

Cassazione. Servitù di passaggio maturata per possesso ultraventennale e poi «abbandonata» per iscritto dal proprietario del fondo

Usucapione, chi compra subisce la rinuncia

Angelo Busani

■ Chi ha maturato un'usucapione di una servitù e poi ne fa cedere la rinuncia per iscritto impedisce al suo avente causa nella proprietà del fondo dominante di far valere l'usucapione rinunciata dal dante causa. Ciò anche se l'acquirente del fondo non abbia saputo nulla di questa rinuncia e se la rinuncia all'usucapione non sia stata trascritta nei Registri immobiliari. Lo afferma la Cassazione nella sentenza n. 11158 del 30 maggio.

Nel grado d'appello della controversia in esame, il giudice aveva invece ritenuto non opponibile, all'avente causa del soggetto che aveva maturato l'usucapione di una servitù di passaggio, il fatto che quest'ultimo vi avesse rinunciato, in quanto l'acquirente stes-

so non aveva saputo di tale rinuncia e l'atto di rinuncia non era stato trascritto nei Registri.

La Cassazione ha analizzato la situazione del soggetto che, dopo avere esercitato il possesso ultraventennale della servitù e con ciò aver maturato l'usucapione della servitù stessa, esprima al proprietario del fondo servente (e cioè il fondo gravato dalla servitù usucapita) la volontà di non avvalersi della causa di acquisto del diritto

IL PRINCIPIO

Non conta che l'atto del venditore non sia stato trascritto nei Registri e neppure che l'acquirente non ne abbia saputo nulla

reale minore maturata a titolo originario a favore del proprio fondo (il cosiddetto fondo dominante). In questa situazione, secondo la Cassazione, la rinuncia per iscritto all'usucapione della servitù di passaggio fatta dal proprietario del fondo dominante rileva dunque di per sé, non potendo la sua efficacia negoziale essere fatta dipendere né dall'avvenuta comunicazione al successivo acquirente né dall'osservanza dell'onere di trascrizione dell'atto di rinuncia nei Registri immobiliari.

Tra l'altro, nel caso specifico, la soluzione della tematica analizzata è stata resa ancor più facile dal fatto che, al momento della formulazione della rinuncia alla servitù, non esisteva alcun avente causa del fondo dominante (in

quanto il fondo in questione venne alienato assai successivamente all'atto di rinuncia all'usucapione) né si rendeva plausibile la trascrizione di alcun atto di rinuncia, in quanto mai era stato nemmeno trascritto alcun atto in cui fosse stata accertata la maturazione dell'usucapione della servitù.

L'usucapione è l'acquisto del diritto di proprietà di un bene o di un diritto reale (come la servitù) mediante il «possesso» del diritto in questione protratto per un certo periodo di tempo. Per avere il «possesso» occorre esercitare un potere corrispondente a quello che potrebbe esercitare il proprietario o il titolare di un altro diritto reale sul bene stesso (quindi non è possibile che ottenga l'usucapione chi corrisponde canoni d'affit-

to, pur in assenza di contratti scritti, in quanto così facendo egli si autotitola semplice detentore e non possessore dell'immobile).

Per condurre all'usucapione, il possesso, protratto per il tempo richiesto dalla legge, deve essere continuato (e cioè deve consistere in una permanente manifestazione della signoria sulla cosa), non interrotto (ad esempio, con azione giudiziale del proprietario o il riconoscimento dell'altrui diritto da parte del possessore o per perdita del possesso per oltre un anno), pacifico (cioè non ottenuto con violenza fisica o morale) e non clandestino, quindi non acquistato e mantenuto nascostamente.

Il possesso altresì deve essere inequivoco (e cioè non devono sorgere dubbi sui suoi connotati e sulla sua effettività) ed esclusivo sul bene o sulla sua porzione che si intende usucapire.