

L'Avvocato risponde

A cura di Diego Modesti



Da quasi trent'anni utilizzo in modo esclusivo una porzione di strada formalmente di proprietà del Comune. Posso dire di averla usucapita e di esserne quindi il legittimo proprietario?

La risposta è affermativa, con le precisazioni che seguono. Com'è noto, l'usucapione è il modo di acquisto della proprietà (o di altri diritti reali di godimento come, ad es., le servitù) che si realizza mediante il possesso pacifico e continuato del bene per il tempo stabilito dalla legge. In particolare, trattandosi di bene immobile, l'esercizio del possesso deve persistere senza interruzioni per almeno vent'anni.

L'effetto acquisitivo dell'usucapione avviene per legge, cioè si produce automaticamente per effetto del mero verificarsi delle condizioni fissate dalla legge (cioè il possesso ed il tempo).

Ciò nonostante, è necessario instaurare un giudizio al fine di accertare l'avvenuto acquisto del diritto di proprietà da parte del possessore: sarà, così, possibile trascrivere nei registri immobiliari la sentenza, condizione per poter far valere il diritto di fronte ad eventuali pretese di terzi.

Discorso un pò diverso va fatto, tuttavia, con riguardo ai beni c.d. demaniali, ovvero quei beni appartenenti allo Stato, alle province o ai comuni.

Tali beni, infatti, sono di norma "inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano", come stabilito dall'art. 823 del codice civile. Ne deriva che essi sono "incommerciabili, imprescrittibili e non suscettibili di usucapione" (così si è espressa la Commissione usi civici Lazio in data 4.06.81), salvo le precisazioni introdotte dalla giurisprudenza. Questa ha, infatti, stabilito che è configurabile la possibilità di assoggettare ad usucapione un bene appartenente al demanio qualora vi sia stata la cosiddetta "sdemanializzazione". Quest'ultima può consistere in un "formale atto di declassificazione", ma anche in una serie di "attività univoche e concludenti della pubblica amministrazione, incompatibili con la volontà di conservarne la destinazione all'uso pubblico" (la Cassazione, a tal proposito, parla di "sdemanializzazione tacita").

Sarà, pertanto, onere del lettore instaurare un apposito giudizio nel quale dovrà dimostrare - oltre al possesso ininterrotto e pacifico per il tempo richiesto - che la porzione di strada, seppure ancora accatastata come bene appartenente al demanio, non è destinata ad uso pubblico da almeno un ventennio.