

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4996

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato COSSA

Modifiche al codice civile in materia di usucapione

Presentata il 12 maggio 2004

ONOREVOLI COLLEGHI! — Com'è noto, l'usucapione è una modalità di acquisto della proprietà a titolo originario: il diritto di proprietà nasce senza che vi sia un soggetto che trasferisce la proprietà. Attraverso questo istituto la situazione di diritto si adegua, in qualche modo, alla situazione di fatto, sulla base del principio che il diritto tutela chi è attento ai propri beni e non chi se ne disinteressa: « *errantibus, non dormientibus iura succurrunt!* » afferma il brocardo.

Il codice civile regola l'usucapione individuando fattispecie diverse.

La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni immobili si acquistano in seguito a possesso continuato per venti anni.

Il termine è abbreviato a dieci anni nel caso in cui un soggetto acquisti in buona fede da chi non è proprietario di un immobile, in forza di un atto astratta-

mente idoneo al trasferimento della proprietà, ad esempio con un contratto di compravendita, e che sia stato debitamente trascritto. Il termine decennale decorre dalla data della trascrizione dell'atto. Lo stesso termine si applica nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento sopra un immobile.

Una disciplina diversa è prevista per la piccola proprietà rurale: la proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni montani si acquista per usucapione in seguito al possesso continuato per quindici anni. Anche in questo caso esiste un termine abbreviato per il soggetto che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un atto astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà, ad esempio con un contratto di compravendita, e che sia debitamente trascritto. Il termine, in questo caso, è di cinque anni dalla data di trascrizione.

Questa ultima norma si applica anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge.

L'usucapione di un bene viene sancita, o meglio, dovrebbe essere sancita, da un atto dell'autorità giudiziaria, adottato a richiesta del soggetto che usucapisce e soggetto a particolari forme di pubblicità.

La presente proposta di legge pone particolare attenzione ai casi di usucapione con abbreviazione dei termini, sopra descritti, che trovano fondamento nell'acquisto della proprietà di un bene da un soggetto non proprietario con un atto astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà, ad esempio, con un contratto di compravendita. Infatti questa procedura si presta ad essere utilizzata, con un fraudolento accordo tra acquirente e venditore, per spogliare della proprietà il reale proprietario del bene.

Nella prassi comune si verifica che all'atto della stipulazione di un contratto di compravendita tra il venditore non proprietario e un terzo acquirente non venga verificata da parte dell'ufficiale rogante l'avvenuta usucapione del bene con la procedura giudiziale. In un contratto, nel quale le parti dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni ed esonerano il notaio dall'effettuare le visure, il venditore si limita a dichiarare di cedere un bene usucapito. Rinunciando ai testimoni e alle visure, l'acquirente rinuncia a strumenti posti a propria tutela.

Tuttavia, non sempre è l'acquirente il soggetto che necessita di tutela. Capita, come accennato, che un truffaldino accordo tra acquirente e venditore non proprietario abbia come vittima il vero proprietario del bene immobile, secondo un semplice processo: Tizio vende a Caio il bene di Sempronio, dichiarando di averlo usucapito. Caio trascrive l'atto che, dopo dieci anni diventa inoppugnabile. Sempronio, ignaro, e spesso continuando a utilizzare il bene immobile, si vede spogliato della proprietà in modo illegittimo.

Complici indiretti di tali procedure truffaldine sono la inefficienza del sistema

catastale che non aggiorna in tempo reale la situazione dei registri alla situazione di diritto, la lentezza della giustizia civile e i suoi costi rilevanti che portano i cittadini a rinunciare a liti che rischiano di superare il valore di piccoli appezzamenti di terreno. L'insieme di tali inefficienze fa il gioco di spregiudicati affaristi senza scrupoli.

I sistemi di pubblicità previsti dal nostro ordinamento consistono, semplicemente, nella trascrizione degli atti e delle sentenze e nell'aggiornamento del catasto.

L'articolo 2684 del codice civile dispone che « Sono soggetti alla trascrizione per gli effetti stabiliti dall'articolo 2644: 1) i contratti che trasferiscono la proprietà (...) » mentre l'articolo 2689 stabilisce che: « Devono essere trascritte le sentenze da cui risulta acquistato per usucapione uno dei diritti indicati dai numeri 1 e 2 dell'articolo 2684 ».

Tuttavia la trascrizione del contratto viene fatta solo contro il venditore non proprietario, e a favore dell'acquirente, ma non contro il precedente, e talvolta legittimo, proprietario del bene.

Ugualmente la sentenza da cui risulta l'acquisto per usucapione, sebbene dia ampie garanzie di trasparenza, viene trascritta solo a favore del soggetto acquirente.

L'inadeguatezza del sistema catastale, che non consente ricerche rapide ed economiche, scoraggia, infine, il reale controllo sulle modifiche dell'assetto delle proprietà immobiliari.

Oggi — soprattutto dopo il verificarsi di clamorosi casi in cui ingenti estensioni di terreno sono passate di mano all'insaputa dei legittimi proprietari — è necessaria una rivisitazione dell'istituto dell'usucapione; ciò che oggi è reso possibile dalle opportunità offerte dallo sviluppo dei sistemi informativi e dalla riforma del sistema catastale. In tale modo il diritto di proprietà verrebbe tutelato in modo completo e preventivo, lasciando poco spazio alla possibilità di un uso truffaldino delle norme di legge.

Lasciare che la soluzione di tali problemi sia devoluta unicamente e in via

successiva all'autorità giudiziaria significa solo contribuire all'incremento del volume dell'arretrato della giustizia civile e incentivare la sfiducia dei cittadini verso le istituzioni.

La presente proposta di legge intende risolvere il problema individuando la sentenza dichiarativa come unico strumento per affermare l'acquisto del diritto di proprietà tramite usucapione.

La stessa sentenza, peraltro, deve essere trascritta non solo a favore dell'acquirente ma anche contro l'ultimo soggetto titolare del diritto o i suoi eredi legittimi.

Si propone, infine, l'abrogazione della legge n. 346 del 1976, relativa alla usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, con riferimento alla parte non fatta salva dalla presente proposta di legge.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Al primo comma dell'articolo 1158 del codice civile sono aggiunte, in fine, le 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 di 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 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, 5, e 6 della legge 10 maggio 1976, n. 346, e successive modificazioni, sono abrogati.

ART. 6.

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

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

€ 0,30



14PDL0060420