

Usucapione contro società fallita: è possibile?



Abito in un immobile da oltre 25 anni e il costruttore è fallito tanti anni fa, prima di poter fare il passaggio di proprietà. Cosa è possibile fare per 'sanare' la situazione?

Per poter rispondere al quesito posto, occorre verificare se il lettore ha acquistato la proprietà dell'immobile con regolare atto di compravendita, evidentemente non trascritto nei pubblici registri, o se l'acquisto della proprietà può dirsi avvenuto a titolo originario, mediante **usucapione** (cioè con il possesso continuato, ininterrotto e indisturbato per oltre vent'anni).

La differenza è molto importante, in quanto, se l'acquisto della proprietà è avvenuto mediante il possesso "qualificato" del bene, è essenziale determinare:

- se sussistono i requisiti richiesti dalla legge per l'acquisto mediante usucapione;
- se la fattispecie acquisitiva dell'usucapione si è verificata anteriormente alla dichiarazione di fallimento della società o, successivamente, in costanza di procedura fallimentare.

Con riferimento al primo aspetto, preciso che, affinché il possessore possa divenire proprietario di un bene immobile mediante usucapione, occorre la coesistenza dei seguenti **requisiti**:

1. il **possesso del bene** deve essere stato acquistato in modo pacifico, cioè non deve essere avvenuto violentemente, e pubblico, cioè non di nascosto o clandestinamente;
2. il possesso deve essere continuo e non interrotto: non devono esservi state azioni di terzi che abbiano impedito il possesso del bene o che ne abbiano contestato la titolarità;
3. il possesso deve avere una durata specifica, espressamente prevista dalla legge, che per i beni immobili è di 20 anni.

In sintesi, il possessore deve aver posseduto in modo pacifico, continuato e ininterrotto per almeno venti anni il bene, utilizzandolo come se ne fosse il proprietario.

Premesso che, per poter **divenire proprietario di un bene a titolo originario**, occorre sempre una sentenza del tribunale che accerti l'esistenza dei presupposti dell'usucapione, non v'è dubbio che l'interessato possa ottenere tutela, nonostante la società sia fallita. Tuttavia, lo strumento di tutela varia a seconda che l'usucapione sia maturata prima della dichiarazione di fallimento o in data successiva.

Difatti, se il lettore possedeva l'immobile da oltre venti anni già prima che venisse dichiarato il fallimento della società, egli può agire in giudizio contro la **curatela fallimentare** per accertare l'acquisto per usucapione. Lo strumento processuale è costituito da una vera e propria **causa ordinaria** contro il fallimento, rappresentato dalla curatela.

A tal proposito, secondo giurisprudenza consolidata, "solo ove si faccia valere la fattispecie acquisitiva dell'usucapione come fenomeno già compiuto - e, dunque, produttivo dei precipi effetti relativi all'acquisto della proprietà a titolo originario - nei confronti del fallito la domanda volta ad ottenere il relativo accertamento giudiziale può essere proposta anche nei confronti della curatela fallimentare, a ciò non ostando il combinato disposto di cui agli artt. 42 e 45 L. Fall".

Diversamente, qualora la fattispecie acquisitiva dell'usucapione si sia verificata dopo la **dichiarazione di fallimento** della società e, quindi, in corso di procedura,

è possibile ottenere tutela e far valere l'usucapione solo insinuandosi al passivo fallimentare, con una **domanda di restituzione o rivendicazione** del bene immobile che è entrato a far parte del patrimonio gestito dalla curatela fallimentare.

Tuttavia, in tale seconda ipotesi, sarebbe opportuno comprendere, innanzitutto quali azioni sono state compiute dal curatore rispetto al bene immobile specifico e, inoltre, verificare a quale stadio si trova complessivamente la procedura. Ciò in quanto, ai sensi dell'art. 101 L.F., le **domande di ammissione al passivo** possono essere proposte entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata per la verifica del passivo e non oltre quello di dodici mesi dal deposito del decreto di esecutività dello stato passivo. Decorso tale termine, e comunque fino a quando non siano esaurite tutte le ripartizioni dell'attivo fallimentare, le domande tardive sono ammissibili solo se l'istante prova che il ritardo è dipeso da causa a lui non imputabile. In tal caso, il lettore dovrebbe dimostrare una causa a lei non imputabile per il ritardo nella presentazione della domanda di rivendica/restituzione del bene acquisito al fallimento.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Maria Monteleone***