1. *Introduzione: ratio e presupposti.*

Esistono aree del nostro Paese che, a causa della loro collocazione territoriale o del particolare modello di vita cui sono legate, sono facilmente soggette ad inaccettabili fenomeni di degrado e di abbandono; il tutto è ulteriormente accentuato dalla tendenza degli abitanti delle comunità rurali a migrare verso i più vicini centri urbani in cerca di miglior sorte o di condizioni di vita più agevoli.

Il legislatore, come ovvio, è interessato a rivitalizzare queste regioni, a restituire loro il valore sociale che gli spetta e a fare in modo che siano sfruttate e valorizzate nel modo più efficiente ed opportuno. A tal fine, la disciplina legale della proprietà è uno strumento utilissimo, poiché, incentivando la regolarizzazione dei titoli di proprietà, favorisce quei soggetti che utilizzano attivamente i fondi in loro possesso e sfavorisce, invece, i proprietari più passivi e noncuranti.

Queste sono, in buona sostanza, le ragioni alla base della previsione legislativa di una forma speciale e semplificata di usucapione conosciuta con il nome di "usucapione rurale".

L'istituto è disciplinato dall'articolo 1159 bis del Codice Civile e dalla legge 10 maggio 1976, n. 346.

Ai sensi dell'art. 1159 bis del Codice, i presupposti dell'usucapione rurale sono i seguenti:

1. Possesso continuato, pacifico e pubblico per almeno 15 anni. In caso di acquisto in buona fede dal soggetto non proprietario, il tempo di perfezionamento è ridotto a 5 anni dalla data di trascrizione del contratto di vendita.
2. Ubicazione del fondo in un comune "montano" o, in ogni caso, avente un reddito catastale inferiore alle soglie previste dalla legge n. 346/1976 (che individuano le aree c.d. "disagiate" o "depresse").
3. Classificazione del fondo come "rustico", ossia iscritto al catasto rustico e concretamente destinato all'attività agraria.

La disciplina di dettaglio dell'istituto, invece, è contenuta nella legge speciale n. 346/1976, la quale specifica la procedura da seguire, le modalità da rispettare e le agevolazioni fiscali legate alla regolarizzazione del titolo.

1. *Procedura, modalità, agevolazioni.*

La procedura è introdotta tramite ricorso innanzi al Tribunale competente per territorio, ossia quello ubicato nel Comune nel cui ambito si trova l'immobile da usucapire.

Tale ricorso deve contenere l'indicazione specifica dei documenti sui quali si fonda, tra cui le particelle fondiarie e tutte le altre prove, documentali o meno, all'uopo necessarie ai fini

dell'accertamento del possesso: planimetrie, rilievi fotografici, prove testimoniali, informazioni di persone informate sui fatti e così via.

Il giudice a cui viene assegnato il fascicolo, valutato il contenuto del ricorso, emette un decreto con il quale ordina l'espletamento delle formalità pubblicitarie prescritte all'art. 3 della predetta legge speciale: Il magistrato, per prima cosa, ordina l'affissione di copia dell'istanza, per un periodo di 90 giorni, sia all'Albo del Comune in cui sono situati i fondi per i quali viene richiesto il riconoscimento del diritto di proprietà, sia all'Albo del Tribunale competente. È interessante notare che una particolarità del procedimento di usucapione speciale è che ne viene anche ordinata la pubblicazione, entro 15 giorni dall'affissione agli Albi, sul Foglio degli annunzi legali della provincia.

L'istanza deve sempre indicare il termine di 90 giorni (dall'affissione o dalla pubblicazione) entro il quale chiunque sia interessato a bloccare la procedura di usucapione potrà fare opposizione. Inoltre, ovviamente, l'istanza dovrà essere notificata a coloro che nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sull'immobile (a tal fine è consigliato di premunirsi di visura) ed a coloro che, nel ventennio antecedente alla presentazione del ricorso, hanno trascritto contro l'istante o i suoi danti causa domanda giudiziale non atta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sui fondi che intendono usucapire.

Talvolta, può accadere che gli intestatari catastali degli immobili da usucapire siano deceduti e non sia facile individuarne gli eredi. In questi casi, si procede con la notificazione per pubblici proclami di cui all'art. 150 del Codice di procedura civile.

Qualora, entro i suddetti 90 giorni, nessuno si sia opposto all'istanza di riconoscimento, il giudice darà il via alla fase istruttoria durante la quale verranno sentiti i testimoni indicati nel ricorso e, qualora necessario, si avrà un'integrazione delle prove già presentate (per esempio tramite fotografie del fondo).

Terminata anche questa fase, possono configurarsi due diverse ipotesi:

- Se il giudice ritiene che non sia stata provata la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge, rigetta il ricorso. Entro 30 giorni dalla comunicazione del rigetto, il soggetto richiedente il riconoscimento della proprietà può presentare opposizione.
- Se, invece, il giudice ritiene che la prova dell'usucapione sia stata raggiunta, accoglie il ricorso con decreto che, a sua volta, dovrà essere affisso agli Albi del Comune e del Tribunale, di modo che chiunque ne abbia interesse possa proporre opposizione entro i successivi 60 giorni. È prevista inoltre la pubblicazione del decreto sul Foglio degli annunzi legali.

A questo punto, se il decreto del giudice non viene opposto sarà possibile trascriverlo. La legge, infatti, prevede che il decreto di accoglimento non opposto, ove contenga il riconoscimento della proprietà, costituisce titolo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2651 del Codice civile. La trascrizione è importantissima poiché rende l'acquisto della proprietà opponibile ai terzi.

Da ultimo, il legislatore speciale del ‘76, al fine di incentivare le richieste di riconoscimento dei titoli di proprietà, ha anche stabilito un’agevolazione fiscale particolarmente interessante: l’applicazione delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e l’esenzione dall’imposta catastale. Per ulteriori approfondimenti sul punto, si rinvia agli artt. 8 e 9 di cui al d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.