



Usucapione: novità e ultime sentenze

Autore : Redazione

Data: 27/08/2017

Casi pratici sull'usucapione: cos'è e come funziona. Il metodo per diventare proprietari di un immobile senza contratti e senza notaio.

Una delle normative che i cittadini digeriscono meno facilmente è quella sull'**usucapione**: il poter perdere la proprietà di una casa o un terreno a causa del «non uso» dell'immobile per oltre 20 anni, appare a molti un'ingiustizia. In realtà, viene spesso equivocato il concetto e il funzionamento di **usucapione** che, al contrario, è un istituto spesso utile e, soprattutto, conforme anche a un concetto di giustizia sostanziale. Se anche tu hai qualche dubbio sul punto e ti stai chiedendo perché mai la legge stabilisce che un immobile debba passare di proprietà a un'altra persona solo perché questa l'ha utilizzato - magari in malafede - come se fosse il



titolare effettivo, ti consigliamo la guida [Usucapione: quando e perché si perde il diritto di proprietà](#); dalla sua lettura comprenderai infatti che non basta, ai fini dell'usucapione, il semplice possesso di un bene altrui per oltre 20 anni, ma è anche necessaria la consapevolezza o il completo disinteresse del proprietario. E chi mai, tenendo ai propri beni, tollererebbe l'accesso abusivo di un estraneo, anche per un solo giorno, senza chiamare i carabinieri o il proprio avvocato? Ecco perché, se è vero che l'**usucapione** consente il trasferimento della proprietà di una casa o un fondo senza bisogno di rogiti, in realtà una sorta di "contatto" tra il precedente e il successivo proprietario del bene c'è, ed è appunto questa sorta di tacita e reciproca consapevolezza circa la mutata situazione di fatto dell'immobile.

Detto ciò, e spiegato [cos'è e come funziona l'usucapione](#), ecco una rassegna di casi partici e delle **ultime sentenze** che hanno rinfrescato tale istituto giuridico.

Usucapione: casi pratici

Cosa bisogna fare per ottenere l'usucapione?

Uso una casa da oltre 20 anni. Posso acquisirla con usucapione?

Non basta usare un bene immobile per un certo tempo al fine di usucapirne la proprietà, ma occorre esserne il possessore. Ebbene, il possessore è colui che si comporta come proprietario, disponendo del bene come proprio, e non in virtù di un rapporto con chi riconosce esserne il proprietario.

Usucapione e ristrutturazione

I lavori di ristrutturazione di un appartamento possono bastare per acquisire la proprietà con l'usucapione?

L'usucapione è un modo di acquisto a titolo originario del diritto di proprietà e degli altri diritti reali - tipico il diritto di servitù - che si verifica con la sussistenza dei requisiti indicati dalla legge: l'esercizio pacifico, continuato e ininterrotto del possesso sul bene per il termine necessario (massimo vent'anni) e la condotta del possessore con animus possidendi, ovvero la volontà di comportarsi e farsi considerare come proprietario o usufruttuario del bene. Servono, quindi, non solo un possesso esclusivo esteso a tutto l'immobile e inconciliabile con la possibilità di possesso da parte dei comproprietari, ma anche atti o comportamenti inequivoci con i quali si esteriorizzi la volontà di essere l'unico possessore e di escluderli dalla proprietà e dall'uso dell'immobile. Nel caso in questione, pare sussistere il requisito del possesso



continuato per oltre un ventennio: l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, se commissionati, seguiti e pagati dal possessore, è un ulteriore elemento a favore di quest'ultimo. È consigliabile rivolgersi a un legale, che possa adeguatamente verificare, nel caso concreto, la sussistenza dei requisiti di legge e l'assenza di eventuali atti interruttivi o di decadenza del diritto.

Usucapione del parente sulla casa avuta in prestito?

Ho dato in prestito a un parente un appartamento che lo ha usato per diversi anni come seconda casa. Ora lui rivendica l'usucapione. Ha ragione?

Il possesso utile a usucapire non deve essere conseguenza di un comportamento accondiscendente dovuto ad amicizia o conoscenza: gli atti compiuti con l'altrui tolleranza non servono ad acquistare il possesso. Si considerano atti di tolleranza, gli atti di godimento di portata modesta e tali da incidere molto debolmente sull'esercizio del diritto da parte dell'effettivo titolare o possessore.

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.

Ad esempio, è insufficiente per provare il possesso la prolungata disponibilità delle chiavi da parte dell'attore, fratello della proprietaria, e l'utilizzo da parte dello stesso di uno dei locali.

Usucapione sul posto auto

Da oltre 20 anni parcheggio l'auto sempre sullo stesso posto del cortile. Posso rivendicare l'usucapione?

Con riferimento al posto auto, la giurisprudenza ritiene possibile l'usucapione. Se il posto auto è uno spazio di proprietà del condominio non basta il semplice parcheggio, ma è necessario un atto che impedisca agli altri condomini di usare detto spazio: ad esempio, l'apposizione di una catena o di una recinzione. Se il posto auto è di un altro condomino o del costruttore, è possibile l'usucapione. È necessario, però, che il condomino che chiede l'usucapione provi:

- il decorso dei 20 anni;



- il possesso esclusivo e ininterrotto per un periodo almeno ventennale; il possesso pacifico e pubblico;
- la corrispondenza del possesso esercitato a un diritto di proprietà, per esempio tramite il pagamento delle relative spese condominiali, opere di manutenzione straordinaria, ecc..

Per l'usucapione (o più correttamente, per poter disporre a tutti gli effetti del diritto di proprietà usucapito e per l'opponibilità a terzi), è tuttavia necessaria una sentenza dichiarativa e la trascrizione della sentenza nella competente Conservatoria dei registri immobiliari. Il lettore deve, pertanto, agire giudizialmente nei confronti del proprietario del posto auto che intende usucapire.

Usucapione dopo il compromesso

Ho firmato un compromesso ma il rogito non è mai stato fatto perché il proprietario è poi deceduto. Posso rivendicare l'usucapione se nell'appartamento ho vissuto per tutti questi anni?

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 "uti dominus") in modo pieno ed esclusivo: c.d. inequivocità del possesso.

Il promissario acquirente di un immobile che, in virtù di un preliminare di vendita, ha pagato il prezzo del bene e ottenuto anticipatamente la consegna dello stesso non è un possessore in grado di acquisirne la proprietà a titolo di usucapione, poiché detiene il bene in nome di altri. È possibile però dimostrare un sopraggiunto mutamento della detenzione in possesso utile a usucapire con un comportamento tipico di chi sia il proprietario (ad esempio il cambio di destinazione dell'immobile, la modifica delle chiavi dell'appartamento, ecc.).

Usucapione della casa vacanza

Per 20 anni ho usato, solo nel mese estivo, un appartamento avuto in eredità con mio fratello. Quest'ultimo non l'ha mai usato. Posso rivendicare l'usucapione anche se sono stato nell'immobile per così poco tempo?

Il possesso utile per usucapire è quello che dura per tutto il tempo necessario ad acquistare la proprietà dell'immobile, in modo indisturbato e senza subire interruzioni.

La continuità del possesso è posta in relazione alla destinazione del bene che ne forma



oggetto. L'intermittenza degli atti di godimento, quando ha carattere di normalità in relazione alla destinazione, non esclude la persistenza del potere di fatto sul bene.

Come interrompere l'usucapione

Un contadino ara da oltre 20 anni il mio terreno. Posso impedire l'usucapione inviandogli una diffida?

No. Per interrompere l'usucapione è necessario

- l'azione giudiziale di rivendica del bene;
- oppure privare il possessore del bene per oltre 1 anno. Se entro l'anno dallo spoglio egli recupera il possesso (esercitando l'azione di reintegrazione), l'interruzione si considera non avvenuta;
- in caso di notifica dell'atto di citazione con cui è richiesta la materiale consegna di tutti gli immobili su cui una persona vanta un diritto di proprietà (ad esempio immobili assegnati in proprietà esclusiva con sentenza passata in giudicato per effetto di divisione in lotti di un compendio ereditario).

Usucapione: ultime sentenze

Cassazione civile, sez. III, 08/06/2017, n. 14272

Per stabilire se, in conseguenza di una convenzione (anche se nulla per difetto di requisiti di forma) con la quale un soggetto riceve da un altro il godimento di un immobile, si abbia possesso idoneo all'usucapione, ovvero mera detenzione, occorre fare riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso ed a tal fine accertare se la convenzione sia un contratto ad effetti reali o ad effetti obbligatori, in quanto solo nel primo caso il contratto è idoneo a determinare l'"animus possidendi" nell'indicato soggetto.

Tribunale Arezzo, 16/03/2017, n. 336

L'usucapione trova fondamento su di una situazione di fatto caratterizzata, da una parte, dal mancato esercizio delle facoltà connesse al diritto di proprietà da parte dell'intestatario formale del bene (e dalla sua mancata reazione al possesso esercitato sul bene da parte di altri) e, dall'altra e specularmente, dalla prolungata signoria di fatto sul bene medesimo da parte di soggetti di terzi che posseggono il bene esercitandovi attività corrispondenti al diritto di proprietà (art. 1140 c.c.), in modo pacifico, pubblico e senza soluzione di continuità per l'intera durata prescritta dalle



norme codicistiche. Tale possesso esercitato dal terzo sulla cosa, peraltro, deve essere accompagnato dall'elemento soggettivo, psicologico consistente nella volontà e nell'intenzione di utilizzare il bene, nonostante la conoscenza dell'altruità dello stesso, "uti dominus" [ossia, come se fosse il proprietario].

La domanda diretta all'accertamento dell'usucapione di un bene richiede la presenza in causa di tutti i comproprietari, in danno dei quali l'usucapione si sarebbe verificata perchè comporta l'accertamento di una situazione giuridica (usucapione e proprietà esclusiva) confliggente con quella preesistente (comproprietà degli altri) della quale il giudice può solo conoscere in contraddittorio di tutti gli interessati.

Corte appello Roma, sez. IV, 10/03/2017, n. 1628

La presunzione di possesso utile ai fini dell'usucapione non può ritenersi operante nell'ipotesi in cui la relazione con il bene derivi non da un atto materiale di apprensione della res, bensì da un atto o da un fatto del proprietario a beneficio del detentore. In tal senso, non può ritenersi configurabile un'interversione della detenzione in possesso qualora il promissario acquirente abbia instaurato un giudizio ex articolo 2932 del Cc, in quanto ciò costituisce pacifica ammissione degli effetti meramente obbligatori del preliminare, incompatibili con il trasferimento del possesso.

T.A.R. Torino, (Piemonte), sez. I, 10/03/2017, n. 345

Nel sistema vigente l'usucapione costituisce un mezzo di acquisto della proprietà a titolo originario, e proprio per questa ragione le sentenze che pronunciano l'usucapione sono meramente dichiarative di effetti già prodottisi.

Tribunale Bari, sez. I, 07/03/2017, n. 1247

È fondata la domanda proposta dall'attore di nullità della donazione di un fondo effettuata dal convenuto qualora quest'ultimo non risulti proprietario dello stesso né riesca, come da domanda riconvenzionale, ad acquisire la proprietà del fondo stesso a titolo originario per usucapione.

Tribunale Trapani, 07/03/2017

Le ipotesi che prevedono la trascrizione delle domande giudiziali e consentono l'opponibilità degli effetti degli atti e delle sentenze nei confronti dei terzi sono tassative, non solo nel senso che dalla trascrizione derivano soltanto gli effetti espressamente previsti dalla legge, ma anche e soprattutto nel senso che tali effetti sono prodotti esclusivamente dagli atti e dalle pronunce specificamente indicati nelle



norme stesse. Tra tali ipotesi la legge non prevede la trascrizione della domanda di accertamento dell'usucapione: non è quindi configurabile, a carico di chi agisce per conseguire l'accertamento dell'usucapione, alcun onere di pubblicità, posto che l'art. 2651 cod. civ. si limita a disporre al riguardo una forma di "trascrizione" (della sentenza e non anche della domanda) la quale è priva di effetti sostanziali e limitata a rendere più efficiente il sistema pubblicitario.

T.A.R. Latina, (Lazio), sez. I, 17/02/2017, n. 104

Espropriazione per pubblico interesse (o pubblica utilità) - Occupazione illegittima - Usucapione in favore della p.a. - Esclusione - Ragioni.

L'apprensione materiale del bene da parte della p.a. al di fuori di una legittima procedura espropriativa o di un procedimento di acquisizione sanante non è idonea ad integrare il requisito del possesso utile ai fini dell'usucapione, integrando un illecito permanente.

Cassazione civile, sez. II, 09/02/2017, n. 3517

A norma dell'art. 1142 c.c., il possesso si presume ininterrotto sin dall'origine in capo al possessore attuale che ha posseduto in tempo più remoto, incumbendo sulla parte interessata l'onere di provare che tale possesso è mancato, per un tempo più o meno lungo, nel periodo intermedio. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito che, pur avendo ritenuto provato il possesso ininterrotto, in tempo più remoto, per un decennio, aveva tuttavia rigettato la domanda di usucapione, senza pronunciarsi circa il possesso dell'originario attore al momento della domanda e nonostante avesse escluso quello del convenuto).

Consiglio di Stato, sez. IV, 06/02/2017, n. 494

L'applicabilità dell'istituto dell'usucapione, in presenza della mancata corretta conclusione di una procedura espropriativa, presuppone comunque che la Pubblica amministrazione dimostri la sussistenza dei necessari presupposti.

Consiglio di Stato, sez. IV, 06/02/2017, n. 494

Una compiuta usucapione può intervenire solo a condizione che sia effettivamente configurabile il carattere non violento della condotta, si possa individuare il momento esatto della *interversio possessionis*, si faccia decorrere la prescrizione acquisitiva dalla data di entrata in vigore del t.u. espropriazioni (30 giugno 2003, n. 198), perché solo l'art. 43 del medesimo t.u. ha sancito il superamento dell'istituto dell'occupazione



acquisitiva e, dunque, solo da questo momento potrebbe ritenersi individuato, ex art. 2935 c.c., il giorno in cui il diritto può essere fatto valere.

Cassazione civile, sez. VI, 19/01/2017, n. 1395

È ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici, anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso "ad usucapionem".