



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore MASSIDDA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 12 MAGGIO 2008

Disposizioni in materia di usucapione

ONOREVOLI SENATORI. - L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario, che opera quando il possesso del bene è protratto per un certo periodo di tempo. Essa viene sancita da un atto dell'autorità giudiziaria, che si esprime a seguito di una richiesta operata dal soggetto che usucapisce.

Il tempo necessario ad usucapire varia a seconda del tipo di bene oggetto del diritto e della caratterizzazione psicologica del possesso. Per quanto riguarda in particolare i beni immobili, il codice civile prevede, in via ordinaria, che la proprietà e gli altri diritti reali di godimento si acquistino in virtù del possesso continuato per venti anni. Accanto a questa ipotesi, l'articolo 1159 del codice civile stabilisce una procedura abbreviata decennale, che opera in favore di colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto.

Il presente disegno di legge si sofferma proprio sull'usucapione di beni immobili. Spesso, infatti, accade che, quando viene stipulato un contratto di compravendita tra un venditore non proprietario e un terzo acquirente, non venga verificata l'avvenuta usucapione del bene con la procedura giudiziale. Ad esempio, nei casi in cui le parti dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni ed esonerano il notaio dall'effettuare le vi-

sure, il venditore si limita a dichiarare di cedere un bene usucapito. La norma può dimostrarsi inadeguata a scapito non tanto dell'acquirente quanto del vero proprietario di un bene. Un soggetto può, ad esempio, vendere una proprietà non sua, dichiarando di averla usucapita. L'acquirente trascrive l'atto che, dopo dieci anni (la procedura abbreviata), diventa inoppugnabile.

Il vero proprietario, inconsapevolmente, in alcuni casi continuando a esercitare il possesso sul bene, ne perde così la proprietà. Questo sistema può essere pericolosamente messo in essere sia per l'inefficienza del sistema catastale sia per la lentezza della giustizia civile. Vanno menzionati inoltre gli alti costi delle cause civili che molto spesso dissuadono i proprietari raggirati dall'intraprendere un'istanza legale. Gli stessi sistemi di pubblicità si limitano alla trascrizione degli atti e delle sentenze e all'aggiornamento del catasto. A seguito di reiterati casi in cui legittimi proprietari di beni sono stati raggirati, appare necessario rivedere le norme che regolano l'usucapione, sfruttando appieno i moderni sistemi messi a disposizione dall'informatica che renderebbero più agevole e celere l'aggiornamento dei registri catastali.

Con il presente disegno di legge si intendono ampliare e potenziare i sistemi attraverso i quali si pubblicizza la sentenza.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 1158 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «, dichiarato con apposita sentenza dichiarata esecutiva».

Art. 2.

1. Il primo comma dell'articolo 1159 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Nessun atto che comporti l'acquisto della proprietà di un bene immobile può essere rogato o trascritto se non trova il suo fondamento in un precedente atto di acquisto di proprietà o in una sentenza di dichiarazione di usucapione dichiarata esecutiva».

2. La rubrica dell'articolo 1159 del codice civile è sostituita dalla seguente: «Validità dell'atto di acquisto di proprietà di un bene immobile».

Art. 3.

1. All'articolo 1159-*bis* del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «, dichiarato con apposita sentenza dichiarata esecutiva»;

b) i commi secondo, terzo e quarto sono abrogati;

c) alla rubrica, la parola: «speciale» è soppressa.

Art. 4.

1. L'articolo 2689 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 2689. - (*Usucapione*) – Devono essere trascritte le sentenze da cui risulta acquistato per usucapione uno dei diritti indicati dai numeri 1) e 2) dell'articolo 2684. La trascrizione deve essere fatta a favore dell'acquirente e contro l'ultimo intestatario catastale del bene, se vivente, o dei suoi legittimi eredi».

Art. 5.

1. Gli articoli 2, 3, 4 e 5 della legge 10 maggio 1976, n. 346, sono abrogati.

Art. 6.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.