



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Usucapione: quando e perché si perde il diritto di proprietà

Autore: Redazione | 28/06/2017



*La proprietà di una casa o di altro bene immobile (o mobile) non si prescrive mai; ma se qualcuno la usa indisturbato si trasferisce in capo all'utilizzatore.*

Risulta sempre difficile, per chi non ha studiato la legge, comprendere le ragioni

dell'**usucapione**, uno degli istituti apparentemente più complessi tra quelli previsti dal nostro codice civile, ma solo se non se ne comprendono le ragioni e il funzionamento pratico. Per entrare nella logica del legislatore e non cadere in luoghi comuni, è necessario comprendere **perché si perde la proprietà con l'usucapione** e, in definitiva, **come funziona l'usucapione**. Di tanto parleremo nel seguente articolo riferendoci tuttavia al solo caso degli immobili (case, terreni, ecc.) perché anche il più frequente.

## **La proprietà si prescrive in caso di non uso?**

Al contrario di molti altri diritti, **la proprietà non si prescrive mai**. Questo significa, tanto per fare un esempio, che non si perde la proprietà anche se non si entra nella propria casa da diversi anni, tanto che la stessa appare abbandonata; se non si coltiva il fondo da generazioni lasciandolo in condizioni di degrado e dissesto; se non si libera un magazzino da alcuni residui lasciati dai precedenti inquilini; se non si provvede a utilizzare un terrazzo di proprietà esclusiva. Insomma, chi non usa un proprio bene immobile ne resta ugualmente proprietario e, se questi muore, la proprietà passa ai suoi eredi.

## **Se la proprietà non si prescrive mai perché c'è l'usucapione?**

L'usucapione interviene in una situazione diversa: oltre al non uso dell'immobile da parte del proprietario ci deve essere l'uso da parte di un altro soggetto. Negli esempi di poc'anzi, perché si "formi" l'usucapione non è sufficiente non entrare in casa propria da diversi anni, ma è anche necessario che la stessa sia nel frattempo utilizzata da un'altra persona che si comporti come se fosse il legittimo proprietario; non basta non coltivare il campo da generazioni, né che lo stesso sia arato da un vicino (magari su delega del proprietario): è necessario che l'utilizzatore modifichi la destinazione d'uso dell'immobile, ad esempio trasformandolo da una coltura ad agriturismo o compia altri atti di modifica che solo il proprietario potrebbe compiere.

# Quando si verifica l'usucapione?

Alla luce di ciò i presupposti perché si verifichi l'usucapione sono innanzitutto:

- il non uso del bene da parte del proprietario;
- il contemporaneo utilizzo del bene da parte di un altro soggetto;
- il decorso di almeno 20 anni durante i quali il proprietario non deve aver rivendicato il proprio bene ossia (non ne abbia cioè mai chiesto la restituzione), disinteressandosene completamente.

## Questo significa che se qualcuno entra in casa mia con la forza la usucapisce?

Questo è un luogo comune che non corrisponde al vero. L'usucapione non si verifica quando l'utilizzatore dell'immobile altrui ne ha acquisito il possesso con **violenza** (ad esempio, intimando al proprietario di uscire fuori) o **clandestinamente** (ossia di nascosto).

Quindi, ad esempio, un **abusivo** non potrà mai acquistare la proprietà altrui con l'usucapione.

Il possesso acquistato in modo **violento** o **clandestino** è utile ad usucapire solo dal momento in cui la violenza o la clandestinità sono cessate; da tale momento il titolare del diritto ha la possibilità di reagire contro l'altrui possesso illegittimo.

È violento il possesso acquisito contro la volontà del precedente possessore e con l'uso della forza, mentre è clandestino se conseguito con artifici idonei a nascondere al soggetto spogliato del bene.

Il possesso acquistato in modo violento o clandestino è utile ad usucapire solo dal momento in cui la violenza o la clandestinità sono cessate; da tale momento il titolare del diritto ha la possibilità di reagire contro l'altrui possesso illegittimo.

## Se una persona va a vivere

## **saltuariamente in casa mia o di tanto in tanto coltiva il terreno lo usucapisce?**

Anche questa è una falsa convinzione. L'usucapione si realizza solo se il possesso è continuativo. Chi si limita, di tanto in tanto (e, comunque, con una frequenza inferiore ad un anno tra un episodio e l'altro) ad entrare nell'altrui proprietà non può usucapirla. Il suo possesso, infatti, deve essere continuato.

## **Se una persona non è al corrente che un'altra sta utilizzando il suo bene si forma l'usucapione?**

L'usucapione si forma anche se il legittimo proprietario non è al corrente dell'uso che altri stanno facendo della propria casa o del proprio terreno. Ciò che conta, infatti, è che questi se ne sia completamente disinteressato per un ventennio. È vero, infatti, come abbiamo detto prima, che per far scattare l'usucapione il possesso non deve essere clandestino; ma è anche vero che, affinché non sia «clandestino» è sufficiente che il possesso sia acquistato ed esercitato **pubblicamente**, cioè in modo visibile e non occulto. Il solo possesso pubblico di un immobile è sufficiente, assieme al decorso dei 20 anni, a farne acquistare la proprietà per usucapione **anche se il proprietario non ne era a conoscenza** e a prescindere dalle ragioni della sua inerzia (malattia, viaggi, ecc.).

## **Se vado all'estero e torno in Italia dopo 20 anni perdo la proprietà di terreni e case?**

Se oltre al disinteresse del proprietario verso i propri immobili, si accompagna l'uso altrui degli stessi, e quest'uso non avviene in modo nascosto o violento, chi va all'estero perde dopo 20 anni i propri beni. Come abbiamo appena detto, infatti, l'usucapione scatta a prescindere dalle ragioni dell'inerzia del proprietario e dal fatto che questi non abbia saputo che un'altra persona stesse utilizzando il proprio bene. Basta il semplice disinteresse unito al decorso del tempo.

# Se concedo a un amico la possibilità di usare casa mia si forma l'usucapione?

Si tratta dell'ennesimo luogo comune. Chi lascia la propria casa in prestito (ossia in comodato) o in affitto (o meglio, locazione) a un'altra persona non ne perde mai la proprietà per usucapione, neanche dopo 20 anni.

Perché si possa formare l'usucapione, infatti, è necessario che l'utilizzatore smetta di sentirsi e di comportarsi come un soggetto "autorizzato" dal proprietario e inizi a porre comportamenti che la legge riconosce solo al titolare del bene. Ad esempio, l'inquilino che rinnova il contratto di locazione per 30 anni non ne diventa proprietario se continua a pagare il canone di locazione o, in caso di morosità, chiede al locatore di pazientare. Chi usa l'altrui casa vacanza non la usucapisce se ogni volta chiede le chiavi dell'appartamento e poi le riconsegna. Al contrario, sono comportamenti sufficienti a far scattare l'usucapione - perché denotano la volontà dell'utilizzatore di usare il bene come se fosse proprio - i seguenti:

- cambio di chiavi della porta senza previa autorizzazione;
- spianamento di un terreno prima realizzato su più livelli;
- modifica della destinazione d'uso di un immobile: ad esempio una casa a uso abitativo che viene trasformata in un ufficio;
- realizzazione di un lavatoio su una terrazza;
- chiusura di un lastrico solare con una catena in modo che nessun altro condomino vi possa accedere.

## Come si prova l'usucapione?

Tutti questi comportamenti posti dall'utilizzatore e sufficienti a far scattare l'usucapione possono essere dimostrati anche con testimoni. Si pensi a una persona che dichiara di aver visto, a partire da una certa data, il vicino modificare le colture di un campo o trasformarne un'area in parcheggio.

Chi intende acquistare un bene per usucapione deve dimostrare di aver manifestato con i propri comportamenti la volontà di possedere quale proprietario del bene (ossia di possedere come se fosse il legittimo proprietario) in modo pieno ed esclusivo.

## Come si può impedire l'usucapione?

Contrariamente a quanto si crede, l'usucapione non si impedisce con una semplice lettera di diffida. È necessario o riacquistare fisicamente il possesso del bene, mandando via l'utilizzatore, oppure notificargli un atto processuale come una citazione. Basta la semplice notifica a mezzo dell'ufficiale giudiziario; non è necessario il materiale avvio del processo. Dal tale momento il termine dei 20 anni per l'usucapione si interrompe e inizia a decorrere nuovamente da capo.

## In caso di convivenza può scattare l'usucapione?

No, perché in tal caso il possesso avviene con il tacito riconoscimento dell'altrui proprietà e non con l'intenzione di comportarsi come se si fosse il legittimo titolare.

## Se lascio un fratello o un amico a vivere nella mia casa la può usucapire?

Il possesso utile a usucapire non deve essere conseguenza di un comportamento accondiscendente dovuto ad **amicizia** o **conoscenza**.

Per valutare se un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà è compiuta con l'altrui tolleranza e sia quindi idonea all'acquisto del possesso utile a usucapire, si deve considerare la durata dell'attività stessa: se essa è prolungata, difficilmente può parlarsi di tolleranza. Soprattutto nelle relazioni di mera amicizia o di buon vicinato la lunga durata dell'attività costituisce un sicuro indizio del possesso utile a usucapire.

## L'usucapione è un mezzo di acquisto della

# **proprietà a titolo originario: che significa questa frase?**

Come noto, la proprietà si acquista, in genere, o con contratto o con successione (ossia l'eredità). In entrambi i casi c'è bisogno di un atto (un contratto, un testamento o comunque l'evento della morte anche se senza testamento). Dunque, in tali ipotesi, il trasferimento della proprietà è «a titolo derivativo»: passa cioè dal vecchio al nuovo proprietario in modo diretto.

Invece, con l'usucapione la proprietà passa senza bisogno di un atto di volontà e anche contro il volere del precedente proprietario. È sufficiente la presenza dei presupposti di cui abbiamo parlato nel corso del presente articolo. Anzi, sebbene di solito per far “dichiarare” l'usucapione si ricorre al giudice, lo scopo della sentenza è quello di accertare una situazione di fatto già verificatasi in precedenza, allo scadere dei 20 anni ed a prescindere dall'intervento del giudice. La sentenza è necessaria solo per trascrivere il passaggio di proprietà nei pubblici registri.

Addirittura il soggetto che usucapisce un immobile può venderlo anche senza la sentenza che accerta l'usucapione, in quanto - come detto - il passaggio di proprietà si è verificato a prescindere dall'intervento del tribunale.