

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 07/04/2014

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/36132-usucapione-speciale-per-la-piccola-propriet-rurale-ex-art-1159-bis-del-codice-civile>

Autore: Basilio Antoci

Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale ex art. 1159-bis del Codice Civile

Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale ex art. 1159-bis del Codice Civile

di Basilio Antoci

Sommario

1. Premessa; 2. L'usucapione in generale; 3. Requisiti; 3.1. Il possesso; 3.1.1. Cenni sulla “*mala fides superveniens*”; 3.2. Il tempo; 4. L'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale; 4.1. Presupposti e limiti; 4.2. Il procedimento di riconoscimento della proprietà; 5. Regime tributario; 6. *Vacatio legis* e disciplina transitoria; 7. Bibliografia.

1. Premessa

L'usucapione è, probabilmente, uno di quei pochi istituti giuridici meglio conosciuti dalla generalità dei consociati - quantomeno nella sua sostanza. Essa trova il proprio antecedente storico nell'istituto romano dell'*usus* dal quale ha poi tratto origine, per via dottrinale, l'istituto della *usucapio* (NICOSIA G., [8], 165; CONCAS A., [4]). All'*usucapio* si affiancherà, successivamente, la c.d. *praescriptio longi temporis*, istituto di origine greca, il quale finirà per fondersi con la prima - della quale manterrà i cinque requisiti individuati dalle scuole medievali: *res habilis, titulus, fides, possessio, tempus*. (COMPORTI M., [3], 1-2).

In prima approssimazione, l'usucapione, può essere definita come uno degli “effetti” derivanti dal possesso (TORRENTE A., [9], 382), anzi essa costituisce il più rilevante effetto del possesso ed è proprio per tale ragione che, il legislatore del '42, ha scisso l'usucapione dalla prescrizione estintiva, collocando la prima proprio all'interno della disciplina del possesso (MA. D., [5]). In tal senso occorre precisare che, secondo l'art. 1140 c.c. «*il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale*». Pertanto il possessore è colui il quale dispone di un bene esercitando su di esso quelle prerogative che l'art. 832 c.c., nel fissare il contenuto del diritto di proprietà, pone in capo al *dominus*. Il proprietario può, infatti, godere e disporre delle proprie cose in modo «*pieno ed esclusivo*» - rispettando ovviamente i limiti posti dall'ordinamento giuridico. Quando la legge parla - in tema di diritto di proprietà - di pienezza ed esclusività, intende riferirsi alle concrete modalità di esercizio del godimento della *res*: la pienezza investe, infatti, il piano oggettivo-materiale; l'esclusività quello giuridico-sostanziale. Il possesso può dirsi, infatti, “pieno” in quanto il possessore gode e dispone come meglio crede del bene - affermando il suo diritto e attuandolo in concreto. Esso è, altresì, “esclusivo” sul piano sostanziale poiché il possessore esclude - negandolo - qualsiasi diritto di terzi sulla cosa.

Sulla scorta di questa analisi, è possibile comprendere in maniera più agevole, i tratti caratterizzanti il possesso: esso, infatti, possiede due elementi costitutivi. Il primo è il c.d. «*animus possidendi*», ossia quella particolare relazione psicologica tra possessore e bene materiale. La Cassazione ha precisato, con sent. 6079/2002, che tale *animus* «*consiste unicamente nell'intento di tenere la cosa come propria o di esercitare il diritto come a se spettante, indipendentemente dalla conoscenza che si abbia del diritto altrui e del regime giuridico del bene su cui si esercita il potere di fatto*». Ciò significa che, perché si abbia possesso in senso giuridico, è sufficiente che il possessore coltivi dentro di sé, manifestandolo chiaramente, l'intento di voler esercitare una signoria piena ed esclusiva sul bene, a nulla rilevando la consapevolezza di essere privo un titolo valido per tenere tale comportamento - Cass. 8422/2003.

Il secondo requisito del possesso è il c.d. «*corpus*», che non attiene ad un aspetto materialistico: non è necessaria, infatti, «*una relazione diretta e immediata con la cosa*» (così Cass. 3470/1969) bensì la «*possibilità di agire su questa quando lo si voglia*» - Cass. 316/1967.

2. L'usucapione in generale

L'usucapione è uno dei modi di acquisto della proprietà e dei diritti reali in genere, precisamente è un modo di acquisto del diritto a titolo originario: il possesso protratto per un certo periodo di tempo permette al possessore di divenire proprietario della cosa. Nel Codice Civile, all'art. 1158 si rinviene la

disposizione di apertura dell'istituto in esame, secondo la quale «*la proprietà dei beni immobili e degli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per vent'anni*». L'intera disciplina che questa norma introduce, persegue l'obiettivo di garantire certezza e stabilità al diritto di proprietà e agli altri diritti reali di godimento (BOVIO C., [2], 971). Da un punto di vista prettamente sociale, il legislatore ha voluto in tal modo a favorire colui il quale si occupa concretamente di un bene - rendendolo produttivo - sacrificando il diritto del proprietario che, invece, trascura di occuparsene. In questo modo si agevola anche la prova del diritto stesso, limitandola nel tempo senza necessità di esperire difficili ricerche nel passato. Si è inteso, in tal modo, escludere il paradosso che in dottrina viene definito “*probatio diabolica*” (TORRENTE et al., cit., 382) poiché essa rappresenta una regola che conferisce certezza al rapporto tra soggetto e cosa ed evita di dover verificare all'infinito tutti i titoli di acquisto dei precedenti proprietari del bene (COMPORI M., cit., 1).

In termini generali, la Cassazione ha chiarito - con sent. 18392/2006 - che «*ai fini della configurabilità del possesso ad usucapionem, è necessaria la sussistenza di un comportamento possessorio continuo e non interrotto, inteso inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa [...] un potere corrispondente a quello del proprietario*» e questa non è altro se non la definizione giurisprudenziale del c.d. «*possessione uti dominus*» che la stessa Cassazione già proponeva nel 1996 con la sent. 4436.

Il nostro legislatore distingue tra usucapione ordinaria, abbreviata e speciale. Quest'ultima verrà esaminata nel prosieguo della trattazione mentre, per le altre due forme di usucapione è sufficiente - in questa sede - richiamare il disposto degli artt. 1158 e 1159 c.c. nei quali si rinviene la distinzione più importante tra ordinaria e abbreviata: ossia il computo del tempo. L'usucapione ordinaria si compie trascorsi vent'anni di possesso continuato del bene, mentre quella abbreviata ne richiede la metà. In realtà, queste fattispecie differiscono non soltanto per ciò che attiene al lasso temporale, bensì anche ai requisiti ed alle modalità del possesso medesimo - come si vedrà appresso.

3. Requisiti

L'usucapione si realizza soltanto al concorrere di alcuni requisiti che, come s'è visto *supra*, l'art. 1158 c.c. identifica nel possesso e nel trascorrere del tempo¹.

3.1. Il possesso

Per quanto riguarda il possesso si è già fatto cenno ai requisiti generali che lo assimilano al potere di fatto che spetterebbe al proprietario del bene e si è visto anche che l'art. 1158 c.c. prescrive il carattere della “continuità”. Il possesso è continuo se perdura - *corpus et animus* - per tutto il tempo richiesto dalla legge affinché maturi il tempo per l'usucapione (COMPORI M., cit., 5).

In tal senso è bene fare cenno agli artt. 1142 e 1143 c.c. che disciplinano alcune presunzioni volte ad agevolare la prova inerente proprio la continuità del possesso: secondo l'art. 1142 c.c. quando il possessore attuale abbia posseduto anche in tempo più remoto, si deve presumere che abbia posseduto il bene anche durante tutto il tempo intermedio (c.d. presunzione di possesso intermedio). Si tratta, ovviamente, di una presunzione *iuris tantum*, che serve ad invertire l'onere della prova, facendolo gravare su colui il quale voglia dimostrare il contrario. L'art. 1143 c.c. pone, invece, un limite al meccanismo delle presunzioni, stabilendo che «*il possesso attuale non fa presumere il possesso anteriore*» a meno che il possessore non abbia un titolo valido sul quale fondarlo. In quest'ultimo caso si può, ragionevolmente, presumere che il possesso abbia avuto inizio dalla data del titolo. Per comprendere le norme testé richiamate, è necessario tenere conto del disposto dell'art. 1141 c.c. che segna il momento di discriminare tra semplice detenzione e possesso (caratterizzati la prima dal c.d. «*animus detinendi*» e il secondo dal c.d. «*animus rem sibi habendi possidendi*»), e ciò proprio al fine di permettere all'interprete di stabilire con certezza il momento dal quale far decorrere gli effetti giuridici contemplati del Codice in relazione al

¹ Si veda Trib. Campobasso, sent. 31/01/2012, in cui i giudici affermano che i «*presupposti per l'acquisto della proprietà a titolo di usucapione sono il possesso ad usucapionem ed il decorso del tempo (usucapio est adiectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti)*. Il possesso deve infatti essere pacifico e pubblico, cioè cominciato in maniera né violenta né clandestina (*nec vi nec clam*; cfr. art. 1163 c.c.), ed inoltre continuo e non interrotto (*nec precario*; cfr. artt. 1165 e ss.). Inoltre occorre che il possesso sia stato esercitato con la condotta e la disposizione d'animo tipica del proprietario (*animus rem sibi habendi*)».

possesso, con l'ulteriore possibilità di valutarne i presupposti. È, infatti, specificato che chi ha il potere di fatto su un bene si presume possessore, a meno che non abbia esercitato tale signoria a titolo di mera detenzione. Chi, invece, ha la detenzione di un bene, non può acquistarne il possesso se non interviene la mutazione del titolo in virtù del quale lo detiene.

In ossequio al principio «*nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*», il titolo può mutare solo in due ipotesi: per fatto proveniente da un terzo; o per opposizione del detentore nei confronti del possessore (c.d. *contradictio*). Queste norme, di carattere generale, vanno applicate in combinato disposto con una norma speciale dettata proprio in tema di usucapione, l'art. 1164 c.c., secondo cui chi abbia il possesso di un bene in forza di un diritto reale su cosa altrui, «*non può usucapire la proprietà della cosa stessa, se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario*» e, in questo caso, il termine per l'usucapione decorre non dall'inizio del possesso, bensì dal momento in cui il titolo è mutato. La *ratio* di tale disposizione è insita nel fatto che solo dal momento in cui il reale proprietario abbia notizia delle contestazioni mosse al proprio diritto, questi possa adoperarsi per conservarlo integro ed attivare le azioni a difesa del possesso e/o della proprietà.

Questa disciplina ha grande rilevanza in quanto, un altro requisito perché il possesso possa essere validamente computato ai fini dell'usucapione, è quello del dovere essere non solo continuato, bensì anche “ininterrotto”. In tal senso, l'eventuale intervento del reale *dominus*, interromperebbe la prescrizione a norma dell'art. 2943 c.c. - verificandosi in tale ipotesi la c.d. “interruzione civile” (che può sussistere anche nei casi disciplinati dai successivi artt. 2944 e 2945 c.c.).

Esiste un'ipotesi di interruzione dell'usucapione, detta “naturale”, che è contenuta nell'art. 1167 c.c. in cui si legge che «*l'usucapione è interrotta quando il possessore è stato privato del possesso per oltre un anno*». Lo stesso articolo si premura, altresì, di ritenere l'interruzione come «*non avvenuta*» nel caso particolare in cui, lo spogliato, abbia positivamente attivato l'azione a difesa del possesso, recuperandolo.

Ultima notazione, ma non per questo meno importante delle altre, va fatta circa la natura del possesso. Ai fini dell'usucapione, infatti, risulta utile tanto quello di buona fede, quanto quello di mala fede - quest'ultimo è valido purché all'atto dell'acquisto del possesso sussistesse la buona fede dell'usucapiente, non essendo però richiesto che essa perduri lungo il termine di maturazione dell'usucapione.

Unico limite posto alla validità del possesso è dato dall'art. 1163 c.c. secondo cui «*il possesso acquistato in modo violento o clandestino non giova per l'usucapione se non dal momento in cui la violenza o la clandestinità è cessata*» e ciò in ossequio al principio romanistico del “*nec vi, nec clam, nec precario*”², che non permette di riconoscere effettività ad un possesso ottenuto e mantenuto con violenza e/o in maniera non manifesta.

3.1.1. Cenni sulla “*mala fides superveniens*”

Come si è appena detto, l'art. 1147 c.c. stabilisce che «*la buona fede è presunta e basta che vi sia stata al tempo dell'acquisto*». Tale disposizione è in linea con gli istituti arcaici della *usucapio* e della *longi temporis praescriptio*, per i quali la buona fede si esigeva soltanto all'inizio del possesso, a nulla rilevando la successiva conoscenza che il soggetto avesse avuto circa lo stato delle cose e dei diritti altrui (G. SCHE. et al., [6]). Nel Codice Civile, così come nel Digesto, ha trovato spazio il principio “*mala fides superveniens non nocet*”. È interessante, a tal proposito, esaminare il diritto della Chiesa - che nel corso dei secoli si è scontrato con le leggi umane. Nel Codice di Diritto Canonico, infatti, è sancito il principio opposto, ossia quello secondo cui “*mala fides superveniens nocet*”. Il can. 198 stabilisce che «*nessuna prescrizione ha valore, se non è fondata sulla buona fede, non all'inizio, ma per tutto il decorso del tempo richiesto per la prescrizione*», in ossequio all'idea secondo la quale la buona fede è un elemento etico assolutamente necessario per la validità di alcuni atti giuridici di rilevanza canonica. Persino nel Diritto Canonico, la buona fede si

² Si veda Cass. Civ. sez. II, 9461/2004, secondo cui «*ai fini dell'usucapione ciò che rileva è la esistenza del mero potere di fatto, che sia identificabile come possesso corrispondente al diritto di proprietà - e quindi assistito dal relativo animus - ed acquisito nec vi, nec clam*» e anche Cass. Civ. sez. II, 1781/2013 in cui si legge che «*ai fini dell'usucapione, il requisito della non clandestinità va riferito non agli espedienti che il possessore potrebbe attuare per apparire proprietario, ma al fatto che il possesso sia stato acquistato ed esercitato pubblicamente, cioè in modo visibile a tutti o almeno ad un'apprezzabile ed indistinta generalità di soggetti e non solo dal precedente possessore o da una limitata cerchia di persone che abbiano la possibilità di conoscere la situazione di fatto soltanto grazie al proprio particolare rapporto con quest'ultimo*».

presume sempre, gravando l'onere della prova contraria su chi vuol far valere la mala fede (ARRIETA J. I., [1], 182).

3.2. Il tempo

Discorso diverso va fatto per ciò che riguarda il computo del tempo, che viene posto in risalto agli artt. 1158, 1159 e 1159-bis c.c. grazie ai quali è possibile distinguere - come s'è detto - tra usucapione ordinaria, abbreviata e speciale. Il decorso del tempo provoca *ex lege* l'effetto dell'acquisto del diritto in capo all'usucapente, nel momento stesso in cui sia maturato il termine previsto dal legislatore. Per l'usucapione ordinaria sono necessari vent'anni. L'usucapione abbreviata richiede dieci anni per gli immobili e tre anni per i beni mobili registrati ma, come si accennava, la differenza con quella ordinaria risiede anche nei differenti presupposti che la legge richiede per la sua operatività. Secondo l'art. 1159 c.c. *«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, ne compie l'usucapione in suo favore con il decorso di dieci anni dalla data della trascrizione»*. Ai fini di tale usucapione non basta soltanto il possesso ed il decorso del termine di dieci anni, bensì è assolutamente necessaria la buona fede dell'usucapente, un titolo idoneo a trasferire la proprietà e la sua regolare trascrizione.

Secondo la Cassazione, il *«requisito dell'esistenza di un titolo che sia idoneo a far acquistare il diritto trasferendo, va inteso nel senso che il titolo deve essere idoneo in astratto e non in concreto a determinare il trasferimento del diritto reale»* e ciò in quanto, un titolo concretamente idoneo, potrebbe senz'altro comportare l'effetto di trasferire il diritto *de quo* senza che sia necessario usucapirlo - sent. 21227/2010.

Regole particolari sono dettate per l'usucapione di beni mobili (art. 1161 c.c.) per i quali vige la regola del "possesso vale titolo", di universalità di mobili (art. 1160 c.c.) e di beni mobili registrati (art. 1162 c.c.), ma non appare utile esaminarle in questa sede.

4. L'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale

All'interno della sezione dedicata all'usucapione, nel Codice Civile, trova spazio anche l'art. 1159-bis, che è stato inserito mediante l'art. 1 della legge n. 346 del 10 maggio 1976, dedicata proprio all'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale e annessi fabbricati - pubblicata in G.U. il 3 giugno 1976 ed entrata in vigore il giorno successivo, così come previsto espressamente dall'art. 6 della stessa legge. Principio finalistico della legge in esame è quello di agevolare la certezza delle situazioni reali anche nella piccola proprietà rurale, incentivando l'accesso al credito per lo sviluppo agricolo (COMPORITI M., cit., 9).

L'art. 1 non fa altro che riportare letteralmente il contenuto successivamente trasfuso nell'art. 1159-bis c.c., nel quale è disposto che *«la proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni. Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione. La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale»*. La lettura di questo articolo non pone grossi problemi, poiché ricalca la generale disciplina dell'usucapione, preoccupandosi di derogare opportunamente il *quantum* di tempo richiesto, tanto per il caso di usucapione ordinaria, quanto per quello di usucapione abbreviata.

Si proceda con ordine.

4.1. Presupposti e limiti

Perché tale norma possa operare devono ricorrere ulteriori presupposti, in aggiunta a quelli poc'anzi analizzati. Nello specifico è richiesto:

- A. Che si tratti di fondi rustici.
- B. Che tali fondi siano alternativamente:

- i. Situati in comuni montani e/o
- ii. Produttivi di un reddito non superiore ai limiti fissati dalla stessa legge speciale.

All'uopo l'art. 2 della legge in esame chiarisce i limiti di applicazione della normativa *de quo*, stabilendo che essa opera per tutti i comuni che la legge 1102/1971 classifica come "montani" nonché per tutti i fondi rustici con annessi fabbricati che, pur non trovandosi in tenere di comuni montani, abbiano un reddito dominicale non superiore a 350.000 £.

La Cassazione Civ. sez. II, con sent. 8778/2010, ha precisato in tal senso che *«per l'applicazione dell'usucapione speciale ... non è sufficiente che il fondo sia iscritto nel catasto rustico, ma è necessario che esso, quanto meno all'atto dell'inizio della "possessio ad usucapionem", sia destinato in concreto all'attività agraria»* confermando un orientamento ormai costante in tal senso³. Ciò riduce ancor più i margini di applicazione della disciplina, elidendo tutte quelle situazioni in cui il possesso sia stato limitato all'acquisizione di singole porzioni di terreni, prive di una propria vocazione produttiva unitaria.

Ulteriore limitazione - di carattere sostanziale - è stata posta dalla Cassazione, con sent. 867/2000, per ciò che attiene al diritto suscettibile di essere usucapito, essendo stato stabilito che *«la disciplina dettata dall'art. 1159-bis c.c. ... è applicabile soltanto per l'acquisto a titolo originario del diritto di proprietà, non contemplando la norma in questione la servitù o altri diritti reali»* ciò in quanto si tratta di una disciplina speciale, che non ammettente estensioni analogiche. Con questa pronuncia sono stati dissipati i dubbi sorti in dottrina circa la possibilità del ricorso all'interpretazione estensiva al fine di aprire la disciplina in esame anche ai diritti reali differenti da quello di proprietà (COMPORI M., cit., 9). Con la sent. 5227/1998 si è inteso, invece, fissare una limitazione obbiettiva, essendo stata preclusa la possibilità di usucapire *«i terreni acquisiti al patrimonio degli enti di sviluppo ... [poiché] per trent'anni dalla prima assegnazione sono assoggettati al regime del patrimonio indisponibile ... e perciò non sono usucapibili»*.

4.2. Il procedimento di riconoscimento della proprietà ex art. 1159-bis c.c.

La legge 346/1976, che ha introdotto nel Codice Civile l'art. 1159-bis, fissa all'art. 3 la disciplina processuale per l'attuazione dell'usucapione speciale. Il Legislatore, al ricorrere delle condizioni testé descritte, prevede la possibilità, per l'usucapente, di ottenere il "riconoscimento della proprietà". La richiesta di riconoscimento si formula mediante *«ricorso al pretore del luogo in cui è situato il fondo [recante] l'indicazione specifica dei documenti sui quali si fonda e dei mezzi di prova che si propongono ai fini dell'accertamento del possesso»*. Con l'intervento del D. Lgs. 51/1998 - che ha soppresso l'ufficio del Pretore - la competenza sulla domanda è attribuita al Tribunale ordinario in composizione monocratica, nel cui circondario si trova il fondo.

Il ricorso è soggetto ad una particolare pubblicità legale, in quanto va affisso per novanta giorni nell'Albo del comune in cui sono situati i fondi, nell'albo della pretura (adesso Albo del Tribunale) ed è pubblicato per estratto, una sola volta, nel Foglio degli annunci legali della provincia. A tal proposito si tenga presente il disposto dell'art. 31 della L. 340/2000, in cui è previsto che *«i fogli degli annunci legali delle province sono aboliti»* e di conseguenza *«quando disposizioni vigenti prevedono la pubblicazione nel foglio degli annunci legali come unica forma di pubblicità, la pubblicazione è effettuata nella Gazzetta Ufficiale»*.

La legge impone che il ricorso, oltre alla pubblicazione, sia soggetto a notificazione nei confronti di tutti coloro i quali *«nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sull'immobile ed a coloro che, nel ventennio antecedente alla presentazione della stessa, abbiano trascritto contro l'istante o i suoi danti causa domanda giudiziale non perenta diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sui fondi medesimi»*.

Nelle due pubblicazioni di cui sopra, deve essere indicata espressamente la possibilità di proporre opposizione avverso la richiesta di riconoscimento della proprietà. Legittimato a tale opposizione è chiunque vi abbia interesse. Il termine per proporre opposizione è di novanta giorni, e comincia a decorrere dalla data di scadenza del termine di affissione oppure dalla data di notifica (ove sia stata

³ Cfr. sent. 1045/1995, *«non è sufficiente che il fondo sia iscritto nel catasto rustico, ma è necessario che esso sia destinato in concreto all'attività agraria»* e anche sent. 13325/2000, *«condizione necessaria per l'applicazione di tale ipotesi di usucapione è la concreta destinazione all'attività agricola del fondo rustico»* e sent. 14577/2004, *«non è sufficiente che il fondo sia iscritto nel catasto rustico, ma è necessario che esso sia destinato in concreto all'attività agraria»*, tutte emesse dalla sez. II della Cassazione Civile.

effettuata). A tal proposito si tenga conto del fatto che, già i pretori, rigettavano la domanda nel caso di totale inadempimento dell'onere di notifica (MAZZON R., [7], 127) e la Cassazione, con sent. 8311/1990, ha chiarito che nel caso in cui sia stata già proposta opposizione da un soggetto interessato ex art. 3 co. 5 della legge, *«l'eventuale mancata notifica del ricorso ... all'intestatario del bene secondo i registri immobiliari non comporta la nullità del procedimento che si sia instaurato con l'opposizione»* poiché non si tratterebbe di un litisconsorzio necessario, ma si determinerebbe *«la sola inopponibilità della statuizione di accertamento della proprietà nei confronti di colui che sia rimasto estraneo al processo, nel senso che lo stesso potrà in ogni tempo agire in giudizio per rivendicare il proprio diritto sul bene»*.

È stato, inoltre, stabilito che *«le forme di pubblicità ... sono previste con riferimento esclusivamente al procedimento disciplinato dalla medesima legge, che comporta il riconoscimento del diritto di proprietà a mezzo di decreto opponibile. Qualora, invece, la domanda sia proposta in via riconvenzionale, il giudice accerta l'esistenza dell'usucapione con le garanzie di un ordinario giudizio di cognizione, essendo consentito ai terzi, che intendano dimostrare di essere titolari del diritto dominicale, di proporre avverso la pronuncia opposizione ai sensi dell'art. 404 cod. proc. civ.»*, così Cass. sent. 14414/2006.

L'opposizione si propone al Tribunale competente e su di essa il giudice si pronuncia con sentenza - la legge prevedeva un'ipotesi di incompetenza per valore del Pretore, con conseguente rimessione al Tribunale, ma questa disposizione deve considerarsi abrogata.

Ove non sia stata proposta opposizione il Tribunale procede - ove fosse necessario - all'istruzione probatoria raccogliendo le prove indicate e assumendo le opportune informazioni. La Cassazione si è più volte pronunciata in tema di prova, ed ha stabilito che *«la prova della proprietà di beni immobili non può essere fornita con la produzione dei certificati catastali ... né con pretesi riconoscimenti della controparte, essendo necessario in materia l'atto scritto "ad substantiam" o un fatto equiparato come l'usucapione»* (sent. 11115/1997) così come la prova dell'*animus* e del possesso protratto lungo tutto il quindicennio richiesto dalla legge deve essere fornita dalla parte che chiede il riconoscimento in suo favore della fattispecie acquisitiva, non essendo sufficiente la prova del possesso intermedio ove manchino riscontri circa l'effettività del possesso al momento iniziale necessario *ad usucapionem* (sent. 18136/2007 e 1838/1986).

Dopo questa fase il giudice provvede con decreto. Si possono verificare tre ipotesi: rigetto, accoglimento, eventuale opposizione all'accoglimento della domanda di riconoscimento.

La legge stabilisce che, in caso di rigetto della domanda si può proporre reclamo al Tribunale entro trenta giorni dalla comunicazione. In questa ipotesi il Tribunale decide in camera di consiglio.

Il decreto di accoglimento è, invece, soggetto agli stessi adempimenti pubblicitari sopra descritti e ciò per permettere, a chiunque abbia interesse, di proporre opposizione. Il termine per l'opposizione è di sessanta giorni e inizia a decorrere dalla scadenza del termine per l'affissione.

In tal senso la Cassazione si è pronunciata, con sent. 773/1982, ammettendo la possibilità di proporre opposizione all'istanza di riconoscimento anche in pendenza del termine per l'opposizione al decreto, poiché *«le ragioni di opposizione al decreto possono avere lo stesso contenuto di merito prospettabile in sede di opposizione all'istanza. Coerentemente, non può ritenersi tardiva l'opposizione all'istanza, ancorché proposta oltre i novanta giorni»*.

Il decreto, non avendo natura di sentenza, non è appellabile (Cass. sent. 3047/1993) e quindi sull'opposizione provvede sempre lo stesso tribunale che ha emesso il decreto, pronunciando sentenza, in quanto l'opposizione introduce un giudizio retto dal rito ordinario di cognizione - così come confermato dalla Cassazione con sent. 7029/1995. Inoltre, secondo la Corte *«sono litisconsorti necessari [del giudizio di opposizione] tutti coloro che risultano comproprietari del bene e nei confronti dei quali l'accertamento della proprietà esclusiva della parte in favore del quale il decreto è stato pronunciato è destinato ad operare»*, così come si legge nella sent. 7029/1995. Questa sentenza sembra enunciare un principio differente a quello appena esaminato nella citata sentenza 8311/1990 - in cui la Corte affermava che il processo di opposizione non è nullo se è mancata la notifica del ricorso principale all'intestatario - ma a ben vedere, anche alla luce della pronuncia del '95, la mancanza di integrità del contraddittorio, inficerebbe il giudizio di opposizione.

Ove l'opposizione fosse, invece, dichiarata inammissibile, si avrebbe il rigetto della stessa con la conseguente facoltà del ricorrente di richiedere l'emissione del decreto di riconoscimento della proprietà (Cass. sent. 7889/1991).

Nulla vieta, comunque, al reale dominus *«di far accertare, in un giudizio ordinario, il proprio diritto dominicale»*

anche in difetto di opposizione al decreto (Cass. sent. 4624/1993).

Il decreto non opposto e/o la sentenza passata in giudicato, quando contengano il riconoscimento della proprietà in capo all'usucapente, costituiscono titolo idoneo a fondare la trascrizione.

Si badi che, se per ciò che attiene al rito dell'opposizione vi è identità con lo schema previsto per i giudizi di ingiunzione (Cass. sent. 8789/2000), per ciò che attiene all'efficacia del decreto vi è una totale differenza. Il decreto *«non avendo valore di sentenza - non è idoneo a passare in cosa giudicata ma conferisce solo una presunzione di appartenenza del bene a favore del beneficiario del provvedimento fino a quando, a seguito dell'opposizione ... o di un autonomo giudizio non sia emessa pronuncia di accertamento della proprietà»* e, proprio per tale ragione, l'eventuale estinzione del giudizio di opposizione determina la caducazione e non già la consolidazione del decreto medesimo (Cass. sent. 14373/2004). Ciò potrebbe creare gravi problemi alla circolazione dei beni oggetto dell'usucapione e, proprio per tale ragione, la legge si premura di fare salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi acquirenti di buona fede che abbiano acquistato da colui il quale abbia ottenuto il citato decreto, purché abbiano avuto cura di trascriverlo prima di eventuali domande giudiziali che dovessero essere volte a far valere diritti confliggenti sul bene alienato. Alla luce di tale disposizione si veda la sent. 773/1982 in cui è stato ribadito il principio secondo il quale *«l'azione di rivendicazione può essere proposta anche dopo la decorrenza del termine di opposizione al decreto di riconoscimento ... ma restano salvi i diritti acquistati, dai terzi in buona fede, dal beneficiario del decreto stesso»*. A contrario è stato argomentato che *«il detto decreto ha efficacia solo nei confronti dei terzi acquirenti in buona fede da colui che lo abbia ottenuto, ma non ha alcun rilievo ai fini delle situazioni giuridiche effettive di coloro che sono rimasti estranei al procedimento»*, così Cass. sent. 6029/1987 e ancora Cass. sent. 3856/1989 secondo cui il decreto *«non è idoneo ad incidere sulle posizioni giuridiche dei terzi, rimasti estranei al procedimento ... può, invece, essere opposto ai terzi da colui che in buona fede abbia acquistato dal beneficiario, purché l'acquisto abbia avuto luogo in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale»*. A questa regola fanno eccezione gli eredi, che non possono essere qualificati terzi e, dunque, *«non possono giovare dell'avvenuta trascrizione del decreto pretorile, succedendo essi in una posizione giuridicamente identica a quella del loro "dante causa" e non potendo quindi essere parificati ai terzi in buona fede»* (Cass. sent. 2563/2003).

5. Regime tributario

Una volta ottenuto il riconoscimento della proprietà, la legge in esame prescrive - art. 4 - che ove si siano realizzati trasferimenti immobiliari di arrotondamento o accorpamento di proprietà dirette coltivatrici, è applicabile il regime fiscale agevolato previsto dall'art. 9 DPR 601/1973. In tal senso la Cassazione, con sent. 12609/2008, ha chiarito che *«in via di interpretazione costituzionalmente orientata, deve ritenersi applicabile l'agevolazione fiscale ... all'acquisto per usucapione, giudizialmente accertata, di un fondo rustico»* in tema di agevolazioni per gli atti posti in essere per la formazione o per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina.

La legge continua, all'art. 5, stabilendo che - ove ne ricorrano i presupposti, *«i trasferimenti immobiliari di cui sia richiesta la regolarizzazione ... sono esenti all'atto della loro regolarizzazione da qualunque sovrattassa e pena pecuniaria, dipendente dalle leggi sulle imposte di successione, di registro, di bollo, ipotecarie e catastali»*. Non è dovuta l'imposta sull'incremento di valore degli immobili (COMPORITI M., cit. 10).

6. Vacatio legis e disciplina transitoria

La normativa in esame si chiude con la previsione di una *vacatio legis* limitata al giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

La Cassazione S.S.U.U., sent. 10690/1993, ha definito i problemi transitori e di coordinamento della disciplina statuendo che *«ai fini del compimento del periodo di quindici anni, necessario per l'usucapione speciale di cui all'art. 1159-bis cod. civ., introdotto dalla legge 10 maggio 1976 n. 346, mentre non può tenersi conto del possesso del fondo rustico di durata pari al periodo suddetto, ma interrottosi prima dell'entrata in vigore di tale legge, è invece invocabile sia tale possesso, quando non sia seguita interruzione, sia quello quindicennale iniziato prima del detto momento e conclusosi dopo, senza che in contrario rilevi il disposto dell'art. 252 disp. att. cod. proc. civ., alla cui applicabilità ostano la "ratio" ed il contesto normativo della citata legge n. 346 del 1976, indicativi dell'intento del legislatore di sottrarla ai temperamenti derivanti dalla norma codificata»* e Cass. Civ. sez. II, sent. 5851/1999, secondo cui *«ai fini del compimento del periodo di quindici anni, necessario per l'usucapione speciale di cui all'art.*

1159-bis cod. civ., introdotto dalla legge 10 maggio 1976 n. 346, è invocabile anche l'ininterrotto possesso iniziatosi prima dell'entrata in vigore della legge n. 346 del 1976 citata, senza che, in contrario rilevi il disposto di cui all'art. 252 disp. trans. c.c.».

7. Bibliografia

Bibliografia essenziale: [1] ARRIETA JUAN IGNACIO (a cura di), *Codice di Diritto Canonico e leggi complementari commentato*, 2^a ed., Coletti a San Pietro, Roma, 2007. [2] BOVIO, CORSO, *Enciclopedia legale di selezione. Tutta la legge dalla A alla Z*, 2^a ed., Selezione dal Reader's Digest, Milano, 1986. [3] COMPORI, MARCO, *Usucapione. Diritto Civile*, in Enciclopedia Giuridica Treccani, Treccani, Roma. [4] CONCAS, ALESSANDRA, *L'usucapione, caratteri e disciplina giuridica*, in Diritto & Diritti - Rivista giuridica elettronica, pubblicata su Internet, ISSN 1127-8579, Diritto.it Editore, Ragusa-Bologna, 09/12/2013, pag. < www.diritto.it/docs/35734 >. [5] MA., D., *Usucapione*, in Enciclopedia Italiana, II Appendice, Treccani, Roma, 1949. [6] SCHE., G.; MA. F.; RA., LU., *Prescrizione*, in Enciclopedia Italiana, pubblicata su www.treccani.it, Treccani, Roma, 1935. [7] MAZZON RICCARDO, *Usucapione di beni mobili e immobili*, Maggioli, Santarcangelo Di Romagna, 2013. [8] NICOSIA, GIOVANNI, *Nuovi profili istituzionali essenziali di diritto romano*, 4^a ed., Libreria Editrice Torre, Catania, 2005. [9] TORRENTE, ANDREA; SCHLESINGER, PIERO, *Manuale di diritto privato*, 17^a ed., Giuffrè, Milano, 2004.