

Buona fede tavolare - art. 5 R.D. 499/1929 - conoscenza o conoscibilità dell'intervenuta usucapione, da parte di terzi, del bene compravenduto - oggetto-  
Cass. Civ. Sez. II - 19.10.2012 n. 18057

Sempre con riguardo alla buona fede tavolare, e in riferimento alla battaglia di opposizione ai tentativi di omologazione del sistema tavolare al sistema generale, segnaliamo questa sentenza da noi ottenuta, stavolta in riguardo all'**oggetto** della conoscenza che l'acquirente deve avere riguardo alla intervenuta usucapione del bene, che egli ha acquistato, da parte del terzo. Si deve dimostrare che l'acquirente doveva poter conoscere proprio l'avvenuta usucapione, cioè l'avvenuto possesso ultravventennale, e non un qualunque possesso attuale del terzo. La posizione dell'acquirente ne viene di molto rafforzata.

La situazione di buona fede di un acquirente di un bene immobile sito in territorio tavolare non è una qualunque situazione di buona fede soggettiva, ma promana dalla pubblica fede del libro fondiario. Quindi la prova della mala fede deve essere rigorosa. Se non si può escludere la prova della mala fede potenziale ("potendo conoscere con l'ordinaria diligenza"), deve almeno riconoscersi che è necessaria la conoscenza dell'usucapione intervenuta, e non già di un qualunque indefinito possesso.

Principio di diritto

La Corte non ha formalmente enunciato il principio di diritto, che è il seguente:

per poter considerare superata la presunzione della "buona fede tavolare", il Giudice deve verificare la conoscenza (o conoscibilità) da parte dell'acquirente tavolare del bene usucapito, dell'esistenza di un potere di fatto, da parte del terzo, sul bene acquistato, e del fatto che tale potere si sia protratto sul bene per tutto il periodo occorrente ai fini dell'usucapione.

La sentenza ad oggi (dic. 2015) non risulta massimata.

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 19 ottobre 2012

**Numero:** n. 18057

**INTESTAZIONE**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Dott. GOLDONI Umberto   | - Presidente -       |
| Dott. BUCCIANTE Ettore  | - rel. Consigliere - |
| Dott. NUZZO Laurenza    | - Consigliere -      |
| Dott. CORRENTI Vincenzo | - Consigliere -      |
| Dott. VINCENTI Enzo     | - Consigliere -      |

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 15185-2006 proposto da:

Zambaia Lisetta C.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE PARIOLI 180, presso lo studio dell'avvocato ANTONINI GIUSEPPE, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato PAIAR ENZO;

- ricorrente -

contro

Degiampietro Corrado C.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FEDERICO CONFALONIERI 5, presso lo studio dell'avvocato MANZI LUIGI, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 25/2006 della CORTE D'APPELLO di TRENTO, depositata il 24/01/2006; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/06/2012 dal Consigliere Dott. ETTORE BUCCIANTE;

udito l'Avvocato Antonini Giuseppe difensore della ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avv. Coglitore Emanuele con delega depositata in udienza dell'Avv. Manzi Luigi difensore del controricorrente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. DESTRO Carlo che ha concluso per il rigetto del ricorso.

## FATTO

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza non definitiva n. 516/2004 il Tribunale di Trento - nel provvedere anche su altri punti, che non formano oggetto della materia del contendere devoluta in questa sede - dichiarò l'attore DEGIAMPIETRO CORRADO proprietario, per intervenuta usucapione ex art. 1158 c.c., di una porzione della p.f. 4846/4 in (OMISSIS), intestata a ZAMBAIA LISETTA.

Impugnata dalla soccombente, la decisione è stata confermata dalla Corte d'appello di Trento, che con sentenza n. 25/2006 ha rigettato il gravame, ritenendo che infondatamente l'appellante aveva invocato la regola della "buona fede tavolare", poichè "è emerso in giudizio che con un semplice sopralluogo della particella che stava per acquistare, la Z. stessa si poteva rendere conto del possesso esercitato dall'appellante su parte della p.f. 4846/4, essendo la medesima delimitata da una recinzione" e poichè "i testi escussi in primo grado hanno affermato che, prima che la Z. effettuasse i lavori, allorchè ella acquistò la p.e. 886, erano visibili i segni del possesso del D., rappresentati da una recinzione che delimitava la proprietà del medesimo nel senso accertato dal primo giudice, e anche dal fatto che verso la proprietà del D. l'immobile non presentava alcuna apertura".

ZAMBAIA LISETTA ha proposto ricorso per cassazione, in base a cinque motivi. D.C. si è costituito con controricorso. Sono state presentate memorie dall'una parte e dall'altra.

## DIRITTO

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso ZAMBAIA LISETTA lamenta che la domandai di usucapione proposta nei suoi confronti da D. C. è stata accolta, pur se egli si era limitato a dedurre di aver posseduto la porzione immobiliare in questione e non aveva fatto valere l'assenza nella convenuta della "buona fede tavolare": assenza che ha poi costituito la ratio decidendi posta a base della sentenza impugnata.

La doglianza va disattesa.

Nei territori in cui vige il sistema tavolare, il generale principio della incondizionata prevalenza degli acquisti per usucapione su quelli a titolo derivativo è derogato dalla regola della "fede del libro fondiario", sancita dal R.D. 28 marzo 1929, n. 499, art. 5: i primi, se la relativa domanda non è stata precedentemente iscritta, non sono opponibili a chi ha intavolato un diritto reale trasmessogli da colui che dai registri immobiliari ne risultava titolare, salvo che si provi che fosse a conoscenza dell'avvenuta usucapione, o che potesse esserlo impiegando l'ordinaria diligenza (v., per tutte, Cass. 21 marzo 2011 n. 6393). Si tratta dunque di un fatto, presunto iuris tantum, avente consistenza impeditiva, sicchè non compete all'attore in usucapione allegarne l'assenza, ma al convenuto la presenza, pur se è poi esonerato dal darne la dimostrazione. Non sono quindi pertinenti i precedenti invocati nel ricorso, che attengono all'onere non della allegazione, ma della prova.

Con il secondo, il terzo e il quarto motivo di impugnazione Zambaia Lisetta formula essenzialmente una stessa censura: avere la Corte d'appello escluso la sussistenza nella specie della "buona fede tavolare", sulla base di una circostanza ininfluenza, quale il possesso esercitato attualmente da DEGIAMPIETRO CORRADO, risultante da una recinzione da lui posta in essere.

La doglianza è fondata.

Come risulta dalla motivazione sul punto della sentenza impugnata, che si è sopra trascritta nell'esposizione dello svolgimento del processo, il giudice a quo ha attribuito decisivo rilievo al fatto che Degiampietro Corrado, al tempo dell'acquisto di Zambaia Lisetta, aveva la disponibilità uti dominus del terreno in contestazione, che aveva incluso con una recinzione nell'adiacente sua proprietà. Ma la consapevolezza (o possibilità di consapevolezza, con la comune diligenza) idonea ad escludere la "buona fede tavolare" avrebbe dovuto avere invece per oggetto un possesso non limitato a quel momento, ma che si fosse protratto per almeno venti anni. L'accertamento della sussistenza di questo indispensabile requisito è del tutto mancata, da parte della Corte d'appello, la quale, per poter considerare superata la presunzione della "buona fede tavolare", avrebbe dovuto verificare la conoscenza (o conoscibilità) da parte di Zambaia Lisetta di un potere di fatto di Degiampietro Corrado che si fosse protratto sul bene per tutto il periodo occorrente ai fini dell'usucapione.

Con il quinto motivo di ricorso ZAMBAIA LISETTA lamenta che l'effettivo esercizio del possesso, ad opera di D. C., è stato desunto dal contenuto delle testimonianze assunte, anche se il consulente tecnico di ufficio aveva escluso che esse fossero utili a fornire tale dimostrazione.

La censura non è fondata.

Il giudizio sull'idoneità delle prove in questione competeva comunque al giudice, il quale non era in alcun modo vincolato dal diverso parere espresso dal consulente.

Rigettati pertanto il primo e il quinto motivo di ricorso, accolti il secondo, il terzo e il quarto, la sentenza impugnata va cassata con rinvio ad altro giudice, che si designa nella Corte d'appello di Trento in diversa composizione, cui viene anche rimessa la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il primo e il quinto motivo di ricorso; accoglie il secondo, il terzo e il quarto; cassa la sentenza impugnata; rinvia la causa alla Corte d'appello di Trento in diversa composizione, cui rimette anche la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 25 giugno 2012.

Depositato in Cancelleria il 19 ottobre 2012