

## Usucapione: disciplina giuridica e caratteri

**Autore:** Alessandra Concas

**In:** Focus

L'**usucapione** consiste in un mezzo previsto dal codice civile attraverso il quale si può chiedere al giudice di essere dichiarati proprietari di un bene altrui dimostrando di averlo posseduto per molto tempo.

L'usucapione non si forma attraverso la semplice detenzione o l'utilizzo del bene, ma con un comportamento che esclusivamente il proprietario sarebbe legittimato a compiere, ad esempio il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, la demolizione, la ristrutturazione.

Un simile comportamento deve avvenire in **modo "trasparente"**, in modo che il legittimo titolare, se dovesse essere necessario, si possa opporre e reclamare la restituzione del suo bene.

L'usucapione non scatta esclusivamente con l'**impiego del bene e con il decorso di venti anni**, ci deve anche essere un comportamento di indifferenza del proprietario.

Quando la legge parla di usucapione vuole mettere in evidenza altre situazioni.

### Quando si ha usucapione?

Il possessore deve utilizzare il **bene altrui come se fosse di sua proprietà**, esercitando i poteri tipici del proprietario, ad esempio coltivando un terreno, piantando alberi, costruendo recinzioni, trasformando un appartamento in un ufficio.

Dovrebbe avere un comportamento conforme alla finalità di trasbordare i diritti tipici accordati all'utilizzatore.

Il possesso non deve essere stato acquisito con violenza, non si forma l'**usucapione** per chi sottrae con la forza la casa al legittimo proprietario forzando la serratura o con altri metodi illeciti, e neanche in modo clandestino.

L'Usucapione non si forma se una persona, di nascosto, ogni notte si reca a dormire in casa altrui.

Se il possesso è stato ottenuto in modo legale, nonostante si abbia la **piena consapevolezza dell'altruità del bene in oggetto**, iniziano a decorrere i termini per l'usucapione.

Il possesso si deve essere protrato, a partire dal primo atto di utilizzo tipico del proprietario, per almeno venti anni.

Si può avere un'usucapione a dieci anni quando una persona acquista un immobile di proprietà altrui in forza di un contratto viziato.

Un'altra prerogativa è che il possesso deve essere continuativo.

Chi a volte si limita, con una frequenza inferiore a un anno tra un episodio e l'altro, ad entrare nella proprietà altrui non la può usucapire.

Il suo possesso deve essere **continuato**, basterà però provare la data nella quale lo stesso è iniziato.

Il proprietario si deve disinteressare del suo bene, non lo deve reclamare per i venti anni.

A interrompere i termini dell'usucapione non basterebbe però una semplice lettera di diffida, ma serve o un atto di riconoscimento della proprietà altrui sottoscritto dal possessore o la notifica allo stesso di un atto di citazione per riconsegna del bene, anche se, a seguito della notifica, la causa non viene poi proseguita.

Il **possesso utile a usucapire** non deve essere conseguenza dell'accondiscendenza del proprietario dovuta all'amicizia o alla conoscenza.

Se il possesso è stato acquisito con la tolleranza del titolare del bene non si può avere usucapione.

In condominio si possono usucapire le parti comuni a condizione che oltre ai requisiti necessari ne sia presente un altro.

Il possessore deve avere materialmente escluso gli altri condomini dallo stesso utilizzo del bene.

Ad esempio, in relazione a un parcheggio, deve avere delimitato l'area con una catena o una sbarra. Per il lastrico solare deve avere impedito agli altri l'accesso mettendo un lucchetto o un'altra serratura alla porta di accesso.

La stessa cosa vale per i **beni in comunione come nel caso dei coeredi** che abbiano ricevuto un terreno o una casa da dividere tra loro.

I venti anni per il calcolo dell'usucapione non possono effettuare dal giorno nel quale il possessore ha compiuto "atti che esclusivamente il proprietario poteva compiere", visto che, in questo caso, il comproprietario ha la legittimazione ad eseguire ogni opera che possa incidere sul bene stesso, essendo egli titolare di una quota del bene.

Secondo la Cassazione, per usucapire i **beni in comproprietà o in eredità** è necessario escludere dal godimento del bene gli altri contitolari.

In altri termini il possessore deve utilizzare il bene in modo che nessun altro lo possa fare nell'arco dei venti anni.

## Oggetto dell'usucapione

Si possono usucapire case, appartamenti, ville, terreni e ogni altro **immobile**.

I beni mobili registrati come auto, moto o non registrati, e le universalità di mobili, vale a dire i beni diretti a un unico fine.

Non si possono usucapire i beni dei Comuni, ad esempio non si diventa proprietari del posto auto in una pubblica piazza perché si lascia ogni giorno la macchina, o dello Stato

## L'usucapione nel codice civile

La disciplina giuridica dell'Usucapione è contenuta all'**articolo 1158** e seguenti del codice civile.

L'articolo 1158 del codice civile, rubricato "Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari"

Recita: "La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni".

La disposizione si occupa dell'usucapione ordinaria dei beni immobili. Per il suo ricorrere è richiesto soltanto il possesso continuato per venti anni.

Non serve un possesso pacifico di buona fede: l'eventuale contestazione nei confronti del possessore assume rilievo solo se determini interruzione.

**L'articolo 1159 del codice civile, rubricato "Usucapione decennale"**

Recita: "Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto [2643, n. 1], ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione (1).

La stessa disposizione si applica nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento sopra un

immobile”.

La disposizione è relativa all'usucapione speciale (o abbreviata) di beni immobili, affermando che l'acquisto a titolo originario della proprietà o di altro diritto reale di godimento su di essi, non deriva dal semplice possesso del bene unito al trascorrere di un determinato periodo di tempo.

La disposizione, per l'acquisizione dell'effetto acquisitivo, richiede che il possesso del bene immobile sia stato acquistato in buona fede da persona diversa dal proprietario del bene stesso, con un titolo idoneo a compiere il trasferimento.

Esso deve essere trascritto dal soggetto che acquista il possesso del bene.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/usucapione-disciplina-giuridica-e-caratteri/>