



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Usucapione: il possesso dei genitori vale anche per i figli

Autore: Redazione | 18/06/2017



Se una persona, in vita, ha posseduto un immobile altrui, alla sua morte i figli possono diventare proprietari del bene per usucapione sommando al proprio possesso quello del genitore.

Che succede se una persona, che per molto tempo ha usato indisturbatamente un immobile altrui, muore prima della scadenza dei 20 anni necessari per l'**usucapione**? Questo periodo non va perduto. Se infatti un suo erede, come ad esempio il figlio, continua a usare l'immobile come se fosse proprio - quindi con

continuazione rispetto al defunto – può sommare agli anni del proprio possesso quelli già compiuti dal familiare.

Se ciò può sembrare difficile da comprendere un esempio renderà evidente il concetto.

Immaginiamo che un uomo coltivi un campo di proprietà del vicino, il quale è partito all'estero ormai da diverso tempo. Da una situazione di iniziale rispetto dell'altrui proprietà, i lavori diventano sempre più invasivi sino a divenire opere di vera e propria modifica dello stato dei luoghi; tant'è che una parte del terreno viene adibita a parcheggio e un'altra a struttura ricettiva. Questa situazione va avanti per 18 anni, quando ad un tratto l'uomo muore. Pur ricorrendo il comportamento tipico dell'usucapione (ossia l'uso del bene secondo i poteri spettanti al proprietario), i 20 anni però non si sono compiuti. Senonché, i figli dell'uomo deceduto proseguono a fare ciò che aveva iniziato il padre e, completando le opere, posseggono per altri 2 anni il terreno del vicino. Ebbene, in questo caso, i figli possono sommare i 18 anni del padre ai 2 anni in cui questi hanno posseduto l'immobile e rivendicare l'usucapione nei confronti del proprietario.

Questa facoltà è riconosciuta da un articolo del codice civile **[1]** intitolato «**successione nel possesso**», il cui primo comma stabilisce quanto segue: «il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione». Questo, in sostanza significa che, ai fini dell'**usucapione, il possesso dei genitori si somma a quello dei figli.**

Come funziona l'usucapione?

Per diventare **proprietari di una casa o un terreno altrui mediante usucapione** è necessario che passino 20 anni. Durante questo tempo è necessario che si verifichino due presupposti:

- il titolare dell'immobile, pur consapevole dell'uso che un'altra persona sta facendo del proprio bene, si deve disinteressare di ciò, non deve cioè rivendicarlo mediante l'avvio di atti giudiziari;
- il possessore dell'immobile, dal canto suo, deve compiere sul bene atti che sarebbero consentiti solo al legittimo proprietario: ad esempio cambiare la serratura alla casa senza permesso, mutarne l'accatamento, modificare

la destinazione d'uso di un terreno, ecc.

In presenza di tali presupposti si può chiedere al giudice l'accertamento dell'usucapione. L'usucapione diventa così un mezzo per trasferire la proprietà di un bene senza bisogno del consenso del precedente proprietario e, dunque, in assenza di un contratto e anche se costui si oppone. In verità, non è la sentenza a trasferire la proprietà, ma il semplice decorso del tempo unito ai presupposti di cui abbiamo appena parlato. La sentenza si limita a dichiarare qualcosa che è già avvenuto a prescindere dall'intervento del giudice, di cui si potrebbe fare anche a meno se non fosse necessario per la **trascrizione del passaggio di proprietà** nei pubblici registri immobiliari. In verità, si potrebbe ottenere lo stesso effetto anche con un verbale di mediazione, senza dover procedere alla causa (leggi [Come vendere casa senza notaio: usucapione in mediazione](#)).

Che succede se il possessore del bene muore prima dell'usucapione

Come abbiamo spiegato in apertura, qualora il soggetto che sta possedendo il bene altrui muore prima del completamento dei 20 anni, l'erede "eredita" il tempo in cui il proprio familiare ha posseduto il bene. Egli, quindi, potrà reclamare l'usucapione dei beni in proprio favore, giovandosi del possesso del parente defunto.

Note

[1] [Art. 1146 cod. civ.](#)