

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2175

## PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato BUONTEMPO

Regolarizzazione per usucapione delle proprietà immobiliari  
nei casi di non individuabilità dei proprietari

*Presentata il 15 gennaio 2002*

ONOREVOLI COLLEGHI! — È veramente strano e singolare che manchi del tutto nel nostro ordinamento giuridico una norma che permetta di porre rimedio ad una situazione gravemente pregiudizievole per gli interessi economici e sociali della collettività, situazione largamente e notoriamente diffusa in molte parti del territorio nazionale, ed in particolare nell'Italia meridionale e insulare, ma con esempi non infrequenti in altre zone, come in prossimità dei confini orientali.

Si tratta dello stato di illegalità in fatto di proprietà immobiliare, sia di terreni che di stabili, in prevalenza, ma non esclusivamente, agricoli.

Mancano ovviamente indicazioni statistiche precise ma qualsiasi operatore nel campo immobiliare, soprattutto agricolo, sa perfettamente che una quota assai rilevante di beni immobili è intestata cata-

stalmente a persone certamente defunte o delle quali si è da gran tempo persa notizia, mentre nei pubblici registri immobiliari mancano del tutto trascrizioni di atti tra vivi o *mortis causa* che consentano di collegare la titolarità di diritti reali di quei lontani intestatari a persone attuali.

Alla radice del fenomeno c'è la dolorosa piaga dell'emigrazione particolarmente intensa nel primo e nel secondo dopoguerra. Trasferendosi all'estero centinaia di migliaia di nostri connazionali hanno lasciato a qualche parente o venduto a qualche conoscente, sulla base di uno sgrammaticato foglietto di carta, la propria casetta o il proprio pezzo di terra, senza preoccuparsi di redigere il necessario atto pubblico o almeno una scrittura privata autenticata suscettibile di trascrizione. In seguito alla loro morte hanno lasciato sconosciuti eredi ai « quattro an-

goli della terra », a loro volta deceduti e con una pluralità di altri eredi. Si può dire che il mondo, dal Canada all'Australia, è pieno di persone che non parlano nemmeno più l'italiano e che nondimeno, ai sensi delle nostre leggi successorie, potrebbero essere proprietarie, senza neanche sospettarlo, di quattro trentesimi di un oliveto in Calabria o di undici novantunesimi di un boschetto ceduo in Sardegna.

Di fatto, questi innumerevoli immobili sono in possesso di altre persone che li usano e li gestiscono come cose proprie in virtù di pezzi di carta ingialliti dal tempo o addirittura per trasmissione verbale da padre a figlio. Tutti, nelle rispettive zone, li considerano proprietari, ma in realtà, davanti alla legge, essi sarebbero soltanto occupanti abusivi, anche se non esiste alcun proprietario legittimato a fare loro rilasciare quella porzione immobiliare.

La difficoltà, com'è noto, sorge allorché si tratta di vendere, di permutare o di donare l'immobile, di darlo in garanzia per un finanziamento (ipoteca) o, in genere, di disporre dei diritti reali sullo stesso.

Questa situazione è produttiva di danni rilevanti quali — solo per fare un paio di esempi — l'impossibilità assoluta di effettuare valide permutate ai fini del prezioso riordino fondiario o l'impossibilità di un regolare conferimento di quegli immobili ad associazioni tra agricoltori che, invece, andrebbero urgentemente incoraggiate e facilitate per la ricostruzione di minime unità colturali, al fine di svolgere attività agricole competitive rispetto a quelle della Comunità europea.

La legge appronta un antichissimo istituto per poter legalmente trasformare il possesso ultraventennale e incontestato in vero e proprio *dominium*, l'usucapione

(articoli 1158 e seguenti del codice civile). Ma l'usucapione può essere giudizialmente dichiarata nei confronti di chi risulti proprietario e in contraddittorio con il proprietario medesimo, anche quando sia sopravvenuta una causa proveniente da un terzo (articolo 1164 del codice civile). Nei casi come quelli di cui ci si sta occupando, il proprietario (o i proprietari) non è assolutamente individuabile con i mezzi normali d'indagine.

Il disagio continua così ad estendersi e gli inconvenienti ad aggravarsi. Emblematica è diventata l'isola di Ventotene, nella quale tutti i beni immobili privati appartengono a proprietari « fantasma ».

La presente proposta di legge, che si sottopone all'attenzione degli onorevoli colleghi, tende a rendere possibile la regolarizzazione di decine di migliaia di situazioni illegali, primo passo necessario verso una situazione fondiaria accettabile.

Il mezzo per raggiungere questo scopo ci è suggerito dal nostro stesso ordinamento positivo, che vi ricorre in numerose ipotesi che presentano qualche analogia con quelle descritte, quando, per un qualsiasi motivo giuridico o pratico, non si possa ottenere per vie normali la presenza in giudizio di una parte necessaria. In questi casi — tassativamente determinati — si ricorre alla figura del curatore. Oltre a quelle note del curatore fallimentare e del curatore dell'eredità giacente, si ricordano le ipotesi previste dagli articoli 486, 507, 509, 629 e 779 del codice civile, in materia ereditaria; dall'articolo 48 del codice civile per la persona scomparsa; e ancora dagli articoli 392, 419, 424 per gli incapaci e, in altre ipotesi, dagli articoli 90, 264, 273, 320, 321, 334, 347, 356, 360, 394, 395, 427, 2845 del codice civile.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

1. La presente legge si applica a coloro che intendano far dichiarare in giudizio l'acquisto per usucapione a proprio favore della proprietà di beni immobili, quando sia impossibile individuare il proprietario di tali beni.

## ART. 2.

1. Agli effetti della presente legge l'individuazione dei proprietari di beni immobili è ritenuta impossibile quando non si può risalire ad essi in base ai dati contenuti nei catasti, nei pubblici registri immobiliari o nelle anagrafi comunali.

## ART. 3.

1. Presso ogni tribunale delle regioni Abruzzo, Molise, Basilicata, Campania, Puglia, Calabria, Sicilia, Sardegna e Friuli-Venezia Giulia è istituita una commissione permanente presieduta da un magistrato e composta da un agronomo o perito agrario e da un ingegnere o geometra, con i rispettivi supplenti, che ha il compito di vagliare gli elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di individuare i proprietari, ai sensi dell'articolo 2.

## ART. 4.

1. Nelle regioni diverse da quelle di cui all'articolo 3 le funzioni ivi descritte sono svolte dagli organi di volontaria giurisdizione dei tribunali territorialmente competenti.

## ART. 5.

1. Chi intenda promuovere un'azione per la dichiarazione di intervenuta usucapione, a proprio favore, di un immobile, di cui all'articolo 1, deve chiedere la nomina di un curatore speciale dei proprietari ignoti con ricorso al presidente del tribunale nella cui circoscrizione è collocato l'immobile o la parte maggiore dello stesso.

2. Il presidente del tribunale trasmette prontamente il ricorso e la relativa documentazione alla commissione di cui all'articolo 3 qualora ravvisi la sussistenza di concreti elementi per la dichiarazione di esistenza delle condizioni di ammissione alla procedura speciale di cui alla presente legge.

3. Il presidente del tribunale, sulla base delle indicazioni dell'organo di cui all'articolo 4, decide direttamente sull'ammissione con decreto.

## ART. 6.

1. Quando il ricorso di cui all'articolo 5 sia ritenuto accoglibile, il presidente del tribunale nomina con decreto il curatore speciale dei proprietari ignoti, che deve essere scelto tra persone di comprovata competenza in campo immobiliare. Nelle regioni indicate all'articolo 3 presso ciascun tribunale è tenuto un apposito albo di tali curatori, al quale si può essere iscritti a domanda.

2. Il curatore speciale di cui al comma 1 ha diritto ad un compenso a carico dell'attore, variante tra un minimo di 50 euro ad un massimo di 500 euro, a seconda dell'entità del bene e delle difficoltà della difesa, da liquidare con decreto del giudice istruttore.

## ART. 7.

1. Il ricorrente ammesso alla procedura speciale di cui alla presente legge cita in giudizio impersonalmente i proprietari ignoti nella persona di colui che è stato

nominato curatore speciale dei proprietari ignoti.

2. Il curatore speciale dei proprietari ignoti può stare in giudizio senza l'assistenza di un difensore. Quando per particolari situazioni il curatore speciale dei proprietari ignoti ritiene necessario un difensore deve farsi autorizzare alla nomina dal giudice istruttore. Il compenso del difensore è determinato ai sensi delle norme in vigore in materia di gratuito patrocinio.

3. Il curatore speciale dei proprietari ignoti ha tutte le facoltà processuali che spetterebbero al proprietario, eccetto quella di restare contumace e di deferire giuramento decisorio. Quando le conclusioni del curatore speciale dei proprietari ignoti sono conformi a quelle del ricorrente il giudice istruttore rimette direttamente la causa al collegio per la decisione, ai sensi dell'articolo 276 del codice di procedura civile.

#### ART. 8.

1. Entro dieci giorni dall'emanazione del decreto di nomina del curatore speciale dei proprietari ignoti, a cura della cancelleria del tribunale, è affisso in un apposito albo presso la casa del comune nel cui territorio l'immobile si trova un avviso dell'inizio della procedura speciale di cui alla presente legge.

2. Chiunque può comunicare al tribunale di essere a conoscenza dell'esistenza e dell'indirizzo di un probabile proprietario dell'immobile per cui si procede. Il giudice istruttore, in tale caso, può ordinare che a tale soggetto l'attore dia notizia con lettera raccomandata dell'inizio del procedimento.

3. Il destinatario della notizia di cui al comma 2 o chiunque intenda opporsi al procedimento può intervenire prima che la causa sia decisa.

4. Quando il giudice istruttore ordina l'invio della comunicazione di cui al comma 2 non può rimettere la causa al collegio ai sensi del comma 3 dell'articolo 7 ma deve rinviare le parti ad una seduta

da tenere non prima di quattro mesi dalla data di invio della lettera raccomandata di cui al comma 2.

ART. 9.

1. La sentenza che dichiara l'usucazione è provvisoriamente esecutiva e non è appellabile. Sono fatti salvi i casi di revocazione previsti dall'articolo 395 del codice di procedura civile.

ART. 10.

1. La sentenza che dichiara l'usucazione autorizza i conservatori dei pubblici registri immobiliari ad effettuare la relativa trascrizione a favore dell'attore e a carico dell'ultimo proprietario risultante dal catasto o dal pubblico registro immobiliare.

ART. 11.

1. Con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro della giustizia, d'intesa con il Ministro delle politiche agricole e forestali, sono emanate le norme per l'attuazione della presente legge.

2. La presente legge entra in vigore decorsi tre mesi dalla data della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.



€ 0,26



\*14PDL0023070\*