



Studio Legale Baffa

L'istituto della usucapione deriva dal più antico istituto della usucapione latina, già in antichità considerato dai giuristi come mezzo di acquisto della proprietà a titolo originario.

I latini individuavano, molto semplicemente, cinque requisiti fondamentali (cd. "essentialia") affinché potesse aversi l'usucapione.

In particolare, nella usucapione di beni immobili, i giuristi individuavano tali requisiti in:

res habilis - titulus - fides - possessio - tempus.

Res habilis. È fuor di dubbio che la res usucapienda, vale a dire l'immobile che si vuole acquisire, deve avere tale proprietà, ossia essere usucapibile. Il rilievo non è un semplice formalismo lessicale, dal momento che non tutti gli immobili sono passibili di usucapione. Si pensi, ad es. ai beni demaniali, come la spiaggia, il mare, i parchi nazionali etc. È chiaro che una qualsiasi signoria su questi beni è di per sé illegittima e non consente alcun acquisto per usucapione. Parcheggiare per venti anni con la roulotte su una spiaggetta riparata, non consente al proprietario della roulotte di annettersi la spiaggetta come sua. Pertanto la res deve essere idonea ad essere usucapita. L'esempio più classico e di larga valenza giurisprudenziale è dato dal terreno agricolo, di cui il vecchio proprietario sia deceduto, e nei successivi 20 anni il medesimo venga coltivato dal vicino, nell'inerzia degli eredi. In tale ipotesi, la res, ossia il terreno, è perfettamente usucapibile.

TITULUS. La legge subordina gli acquisti per usucapione alla presenza di un titolo, vale a dire un elemento astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà. È chiaro che non ci si riferisca ad un atto di compravendita, nel qual caso difetterebbe per ciò stesso il requisito per l'usucapione e l'acquisto si perfezionerebbe a titolo derivativo e non più a titolo originario.

Il titolo sarà dato da qualunque atto, negozio o fatto "astrattamente" (quindi, solo quale circostanza accessoria e suppletiva) idoneo al trasferimento della proprietà.

FIDES. L'elemento della fides ossia della buona fede è determinante per l'acquisto stesso. Infatti, la buona fede è la sola che faccia decorrere il termine legittimo ai fini dell'usucapione. La stessa di avrà, infatti, solo ed esclusivamente se il possessore abbia posseduto in buona fede ex tunc, vale a dire fin dal principio. Ove così non fosse, la mala fede interrompe il termine per l'usucapione il quale dovrà decorrere nuo-



Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)

Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 347/6343630

E-Mail: avvbaffav@tin.it Web: www.studiolegalebaffa.it



Studio Legale Baffa

vamente non appena la stessa mala fede sia cessata. Quindi, non si tratta di sospensione e nuova decorrenza, che si aggiunga alla prima, ma di vera e propria interruzione e nuovo termine. La legge, poi, ricollega taluni effetti specifici ai possessori in mala fede, primo tra i quali la restituzione dei frutti, in natura ovvero in beni fingibili, quali il denaro.

POSSESSIO. Il requisito del possesso è per così dire l'elemento primario che determina l'acquisto per usucapione. Infatti, per iniziare ad usucapire un immobile è necessario possederlo. Il possesso è, ai sensi dell'art. 1140 del Cod. Civ. la signoria di fatto che si esercita su un bene, corrispondente al diritto di proprietà. La corrispondenza, come è ovvio, è solo di fatto, poiché il possessore ha solo il corpus e difetta dell'*animus*. In sostanza, mentre il possessore ha un bene nella sua sfera di appartenenza, il proprietario ha il bene in senso assoluto, e lo possiede al di là della sua sfera di appartenenza, esercitando la proprietà anche se il possesso *cd. materiale* sia in capo ad altri. Si pensi al caso del proprietario di una casa e di un inquilino, ovvero al proprietario di un terreno e ad un affittuario o colono o mezzadro. Il possessore deve comportarsi "*uti dominus*", vale a dire come proprietario ed ingenerare, se del caso, anche negli altri tale convinzione.

I latini individuavano, all'interno del possesso medesimo, tre requisiti essenziali affinché il medesimo possesso fosse qualificante ai fini dell'usucapione. Il possesso doveva esservi "*nec vi, nec clam, nec precario*". *Nec vi*: ossia il possesso doveva sorgere senza che vi fosse ricorso alla forza od alla violenza. Si pensi al caso di una estorsione. Il possesso deve essere pacifico e senza turbative violente. *Nec clam*: il possesso non doveva essere clandestino, vale a dire che non doveva essere celato ma palese a tutti, di tal guisa che ognuno potesse opporvisi lecitamente. *Nec precario*: il possesso non doveva essere temporaneo, vale a dire previamente stabilito nel tempo e, quindi, già originariamente vincolato e limitato nel tempo. Si pensi ad un contratto di affitto ventennale. Una volta stabilito che il possesso è iniziato legittimamente, senza mala fede, per un immobile usucapibile, con un titolo idoneo, non rimane che verificare che sia decorso il termine prescritto dalla legge.

TEMPUS. Il tempo, prescritto dalla legge ai fini dell'usucapione, è di venti anni (fatti salvi i casi di usucapione speciale ex art. 1159 CC). Non vi devono essere soluzioni di continuità né interruzioni di sorta, poiché in caso contrario il termine comincerebbe a decorrere nuovamente cessata l'interruzione. L'unica deroga, per così dire, ammessa dall'ordinamento giuridico è data da una sorte di sostituzione sogget-





Studio Legale Baffa

tiva, vale a dire che è ammesso l'acquisto per usucapione nell'ipotesi in cui il primo possessore sia deceduto e, ad esso, succeda l'erede che continui il possesso per proprio conto. Venti anni, quindi, ininterrotti.

Altro requisito, per così dire estraneo e passivo, nel senso che non proviene dal possessore ma dall'esterno è dato dal fatto che il proprietario deve comportarsi in modo decisamente omissivo. In sostanza, la legge richiede che il proprietario sia inerte per venti anni e, quindi, abbandoni l'immobile totalmente, non apportandovi modifiche, miglioramenti, ornamenti e quanto altro espressione diretta del diritto di proprietà.

Naturalmente, non è necessario che il proprietario agisca personalmente, ma basta che l'atto compiuto o l'attività posta in essere sia espressione del suo volere e diritto di proprietà. Tale è ad es. il caso del proprietario anziano che commissioni ad altri la pulitura del fondo. Ovvero il caso del proprietario dell'appartamento che affidi ad una ditta il compito di tinteggiare i muri.

La ratio della norma prevista all'art. 1158 del Cod. Civ. è data dal fatto che il legislatore preferisca "assegnare" la proprietà a colui il quale si dimostri interessato ad essa. In sostanza, il bene viene affidato a colui che lo curi, lo migliori, ne conservi le qualità etc. in luogo del vero proprietario il quale se ne disinteressa, lasciando che perisca, si disfi, si corroda, e quanto altro ne pregiudichi l'essenza stessa.

L'azione si esercita giudizialmente, con notifica dell'atto di citazione a colui o coloro che risultino proprietari al momento del decorso ventennale. La competenza territoriale è data dal Tribunale del luogo ove si trovi l'immobile ed è una competenza funzionale ed esclusiva in capo al Tribunale. Non si può, infatti, adire il Giudice di Pace adducendo un valore del terreno inferiore ad € 2.500,00.

La prova del possesso può essere data con ogni mezzo, anche testimoniale. Il giudice decide con sentenza, la quale produce, una volta trascritta, gli effetti del regolare acquisto della proprietà, tuttavia a titolo originario anziché derivativo.

Avv. Valeria Baffa



Viale Kennedy, IV Trav. Scala D, Metropolis, 87036 Rende (CS)

Tel. e Fax 0984/466-466; Cell. 347/6343630

E-Mail: avvbaffav@tin.it Web: www.studiolegalebaffa.it