

# “ Vendita per possesso ” e dichiarazione di usucapione del venditore

## L'usucapione

Capita frequentemente che il legittimo proprietario di un bene immobile (specialmente terreni) abbandoni la sua proprietà, che viene di fatto acquisita dal vicino o da terze persone che continuano a utilizzarla e/o coltivarla come se fossero i legittimi proprietari.

Nella aree agricole, in special modo in quelle più povere ed abbandonate, l'ipotesi è frequente, causa l'abbandono e la migrazione dei proprietari verso aree maggiormente urbanizzate, lasciando alla loro sorte un numero notevolissimo di appezzamenti di terreno o di fabbricati rurali, abbandonandoli al loro destino.

Come da Legge, la proprietà si può acquisire per usucapione, esercitando sul bene un possesso *uti dominus*, (come se ne fosse proprietario) acquisito *nec vim, nec clam, nec precario* (non con la violenza, non clandestinamente, non a titolo di precario), pertanto la proprietà si trasferisce a chi utilizza il bene immobile quale proprietario. Anzi, correttamente, non si trasferisce, perché l'usucapione è un acquisto a titolo originario e non derivativo.

## La sentenza del giudice di avvenuta usucapione

La strada ordinaria per vedersi riconosciuta la proprietà a tutti gli effetti *erga omnes* (nei confronti di tutti) è l'accertamento giudiziale. Una vera e propria causa, promossa da chi ritiene di averne diritto, al termine della quale il giudice accerta l'effettivo acquisto originario per usucapione, e dichiara la conseguenza dell'acquisto della proprietà del nuovo titolare.

Le complesse e costose procedure per l'accertamento giudiziale dell'usucapione, in molti casi, costituiscono un ostacolo a che il nuovo proprietario si rivolga alla Giustizia.

La procedura è lunga, è costosa, specie a fronte di piccoli appezzamenti di terreno dal valore modestissimo. Ecco perché questi beni spesso continuano ad essere solo utilizzati dal possessore *uti dominus* (come se ne fosse proprietario), in quanto tale riconosciuto da tutta la comunità che è a conoscenza del fatto che l'immobile è stato, da anni, abbandonato dal proprietario effettivo di cui normalmente non si hanno più notizie.

## La vendita per possesso

Cosa succede quando si decide di vendere tali beni?

Aiuta a questo punto l'istituto della "vendita per possesso".

La vendita per possesso è il trasferimento della proprietà di un bene immobile ad un terzo da parte di chi non risulta effettivo intestatario del bene immobile nei Pubblici Registri, ma che dichiara apertis verbis sotto la propria responsabilità di esserne il vero ed effettivo proprietario per aver esercitato sul bene il possesso ad usucapionem richiesto dalla legge

## Legittimità della vendita per possesso

La legittimità di tale vendita è indiscutibile, basti pensare che nel nostro ordinamento a è ammissibile "anche" la vendita di cose altrui. Dal punto di vista normativo, l'art. 1159 c.c. relativo all'usucapione breve o decennale, che dice come *"colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile in forza di un titolo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione"*.

La previsione dell'usucapione breve parla espressamente di un titolo capace di trasferire un immobile e regolarmente trascritto, e potendo essere trascritti solo gli atti pubblici e le scritture private autenticate (oltre alle sentenze di domande giudiziali) è evidente che il testo di tale norma fa riferimento all'atto notarile mediante il quale viene trasferita la proprietà da parte di chi non è proprietario.

In uno studio del Notariato (n.176-2008/c) si rammenta non solo che il notaio può stipulare un atto di trasferimento della proprietà "per possesso" ma *"addirittura consigliare la cessione di un bene solo dichiarato usucapito dal venditore quando vi siano buoni motivi per derogare al criterio della pronuncia giudiziale"*.

Lo studio del Notariato riporta in via esemplificativa alcuni buoni motivi, come la modestia del valore del bene che non giustifica le spese giudiziali, la necessità pratica di un trasferimento immediato, l'estrema difficoltà di individuare l'originario proprietario e così via.

## Dibattito sulla vendita per possesso

In passato si è discusso sulla validità dell'azione perché il possesso non può essere trasferito mediante un atto notarile. Non è qui il caso di ripercorrere il dibattito -piuttosto complesso - di dottrina e giurisprudenza intorno al punto; si è confuso la "vendita del possesso" con la "vendita per possesso". Nel primo caso risulta condivisibile la tesi

restrittiva che la sola situazione di fatto del possesso non possa essere trasferita. Ma in realtà la vendita non riguarda il trasferimento del possesso ma è il trasferimento della piena proprietà dell'immobile debitamente trascritta e volturata che, ovviamente, porta con sé anche il diritto al possesso che è uno delle caratteristiche del diritto reale di proprietà.

## La Cassazione

Una recente sentenza della Cassazione del 2007, n. 2485, ammette esplicitamente il trasferimento di proprietà per possesso, laddove nega la responsabilità per negligenza professionale del notaio nella ipotesi che abbia stipulato una vendita di terreni per i quali chi vendeva dichiarava di aver acquistato la proprietà per usucapione senza relativo accertamento giudiziale, quando risulti che l'acquirente fosse stato ben conscio dei rischi relativi.

## Conseguenze e i rischi

La principale conseguenza è che la titolarità del bene immobile viene dal notaio trascritta e volturata immediatamente al nuovo proprietario: scompare così dai registri il nominativo dell'intestatario che ha abbandonato a suo tempo il terreno. Tale trascrizione e voltura ha un effetto universale, erga omnes, ed i terzi sono obbligati a riconoscere la proprietà del nuovo intestatario ancorché l'abbia ricevuto da un alienante non intestatario, ma con una sola eccezione.

L'eccezione è costituita dall'intestatario originario dell'immobile, che ha il diritto di contestare l'affermazione dell'alienante di aver usucapito il bene e riottenerne così a suo favore l'intestazione.

Da qui si comprendono immediatamente i vantaggi:

- quello di procedere in modo veloce al trasferimento di proprietà effettivo e reale nei confronti del nuovo acquirente senza il bisogno di pronuncia giurisdizionale,
- quello di "invertire" l'onere processuale, perché non è più chi ritiene di aver usucapito a dover agire in giudizio contro il proprietario effettivo (se rintracciabile), sopportandone i costi e le difficoltà burocratico-giudiziali, ma il proprietario precedentemente intestatario che ha l'onere di agire (addossandosene gli oneri) per far dichiarare dal giudice come non corrispondente alla realtà la dichiarazione che l'alienante, sotto la propria responsabilità, ha reso nell'atto pubblico notarile.

Questa finestra di incertezza comporta una duplice serie di conseguenze. Innanzitutto la responsabilità del venditore che dichiara nell'atto notarile di esserne effettivamente il proprietario per acquisto originario, pur senza pronuncia giudiziale, nei confronti dell'acquirente.

Nell'ipotesi che l'antico intestatario insorga per reclamare la proprietà, e ottenga la pronuncia in suo favore, l'alienante che ha dichiarato circostanze non vere è tenuto a risarcire il danno nei confronti dell'acquirente. In secondo luogo comporta un rischio per l'acquirente in quanto la proprietà acquistata con l'atto notarile di "vendita per possesso" gli può essere tolta dal originario proprietario intestatario, che dimostri come la dichiarazione dell'alienante non sia stata veritiera.

## **La fiducia nel venditore**

L'acquisto per possesso richiede necessariamente una certa fiducia da parte dell'acquirente nei confronti della dichiarazione del venditore. Fiducia che è assoluta nei casi in cui, come quello dianzi accennato, l'acquirente fa parte della stessa comunità sociale da cui si è distaccato l'antico proprietario, e quindi è a conoscenza delle vicende ventennali dell'immobile, ma che comunque richiede pur sempre una riflessione ed una valutazione adeguata da parte dell'acquirente, il quale deve essere edotto ed avvertito da parte del notaio dei rischi connessi alla incertezza della titolarità effettiva del diritto di proprietà, all'impossibilità di verificare da parte del notaio la veridicità della dichiarazione del venditore, e dalla possibilità di un'evizione rivendicatoria da parte dei terzi o dei loro aventi causa.