

Nelle compravendite necessaria la trascrizione per la servitù

Cassazione

In assenza, chi acquista il fondo servente può ritenerlo libero da gravami

Angelo Busani

Se in contestualità a un contratto di compravendita viene costituita una servitù (a favore o a carico del fondo compravenduto), occorre effettuare una doppia trascrizione nei registri immobiliari, una per la compravendita e una per la servitù. In mancanza di quest'ultima, la servitù non è opponibile ai terzi, anche se menzionata nel cosiddetto «quadro D» dell'unica nota di trascrizione redatta (inerente alla compravendita).

È quanto deciso dalla Cassazione nella sentenza 28694 del 16 ottobre 2023. Una sentenza di notevole rilevanza perché non solo pronunciata in difformità con quanto stabilito dai giudici che, in entrambi i gradi di merito, si sono occupati della stessa vicenda giurisprudenziale, ma anche perché costituisce una pronuncia difforme rispetto alla sentenza di Cassazione 16853/2019, che aveva concluso per la sufficienza di una sola nota di trascrizione.

Il ragionamento contenuto nella sentenza 28694/2023 si fonda sull'idea che il terzo estraneo all'atto trascritto (si pensi all'acquirente del fondo servente), per individuare i gravami esistenti su un dato fondo, deve solo fare affidamento sul contenuto della nota di trascrizione. Questo perché è dalla rappresenta-

zione riassuntiva recata nella nota di trascrizione che scaturisce la misura dell'opponibilità ai terzi degli atti pubblicati nei registri immobiliari.

Le specificazioni che possono essere contenute nello spazio della nota di trascrizione denominato «quadro D» non rilevano per l'opponibilità ai terzi «avendo un valore di mera pubblicità notizia».

Si tratta bensì di informazioni utili a realizzare «una migliore conoscibilità della fattispecie pubblicizzata» quali, ad esempio, il contenuto di una condizione sospensiva o risolutiva, che però non può consistere in dati per i quali esistono, nel modulo della nota di trascrizione, appositi campi da compilare, come i dati catastali del fondo dominante o servente o i dati identificativi dei soggetti proprietari di fondi.

In altre parole, quando in un unico documento sia contenuta una pluralità di convenzioni, tutte soggette a pubblicità immobiliare per la loro opponibilità ai terzi, occorre predisporre una nota di trascrizione per ciascuna di esse. Pertanto, il contratto che costituisce una servitù prediale (o anche un diritto di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi) deve essere oggetto di autonoma nota di trascrizione sia nel caso di un contratto avente per oggetto solo la servitù, sia di una costituzione di servitù pattuita in una più ampia convenzione che trasferisca la proprietà di beni immobili.

Senza una specifica nota di trascrizione della servitù, chi acquista il fondo servente (pur sapendo che la servitù è stata costituita in precedenza) può pretendere di considerare il fondo libero da gravami.