

Usucapione, come funziona e come si dimostra

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

La funzione dell'usucapione, può essere spiegata con l'aiuto di un esempio.

Il proprietario di un terreno emigra negli Stati Uniti per diversi anni.

Prima di partire, lascia il proprio fondo in gestione a un contadino che abita vicino, che lo dovrà arare e raccoglierne i frutti.

Il campo non andrà in rovina e il vicino potrà ottenere una remunerazione per il suo lavoro tenendo per sé il raccolto.

Passano 30 anni e il proprietario ritorna e reclama il suo terreno.

Il contadino gli fa notare che sono passati i vent'anni dell'usucapione e adesso il bene è suo.

Colui che si è limitato a coltivare il terreno, attenendosi alle istruzioni ricevute, non può rivendicare l'usucapione, avendo sempre mantenuto un comportamento rispettoso dell'altrui proprietà e dovrà restituire il fondo al legittimo proprietario.

Perché ci sia l'usucapione, non si deve esclusivamente possedere il bene altrui in modo palese, non clandestinamente e non con violenza, per vent'anni, ma si devono compiere anche atti che il proprietario, e non il semplice possessore, potrebbe fare, agendo come se il bene fosse proprio, disconoscendo pubblicamente l'altrui diritto.

Dopo 10 anni dalla partenza negli Stati Uniti, il contadino inizia a fare dei lavori sul terreno, modificando in parte la destinazione d'uso, ad esempio costruendo una cascina e recintando l'immobile con un cancello del quale ha le chiavi.

Dopo vent'anni ritorna il proprietario per riavere l'immobile ma il contadino rivendica l'usucapione.

Anche in questo caso non si è trasferita la proprietà.

Nonostante il possessore si sia comportato come proprietario, trasformando e delimitando il terreno, è da questo momento che devono decorre i vent'anni, el caso di specie ne sono decorsi dieci, per un totale di venti dalla partenza.

Se il proprietario ritorna dopo quarant'anni in Italia, sono trascorsi i 20 anni dal giorno nel quale il contadino ha iniziato a trattare come proprio il terreno, qui si è formata l'usucapione.

I termini per usucapire il bene sono diversi a seconda del tipo di bene.

Sono vent'anni per gli immobili il possesso dei quali sia stato acquistato sapendo che si tratta di una proprietà altrui, ed essendo consapevoli del legittimo proprietario.

Il termine non comincia a decorrere da quando si è acquistato il possesso del bene ma da quando si è posto il primo atto che manifesta l'intenzione di atteggiarsi a proprietario esclusivo del bene.

Sono vent'anni per gli altri diritti di godimento sopra un immobile altrui (usufrutto, uso, abitazione, servitù)

Sono vent'anni per i beni mobili.

Sono dieci anni se si è acquistato il possesso in buona fede credendo di avere tra le mani un atto di acquisto valido che si è rivelato nullo.

Ad esempio chi compra da colui che non è il proprietario o senza il consenso del comproprietario.

Sono dieci anni per i beni mobili, in relazione alla proprietà o altri diritti reali acquisiti in buona fede da chi non ne è il proprietario, in presenza oppure no di un atto di proprietà.

Sono dieci anni per i beni mobili iscritti nei pubblici registri (automobili, imbarcazioni).

Sono tre anni dalla trascrizione per i beni mobili iscritti nei pubblici registri acquistati in buona fede da chi non ne è proprietario, con un atto nullo.

Per l'acquisto della proprietà rurale nei comuni montani l'usucapione ordinaria è diretta a quindici anni e quella abbreviata a cinque, perché, secondo la legge, nelle zone disagiate si deve preferire chi lavora la terra ricavandone un reddito rispetto a chi la lascia inattiva.

Coltivare un terreno non è un comportamento sufficiente perché scatti l'usucapione se il possessore era stato autorizzato dal proprietario, mentre se lo ha fatto di propria spontanea iniziativa, invadendo l'altrui fondo si può parlare di usucapione. Questo è il pensiero della giurisprudenza maggioritaria e della Suprema Corte di Cassazione.

Per reclamare la proprietà di un terreno altrui ci deve essere l'esercizio di poteri tipici del proprietario del bene, non basta compiere gli stessi atti che il titolare del bene aveva autorizzato.

Ad esempio l'inquilino di un appartamento non lo potrebbe mai usucapire anche se smettesse di pagare il canone di locazione.

L'affittuario di un fondo rustico non potrebbe rivendicare l'usucapione per aver arato il terreno se questi erano gli accordi con il proprietario.

In ogni caso il possessore del bene deve compiere gli atti che il proprietario, e non altri, potrebbe porre in essere come, il mutamento di destinazione, la costruzione o la rimozione di elementi strutturali, il cambio di chiavi dal cancello.

Coltivare piante, alberi e altri vegetali o piantarli, può configurare esercizio del diritto di proprietà se il titolare del bene non aveva mai autorizzato il possessore a farlo, mentre se la coltivazione era stata in precedenza autorizzata non si può più parlare di usucapione.

L'usucapione si interrompe notificando al possessore un atto di comparizione in giudizio per ottenere la restituzione del bene.

Non sono sufficienti semplici lettere di diffida, sollecitazioni, telefonate o turbative di fatto. La costituzione in casa non serve e non si deve iscrivere a ruolo il processo, basta il semplice atto intellettuale.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/usucapione-funziona-si-dimostra/>