

Che Cos'è l'Usucapione?

L'usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari è disciplinata dall'articolo 1158 del Codice civile

Usucapione: che cos'è? Quando può avvenire? Quando è valida?

Cos'è l'usucapione

L'usucapione è uno dei modi attraverso cui si può diventare proprietari di un bene.

Se si possiede in modo pacifico, continuo e pubblico un bene mobile o immobile per un determinato periodo di tempo, si può diventare proprietari del bene stesso, senza bisogno di un accordo con il legittimo proprietario.

Quali sono i requisiti

Per poter diventare proprietari di un bene tramite usucapione, bisogna rispettare determinati requisiti.

È necessario dimostrare che:

- il bene sia stato effettivamente posseduto per un determinato periodo di tempo
- che ci si sia comportati nei confronti del bene come i veri proprietari, dunque alla luce del sole e pubblicamente (ad esempio, non potrà usucapire un casolare il senzatetto che di notte vi accede di nascosto)

Per essere valida inoltre l'usucapione non deve avvenire in modo violento o clandestino, altrimenti l'usucapione non inizia a decorrere. O perlomeno, l'usucapione non inizia a decorrere finché non cessa la violenza o la clandestinità.

Quale deve essere il comportamento del proprietario

Il proprietario effettivo del bene deve dimostrarsi disinteressato completamente alla situazione, lasciando in modo consapevole o inconsapevole che il bene venga utilizzato da terzi.

È il caso di chi ad esempio si trasferisce all'estero e non si preoccupa più della cura di un suo terreno.

Scopo dell'usucapione

Attraverso l'usucapione viene premiato il soggetto che, pur non essendo proprietario effettivo di un bene, si cura di esso traendone i relativi benefici, spesso con riflessi positivi anche sulla collettività, rispetto a chi, anche se proprietario, lo trascura.

Tempi necessari per l'usucapione

La durata del periodo di tempo necessaria per poter usucapire un bene varia a seconda di:

- La categoria del bene
- La situazione soggettiva del possessore (buona o mala fede)
- L'esistenza o meno di un titolo idoneo
- L'esistenza o meno della trascrizione (mezzo di pubblicità dei beni immobili e mobili registrati)

Per quanto riguarda la categoria del bene, il tempo necessario all'usucapione è:

- 20 anni per gli immobili, da verificare se si è a conoscenza che la proprietà appartiene ad un'altra persona
- 20 anni per i beni mobili
- 10 anni per i beni mobili iscritti nei pubblici registri (ad esempio automobili, imbarcazioni ...)
- 3 anni dalla trascrizione per i beni mobili iscritti nei pubblici registri acquistati in buona fede da chi non ne è proprietario

Durante questo periodo, il possesso deve avvenire in modo ininterrotto, cioè non deve subire interruzioni superiori a un anno, e deve essere esercitato in modo continuativo, non in modo occasionale.

Quali sono i beni non soggetti ad usucapione

Non tutti i beni sono soggetti ad usucapione.

Non possono essere usucapiti i beni demaniali e del patrimonio dello stato, o di altri enti territoriali. Ad esempio non è possibile usucapire lo spazio di un parcheggio pubblico, nonostante esso sia stato utilizzato incessantemente da un unico soggetto.

Formalizzazione dell'usucapione

L'usucapione per essere valida, e dunque per far sì che il possesso diventi proprietà riconosciuta, necessita dell'intervento di una sentenza del giudice.

È necessario dunque che venga avviata una vera e propria causa.

Nella causa si deve dimostrare l'esistenza dei presupposti necessari all'acquisizione del bene.

L'usucapione infatti è solamente una situazione di fatto, dunque per provare il passaggio di proprietà si necessita di un atto che venga poi inserito nei registri pubblici.

Per formalizzare l'usucapione bisogna presentare prove rigorose che dimostrino l'uso continuativo e indisturbato del bene. Ad esempio, è necessario provare la durata del possesso.

È consigliabile conservare e presentare la documentazione inerente a spese sostenute per lavori effettuati sul bene.

La prova principale rimane quella dei testimoni. Essi devono dichiarare al giudice di aver assistito all'uso continuativo e ininterrotto del bene da parte del possessore, di averlo visto comportarsi come se fosse il proprietario effettivo.