

Non c'è usucapione, falso per il notaio compiacente

ATTI PUBBLICI

Il professionista aveva assecondato il donante, ma il bene era demaniale

Angelo Busani

Rischia il reato di falso ideologico il notaio che “avalla” la dichiarazione, resa da un donante nel contesto di un contratto di donazione, di aver usucapito l'immobile oggetto della donazione. Lo si desume dalla sentenza della Cassazione 209. Il caso riguarda una grave vicenda di concorso esterno in associazione a delinquere di stampo

mafioso e di truffa: la sentenza parla di una «complessa attività posta in essere» «attraverso la fittizia intestazione di terreni e mediante fittizi contratti di locazione» con lo scopo di consentire al sodalizio di stampo mafioso «di usufruire di contributi comunitari ottenuti illecitamente» «facendo apparire la titolarità di numerose particelle di terreno su cui si svolgevano attività agricole». Si può quindi immaginare che la gravità dei fatti presi in considerazione dai giudici abbia avuto un ruolo determinante nel far ritenere il notaio “corresponsabile” del comportamento di chi dichiara l'avvenuta usucapione fino a diventare reo del reato di falsità ideologica.

Nella sentenza si legge che le inda-

gini della polizia giudiziaria avevano appurato la natura demaniale dei terreni oggetto della donazione e che tale titolarità demaniale «sarebbe stata non difficilmente accertabile da parte dell'ufficiale rogante e comunque era ben nota al donante, che non poteva ignorare di non essere titolare del diritto di proprietà sui fondi oggetto dell'atto di donazione».

La Cassazione inoltre sottolinea che si trattava di mappali che in Catasto risultavano privi di intestatario, «il che avrebbe dovuto indurre il pubblico ufficiale a ritenere la natura demaniale dei beni, poiché nel nostro ordinamento non esistono beni immobili di nessuno ma o appartengono a un privato o vengono di diritto acquisiti

al patrimonio dello Stato».

In ambito notarile, nei casi in cui il soggetto alienante non abbia un titolo d'acquisto, ma dichiari di aver usucapito il bene che intende alienare, si ritiene che si possa comunque procedere alla stipula del contratto, sia pure con il monito di tenere il massimo della prudenza possibile.

Nemmeno la mancanza di intestazione catastale in capo a chi dichiara l'avvenuta usucapione (non esistendo un titolo d'acquisto, non è evidentemente possibile procedere ad alcuna voltura catastale) viene considerata un impedimento (circolare del Consiglio nazionale del Notariato del 28 giugno 2010). Si ritiene, infatti, che la questione del cosiddetto “allineamen-

to soggettivo” (preteso dall'articolo 29, comma 1-bis, legge 52/1985) e, cioè, la coincidenza tra il soggetto alienante, le risultanze dei Registri immobiliari e quelle dei Registri catastali, troverebbe un limite nelle ipotesi in cui il “disallineamento” sia “fisiologico”.

Tale situazione si avrebbe, dunque, proprio nelle situazioni in cui il mancato aggiornamento dei Registri immobiliari e del catasto derivi da ragioni di “carattere sistematico” come avviene per le ipotesi di acquisti per i quali è irrilevante la pubblicità immobiliare e che prescindono da chi abbia avuto la precedente titolarità dei beni di cui è affermata l'intervenuta usucapione.