

L'USUCAPIONE VALE ANCHE PER UN IMMOBILE ABUSIVO

(Cass. 19.3.2018 n. 6727)

Per mezzo dell' usucapione (art. 1158 cod. civ.) si può acquistare non solo la proprietà di un immobile ma ogni altro diritto reale, ad esempio il diritto di costruire e sopraelevare un immobile senza rispettare la distanza minima dal fondo del vicino.

In questa recentissima pronuncia, la Suprema Corte, ha precisato che l'usucapione è valida anche se la costruzione sopraelevata è abusiva.

Il caso

Il proprietario di un immobile agisce in giudizio contro il proprietario dell'immobile confinante, che molti anni prima aveva sopraelevato il proprio edificio, in violazione delle norme urbanistiche vigenti nella zona edificata.

Il convenuto si costituisce in giudizio eccependo l'intervenuta usucapione ventennale del diritto di sopraelevare l'immobile, mai contestato dal proprietario confinante.

La domanda dell'attore viene accolta in primo grado, ma respinta in appello.

La sentenza di Cassazione

Ricorrendo avanti la Suprema Corte, l'attore sostiene che la Corte d'appello non aveva tenuto conto di una circostanza fondamentale, ovvero che il termine ventennale di usucapione era stato da lui interrotto con la presentazione di un esposto alla Procura della Repubblica, in cui si denunciava il mancato rispetto delle distanze legali della sopraelevazione edificata dal vicino.

La Corte dichiara tuttavia infondato il ricorso, precisando che l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella legale é ammissibile *“anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso ad usucapionem”*.

Il Collegio motiva la propria decisione osservando che valgono ad interrompere l'usucapione solo gli atti che comportano, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, oppure gli atti giudiziari diretti ad ottenere la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapente, con la conseguenza che non può riconoscersi alcuna efficace interruttiva all'esposto presentato in sede penale per la denuncia di un'attività di edificazione abusiva.

In altre parole, l'esposto o la denuncia penale sono rivolti ad ottenere solo una sanzione (pena detentiva o pecuniaria che sia) nei confronti del possessore che sta maturando l'usucapione ma non ad impedirgli la prosecuzione del possesso, risultato che si ottiene solo con una procedura possessoria in sede civile.

D.M.