

## Che cos'è e quando matura l'usucapione?

**Autore:** Redazione

**In:** Focus

Quali sono i **modi di acquisto della proprietà**? Come si difende il proprio diritto da un **possesso violento** e illegittimo? Oggigiorno, sono numerosi i casi in cui un soggetto acquisisce il **diritto reale** per eccellenza a **titolo originario**, e non a titolo derivativo (basti pensare ai casi di occupazione delle abitazioni). Per questo motivo, appare del tutto utile approfondire gli istituti civilistici di cui il nostro ordinamento dispone, primi tra tutti il possesso e l'usucapione. Alleghiamo, dunque, in anteprima un estratto dal volume in fase di pubblicazione:

di **Riccardo Mazzon, Usucapione di beni mobili e immobili, Aprile 2017 (II Edizione), Maggioli Editore**

### Possesso e usucapione: cosa sono?

La funzione dell'istituto dell'usucapione è quella di rispondere, essenzialmente, all'esigenza di garantire la **certezza dei rapporti giuridici** concernenti le cose sicché, uno degli effetti più eclatanti del possesso è senz'altro - proprio tramite l'istituto predetto - quello di consentire al possessore di divenire, a determinate condizioni, **proprietario del bene** riguardo al quale il possesso medesimo è esercitato.

## Usucapione: quali requisiti ha il possesso?

Affinché il possesso possa implicare **acquisto della proprietà** (o di altro diritto reale) è necessario, peraltro, che lo stesso presenti determinate **caratteristiche** e, precisamente, che esso possa definirsi **pacifico** (non violento), **pubblico** (non clandestino), **continuo** e **non interrotto**; non è, invece, necessario che il possesso medesimo rivesta le caratteristiche del c.d. **possesso in buona fede** (cfr. capitolo settimo del presente lavoro; si veda, peraltro, il capitolo secondo, per quanto concerne l'usucapione decennale relativa a beni immobili - c.d. usucapione abbreviata), giacché anche il possesso in mala fede è idoneo a fondare l'usucapione del bene eventualmente posseduto: così, ad esempio, la giurisprudenza potrà tranquillamente affermare l'avvenuta usucapione di un immobile ereditato dallo Stato e poi occupato dal privato, proprio sulla base dell'assunto secondo cui l'acquisto ex art. 1158 c.c. prescinde dalla buona fede del possessore, in quanto, ciò che conta, è che quest'ultimo **mostri pubblicamente di voler assoggettare l'immobile al proprio potere**, senza che sia necessaria l'effettiva conoscenza del preteso danneggiato;

## Possesso: buona o mala fede?

È sufficiente, dunque, il **solo possesso pubblico** dell'immobile, oltre al **decorso dei vent'anni** prescritti dalla disposizione codicistica, a far scattare l'acquisto per usucapione del bene, non assumendo rilievo che il proprietario ne fosse o meno a conoscenza, né rilevando le ragioni della sua inerzia; recente, a tal proposito, Trib. Pisa, 6 luglio 2015, proprio nel senso che, in tema di usucapione, l'*animus possidendi* necessario all'acquisto della proprietà a tale titolo non consiste nella convinzione di essere proprietario, ma nell'intenzione di comportarsi come tale esercitando le corrispondenti facoltà, non essendo **la buona fede** requisito del **possesso utile all'usucapione**: ne consegue, conclude la pronuncia, che la consapevolezza di possedere senza titolo e l'attività negoziale diretta ad ottenere il trasferimento della proprietà.

<https://www.diritto.it/che-cos-e-e-quando-matura-l-usucapione/>