

## Usucapione, possibile tra genitori e figli?

**Autore:** Alessandra Concas

**In:** Diritto civile e commerciale

Prima di addentrarci sullo specifico della questione, vediamo che cosa s'intende per **Usucapione**.

L'**usucapione**, in latino usucapio, è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario basato sul perdurare per un determinato periodo di tempo del possesso su di un bene.

La sua disciplina giuridica è contenuta nel codice civile all'**articolo 1158** e seguenti.

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.

Secondo la ratio legis, 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'antecedente dell'usucapione è rappresentato dall'antico usus, istituto di diritto romano disciplinato già dalla Legge delle XII tavole, che consisteva nell'esercizio concreto di un potere, che perdurando per un biennio o per un singolo anno portava all'acquisto definitivo del potere stesso.

Attraverso l'usus era possibile acquistare il potere di manus sulla donna.

In seguito i giuristi romani crearono il differente istituto dell'usucapio, discendente dall'usus, che a differenza di quest'ultimo portava solo all'acquisto della proprietà in base alla possesso di una cosa.

**Sul punto: "Usucapione, come funziona e come si dimostra"**

## Usucapione tra genitori e figli

La questione è stata oggetto di una recente sentenza del Tribunale di Roma (sent. n. 1193/19).

Facendo un esempio:

Un figlio vive per più di venti anni dal momento nel quale è diventato maggiorenne nella stessa abitazione del padre e della madre, utilizzando una stanzetta come se fosse la sua, la convivenza continua sino a quando i genitori diventano molto anziani, e il giovane, nel frattempo diventato meno giovane anche lui, si inizia a occupare in prima persona della casa, della sua gestione, delle spese per le piccole manutenzioni, anche delle utenze.

Quando i genitori muoiono, il figlio vorrebbe restare dentro la casa a dispetto degli altri fratelli, anche loro eredi, sostenendo di avere vantato un possesso per più di venti anni e l'usucapione sul bene.

A questo punto sarebbe lecito chiedersi se si può usucapire la casa dei genitori.

La risposta data dalla giurisprudenza (Trib. Aosta, sent. n. 21/2016, Trib. Bari sent. del 10.10.2011) è stata negativa.

Ogni volta che il **possesso di un immobile altrui** avviene per semplice amicizia o spirito di tolleranza da parte del titolare, come avviene nei rapporti familiari, non può scattare l'**usucapione**.

Il motivo risulta essere facilmente comprensibile.

L'usucapione si verifica ogni volta nella quale il possesso del terzo sull'immobile si verifica a causa del completo disinteresse da parte del legittimo proprietario sul bene di sua proprietà.

Questo però non succede nei casi di accoglienza tra fratelli e sorelle, genitori e figli, anche tra amici.

In simili casi si ha un prestito, o detto meglio in termini giuridici, un contratto di comodato, anche se esclusivamente verbale, senza nessun documento scritto.

L'esistenza di un rapporto contrattuale esclude a priori la possibilità dell'usucapione.

Si deve anche tenere del fatto che l'usucapione non si verifica ogni volta che il proprietario, nella circostanza in questione, i genitori, a conoscenza dell'utilizzo del bene da parte di terzi, non dice niente perché ne **"tollera"** la presenza.

Da questo deriva che un figlio non può usucapire la casa del padre e della madre.

Stesso discorso si ha nella circostanza nella quale un figlio ottiene in prestito, da un genitore, la casa dello stesso, in modo da adibirla a residenza della sua famiglia.

Ad esempio, un giovane o una giovane appena sposato che non ha una casa dove abitare.

Anche in simili ipotesi, il possesso dell'immobile avviene a titolo di comodato, vale a dire in seguito a un prestito, nonostante non venga formalizzato attraverso una **scrittura privata**.

Anche dopo cinquant'anni non è possibile l'usucapione.

Nonostante questo, si potrebbero verificare situazioni, anche se non sarebbe facile dimostrarle, nelle quali un figlio possa vantare l'usucapione sulla casa dei genitori.

Potrebbe costituire un esempio il caso di un giovane che, chiedendo le chiavi della casa dei genitori, si insedi nella stessa e fissa la sua residenza senza però avere mai chiesto nessun permesso al padre e alla madre.

I genitori sono al corrente e non fanno niente, per più di venti anni, per impedirglielo.

Il figlio, da parte sua, non contento di abitare nell'immobile, inizia ad effettuare lavori.

Fa abbattere pareti e ne fa costruire altre, fa modificare il giardino, i balconi e altro.

In simili casi, dopo venti anni, egli si potrà "intestare" la casa, essendone diventato il titolare nell'indifferenza dei legittimi, diventati ex proprietari, alias i suoi genitori.

## **Usucapione di un genitore sulla casa del figlio**

Prendiamo in considerazione l'ipotesi contraria.

Esempio:

Una coppia, sposata da qualche anno, decide di mettere in casa la madre anziana e vedova di uno di uno dei due coniugi.

Il marito o la moglie, acconsente che la suocera abbia una sua stanza, ma si preoccupa che la donna un giorno possa vantare l'usucapione.

La paura sarebbe infondata.

La spiegazione è la stessa della vicenda precedente.

Il **possesso del genitore sull'immobile del figlio o della figlia**, avviene a semplice titolo di cortesia o di prestito, viene tollerato dal proprietario che ne è pienamente consapevole e decide, per questioni familiari, di non venire meno ai suoi doveri morali.

La legge non può imporre anche il trasferimento della proprietà.

Altro Esempio:

Ci sono due ragazzi laureati da poco che ereditano una casa dalla nonna.

Il padre divide a sue spese la villa in tre abitazioni distinte.

Nelle prime due lascia abitare i figli mentre nella terza si insedia lui, e lo fa senza nessun contratto di comodato con i figli, per una specie di tacito accordo di divisione.

Anche se il bene resta intestato ai giovani, dopo venti anni il genitore può rivendicare l'usucapione sulla casa dei figli.

Ha abitato "pacificamente e pubblicamente" nell'**immobile frazionato** come se ne fosse il proprietario, avendone attenzione sempre a sue spese nonostante fosse formalmente intestato ai figli.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/usucapione-possibile-tra-genitori-e-figli/>