

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

N. 432

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore MASSIDDA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 MAGGIO 2006

Disposizioni in materia di usucapione

ONOREVOLI SENATORI. - L'istituto dell'usucapione è una forma di acquisto della proprietà a titolo originario senza che vi sia un soggetto che trasferisca la proprietà. L'usucapione è sancita da un atto dell'autorità giudiziaria che si esprime a seguito di una richiesta formalizzata dal soggetto che usucapisce. La procedura prevede forme particolari di pubblicità.

Il codice civile regola in diversi modi l'acquisizione del diritto di proprietà attraverso l'usucapione. Ad esempio, per i beni immobili e per gli altri diritti reali, il diritto di proprietà si acquista a seguito del possesso continuato per venti anni. Il codice prevede inoltre procedure abbreviate nel caso in cui il diritto venga acquisito, in buona fede, attraverso un atto considerato astrattamente idoneo, come un contratto di compravendita regolarmente trascritto, da un soggetto che non detiene il diritto di proprietà.

Il presente disegno di legge si sofferma proprio su questi casi.

Spesso, infatti, si verifica 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

visure, 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, ad esempio, può 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, 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*.