APPROFONDIMENTO CIVILE

Usucapione

Data pubblicazione: 07/08/2023

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

L'**usucapione** è un modo di acquisto a titolo originario della proprietà mediante il possesso continuativo del bene immobile o mobile per un periodo di tempo determinato dalla legge. L'istituto dell'**usucapione**, disciplinato dagli articoli 1158 e seguenti del codice civile, configura una delle ipotesi di **acquisto di un diritto su beni mobili o immobili a titolo originario**. Per il suo compimento infatti, a differenza degli acquisti a titolo derivativo, **non necessita della collaborazione o del consenso di chi era in precedenza titolare** del diritto usucapito. Per l'usucapione sono necessari i seguenti requisiti:

- La prima è l'*"animus possidendi"* cioè la a volontà di possedere un bene come si fosse titolari del diritto di proprietà o dell'altro diritto corrispondente.
- La seconda è l'*"animus rem sibi habendi"* cioè la volontà di tenere un bene esercitando i poteri corrispondenti a quelli del titolare del diritto reale.
- La terza è il *"corpus possessionis"*. Questo è lo stato di fatto che si configura in modo tale da far apparire il possessore quale titolare del diritto reale corrispondente.

□ **questioni interpretative rilevanti.**

1. **Accessione e comunione legale. – La questione è insorta all'indomani della riforma del diritto di famiglia del 1975 (l. 151/75) che ha introdotto il regime di comunione legale.** Il principio generale dell'accessione sancito dall'art. 934 c.c., in base al quale il proprietario del suolo acquista ipso *iure*, al momento dell'incorporazione (fenomeno di attrazione reale), la proprietà della costruzione su di esso edificata, salva specifica diversa pattuizione dei coniugi o precisa disposizione di legge, non può essere derogata dalla disciplina della comunione legale tra coniugi. In base a tale regime patrimoniale l'acquisto della proprietà per accessione avviene a titolo originario, senza la

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2020 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

necessità di un’apposita manifestazione di volontà, mentre gli acquisti cui si riferisce l’art. 177, comma 1°, c.c. hanno carattere derivativo. Ne consegue che la costruzione realizzata in costanza di matrimonio ed in regime di comunione legale da entrambi i coniugi sul terreno di proprietà personale esclusiva di uno di essi è a sua volta proprietà personale ed esclusiva di quest’ultimo in virtù dei principi generali in materia di accessione. Se alla costruzione del fabbricato ha contribuito anche l’altro coniuge, quest’ultimo non ne acquista la proprietà *pro quota*, ma diventa creditore nei confronti dell’altro coniuge delle somme spese, secondo le regole dell’indebito oggettivo (art. 2033 c.c.). (**Cass., 9 ottobre 2018, n. 27412).** Una parte della giurisprudenza di merito e dei contributi dottrinali critica questo indirizzo perche' non tiene conto dei "valori" affermatisi con la riforma del diritto di famiglia che esprime un favor dell'ordinamento in materia di comunione legale.

2. **Usucapione e comunione legale. –** L’usucapione a differenza dell’accessione è un fenomeno di attrazione personale, ove al fine dell’acquisto a titolo originario del bene risulta determinante la condotta del soggetto che esercita il possesso sulla res per un determinato lasso di tempo considerato dalla legge a fronte dell’inerzia del titolare del diritto. Si pone una specifica questione legata all'ipotesi in cui il possesso del bene abbia avuto inizio prima dell'instaurazione del regime comunitario, ma il termine di perfezionamento della fattispecie acquisitiva sia sopraggiunto durante il matrimonio. Alcun fondamento ha la tesi secondo cui il bene andrebbe considerato personale o appartenente alla comunione a seconda che il possesso sia stato esercitato per un più lungo periodo, rispettivamente, al di fuori ovvero all'interno del regime di comunione legale, in quanto così si frazionerebbe il tempo necessario ad usucapire in due periodi. Nè a diversa conclusione induce la considerazione della cosiddetta "retroattività" dell'usucapione, la quale comporta, piuttosto, l'estinzione di iscrizioni e trascrizioni risultanti a nome del precedente proprietario, ma non risolve il problema dell'intestazione esclusiva o della contestazione del bene usucapito in regime di comunione legale, problema che appartiene soltanto alla disciplina dei rapporti patrimoniali tra coniugi.
Alla stregua dei richiamati principi, deve allora considerarsi come il momento rilevante, per il verificarsi dell'acquisto ope legis, ex art. 177 c.c., comma 1, lett. a), del diritto di comproprietà del bene da parte del coniuge non usucapiente, non è quello della pronunzia di accoglimento della domanda di usucapione, proprio perchè avente natura meramente dichiarativa, bensì quello del compimento del *tempus ad usucapionem*, accertato in tale decisione. Secondo la giurisprudenza pertanto “*Gli acquisti di beni immobili per usucapione effettuati da uno solo dei coniugi, durante il matrimonio, in vigenza del regime patrimoniale della comunione legale, entrano a fare parte della comunione stessa, non distinguendo l'art. 177, comma 1, lett. a) c.c. tra gli acquisti a titolo originario e quelli a titolo derivativo. Ne consegue che il momento determinante l'acquisto del diritto ad usucapionem da parte dell'altro coniuge, attesa la natura meramente dichiarativa della domanda giudiziale, si identifica con la maturazione del termine legale di ininterrotto possesso richiesto dalla*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2020 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

legge ” (**Cass., 11 agosto 2016, n. 17033).** Un bene usucapito durante il matrimonio entra in comunione indipendentemente da quando è iniziato il possesso esclusivo e da quando viene avviata la causa per l’accertamento dell’usucapione. Conta il momento esatto nel quale scade il ventennio. Se lo stesso si compie quando la coppia si è sposata l’immobile usucapito cade in comunione, anche se gran parte del periodo si è consumato prima delle nozze.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati