questo Commissario, poiché la soluzione della controversia presuppone necessariamente l'accertamento, ora per allora, della natura civica del fondo quale antecedente logico-giuridico della nullità dell'atto impugnato e perché l'accertamento dell'invalidità degli atti dispositivi di terre gravate (o originariamente gravate) da usi civici appartiene esclusivamente a questo Giudice speciale, indipendentemente dalla successiva sdemanializzazione.

La sussistenza della giurisdizione di questo Commissariato non è revocabile in dubbio.

Secondo il consolidato insegnamento della Suprema Corte, la giurisdizione del Commissario per la liquidazione degli usi civici, ai sensi dell'art. 29 della legge n. 1766/1927, sussiste ogniqualvolta l'accertamento della *qualitas soli* - intesa come verifica della natura civica o allodiale del fondo - si ponga come antecedente logico-giuridico indispensabile della decisione. Tale giurisdizione si estende non solo all'esistenza, natura ed estensione dei diritti civici, ma anche alla declaratoria di nullità di atti di disposizione che abbiano ad oggetto terreni demaniali civici (Cass. S.U. n. 25986/2010; n. 9829/2014; n. 18392/2021; n. 1008/2025; n. 31005/2025).

Nel caso di specie, è pacifico che il nucleo della controversia sia la natura demaniale o allodiale del terreno identificato al foglio 11, p.lla 430. Poiché la validità della stipula dell'atto di compravendita del 1.4.1988 e la stessa ammissibilità della conversione ex art. 1424 c.c. dipendono strettamente dall'accertamento preventivo della qualità di bene civico del suolo, la materia rientra pienamente nelle attribuzioni di questo Commissario, così come vi rientrano le conseguenti domande (anche riconvenzionali) restitutorie e risarcitorie (in relazione alle quali peraltro la questione di giurisdizione non è stata espressamente sollevata).

Non rilevano, ai fini della giurisdizione, né l'assenza di un'esplicita contestazione attuale della *qualitas soli*, né la circostanza che il fondo sia stato sdemanializzato nel 2021. D'altronde, la sdemanializzazione avvenuta tramite permuta non ha effetti sananti retroattivi della nullità dell'atto del 1988, la cui validità resta ancorata al regime giuridico vigente al momento della sua stipulazione.

### **3. Sull'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. del Comune**

Secondo la resistente, avendo il Comune già rinunciato a far valere la nullità ed avendo optato, con la delibera consiliare n. 32/2021, per un *iter* volto alla conversione del contratto nullo in un preliminare di vendita di cosa altrui, la presente azione giudiziale risulterebbe priva di utilità concreta, mirando a un accertamento storico già superato dalle determinazioni amministrative dell'Ente.

L'eccezione è infondata.

Contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa della Silvestri, la delibera comunale n. 32/2021 ha natura meramente programmatica e non ha determinato nessuna rinuncia a far valere la nullità degli atti dispositivi stipulati nel 1988 né ha prodotto *tout court* un vincolo negoziale definitivo. Con tale delibera l'Ente ha inteso solo delineare un possibile percorso di regolarizzazione subordinato all'adesione degli interessati.

È incontroverso che, con riguardo alla Silvestri, tale percorso non si è perfezionato a causa del disaccordo sulle condizioni economiche, sicché l'incertezza sulla validità (*rectius* sulla conversione) dell'atto del 1988 persiste.

Pertanto, l'interesse del Comune alla declaratoria giudiziale di nullità è reso attuale proprio dal suddetto disaccordo e dalla posizione assunta dalla resistente, la quale invoca l'atto del 1988 per giustificare la propria detenzione del cespite oggetto dell'atto.

Per completezza, va segnalato che, sebbene il Comune rivendichi anche la proprietà del

bene in quanto transitato nel proprio patrimonio disponibile a seguito del decreto regionale n. 214/2021 (quindi nella qualità di ente territoriale), deve ritenersi che l'azione di accertamento della *qualitas soli* e della nullità dell'atto dispositivo sia stata promossa dal Comune quale ente esponenziale della collettività civica, mirando alla «ricostituzione dell'assetto giuridico del bene, in conformità al regime vincolistico previsto dalla normativa in materia di usi civici», ossia al fine di tutelare l'integrità del demanio civico contro alienazioni avvenute in violazione dell'art. 12 della legge n. 1766/1927.

Vero è che l'accertamento della nullità dell'atto del 1988 - avvenuta quando il fondo faceva parte del demanio civico - costituisce l'antecedente logico-giuridico necessario anche per la successiva gestione patrimoniale del compendio da parte del Comune quale ente territoriale, tuttavia la veste di ente esponenziale prevale ai fini del radicamento dell'interesse ad agire dinanzi a questo Commissario, restando l'accertamento della proprietà esclusiva *iure privatorum* un effetto meramente derivato (e allo stato non ancora provato) della corretta sistemazione dei beni civici.

#### **4. Sulla *qualitas soli* e sulla nullità della vendita del 1988**

Venendo al merito, risulta documentato che il terreno oggetto di causa era incluso nel demanio civico di Trentinara (assegnato alla categoria "A") in forza del decreto commissariale del 23.12.1935.

È pacifico che in data 1.4.1988 il Comune ha stipulato con la Silvestri un atto di compravendita (rep. 4/88), al fine di consentirle di acquisire la disponibilità del suolo gravato da usi civici per permetterle di accedere al condono edilizio, giusta quanto sembrava previsto dal D.L. n. 367/1987, mai convertito in legge.

Soprattutto, è pacifico che l'alienazione è avvenuta senza la preventiva autorizzazione regionale prescritta dall'art. 12 della legge n. 1766/1927.

Ne consegue che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, la mancanza di tale autorizzazione determina la nullità radicale e assoluta di tale negozio per impossibilità giuridica dell'oggetto e/o per violazione di norme imperative. La nullità è insanabile e non può essere sanata da atti successivi alla stipula.

Ovviamente, il decreto regionale del 2021, pur avendo autorizzato la permuta ai sensi della legge n. 108/2021 e, quindi, la sdemanzializzazione, non ha rimosso retroattivamente la nullità dell'atto del 1988.

Vero è che, ai sensi dell'art. 3, comma 8-*quater*, della legge n. 168/2017 (come novellato dall'art. 63-*bis* della legge n. 108/2021 cit.) i terreni dai quali sono trasferiti i diritti di uso civico «sono sdemanializzati».

Tuttavia, tale effetto certamente non risale al momento in cui si sono verificati i presupposti per la permuta (ossia al momento dell'irreversibile trasformazione di fatto dei fondi).

D'altronde, né il provvedimento autorizzativo, né le parti in sede di stipula della convenzione potrebbero far retroagire l'estinzione degli usi civici alla data in cui è venuta meno di fatto la destinazione funzionale dei terreni gravati, in quanto tale conclusione collide concettualmente con il principio di imprescrittibilità dei diritti d'uso civico.

Neanche può ritenersi che tale effetto decorra dalla data del provvedimento autorizzativo dell'operazione. Vero è che si tratta di provvedimento avente effetti costitutivi, ma nel senso che è idoneo a far perdere ai beni il loro originario carattere e a renderli "permutabili".

Piuttosto, considerato che la legge fa chiaramente riferimento all'attuazione del trasferimento, ossia alla stipula della relativa convenzione, deve riconoscersi che solo da tale momento il bene permutato perde la propria *qualitas*.

Ne consegue che solo dopo la stipula della permuta i beni "sgravati" possono essere eventualmente alienati agli occupanti.

Solo per completezza, a questo riguardo, va segnalato che, sebbene la permuta sanante sia finalizzata alla sistemazione di irrimediabili trasformazioni e alla regolarizzazione del regime proprietario, le alienazioni dei terreni sdemanializzati sono comunque soggette alle regole dell'evidenza pubblica. Di regola, quindi, il Comune dovrà procedere alle alienazioni nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia. Solo eccezionalmente, quindi, è ipotizzabile che la cessione possa avvenire a trattativa privata in favore degli occupanti, ossia nell'ambito di un'eventuale transazione (volta a dirimere contrasti sul diritto alla reintegra, sulla validità di pregressi titoli di provenienza, sul pagamento di indennità ex artt. 934 e 936 c.c., etc.).

Tirando le fila, comunque, la domanda volta ad accertare la nullità del contratto di vendita del 1.4.1988 va accolta.

Va ordinata l'annotazione ex art. 2655 c.c. della presente sentenza a margine della trascrizione del suddetto atto di vendita.

##### **5. Sulla conversione del contratto nullo ex art. 1424 c.c.**

La resistente ha, in via riconvenzionale, invocato la conversione del contratto nullo in

contratto (preliminare o definitivo) di vendita di cosa altrui, richiamando la stessa delibera consiliare n. 32/2021, che aveva ipotizzato tale *iter* al fine della regolarizzazione di tutti gli atti, rogati nel periodo tra il 1988 ed il 1995, con i quali erano stati alienati i terreni inclusi nel demanio di uso civico.

La domanda va rigettata.

In punto di diritto, è ben noto che, per decidere se ricorra la possibilità di conversione del contratto nullo, ai sensi dell'articolo 1424 c.c., deve procedersi ad una duplice indagine, l'una rivolta ad accertare la obiettiva sussistenza di un rapporto di continenza tra il negozio nullo e quello che dovrebbe sostituirlo e l'altra implicante un apprezzamento di fatto sull'intento negoziale dei contraenti, riservato al giudice di merito, diretta a stabilire se la volontà che indusse le parti a stipulare il contratto nullo possa ritenersi orientata anche verso gli effetti del contratto diverso (cfr. Cass. n. 2912/2002 n. 6004/2008; n. 23644/2017). È necessario, dunque, che risulti anche la manifestazione di volontà delle parti propria del negozio diverso. A fine, tuttavia, non occorre l'accertamento della volontà concreta delle parti di accettare il contratto trasformato per effetto della conversione, poiché ciò comporterebbe la coscienza della nullità dell'atto compiuto, esclusa per definizione dall'art. 1424 c.c. Ciò che occorre è, invece, la considerazione dell'intento pratico perseguito, cosicché il contratto nullo può convertirsi in un altro contratto i cui effetti realizzino in tutto o in parte quell'intento.

Detto in altri termini, l'istituto della conversione richiede la sussistenza della "volontà ipotetica" di entrambe le parti di concludere un diverso contratto se avessero conosciuto la nullità.

Nel caso in esame, manca la prova di un comune orientamento delle parti verso la trasformazione del rapporto.

Sebbene la delibera n. 32/2021 avesse prospettato la conversione in termini programmatici, tale conversione era subordinata a una "rinegoziazione" delle condizioni economiche. Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, la conversione non può operare laddove emerga una manifesta incongruenza tra gli effetti e le condizioni essenziali del negozio "convertito" e le finalità originariamente perseguite dalle parti.

Anche la condotta delle parti successiva al 2021 palesa un conflitto insanabile sulle condizioni economiche della regolarizzazione. Il Comune ha subordinato la stipula del definitivo al versamento dell'indennità di occupazione e al pagamento di nuovi corrispettivi

parametrati al valore attuale dell'area ormai sdemanializzata, pretese che la Silvestri ha fermamente respinto ritenendole arbitrarie. Tale divergenza esclude in radice la sussistenza della "volontà ipotetica" bilaterale necessaria per la conservazione del negozio, poiché l'Amministrazione non avrebbe mai acconsentito alla vendita alle condizioni (prezzo di lire 313.690) pattuite nel 1988 per un bene che, *illo tempore*, era demaniale civico e che, oggi, sarebbe transitato nel patrimonio disponibile comunale.

Infine, considerato che la successiva delibera consiliare n. 2 del 1.3.2023 ha espressamente qualificato come occupazione *sine titulo* la detenzione dei suoli in caso di mancata adesione alle proposte economiche dell'Ente, è evidente che risulta insussistente ogni presupposto per una conversione interpretativa del contratto originale.

A ben vedere, peraltro, più che una conversione ex art. 1424 cit. il Comune aveva programmato la stipula un distinto contratto sospensivamente condizionato alla invalidità del primo, in modo che, venendo a mancare questo, se ne prevedesse la conservazione degli effetti reali e se ne tenesse fermo l'effetto traslativo, previa rinegoziazione del prezzo. Tuttavia, la palese divergenza delle parti sul prezzo e sulla stessa necessità della nuova stipula esclude in radice che nella specie si sia perfezionato tale meccanismo di "conversione" (atecnica).

Per questi motivi, deve ritenersi che non sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi per la conversione del contratto del 1988 ai sensi dell'art. 1424 cit., per cui la domanda riconvenzionale della Silvestri va rigettata.

#### **6. Sulla rivendica della proprietà esclusiva e sul perfezionamento della permuta**

Il Comune, evidentemente quale ente territoriale, ha anche rivendicato la proprietà esclusiva del cespite di cui è causa, sostenendo che lo stesso sarebbe transitato nel proprio patrimonio disponibile, a seguito della sdemanializzazione autorizzata con il decreto regionale n. 214/2021.

Tuttavia, come già anticipato, l'autorizzazione regionale comporta solo la rimozione dell'ostacolo alla circolazione, rendendo il bene "permutabile". Gli effetti della sdemanializzazione decorrono esclusivamente dall'attuazione del trasferimento ovvero dalla stipula della convenzione di permuta.

Nel caso di specie, dagli atti di causa emerge che: - il decreto dirigenziale n. 214/2021 ha semplicemente autorizzato il Comune di Trentinara a sdemanializzare il terreno per permuta; -

non vi è prova in atti del perfezionamento della permuta tramite la stipula dell'atto pubblico o dell'adozione degli atti formali definitivi che sanciscano il transito nel patrimonio disponibile.

Pertanto, non essendo stato né allegato, né (tantomeno) provato il perfezionamento di tale atto traslativo (oltre che la relativa trascrizione), il Comune non può essere riconosciuto oggi proprietario *iure privatorum* del bene, in quanto il fondo - sebbene autorizzato al transito - resta giuridicamente soggetto al regime del demanio civico, con tutto ciò che ne consegue.

#### **7. Sulle domande risarcitorie**

Vanno rigettate, per le ragioni che seguono, le ulteriori domande subordinate formulate dalla Silvestri, volte a far accertare la responsabilità contrattuale o, in estremo subordine, precontrattuale del Comune di Trentinara.

In primo luogo, deve rilevarsi l'assenza di un profilo di colpa addebitabile all'Amministrazione comunale in ordine alla nullità dell'atto di compravendita del 1988. Tale negozio è stato dichiarato nullo per impossibilità giuridica dell'oggetto, trattandosi di un bene appartenente al demanio civico universale e, come tale, inalienabile e inusucapibile per legge. La natura demaniale del suolo costituisce un limite legale preesistente e conoscibile, che impedisce la formazione di un affidamento incolpevole in ordine alla validità dell'alienazione. Non può pertanto sussistere responsabilità dell'Ente per aver taciuto una causa di nullità che deriva direttamente dal regime legale del bene (cfr. in argomento Cass. n. 2248/2012). Detto altrimenti, la nullità di un contratto per violazione di norme imperative non può generare un affidamento legittimo tutelabile, poiché l'ordinamento non protegge l'aspettativa sorta da un atto *contra legem*.

Peraltro, le domande risarcitorie appaiono del tutto generiche e prive di supporto probatorio in ordine al *quantum*, non avendo la ricorrente fornito prova di un pregiudizio effettivo, specie ove si consideri che è pacifico che ha goduto del bene e delle relative utilità per decenni, sottraendolo all'uso della collettività dei *naturales*.

#### **8. Il regolamento delle spese**

La novità di talune questioni e la soccombenza reciproca inducono a compensare integralmente le spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli, in persona del Commissario, dott. Leonardo Pica, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. dichiara che il fondo in agro di Trentinara identificato nel locale catasto del predetto ente al foglio 11, p.lla 430, appartiene al demanio civico;

2. dichiara la nullità del contratto di compravendita rep. 4/88 sottoscritto il 1° aprile 1988 avente ad oggetto il fondo di cui sopra, ordinando l'annotazione ex art. 2655 c.c. della presente sentenza a margine della trascrizione del suddetto atto di vendita;

3. rigetta tutte le altre domande di entrambe le parti;

4. dichiara compensate le spese del presente giudizio.

Così deciso in Napoli il 19.3.2026



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA  
COMMISSARIATO USI CIVICI  
DEPOSITATO IN SEGRETERIA  
Napoli, li.....19. MAR 2026

Il Commissario  
dott. Leonardo Pica

ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Anna Ciriglià