



**STUDIO NOTARILE**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

## **Validità degli acquisti con "provenienza usucapione" non accertata giudizialmente**

*Con la sentenza n. 2485 del 2007, inedita, la Suprema Corte - che cassa con rinvio ai giudici di merito per la prosecuzione del giudizio - interviene nuovamente, a distanza di anni, sul tema della circolazione dei beni di cui la parte alienante dichiara di aver acquistato la proprietà per usucapione non accertata giudizialmente.*

*La Suprema Corte ribadendo l'intrasferibilità del possesso " ad usucapionem" (come statuito nella sentenza 12 novembre 1996, n. 9884), afferma invece che un contratto di compravendita possa validamente trasferire un bene di cui l'alienante si dichiara proprietario in forza dell'intervenuta usucapione.*

*I giudici ritengono, infatti, che se così non fosse si verificherebbe la "strana situazione" per cui chi ha usucapito sarebbe proprietario, ma non potrebbe disporre validamente del bene fino a quando il suo acquisto non fosse accertato giudizialmente.*

*Nella seconda parte della sentenza, La S.C. esclude che vi sia la responsabilità del notaio che non abbia adeguatamente informato l'acquirente che l'acquisto poteva essere a rischio, qualora nell'atto sia stata espressamente inserita una clausola dalla quale possa desumersi che l'acquirente era comunque consapevole di tale "rischio" (Nota dell'Ufficio Studi).*

**Cassazione Sez. II , sentenza del 5 febbraio 2007, n. 2485 (Diff.) - Pres. Elefante - Rel. Triola - T.V. c. S.M. s.r.l.**

(Cassa con rinvio, App. Torino, 12 Giugno 2002)

Notariato - Responsabilità Professionale - Contratto di compravendita - Alienante - Acquisto della proprietà per usucapione - Accertamento giudiziale - Difetto - Notaio - Omesso avvertimento all'acquirente - Atto contenente clausola relativa a tale rischio - Sussistenza - Responsabilità professionale - Esclusione. (Massima ufficiale).

Non incorre in responsabilità per negligenza professionale il notaio il quale, nell'ipotesi di vendita di terreni dei quali l'alienante assumeva di avere acquistato la proprietà per usucapione senza il relativo accertamento giudiziale, non abbia avvertito l'acquirente che



**STUDIO NOTARILE**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

l'acquisto poteva essere a rischio, ove nell'atto venga espressamente inserita una clausola dalla quale possa desumersi che l'acquirente era comunque consapevole di tale rischio. (Massima ufficiale).

Contratti In Genere - Effetti Del Contratto - Effetti Reali - Compravendita - Trasferimento della proprietà - Possesso "ad usucapionem" - Accertamento giudiziale in contraddittorio con il precedente proprietario - Mancanza - Nullità del contratto - Sussistenza - Esclusione. (Massima ufficiale).

Non è nullo il contratto di compravendita con cui viene trasferito il diritto di proprietà di un immobile sul quale il venditore abbia esercitato il possesso per un tempo sufficiente al compimento dell'usucapione, ancorchè l'acquisto della proprietà da parte sua non sia stato giudizialmente accertato in contraddittorio con il precedente proprietario (Massima ufficiale).

*(omissis)*

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 23 aprile 1985 la s.r.l. San Marco conveniva davanti al Tribunale di Alba il notaio Vincenzo Toppino ed esponeva:

- che con atto redatto dal convenuto aveva acquistato in data 27 ottobre 1981 terreni siti in Alba e in Barbaresco da Boero Sergio, il quale aveva dichiarato di avere la piena proprietà e disponibilità di parte di tali terreni per possesso ultraventennale;
- che in realtà l'usucapione non era maturata;
- sulla base di tali premesse la società attrice chiedeva la condanna del notaio rogante al risarcimento dei danni. Il notaio Vincenzo Toppino, costituitosi, contestava il fondamento della domanda, che veniva accolta con sentenza in data 7 agosto 2000, dal Tribunale di Alba, secondo il quale deva essere considerata nulla la vendita di un bene di cui il venditore affermi di essere proprietario per usucapione, essendo indispensabile l'accertamento giudiziale di riconoscimento dell'acquisto di proprietà per effetto del possesso ultraventennale e che in ogni caso il notaio avrebbe dovuto consigliare all'acquirente tale previo accertamento giudiziale.

Contro tale decisione il notaio Vincenzo Toppino proponeva appello, che veniva rigettato dalla Corte di appello di Torino con sentenza in data 12 giugno 2002, in base alla seguente motivazione:



**STUDIO NOTARILE**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

In fatto va premesso che per i terreni compravenduti non risultava al Catasto la trascrizione di titoli a favore del venditore Boero. Come accertato dal CTU, i terreni siti in Alba risultavano alla Conservatoria appartenenti alla Provincia di Cuneo, alla quale erano stati donati con atto 14.03.1972 ed al Catasto erano ancora intestati al Demanio Idrico.

Anche i terreni siti in Barbaresco ceduti "con i relativi diritti di accessione ai terreni alluvionali antistanti", non risultava trascritto titolo idoneo alcuno a favore del Boero.

L'appellante censura l'affermazione di nullità della vendita e di negligenza professionale ed, inoltre, nega che nella fattispecie sia ravvisabile l'interesse della San Marco all'accertamento della responsabilità del convenuto Toppino per mancanza di danno. L'appello è infondato.

Con la prima censura la difesa afferma che erroneamente il Tribunale ha ritenuto che il notaio abbia rogato un atto nullo, sia perché l'assunto - contrasta con il giudicato, reso nella vertenza tra l'acquirente e venditore, che ha dichiarato risolto il contratto di compravendita, implicitamente riconoscendolo valido, ancorché inefficace, e sia perché il Tribunale avrebbe impropriamente richiamato la decisione della Corte di legittimità n. 9884/96. Essa sostiene che non vi era necessità alcuna dell'accertamento giudiziale dell'acquisto della proprietà per usucapione per poterlo trasferire.

Tali rilievi difensivi non sono condivisibili.

Il Tribunale ha correttamente affermato, richiamando opportunamente la sentenza della Corte di Cassazione n. 9884/96, che i negozi traslativi della proprietà non possono avere ad oggetto il trasferimento del possesso e che, pertanto, l'acquisto del diritto di proprietà "per effetto della usucapione, per poter essere fatto valere, e quindi costituire il possibile oggetto di un eventuale contratto di compravendita, deve essere prima accertato e dichiarato nei modi di legge".

È ben vero, come osserva la difesa dell'appellante, che l'usucapione è un modo di acquisto originario, ma essa non opera automaticamente con il possesso ventennale, bensì in presenza di un possesso, pieno ed esclusivo, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale idoneo a determinare la prescrizione acquisitiva, condizioni necessarie che devono essere controllate dal giudice.

Come evidenziato nella sentenza, il possesso, di per sé, è una situazione di fatto, un potere, ma non un diritto, sicché esso non può essere oggetto di compravendita che ha ad oggetto, secondo il disposto dell'art. 1470 c.c. il trasferimento della proprietà o di un diritto.

Pertanto, sino a quando non vi è l'accertamento giudiziale dell'acquisizione del diritto di proprietà per un possesso qualificato e continuo ex art. 1158 c.c., l'acquisto del diritto di proprietà non può essere dichiarato dal possessore. È esatta l'affermazione difensiva che la sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione del diritto di proprietà ha natura dichiarativa e non costitutiva del diritto, ma tale funzione di mero accertamento è condizione perché il soggetto possa vantare il diritto di proprietà e disporne.



**STUDIO NOTARILE**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

Il possesso, dunque, non equivale a diritto di proprietà. Perché questo emerga e spieghi i suoi effetti, occorre che sia dichiarato giudizialmente.

L'acquisto a titolo originario deve, poi, essere verificato e dall'accertamento giudiziale del fatto acquisitivo nasce la disponibilità del diritto.

Non ritiene, pertanto, la Corte che la natura di acquisto a titolo originario dell'usucapione e di accertamento della sentenza dichiarativa dell'acquisto per usucapione costituiscano argomenti idonei a scalfire il principio espresso nella sentenza della Corte di Cassazione n. 96/1996, per cui l'acquisto del diritto di proprietà per effetto dell'usucapione, per poter essere fatto valere, e quindi costituire il possibile oggetto di un eventuale contratto di compravendita deve essere prima accertato e dichiarato nei modi di legge.

Né vale nel presente giudizio il rilievo che nella causa iniziata dalla San Marco nei confronti del venditore, l'atto sia stato dichiarato risolto, e quindi, produttivo di effetti, e non nullo. La sentenza di risoluzione non può precludere la valutazione dell'atto in questa sede, trattandosi di giudizi diversi, con diversi contenuti ed essendo noto, poi, il dibattito giurisprudenziale e dottrinario sul potere del giudice di rilevare d'ufficio la nullità di un negozio, sicché ben potrebbe aver ritenuto il giudice di doversi attenere alla domanda risolutiva, essendo preclusa, perché non richiesta, la declaratoria di nullità.

Non può, poi, ritenersi, come afferma l'appellante, che nel giudizio in esame il Tribunale sia andato *extra petita*, per non avere la San Marco lamentato la nullità dell'atto rogato.

La San Marco ha affermato la mendacità della dichiarazione resa dal venditore "di avere la piena proprietà e disponibilità dei beni compravenduti per possesso ultraventennale" e "la mancanza di diligenza del professionista per avere espletato l'incarico con violazione degli obblighi imposti dalle norme del notariato". Perciò, nel rilevare la nullità del rogito e la conseguente violazione della Legge Not., artt. 26 e 76, il Tribunale si è attenuto al titolo invocato.

La Corte, poi, ritiene corrette anche le argomentazioni svolte dal Tribunale per affermare la responsabilità del notaio per mancanza di diligenza.

Va ribadito che rientra tra gli obblighi del notaio, al quale sia richiesta la stipula di un contratto di compravendita immobiliare, lo svolgimento delle attività accessorie necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti.

L'assolvimento di tale obbligo va valutato secondo il condivisibile e unanime indirizzo giurisprudenziale, con riferimento al caso concreto.

Nella fattispecie in esame, il compimento delle attività preparatorie esigeva una particolare diligenza.

In particolare, era necessario svolgere con attenzione le visure catastali, per individuare esattamente il bene e verificarne la libertà e, in ogni caso, informare l'acquirente della peculiarità del titolo vantato dal venditore per affermare la proprietà del bene e dei rischi



**STUDIO NOTARILE**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

connessi, in mancanza di un accertamento giudiziale dell'effettiva titolarità del diritto di proprietà, quand'anche fosse stata ritenuta valida, ai fini del trasferimento di proprietà, la dichiarazione del venditore di aver usucapito i beni. Attività che, in ogni caso, il notaio aveva il dovere di compiere indipendentemente dal fatto che le parti avessero affidato ad altri la misurazione e l'esatta individuazione del terreno ed avessero già stipulato un preliminare, il 21 maggio 1981, nel quale si accennava, all'ultima riga, al possesso ultraventennale dei terreni da parte del Boero.

Se il notaio avesse eseguito diligentemente le visure catastali, non gli sarebbe potuta sfuggire la trascrizione in data 12.05.72 dell'atto di donazione alla Provincia di parte dei terreni oggetto della compravendita.

Ed in tal caso egli avrebbe dovuto avvertire le parti e soprattutto l'acquirente della necessità di valutare con estrema cautela la dichiarazione resa del venditore di essere nel possesso (pacifico) dei beni da oltre vent'anni, periodo non ancora intercorso dalla donazione.

Inoltre, come ha rilevato il Tribunale, egli non avrebbe dovuto limitarsi ad ammonire l'alienante a non compiere atti dispostivi su beni non suoi, ma soprattutto avrebbe dovuto esporre all'acquirente che la vendita di beni usucapiti, la cui titolarità per usucapione non era stata accertata in sede giudiziale, era un negozio che quantomeno correva il rischio di essere annullato e che in ogni caso la dichiarazione del venditore di essere proprietario "per possesso ultraventennale continuo e pacifico" non poteva, in alcun modo essere oggetto di verifica da parte di esso notaio rogante.

Soltanto ove tale attività fosse stata provata, potrebbe ritenersi che il notaio, se richiesto dalle parti, non poteva rifiutarsi di stipulare il contratto, argomento che la difesa dell'appellante ripropone anche in questa fase per giustificare il comportamento. Anche se forse molto più opportunamente avrebbe dovuto sottoporre il caso dapprima al consiglio notarile onde ottenere un parere qualificato sull'obbligo di dover stipulare.

E giova ribadire che dagli atti di causa non emerge la prova che il notaio assolse il suo dovere professionale con la dovuta diligenza, ma soltanto che il notaio ammonì il venditore "di fare attenzione di vendere la cosa sua" (dep. M. Vacca) e che all'atto della stipula "si parlò di usucapione" (dep. Adriano Vacca).

Ed è mera tesi difensiva il ritenere che se i testi ricordavano l'ammonimento del venditore, ben potrebbe ritenersi che "il Dott. Toppino fu tutt'altro che vago nel rappresentare alle parti le implicazioni di quella particolare compravendita". Né può dedursi che l'acquirente era consapevole della "peculiarità della compravendita" per avere preteso che fosse inserita la clausola risarcitoria che così recita: "il sig. Boero Sergio si impegna a rifondere alla società San Marco tutti i danni derivanti da azioni che eventuali terze persone o Enti possano avanzare in conseguenza della vendita imperfetta dei terreni a lui intestati o avuti in usucapione nella misura a stabilirsi al momento che l'azione dovesse aver luogo e che dovrà comunque essere pari al costo dei terreni e delle opere su di essi apportati dall'acquirente. Tale costo sarà quello della giornata e il sig. Boero si impegna a versare



**STUDIO NOTARILE**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

nel termine massimo di m. 12 il relativo importo. La stima di tutti questi danni viene affidata ai geometri Galaverna e Viberti. Competente il Foro di Alba".

È palese, infatti, che l'aggettivo "imperfetto" sta a significare invalido. La clausola disciplina quindi l'ipotesi della vendita non valida con riferimento a tutti i terreni compresi quelli per i quali vi era un titolo negoziale di acquisto e sostanzialmente richiama la garanzia per evizione disciplinata dagli artt. 1483 e 1484 c.c.. La peculiarità è, invece, nelle dettagliate previsioni del risarcimento del danno dovuto nell'eventualità di azioni da parte dei terzi.

Sicché deve ritenersi che l'insistenza dell'acquirente nell'inserire la clausola non fu dettata dalla consapevolezza della "vendita imperfetta", ma piuttosto dalla volontà di predeterminare un congruo e sollecito risarcimento.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione il notaio Vincenzo Toppino, con due motivi, illustrati da memoria. Resiste con controricorso la San Marco s.r.l..

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo si censura la motivazione con la quale la Corte di appello di Torino ha affermato la responsabilità professionale del notaio per la redazione di un atto nullo.

Si deduce, in proposito, che la tesi secondo quale la vendita di un bene di cui l'alienante assume essere diventato proprietario per usucapione sarebbe nulla se non preceduta dall'accertamento giudiziale di tale acquisto della proprietà, è smentita dalla giurisprudenza di questa S.C. e che fuori luogo è stata invocata la sentenza di questa S.C. 12 novembre 1996 n. 9884.

La doglianza è fondata.

È sufficiente osservare che la tesi sostenuta dalla sentenza impugnata, oltre ad essere priva di qualsiasi supporto normativo e logico, è stata implicitamente disattesa da alcune decisioni di questa S.C. (sent. 26 novembre 1999 n. 13184; 7 agosto 2000 n. 10372).

La sentenza 12 novembre 1996 n. 9884, poi, si è occupata del diverso problema (al quale ha dato risposta negativa) della possibilità che oggetto di una vendita possa essere il solo possesso, in quanto tale, di un immobile.

Anzi, tale sentenza, pur senza affrontare espressamente la questione, si è espressa implicitamente in senso contrario alla tesi sostenuta dalla Corte di appello di Torino, in quanto in essa si legge testualmente: Altra tesi, cui il ricorso è parimenti sotteso, è quella che con un contratto di compravendita possa trasferirsi il diritto di proprietà su un immobile sul quale il venditore abbia esercitato il possesso per un tempo sufficiente al compimento dell'usucapione, ancorché l'acquisto della proprietà da parte sua non sia stato ancora accertato giudizialmente, in contraddittorio con il precedente proprietario. Tali tesi, tuttavia,



**STUDIO NOTARILE**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

risultano essere in palese contrasto con alcuni importanti principi dell'ordinamento giuridico, oltre che con consolidati indirizzi giurisprudenziali, condivisi anche dalla dottrina.

*Ad abundantiam* va osservato che se si dovesse aderire alla tesi sostenuta dalla Corte di appello di Torino si verificherebbe la strana situazione per cui chi ha usucapito sarebbe proprietario, ma non potrebbe disporre validamente del bene fino a quando il suo acquisto non fosse accertato giudizialmente. Come ciò sia compatibile con il normale contenuto del diritto di proprietà non viene chiarito.

Le considerazioni svolte rendono superfluo l'esame delle ulteriori censure contenute nel primo motivo del ricorso, le quali investono la motivazione con la quale la Corte di appello di Torino ha escluso che sulla validità della vendita si fosse formato il giudicato. Con il secondo motivo si censura la motivazione della Corte di appello di Torino con la quale si è affermato che il notaio era comunque responsabile per negligenza professionale. Premesso che dalla motivazione della sentenza impugnata sembra che i giudici di merito non abbiano esattamente inquadrato la distinzione tra dati catastali e pubblicità immobiliare e i risultati che si possono ottenere dalle cd. visure ipotecarie, i giudici di merito erroneamente hanno, in sostanza, ricollegato tale responsabilità al fatto che il notaio non aveva avvisato l'acquirente che, in mancanza di un accertamento giudiziale del fatto che il venditore era diventato proprietario per usucapione dei terreni che si accingeva ad alienare, l'acquisto poteva essere a rischio.

A tal fine costituisce elemento decisivo l'interpretazione della clausola contenuta del seguente tenore, inserita nell'atto di vendita: il sig. Boero Sergio si impegna a rifondere alla società San Marco tutti i danni derivanti da azioni che eventuali terze persone o Enti possano avanzare in conseguenza della vendita imperfetta dei terreni a lui intestati o avuti in usucapione nella misura a stabilirsi al momento che l'azione dovesse aver luogo e che dovrà comunque essere pari al costo dei terreni e delle opere su di essi apportati dall'acquirente. Tale costo sarà quello della giornata e il sig. Boero si impegna a versare nel termine massimo di m. 12 il relativo importo. La stima di tutti questi danni viene affidata ai geometri Galaverna e Viberti.

Competente il Foro di Alba.

Secondo la Corte di appello di Torino l'aggettivo "imperfetto" starebbe a significare invalido. La clausola disciplinerebbe quindi l'ipotesi della vendita non valida con riferimento a tutti i terreni compresi quelli per i quali vi era un titolo negoziale di acquisto e sostanzialmente richiamerebbe la garanzia per evizione disciplinata dagli artt. 1483 e 1484 c.c..

Come puntualmente dedotto dalla difesa del ricorrente, da un lato, è del tutto apodittica la affermazione secondo la quale la vendita "imperfetta" sarebbe collegabile ai soli terreni con riferimento ai quali il venditore poteva vantare un titolo di acquisto e non anche ai terreni rispetto ai quali il venditore dichiarava di essere diventato proprietario per usucapione, e, dall'altro, la sentenza impugnata ha del tutto omesso di chiarire come dalla clausola in questione, del tutto superflua, in relazione alla garanzia per evizione, non fosse desumibile che l'acquirente fosse a conoscenza del rischio cui andava incontro



**STUDIO NOTARILE**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

nell'acquisto di terreni di cui il venditore dichiarava di essere diventato proprietario per usucapione, senza che ciò fosse giudizialmente confermato.

In definitiva, il ricorso va accolto, con cassazione della sentenza impugnata e rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Torino, che provvedere anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata, con rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Torino, anche per le spese del giudizio di Cassazione.