

# Usucapione senza accertamento giudiziale

21 Novembre 2021 | Autore: [Mariano Acquaviva](#)

***Acquisto della proprietà per possesso continuato e ininterrotto: come funziona? Per usucapire un bene serve la sentenza del giudice?***

Esistono istituti giuridici talmente noti da essere conosciuti anche da chi non è esperto del settore; tra questi, c'è senz'altro l'usucapione. Probabilmente perché legata al possesso dei terreni e, quindi, ad un concetto di proprietà molto antico, l'usucapione è conosciuta dalla maggior parte della popolazione, anche se solo per grosse linee. Con questo articolo vedremo come funziona l'**usucapione senza accertamento giudiziale**.

Sin da subito, va detto che l'usucapione è un modo di acquisto della proprietà che si realizza con il possesso continuato nel tempo. Si tratta di una situazione di fatto che, secondo la giurisprudenza, non necessita del riconoscimento formale da parte di un giudice. Ciò significa che un soggetto può ritenersi proprietario di un bene per usucapione anche senza una sentenza, con tutto ciò che ne consegue in termini di possibilità di vendere il bene ad altri. Se l'argomento ti interessa, prosegui nella lettura: scopriremo **come funziona l'usucapione senza accertamento giudiziale**.

## Indice

- [1 Usucapione: cos'è?](#)
- [2 Usucapione: come funziona?](#)
- [3 Usucapione: quanto tempo occorre?](#)
- [4 Usucapione: serve la sentenza del giudice?](#)
- [5 Usucapione: accertamento giudiziale](#)
- [6 Usucapione: quando serve l'accertamento giudiziale?](#)
- [7 Usucapione senza accertamento giudiziale: il ruolo del notaio](#)

### Usucapione: cos'è?

Come anticipato in apertura, l'usucapione consente di acquistare un bene che, formalmente, appartiene ad altri. Ciò avviene grazie al **possesso**, prolungato nel tempo, del bene stesso.

In altre parole, l'usucapione permette di diventare proprietari mediante il semplice possesso della cosa, senza bisogno di un formale passaggio di proprietà, magari attraverso un contratto di compravendita o di donazione.

Con l'usucapione, la titolarità del bene viene acquisita in danno del precedente proprietario, il quale perde ogni diritto sulla cosa.

### Usucapione: come funziona?

L'usucapione si compie con il **possesso del bene**. Affinché si realizzi l'effetto acquisitivo, però, occorre che il possesso abbia determinati requisiti, e cioè che sia:

- **duraturo**, cioè prolungato nel tempo;
- **pacifico**, in quanto non acquistato in modo violento. Ciò significa che non potrà usucapire un terreno colui che l'ha invaso con la forza, minacciando il legittimo proprietario di non disturbarlo;
- **pubblico**, cioè quando non è stato acquistato clandestinamente. Ad esempio, non può giovare dell'usucapione chi ruba un bene ad un altro senza che quest'ultimo se ne accorga;
- **continuato o ininterrotto**, in quanto esercitato costantemente e uniformemente sulla cosa per tutto il periodo di tempo prescritto dalla legge, senza che ci siano stati atti provenienti da terzi che abbiano privato il possessore del bene.

#### Usucapione: quanto tempo occorre?

Perché l'usucapione maturi, cioè perché essa possa permettere di **acquistare la proprietà di un bene**, occorre che il possesso del bene sia continuato nel tempo. Sinteticamente, possiamo abbozzare questo schema:

- **beni immobili**: 20 anni per l'usucapione ordinaria – 10 anni per l'usucapione abbreviata;
- **beni mobili registrati**: 10 anni per l'usucapione ordinaria – 3 anni per l'usucapione abbreviata;
- **universalità di mobili**: 20 anni per l'usucapione ordinaria – 10 anni per l'usucapione abbreviata;
- **beni mobili**: 20 anni per l'usucapione ordinaria – 10 anni per l'usucapione abbreviata.

#### Usucapione: serve la sentenza del giudice?

Come ricordato in premessa, per **usucapire un bene** non serve il riconoscimento formale da parte di un giudice. L'usucapione si perfeziona automaticamente nel momento in cui si realizzano le condizioni di legge sopra viste.

Non occorre dunque l'**accertamento giudiziale** del tribunale perché un soggetto diventi proprietario del bene che ha usucapito. Anche quando si ricorre al giudice, si dice che la sentenza ha **natura dichiarativa** e non costitutiva, nel senso che il giudice si limita ad accertare l'avvenuta usucapione e non a costituirlo con il suo provvedimento [1].

È tuttavia vero che, molto spesso, si preferisce ottenere una sentenza del giudice per formalizzare il proprio acquisto, ad esempio per agevolare la commerciabilità del bene. Qualora, infatti, si volesse vendere la cosa, si potrebbero avere delle difficoltà a trovare un acquirente che, in assenza di un titolo scritto, confidi sull'avvenuta usucapione. Di tanto parleremo nel prossimo paragrafo.

#### Usucapione: accertamento giudiziale

Come ricordato appena sopra, l'**accertamento giudiziale dell'usucapione** non è indispensabile, in quanto l'usucapione produce i suoi effetti col semplice avverarsi delle condizioni di legge.

I problemi dell'usucapione senza accertamento giudiziale sorgono nel momento in cui occorre compiere un'operazione giuridica sul bene stesso, ad esempio una **compravendita** o una donazione.

Mettiamo il caso che Tizio voglia vendere a Caio un terreno che ritiene di aver usucapito per possesso ultraventennale. Il contratto di compravendita sarà valido anche senza accertamento giudiziale dell'usucapione?

In passato, la giurisprudenza aveva affermato che l'**acquisto della proprietà di un immobile** per effetto dell'usucapione, per poter essere fatto valere, e quindi per formare oggetto di un contratto di vendita, doveva essere dapprima accertato con sentenza del giudice **[2]**.

La Cassazione affermava dunque la necessità dell'accertamento giudiziale dell'usucapione, quantomeno per poter ritenere valido un successivo negozio giuridico che disponesse del bene usucapito.

Questo orientamento è stato tuttavia superato. Secondo le sentenze più recenti **[3]**, non è nullo il contratto di compravendita con cui viene trasferito il **diritto di proprietà** di un immobile sul quale il venditore abbia esercitato il possesso per un tempo sufficiente al compimento dell'usucapione, sebbene l'acquisto della proprietà da parte sua non sia stato giudizialmente accertato in contraddittorio con il precedente proprietario.

Secondo la Suprema Corte, dunque, l'**accertamento giudiziale dell'usucapione** è superfluo anche nel caso in cui si debba vendere il bene usucapito. Ciò perché, come ricordato in precedenza, la sentenza di usucapione si limita a dichiarare l'intervenuto **acquisto a titolo originario**; non ha, dunque, efficacia costitutiva dell'acquisto stesso.

Conseguentemente, colui che ha maturato tutti i requisiti legalmente richiesti per perfezionare l'**acquisto per usucapione** è già diventato proprietario del bene a prescindere dall'accertamento giudiziale; pertanto, egli può disporre del bene come meglio crede, anche senza esser fornito il titolo giudiziale dichiarativo dell'acquisto.

### **Usucapione: quando serve l'accertamento giudiziale?**

L'accertamento giudiziale dell'usucapione potrebbe rendersi necessario nelle ipotesi in cui l'usucapione sia controversa. Allo stesso modo, l'acquirente potrebbe avere molte remore nell'acquistare da chi ha usucapito senza un accertamento giudiziale.

Ecco perché la sentenza del giudice è spesso richiesta anche se non è strettamente necessaria.

Inoltre, nei casi in cui l'usucapione sia controversa, c'è da prendere in considerazione un'altra circostanza, e cioè che il **notaio** potrebbe rifiutare di assumersi la responsabilità di un rogito in cui il venditore dichiara di essere proprietario del bene senza un titolo scritto. Approfondiamo questo aspetto nel prossimo paragrafo.

### Usucapione senza accertamento giudiziale: il ruolo del notaio

La sentenza della Corte di Cassazione da ultimo citata specifica anche il **ruolo del notaio** nel caso di trasferimento di un bene usucapito senza accertamento giudiziale.

Secondo la giurisprudenza, il notaio non è tenuto ad uno specifico controllo della legittimazione del venditore che si dichiara proprietario per usucapione.

Poiché, tuttavia, il notaio ha un **obbligo di informazione** e di chiarimento nei confronti delle parti, egli dovrà accertarsi che il compratore abbia ben chiaro il rischio che assume con l'acquisto di un bene usucapito senza riconoscimento giudiziale.

L'acquirente, adeguatamente informato, per una maggiore sicurezza del suo acquisto, può richiedere specifiche garanzie, oppure preventivare un congruo **risarcimento** nel caso di esito infelice della vendita, ed il notaio può procedere così alla stipula, riportando nell'atto i dati forniti dalle parti.

In particolare, deve ritenersi necessario che il notaio precisi nell'atto che il compratore è consapevole che l'acquisto del presunto bene usucapito possa essere a rischio, mediante apposita clausola del negozio stipulato tra le parti.

#### note

**[1]** Cass., sent. n. 12609 del 19 marzo 2008.

**[2]** Cass., sent. n. 9884/1996.

**[3]** Cass., sent. n. 32147 del 12 dicembre 2018.

Autore immagine: [canva.com/](https://canva.com/)

L'AUTORE: [Mariano Acquaviva](#)