

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROSSANO**

**SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Ambrogio Colombo ha pronunciato la seguente

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

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. **313/2008**,

**TRA**

**C. RITA e I. PIETRO;**

rappresentati e difesi dall'avv. omissis, procuratore domiciliatario;

-attori-

**E**

**B. D.;**

-convenuto contumace-

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato C. Rita e I. Pietro convenivano in giudizio B. D. esponendo di aver acquistato da quest'ultimo con scrittura privata e conseguentemente posseduto in modo pacifico, ininterrotto, indisturbato e pubblicamente sin dal 1977, un appezzamento di terreno di mq. 550, facenti parte dei beni ex O.V.S., sito nell'agro del Comune di Crosia, in contrada Pantano, confinante da lato sinistro con altro terreno di proprietà del sig. Liberato, dal lato destro e nord con il terreno di proprietà del convenuto e dal lato sud con la battigia del mare (lontana 20 metri), riportato al catasto terreni al fg. Omissis, intestato ai convenuti, coniugi in comunione di beni. Esponevano che di aver acquistato il bene dal B., con scrittura privata del 1977, e di aver costruito sul predetto appezzamento di terreno, da oltre 30 anni un fabbricato composto da un piano terra, realizzato da I., ed un primo piano, realizzato dalla C., di cui alle p.lle sub 1 e 2, oggetto di concessione edilizia in sanatoria.

Concludevano pertanto per la declaratoria dell'avvenuto acquisto della proprietà del terreno, con i relativi beni annessi e connessi, ivi allocati, per intervenuta usucapione, ai sensi dell'art. 1158 c.c., in loro favore ed in danno della controparte, e tanto anche per l'intervenuta vendita, con ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari e all' U.T.E. di operare la trascrizione della sentenza.

La causa, dichiarata la contumacia del convenuto, acquisita la documentazione in atti ed espletata la prova orale, previa precisazione delle conclusioni, veniva trattenuta in decisione all'udienza del 14.11.2012 con termini di legge per le sole comparse conclusionali.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

**1.** La domanda di usucapione è inammissibile per i motivi che seguono.

È necessario, preliminarmente, rilevare che i contratti di compravendita immobiliare necessitano della forma scritta *ad substantiam* a norma dell'art. 1350 c.c. Tale requisito essenziale può essere integrato anche dalla scrittura privata non autenticata.

Deve però rilevarsi che, ai sensi dell'art. 2657 c.c., la trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Nella specie, con scrittura privata del 1977 il B. trasferiva agli attori l'appezzamento di terreno sopra indicato. Dalle visure in atti si apprende, tuttavia, che si è trattato di un acquisto *a non domino* in quanto solo in data 03.03.1983 il convenuto acquistava la proprietà dall'Opera per la Valorizzazione della Sila (O.V.S.) della p.lla n. 36 dalla quale sarebbero scaturite la n. 713 e la n. 712 che qui ci occupa. È evidente che qualora non vi fosse stato tale atto la domanda di usucapione si sarebbe dovuta avanzare nei confronti del terzo effettivo proprietario del bene, salva la responsabilità dell'alienante.

Dal momento della stipula dell'atto pubblico in parola, invece, a norma dell'art. 1478, co. 2, c.c., deve ritenersi che gli attori siano divenuti proprietari dell'immobile.

Ed allora, la domanda di usucapione non può trovare accoglimento atteso che essa non è ammissibile quando abbia ad oggetto un bene di cui gli attori abbiano acquisito già la proprietà dal convenuto per effetto di contratto di compravendita sia pur redatto per scrittura privata non autenticata.

Invero, affinché possa ritenersi sussistente l'interesse ad agire di un soggetto che chiede di essere dichiarato proprietario a titolo di usucapione di un determinato bene, è necessario che il diritto di proprietà o l'altro diritto che si assume essere stato usucapito non sia stato già legittimamente acquistato dagli attori e che comunque formi oggetto di contestazione da parte di un terzo, vantando quest'ultimo un diritto proprio, al fine di potergli riconoscere la legittimazione passiva *ad causam*. In mancanza di tale vanto, in assenza di controversia tra le parti, la domanda diretta ad introdurre il giudizio di accertamento va dichiarata inammissibile per mancanza di interesse ad agire dell'attore (cfr., tra le altre, Cass. n. 4907/1990).

Ora, a fronte della scrittura del 1977, nella specie non emerge che vi sia stato un vanto o una contestazione stragiudiziale da parte del B., né è stato allegato che il convenuto abbia impedito l'esercizio di prerogative dominicali degli attori. È comprovato, per converso, alla luce della prova espletata, che gli attori siano stati immessi pacificamente nel possesso dal convenuto e abbiano goduto e disposto del bene *uti dominus* in modo continuo e pacifico.

Del resto, l'unico effetto utile che si potrebbe conseguire con la sentenza dichiarativa dell'intervenuta usucapione è la trascrivibilità della stessa onde sopperire all'impossibilità di procedere a tale formalità sulla scorta della mera scrittura non autenticata. Un tale fine non è tuttavia sufficiente a far ritenere sussistenti i presupposti strutturali della domanda di usucapione in considerazione di quanto

sopra lusingato, difettando nella specie il relativo interesse ad agire in capo agli attori e la corrispondente legittimazione passiva in capo al convenuto.

2. A fronte di una compravendita con scrittura privata non autenticata, l'effetto utile di cui si è detto (ovvero, la possibilità di ottenere un atto suscettibile di trascrizione) è però conseguibile seguendo due strade alternative.

La prima consiste nell'agire al fine di ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione della scrittura privata avente ad oggetto un atto soggetto a trascrizione o iscrizione. In tale evenienza la domanda è suscettibile di trascrizione, ai sensi dell'art. 2652 n. 3 c.c., e consente di conseguire l'effetto di far decorrere l'effetto della trascrizione o iscrizione dell'atto contenuto nella scrittura sin dalla data di trascrizione della domanda.

La seconda è rappresentata dall'azione volta ad accertare l'avvenuto trasferimento della proprietà per effetto della scrittura privata non autenticata. Siffatta domanda non è però trascrivibile e tale opzione, dunque, priva l'interessato della possibilità di fruire degli effetti anticipatori della trascrizione (a differenza di quanto previsto dalla seconda parte dell'art. 2652 n. 3 c.c. e di cui si è più sopra riferito), né è soggetta a trascrizione la relativa sentenza (sul punto cfr., tra le tante, Cass. n. 10434/1993; Cass. n. 174/1986; Cass. n. 5802/1982; Cass. n. 4482/1976; isolata è Cass. n. 321/1969 che aveva ritenuto trascrivibile la domanda e la sentenza ritenendo che quest'ultima costituirebbe un titolo autonomo per la trascrizione a norma dell'art. 2643 n. 14 c.c., omettendo di considerare però che, da un lato, la domanda non rientra tra quelle tipicamente individuate dall'art. 2643 c.c., né tra quelle ad esse assimilabili riguardo gli effetti, a norma dell'art. 2645 c.c. e, dall'altro, che la sentenza di accertamento dell'avvenuto trasferimento della proprietà non rientra tra quelle “*che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione*” di un diritto reale). Si ritiene, in ogni caso, che la sentenza che accerti

l'avvenuto trasferimento della proprietà per effetto di una scrittura privata non autenticata – pur se non trascrivibile a norma dell'art. 2643 n. 14 c.c. – presuppone logicamente l'accertamento dell'autenticità della scrittura e ne consente di conseguenza la trascrizione. Anche in un recente arresto la Suprema Corte ha ribadito che *“la sentenza di accoglimento della domanda diretta ad accertare l'avvenuto trasferimento della proprietà di un immobile a mezzo di scrittura privata con firma non autenticata presuppone l'accertamento, con efficacia di giudicato, della autenticità della sottoscrizione di tale scrittura. Ne consegue che, in tale ipotesi, non può essere trascritta la pronuncia giudiziale, in quanto non rientrante in alcune delle fattispecie contenute nell'art. 2643 c.c., ma si può procedere alla trascrizione della scrittura privata ai sensi dell'art. 2657 c.c.”* (cfr. Cass. n. 13695/2011).

Ciò posto, nella specie deve ritenersi racchiusa nelle conclusioni rassegnate dagli attori la domanda volta ad accertare l'avvenuto acquisto del terreno per effetto della scrittura del 1977 avendo gli stessi chiesto al Tribunale di *“dichiarare che i sig.ri I. [...] e C. [...] hanno acquistato la proprietà del terreno [...] anche in virtù dell'intervenuta vendita”*.

La domanda di avvenuto trasferimento della proprietà volge ad una sentenza dichiarativa, fondata su contratto di vendita immobiliare con efficacia reale, immediatamente traslativo della proprietà (con efficacia *ex tunc*). Un tale effetto, nella specie, risulta essere conseguito, come più sopra accennato, a norma dell'art. 1478, co. 2, c.c., attraverso la scrittura del 1977 ed il conseguente acquisto del bene da parte del B. (convenuto venditore) dal titolare di esso (O.V.S.) avvenuto nel 1983.

La produzione documentale degli attori e la circostanza che gravava invece in capo ai contumaci l'onere di disconoscere la scrittura del 1977, fanno sì che la contumacia del B. perda il proprio fisiologico carattere neutro per colorarsi di un precipuo significato probatorio che depone in senso favorevole

all'accoglimento della domanda spiegata. Ed infatti, ai fini del riconoscimento tacito di scrittura privata da parte del contumace, la notifica del verbale attestante la produzione della scrittura, non è necessaria nel caso in cui – come nella specie - detta scrittura sia stata indicata nell'atto di citazione notificato e prodotta nel fascicolo dell'attore (cfr. Cass. n. 6980/1987).

Di talché resta accertato che gli attori, in data 04.12.1977, acquistavano dall'odierno convenuto, *a non domino*, il terreno *de quo* per un valore di £.10.000.000 del vecchio conio, costruendo, poi, sul medesimo un fabbricato per civile abitazione, oggetto di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Crosia. L'atto del 1977 contiene tutti gli elementi utili ad identificare il bene, nonché la manifestazione della volontà di trasferirlo, emergendo la causa del trasferimento dei diritti dominicali. Ed invero, il principio generalissimo, in base al quale, nei contratti aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale, ovvero il trasferimento di un altro diritto, ha luogo per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato, ai sensi dell'art. 1376 c.c., non soffre eccezioni nell'ordinamento ed il diritto di proprietà sui beni immobili si trasferisce attraverso l'incontro di volontà, manifestato per iscritto in ai sensi dell'art. 1350 c.c., purché sussista l'esatta individuazione del bene oggetto della vendita.

Attraverso la prova testimoniale espletata è rimasto, infine, accertato anche (cfr. deposizioni dei testi Romano Antonio e Romano Giuseppe, indifferenti, sulla cui attendibilità nulla emerge dagli atti che induca a dubitare) che gli attori, sin dal momento della scrittura (metà anni '70 del secolo scorso) sono stati immessi nel possesso del bene e ne hanno goduto pienamente, ininterrottamente ed in maniera esclusiva, senza dar conto ad alcuno e senza che alcuno abbia mai mosso contestazioni di sorta, manifestando anche esteriormente i diritti dominicali (anche

attraverso lo *jus aedificandi*) acquisiti definitivamente in data 03.03.1983 ai sensi dell'art. 1478, co. 2, c.c. (a mente del quale “*se al momento del contratto la cosa venduta non era di proprietà del venditore, questi è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore*” – comma 1 – e “*il compratore diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa*” – comma 2). Gli attori pertanto hanno, non solo acquistato formalmente i diritti dominicali sul bene che qui ci occupa, ma hanno esercitato di fatto, per oltre un ventennio, un potere corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, stabilendo, quindi, un effettivo rapporto di fatto con il bene trasferito.

Conseguentemente - alla stregua di tali univoche risultanze che non sono contraddette da alcuna emergenza contraria, nemmeno addotta dal convenuto, rimasto contumace - va dichiarato che C. e I. hanno acquistato attraverso la scrittura del 1977 il bene immobile precedentemente riportato e sopra meglio specificato e sono divenuti proprietari dello stesso a far data dal 03.03.1983, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1478, co. 2, c.c.

**3.** Non può essere accolta, infine, la domanda con cui si chiede di ordinare alla Conservatoria e agli altri Uffici competenti la presente sentenza.

Riprendendo e sviluppando quanto più sopra osservato (cfr. par. 2) va, infatti, chiarito che la sentenza che accoglie la domanda diretta ad accertare l'avvenuto trasferimento della proprietà di un immobile a mezzo scrittura privata con firma non autenticata presuppone logicamente l'accertamento della autenticità della sottoscrizione di tale scrittura. Tale sentenza, pur non potendo, in sé e per sé considerata, essere trascritta, perché non riconducibile ad alcuna delle ipotesi previste dalla legge e in particolare a quelle di cui all'art. 2643 c.c. (che si riferisce alle sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati dai precedenti numeri dello stesso articolo), consente,

invece, la trascrizione della scrittura privata medesima ai sensi dell'art. 2657 c.c. (cfr., anche, Cass. n. 13924/2002).

In virtù del richiamo alle indicazioni richieste dall'art. 2826 c.c. contenuto negli artt. 2659 e 2660 c.c. e dei limiti posti dall'art. 2674 c.c. al potere del Conservatore di rifiutare gli atti del proprio ufficio, l'obbligo di specificazione dei dati di identificazione catastale non è riferito all'atto da trascrivere ma alla nota di trascrizione, alla quale è attribuita la peculiare funzione di consentire la inequivoca individuazione, oltre che del titolo trascritto, anche dei suoi estremi soggettivi ed oggettivi; pertanto, la nota - che è atto di parte - può e deve integrare eventuali insufficienze dell'atto da trascrivere, mentre il rischio e la responsabilità relativi alla sua compilazione gravano esclusivamente sul soggetto che l'ha redatta e su quello interessato all'attuazione della pubblicità (cfr. Cass. n. 16853/2005; Cass. n. 13695/2011).

Spetta, pertanto, alla parte interessata provvedere alla trascrizione (non della presente sentenza, bensì) della scrittura del 1977 integrando nell'apposita nota di trascrizione eventuali insufficienze dell'atto da trascrivere.

La natura della causa e la sostanziale mancata opposizione del convenuto rimasto contumace giustificano l'integrale compensazione delle spese di lite.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Rossano, pronunciando in via definitiva sulla domanda di cui in epigrafe, ogni ulteriore domanda, eccezione o istanza disattesa, così provvede:

- a)** dichiara inammissibile la domanda di usucapione;
- b)** dichiara l'avvenuto trasferimento della proprietà del terreno sito in agro del Comune di Crosia (CS), in contrada Pantano, riportato al catasto al fg. 2, p.lla 712, superficie ARE 04,CA 39, per effetto della scrittura privata del 04.12.1977 a partire dal 03.03.1983;
- c)** compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Rossano, 21.02.2013

**GIUDICE DESIGNATO**

**AMBROGIO COLOMBO**

**IL**

**DOTT.**

IL CASO.it