



**CONVEGNO – DIBATTITO A.P.E.  
I PROBLEMI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

**Sabato 25 gennaio 2014 ore 9,30  
Comune di BUSALLA — Sala del Consiglio**

**AVV. GIORGIO FONZI**

***L'usucapione di fondi rustici in Valle Scrivia***

Pur sapendo di rivolgermi ad un pubblico colto in materia, ritengo necessario un brevissimo e sintetico cenno all'istituto dell'usucapione ed alla definizione dello stesso.

L'usucapione trova le sue fondamenta nel più ampio concetto della certezza del diritto: a nessuno è utile che un bene di rilievo (e tutti i beni immobili – case, terreni sono di rilievo) rimanga res nullius. I beni suddetti devono avere un “proprietario” che di essi sia riferimento non solo produttivo, il che in genere non interessa poi tanto, ma anche sotto il profilo responsabilitario e fiscale.

L'interesse all'identificazione di uno o più titolari di diritti su un bene immobile, quindi è duplice: da un lato vi è l'interesse di chi, materialmente, utilizza tale bene a vedersene riconoscere sotto ogni profilo la signoria, dall'altro l'interesse pubblico a che vi sia un contribuente ed un referente. Un contribuente obbligato sotto il profilo fiscale; un referente obbligato sotto il profilo della custodia e responsabilitario.

Sorge il problema quando vi sia, per motivi tra i più vari, una disconnessione tra l'aspetto documentale e l'aspetto fattuale di tale signoria.

Ricordo che la circolazione e la titolarità dei beni immobili, si attua documentalmente con il fenomeno della cosiddetta pubblicità costitutiva.

In questo senso, se da un lato il passaggio di proprietà interviene solo se e in quanto venga certificato in un documento scritto, avente rango di atto pubblico, dall'altro la registrazione del trasferimento di beni immobili avviene secondo un doppio canale: per persona, fatto che qui non interessa, ovvero “sulla carta”, cioè con la dovuta annotazione sulla registrazione catastale del bene.

Quest'ultimo tipo di registrazione non dà prova, ma semplice presunzione, anche perché allorquando venne ad essere istituito il catasto, la registrazione dei beni in esso avveniva per lo più in maniera approssimata ed empirica.

L'usucapione, dunque, è lo strumento con il quale lo Stato, riconosciuta una signoria di fatto di un possessore in buona fede su certi beni per un periodo di tempo di almeno venti anni (quindici nel caso di usucapione speciale, per le piccole proprietà rurale, esistenti nelle comunità montane), attribuisce al possessore la proprietà del bene stesso, a titolo originario, ovverossia scevro e sgombero da pesi ed obbligazioni non riferite al periodo di possesso del nuovo proprietario.

Ovviamente l'usucapione non è automatica e non avviene, né può avvenire, con atto diverso dalla sentenza (decreto nel caso dell'art. 1159 bis cod. civ. - ma avente comunque rango di provvedimento decisorio). Ciò significa che, in ogni caso, sempre e comunque, sia necessaria

l'introduzione di un procedimento giudiziario e ciò anche nel caso in cui il proprietario cartaceo sia d'accordo con il possessore usucapente, ma non vogliono recarsi da un Notaio.

L'introduzione del procedimento giudiziario può essere, paradossalmente il punto più difficile di tutto il processo di usucapione.

Il procedimento si svolge in via ordinaria con le vari fasi del processo:

- Promozione con atto di citazione;
- Istruttoria;
- Confronto dell'istruzione reciproca;
- Decisione.

Il procedimento in via speciale invece si svolge in forma sommaria secondo il seguente schema:

- Deposito ricorso;
- Provvedimento di fissazione di udienza, che verrà celebrata previa notifica ai controinteressati ed affissione sugli Albi del Comune e del Tribunale;
- Sommaria istruttoria;
- Decreto di riconoscimento della proprietà per intervenuta usucapione, decreto opponibile, dopo notifica ed affissione;
- Dichiarazione e certificazione di mancata opposizione e conseguente trascrizione nei registri immobiliari.

Posto che, dunque, come detto, il procedimento comunque sia, avviene in contraddittorio, il problema in certe comunità spaziali è più grave che in altre. Sappiamo che nel periodo storico successivo all'Unificazione d'Italia fino al primo dopoguerra, vi sia stato un imponente fenomeno migratorio in numerose e vaste zone del nostro Paese.

Negli anni 1861-1940 si calcola che circa 25 milioni di italiani siano emigrati all'estero: soltanto un terzo di tale numero però vi si fermò acquisendo le cittadinanze dei paesi locali.

Dopo la seconda guerra mondiale il fenomeno migratorio verso l'estero, riprese in maniera massiccia, fino agli anni '60, salvo poi essere sostituito da migrazione interna e nuovo fenomeno migratorio avente caratteristiche diverse perché riferito alla classe scolasticamente più elevata degli ultimi lustri. Nella Valle Scrivia, storicamente denotata nei tempi passati da una forte presenza di comunità rurali, il fenomeno migratorio ha attecchito a livelli superiori alla media regionale. Alcuni Comuni ebbero a registrare questi tassi:

- Valbrenna 14,5 per mille;
  - Vobbia 19,8 per mille;
  - Isola del Cantone 18,8 per mille;
  - Crocefieschi e Savignone intorno al 13 per mille;
- altri Comuni dell'ordine del 9 per mille.

Contrariamente a quello che accadde nelle altre Regioni, in pochi ovvero una percentuale più bassa, tornarono.

Nel problema che ci occupa, il fenomeno ha determinato un grave squilibrio proprio in quei procedimenti di usucapione che devono dare la certezza del diritto.

Di molti di tali emigranti si sono perse le tracce, ovvero la memoria storica. I passaggi di proprietà nei tempi passati non erano così precisi come lo sono oggi e non sempre erano sacramentati. In molti casi l'identificazione delle persone avveniva semplicemente con nome e cognome o, per lo più, con l'indicazione della paternità; spesso il profondo sentimento religioso portava le famiglie a chiamare i figli con nomi facilmente confondibili (es. Maria, Maria Assunta, Maria Adele etc.) ovvero con frequenti ripetizioni. I cognomi nei piccoli Comuni spesso non aiutano, essendo molte le famiglie che si spartiscono pochi cognomi, con il che capitano famiglie in cui moglie e marito hanno lo stesso cognome e l'identificazione col patronimico non aiuta.

L'identificazione, dunque, di quelli che possono essere i controinteressati, anche per una certa tendenza dei valligiani a trasferire la proprietà con formalità amicali (una stretta di mano), rende talvolta lo sforzo di introdurre il procedimento di usucapione quasi a livello di probatio diabolica.

Gli operatori del settore, tuttavia non sono disarmati, in quanto conoscono gli strumenti necessari per risolvere anche queste problematiche.

Ad esempio, nel caso in cui l'eventuale proprietario identificato, risieda all'estero, la notifica potrà essere effettuata tramite le Autorità consolari; talvolta si ricorre alle affissioni per pubblici proclami; talaltra, quando del soggetto intestatario, non risultino neppure le generalità e, magari, si siano perse le tracce, si sopperisce con l'assunzione di sommarie informazioni e comunque con altre, altrettanto valide, soluzioni.

La difficoltà più grossa si incontra quando dei soggetti formalmente intestatari, quelli avverso i quali si intende proporre la domanda di usucapione, non si abbia riferimento preciso al di là di un generico cenno, magari rinvenuto in documenti non del tutto ufficiali. Capita cioè che, nella affannosa ricerca su atti e documenti antichi, si incontri un incerto riferimento ad una successione anche in favore di un parente emigrato, forse in Sudamerica del quale si siano perse, successivamente, le tracce. Di esso non si sa neppure l'esistenza in vita, ovvero non se ne conosce la discendenza. Per sopperire a questi e ad analoghi casi si deve individuare necessariamente qualche controinteressato contro cui procedere in prima battuta e quindi provvedere ad una nuova identificazione del soggetto "sparito" onde riuscire a rinvenirne un Comune italiano di partenza, nel quale procedere con la notifica all'irreperibile. Il processo così formato, procede poi nelle forme ordinarie e si conclude con la sentenza.

Nel caso dell'usucapione speciale della piccola proprietà rurale, di cui all'art. 1159 bis cod. civ., se da un lato le condizioni per l'ottenimento di provvedimento sono più elastiche, dall'altro le richieste processuali sono più complesse. Superata la prima fase di identificazione dei soggetti destinatari dell'atto, il procedimento deve soggiacere ad alcuni tempi "morti" collegati alle affissioni ed ai tempi che la legge prescrive per consentire eventuali opposizioni e poi si esplica, come già detto, con una breve istruttoria nella quale vengono assunte sommarie informazioni volte a provare l'effettivo possesso del bene, per il tempo richiesto dalla legge, da parte del soggetto che intende usucapire.

A procedimento ultimato ed ottenuta dalla Cancelleria la certificazione di mancata opposizione al provvedimento, particolare attenzione deve anche essere rivolta all'ultima formalità, ovvero alla trascrizione del provvedimento presso la Conservatoria dei registri immobiliare. E' evidente che, in mancanza, il decreto non potrebbe essere opposto/fatto valere nei confronti di terze persone, né dei successivi eventuali aventi causa.

La trascrizione è una formalità dai più ritenuta semplice e quasi meccanica, ma in realtà è conclusiva di un iter anche processuale, ed essa stessa atto avente forza trasferire o assegnare la proprietà.

L'iter processuale, la ricostruzione ed identificazione precisa del bene oggetto di usucapione, un certa precisione nell'individuazione dei soggetti passivi dell'usucapione, la redazione corretta, precisa e puntuale degli atti e della trascrizione, sono tutti segmenti necessari per una corretta conclusione della vicenda. Il problema può sorgere perché una scorrettezza o imprecisione formale non tempestivamente identificata e corretta, in ognuno dei progressivi passaggi, rende inutile quelli successivi.

In ipotesi la mancata corretta identificazione di un bene per un numero sbagliato, nel momento iniziale dell'iter, rende inutile tutto il procedimento anche se correttamente eseguito e rende impossibile l'atto finale che è il vero traguardo del processo di usucapione, cioè la trascrizione, perché nel caso in cui qualcosa non fosse stato eseguito correttamente, si potrebbe anche ricevere un diniego alla pubblicità costitutiva.

In conclusione sia nella forma ordinaria che soprattutto in quella speciale, l'usucapione è un procedimento che pur non richiedendo un'istruttoria particolarmente approfondita, necessita di aspetti preliminari e formalistici piuttosto delicati, in cui si richiede grande attenzione ed in taluni casi importante lavoro preparatorio di identificazione di beni, provenienze, soggetti e circostanze.