

*Azioni di usucapione su bene immobile sottoposto a misura di prevenzione: competenza esclusiva del giudice penale*

Trib. Palermo, sez. distaccata Carini, sentenza 22 febbraio 2013  
(Est. Ruvolo)

**AZIONE DI USUCAPIONE SU BENE IMMOBILE OGGETTO DI PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO EMESSO DAL GIUDICE PENALE, SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE – COMPETENZA DEL GIUDICE DELLA PREVENZIONE – Sussiste (art. 1145 c.c.)**

Gli immobili confiscati a norma della legislazione antimafia sono inalienabili, con l'unica eccezione della vendita finalizzata al risarcimento delle vittime dei reati di tipo mafioso, e acquisiscono, per effetto della confisca, un'impronta rigidamente pubblicistica, che tipicizza la condizione giuridica e la destinazione dei beni, non potendo essere distolti da quella normativamente stabilita. In definitiva, i beni confiscati *ex lege* 575/1965 sono assimilabili ai beni demaniali e ciò trova chiaro riconoscimento nell'art. 47, comma 2, del Codice antimafia, laddove è specificato che la destinazione degli immobili a finalità di pubblico interesse è effettuata con provvedimento dell'Agenzia e che, *“anche prima dell'adozione del provvedimento di destinazione, per la tutela dei beni confiscati si applica il secondo comma dell'articolo 823 del codice civile”*. Dunque, per effetto del decreto di confisca (peraltro, certamente non sindacabile né modificabile dal giudice civile) l'immobile acquista il regime giuridico dei beni demaniali ed è certamente inalienabile quanto meno a decorrere dalla data di tale decreto. Conseguentemente, da quel momento alcun effetto, ai fini dell'usucapione, può produrre il suo possesso, benché continuato e pacifico. Ne deriva che il possesso di un bene soggetto a confisca di prevenzione appare improduttivo di effetti ai fini dell'usucapione, ai sensi dell'art. 1145 c.c. Ne consegue anche, che colui che assuma di essere titolare del diritto di proprietà sul bene oggetto di sequestro, per averlo usucapito, ove intenda ottenere il riconoscimento del proprio diritto, deve intervenire nel procedimento di prevenzione ed ivi dimostrare la sua buona fede.

Omissis

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Va innanzitutto dichiarata la contumacia di C, regolarmente citato e non costituitosi.

Oggetto del presente giudizio è la domanda, formulata dall'attore, di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione di alcune unità immobiliari facenti parte di un complesso edilizio sito in Carini....

Costituendosi, C n.q. ha eccepito l'inammissibilità e l'improcedibilità della domanda in questione in considerazione del provvedimento di sequestro reso dalla

sezione misure di prevenzione di questo Tribunale prima della notifica dell'atto di citazione.

In particolare, è stato eccepito che *“il titolo di proprietà e la buona fede vanno provate nel giudizio di misure di prevenzione, unica sede riconosciuta come idonea”*.

L'inammissibilità della domanda di parte attrice è stata anche sostenuta alla luce del fatto che *“la stessa è stata proposta dopo l'esecuzione del predetto sequestro mentre a norma dell'art. 55 DLGS 159/2011 avrebbe potuto trovare ingresso nel caso in cui la stessa fosse stata trascritta prima della trascrizione del sequestro”*.

Si pone, allora, necessariamente il problema della possibilità di usucapire un bene sottoposto a misura di prevenzione e, a monte, dell'individuazione del giudice competente.

Orbene – premesso che viene a tal fine in rilievo la disciplina contenuta nel d.lgs. 159/2011, applicabile *ratione temporis* alla fattispecie che ci occupa (tenuto conto della data - 14.2.2012 – di formulazione della proposta per misure di prevenzione *ex art. 117, comma 1, d.lgs. 159/2011*) – va innanzitutto osservato, con riferimento al regime giuridico del bene sottoposto a misura di prevenzione, che tale bene è assimilabile, una volta che sia intervenuto il decreto di confisca, ai beni demaniali.

Ed infatti, l'art. 45 del d.lgs. 159/2011 (rubricato *“Confisca definitiva. Devoluzione allo Stato”*) prevede che *“a seguito della confisca definitiva di prevenzione i beni sono acquisiti al patrimonio dello Stato liberi da oneri e pesi. La tutela dei diritti dei terzi è garantita entro i limiti e nelle forme di cui al titolo IV”*.

Inoltre, il comma 3 dell'art. 48 del medesimo decreto legislativo 159/2011 stabilisce che i beni immobili devoluti sono:

*“a) mantenuti al patrimonio dello Stato per finalità di giustizia, di ordine pubblico e di protezione civile e, ove idonei, anche per altri usi governativi o pubblici connessi allo svolgimento delle attività istituzionali di amministrazioni statali, agenzie fiscali, università statali, enti pubblici e istituzioni culturali di rilevante interesse, salvo che si debba procedere alla vendita degli stessi finalizzata al risarcimento delle vittime dei reati di tipo mafioso;*

*b) mantenuti al patrimonio dello Stato e, previa autorizzazione del Ministro dell'interno, utilizzati dall'Agenzia per finalità economiche;*

*c) trasferiti per finalità istituzionali o sociali, in via prioritaria, al patrimonio del comune ove l'immobile è sito, ovvero al patrimonio della provincia o della regione. ...Gli enti territoriali, anche consorziandosi o attraverso associazioni, possono amministrare direttamente il bene o, sulla base di apposita convenzione, assegnarlo in concessione, a titolo gratuito e nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento, a comunità, anche giovanili, ad enti, ad associazioni maggiormente rappresentative degli enti locali, ad organizzazioni di volontariato di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, a cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, o a comunità terapeutiche e centri di recupero e cura di tossicodipendenti di cui al testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al d.P.R. 9 ottobre 1990, n. 309, nonché alle associazioni di protezione ambientale riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e successive modificazioni. ...I beni non assegnati possono essere utilizzati dagli enti territoriali per finalità di lucro e i relativi proventi devono essere reimpiegati esclusivamente per finalità sociali...;*

*d) trasferiti al patrimonio del comune ove l'immobile è sito, se confiscati per il reato di cui all'articolo 74 del citato testo unico approvato con d.P.R. 9 ottobre 1990, n. 309. Il comune può amministrare direttamente il bene oppure, preferibilmente, assegnarlo in concessione, anche a titolo gratuito, secondo i criteri di cui all'articolo 129 del medesimo testo unico, ad associazioni, comunità o enti per il recupero di tossicodipendenti operanti nel territorio ove è sito l'immobile...”.*

Da tale peculiare disciplina emerge univocamente che gli immobili confiscati a norma della legislazione antimafia sono inalienabili, con l'unica eccezione della vendita finalizzata al risarcimento delle vittime dei reati di tipo mafioso, e acquisiscono, per effetto della confisca, un'impronta rigidamente pubblicistica, che tipicizza la condizione giuridica e la destinazione dei beni, non potendo essere distolti da quella normativamente stabilita ("*finalità di giustizia, di ordine pubblico e di protezione civile*" ovvero "*finalità istituzionali o sociali*" in caso di trasferimento degli immobili nel patrimonio dei comuni).

L'assimilabilità dei beni confiscati *ex lege* 575/1965 ai beni demaniali, a seguito dell'insorgenza del vincolo di destinazione a finalità pubbliche, trova chiaro

riconoscimento nell'art. 47, comma 2, del Codice antimafia, laddove è specificato che la destinazione degli immobili a finalità di pubblico interesse è effettuata con provvedimento dell'Agenzia e che, *“anche prima dell'adozione del provvedimento di destinazione, per la tutela dei beni confiscati si applica il secondo comma dell'articolo 823 del codice civile”*.

Dunque, per effetto del decreto di confisca (peraltro, certamente non sindacabile né modificabile dal giudice civile) l'immobile acquista il regime giuridico dei beni demaniali ed è certamente inalienabile quanto meno a decorrere dalla data di tale decreto. Conseguentemente, da quel momento alcun effetto, ai fini dell'usucapione, può produrre il suo possesso, benché continuato e pacifico.

Ne deriva che il possesso di un bene soggetto a confisca di prevenzione appare improduttivo di effetti ai fini dell'usucapione.

Mette infatti appena conto ricordare che l'art. 1145 primo comma cod. civ. prevede che *“il possesso delle cose di cui non si può acquistare la proprietà è senza effetto”*.

Deve ora esaminarsi il caso del bene sottoposto a sequestro di prevenzione al fine di verificare analogie e differenze con quello relativo alla confisca.

Occorre, ancora una volta, prendere le mosse dal Codice antimafia, il quale dedica alla tutela dei diritti dei terzi, nell'ambito della procedura di prevenzione, un apposito Titolo, il Quarto, distinguendo tra:

a) diritti di credito dei terzi che risultano da atti aventi data certa anteriore al sequestro e diritti reali di garanzia costituiti in epoca anteriore al sequestro, diritti che non sono pregiudicati dalla confisca ove ricorrano specifiche condizioni indicate dalla legge, tra cui si segnala il chiaro riferimento alla buona fede;

b) diritti personali o reali di godimento sui beni stessi, in relazione ai quali la confisca determina lo scioglimento dei contratti aventi ad oggetto diritti personali di godimento e l'estinzione dei diritti reali di godimento (ma ai titolari di tali diritti spetta un equo indennizzo);

c) beni in comunione, con riferimento ai quali l'art. 52, comma 7, stabilisce che *“se il bene è indivisibile, ai partecipanti in buona fede è concesso diritto di prelazione per l'acquisto della quota confiscata al valore di mercato, salvo che sussista la possibilità che il bene, in ragione del livello di infiltrazione criminale, possa tornare anche per interposta persona nella disponibilità del sottoposto, di taluna delle associazioni di cui all'articolo 416-bis c.p., o dei suoi appartenenti”*.

Per ciò che invece attiene alla procedura di accertamento dei diritti dei terzi il Codice antimafia stabilisce, all'art. 57 comma 1, che *“l'amministratore giudiziario allega alle relazioni da presentare al giudice delegato l'elenco nominativo dei creditori con l'indicazione dei crediti e delle rispettive scadenze e l'elenco nominativo di coloro che vantano diritti reali o personali sui beni, con l'indicazione delle cose stesse e del titolo da cui sorge il diritto”*.

La norma sopra citata (art. 57, comma 1) affonda le sue radici nell'art. 89 della legge fallimentare, che richiede anch'esso due distinti elenchi: uno per i creditori e l'altro per coloro che *“vantano diritti reali e personali, mobiliari e immobiliari, su cose in possesso o nella disponibilità del fallito”*.

Ci si limita ad osservare in questa sede che il nuovo art. 103 L.F. si riferisce a tutte le possibili pretese dei terzi sulle cose in possesso o di proprietà del fallito, a prescindere dalla loro natura.

La riforma della Legge Fallimentare ha sancito un principio generale di attrazione alla procedura concorsuale di tutte le pretese dei terzi sul patrimonio fallimentare.

Ed è fin troppo ovvio che fa valere un diritto reale anche chi agisce al fine di ottenere una sentenza di accertamento del suo acquisto di un diritto reale per usucapione.

Ciò chiarito con riferimento alla ragione che ha portato a prevedere, al comma 1 dell'art. 57 del codice antimafia, che l'amministratore giudiziario presenti un elenco (separato da quello dei creditori) di *“coloro che vantano diritti reali o personali sui beni, con l'indicazione delle cose stesse e del titolo da cui sorge il diritto”*, deve ora rilevarsi, con riferimento al procedimento di prevenzione, che la sede in cui i terzi titolari di diritti reali o personali possono far valere i propri diritti non è l'udienza di verifica dei crediti.

Al riguardo il dato testuale della norma, che limita l'attività di verifica ai soli crediti, non sembra superabile.

Ciò non deriva da distrazione o mancanza di coordinamento, ma da una scelta obbligata. Il legislatore delegante, infatti, ha limitato la verifica ai soli *“titolari di diritti di credito aventi data certa anteriore al sequestro (che) debbano, a pena di decadenza, insinuare il proprio credito nel procedimento entro un termine da stabilire, comunque non inferiore a sessanta giorni dalla data in cui la confisca è divenuta definitiva, salva la possibilità di insinuazioni tardive in caso di ritardo incolpevole”* (art. 1, comma 3, lett. f, nr. 3.2 della legge delega 13 agosto 2010

n. 136).

Per contro, il precedente punto 3.1 della legge delega ha stabilito che *“i titolari di diritti di proprietà e di diritti reali o personali di godimento sui beni oggetto di sequestro di prevenzione siano chiamati nel procedimento di prevenzione entro trenta giorni dalla data di esecuzione del sequestro per svolgere le proprie deduzioni e che dopo la confisca, salvo il caso in cui dall'estinzione derivi un pregiudizio irreparabile, i diritti reali o personali di godimento sui beni confiscati si estinguano e che all'estinzione consegua il diritto alla corresponsione di un equo indennizzo”*.

Il legislatore delegante ha quindi scelto di mantenere ferma la previsione contenuta nell'art. 2 *ter* della legge 575/65, che al comma 5 (introdotto dal D.L. 4 febbraio 2010 n. 4) aveva previsto la partecipazione al procedimento di prevenzione dei comproprietari e dei titolari di diritti reali di godimento o di garanzia e la salvaguardia dei loro diritti se dimostravano la *“buona fede e l'inconsapevole affidamento nella loro acquisizione”*.

Le conseguenze della scelta legislativa di non estendere il procedimento di verifica ai comproprietari e ai titolari di diritti reali parziari o personali consistono nella perpetuazione del meccanismo di tutela già previsto.

Ed infatti, l'art. 23 del Codice antimafia stabilisce espressamente l'intervento nel procedimento di prevenzione dei *“terzi che risultino proprietari o comproprietari dei beni sequestrati”* nonché dei *“terzi che vantano diritti reali o personali di godimento sui beni in sequestro”*.

In tale categoria di terzi rientrano non solo i comproprietari e i titolari di diritti reali o personali di godimento, ma anche colui che assuma di essere proprietario esclusivo (pure per avvenuta usucapione) del bene sequestrato in danno del proposto.

La particolare considerazione dei terzi *“proprietari”* nell'ambito del procedimento di prevenzione emerge dalle seguenti ulteriori norme del Codice antimafia:

– l'art. 25, relativo ai *“terzi in buona fede”* cui siano stati *“legittimamente trasferiti, prima dell'esecuzione del sequestro”,* i beni”. In tali casi, *“il sequestro e la confisca hanno ad oggetto denaro o altri beni di valore equivalente”*;

– l'art. 26, relativo ai *“beni... fittiziamente intestati o trasferiti a terzi”*. In tali ipotesi, *“con il decreto che dispone la confisca il giudice dichiara la nullità dei*

*relativi atti di disposizione*". La norma, inoltre, precisa che *"fino a prova contraria si presumono fittizi: a) i trasferimenti e le intestazioni, anche a titolo oneroso, effettuati nei due anni antecedenti la proposta della misura di prevenzione nei confronti dell'ascendente, del discendente, del coniuge o della persona stabilmente convivente, nonché dei parenti entro il sesto grado e degli affini entro il quarto grado; b) i trasferimenti e le intestazioni, a titolo gratuito o fiduciario, effettuati nei due anni antecedenti la proposta della misura di prevenzione"*;

– i commi 3 e 4 dell'art. 55 del codice antimafia. In base a tale norma *"se il sequestro riguarda beni oggetto di domande giudiziali precedentemente trascritte, aventi ad oggetto il diritto di proprietà ovvero diritti reali o personali di godimento sul bene, il terzo, che sia parte del giudizio, è chiamato ad intervenire nel procedimento di prevenzione ai sensi degli articoli 23 e 57. In caso di revoca definitiva del sequestro o della confisca per motivi diversi dalla pretesa originariamente fatta valere in sede civile dal terzo chiamato ad intervenire, il giudizio civile deve essere riassunto entro un anno dalla revoca"*.

Emerge da tali disposizioni la *voluntas legis* di concentrare nel procedimento di prevenzione le questioni relative ai diritti sul bene oggetto della misura. In tale sede il terzo che sia titolare di un diritto risultante *per tabulas*, ovvero che si affermi titolare di un diritto reale ancora controverso, può avanzare le proprie pretese ed ottenere tutela.

L'attribuzione di tali questioni al giudice della prevenzione si spiega in ragione dell'interesse generale (esigenza di contrastare la mafia) alla cui realizzazione il sequestro e la confisca sono preordinati.

Tale attrazione, peraltro, deve ritenersi legittima, anche alla luce dei principi elaborati dalla Corte di Strasburgo, nella misura in cui attua il giusto equilibrio tra l'indicato interesse generale ed i diritti del singolo (cfr., tra le tante, sentenza 22 febbraio 1990 in causa 12954/87; decisione 4 settembre 2001 in causa 52439/09; decisione 5 luglio 2001 in causa 52024/99). Ed il "giusto equilibrio" è soddisfatto quando al terzo proprietario dei beni sequestrati/confiscati è data la possibilità di un ricorso giurisdizionale (cfr. sentenza 20 gennaio 2009 in causa 75909/01; decisione 26 giugno 2001 in causa 28078/95).

D'altra parte, la stessa Corte costituzionale, sia pure in tema di rapporti tra la confisca penale obbligatoria e i diritti vantati dai terzi sulla cosa confiscata, ha enucleato

alcuni principi che ben possono essere richiamati anche con riguardo alla confisca quale misura di prevenzione, stante l'affinità tra i due istituti.

Le indicazioni offerte dalla Corte costituzionale possono essere così riassunte: a) è innanzi tutto necessario che il terzo disponga di uno strumento di impugnazione avverso il provvedimento che dispone la confisca (Corte cost. 487/1995); b) deve comunque ritenersi illegittima, per violazione dell'art. 27, co. 2 Cost., la norma che preveda la confisca di beni appartenenti a terzi estranei all'attività criminosa sulla base di un criterio (oggettivo) di imputazione prescindente dall'elemento soggettivo di buona o mala fede (Corte cost. 229/1974).

Anche alla luce di siffatti orientamenti, si spiega l'opportunità di concentrare dinanzi al giudice della prevenzione la tutela del terzo che si affermi titolare di diritti reali sul bene oggetto di sequestro, assumendo altresì, in tale sede, particolare rilevanza l'indagine sull'elemento psicologico in capo al terzo. Il terzo, infatti, e stante il principio della tutela dell'affidamento incolpevole, deve potere dimostrare di avere compiuto il suo acquisto in buona fede e senza che esistessero elementi tali da far sorgere sospetti sulla provenienza del bene (cfr. Corte cost. 1/1997).

Peraltro, l'esigenza di coordinamento tra l'interesse generale (alla cui soddisfazione è preordinato il sequestro/confisca) e l'interesse del singolo (che è o si afferma titolare di diritti reali sul bene) è tale da far apparire "non irragionevole" una deroga al principio generale secondo cui la buona fede si presume (cfr. Corte cost. 1/1997 cit. e, in senso analogo, decisione della CEDU 5 luglio 2001 in causa 52024/99 cit.).

Ne deriva che, per ciò che in particolare interessa ai fini del presente giudizio, colui che assuma di essere titolare del diritto di proprietà sul bene oggetto di sequestro, per averlo usucapito, ove intenda ottenere il riconoscimento del proprio diritto, deve intervenire nel procedimento di prevenzione ed ivi dimostrare la sua buona fede.

La necessità di dimostrare la buona fede dinanzi al giudice della prevenzione si spiega, come detto, tenuto conto delle finalità pubblicistiche che stanno alla base del sequestro e dei principi costituzionali (art. 27, comma 2) che impediscono la limitazione del diritto del singolo in assenza di qualunque accertamento sull'elemento psicologico.

La "competenza" del giudice della prevenzione discende anche dal tipo di indagine che occorre svolgere.

Risulta, infatti, evidente che la buona fede che il terzo è onerato di provare è qualcosa di parzialmente differente dalla buona fede in senso civilistico: non basta che il soggetto dimostri la “ignoranza di ledere l'altrui diritto”; è necessario piuttosto che il terzo provi di avere ignorato l'attività delittuosa per la quale il sequestro/confisca è disposto.

Sotto altro profilo, l'intervento del terzo nel procedimento di prevenzione è un onere che si collega al più generale dovere di diligenza. Ed infatti, la pendenza del procedimento di prevenzione si desume dai pubblici registri immobiliari ove il sequestro è trascritto. Risponde ad un elementare dovere di diligenza la previa consultazione dei pubblici registri da parte di colui che intenda agire per la tutela di un preteso diritto sul bene.

Inoltre, la competenza del giudice della prevenzione si giustifica pure in considerazione del fatto che qui viene in esclusivo rilievo la questione in ordine al potere di fatto sul bene vantato dall'usucapiente in termini radicalmente incompatibili rispetto alla contrapposta pretesa ablatoria oggetto del giudizio di prevenzione, che è uno dei presupposti essenziali ai fini della decisione sulla confisca.

Va infine considerato che il bene è sequestrato/confiscato per evitare la prosecuzione di attività illecite. Se fosse possibile un possesso *ad usucapionem* con buona fede presunta, e se la pretesa al riconoscimento dell'avvenuto acquisto fosse azionabile dinanzi al giudice civile secondo le ordinarie regole, il prevenuto ben potrebbe aggirare la misura facendo esercitare, per esempio, ad un prestanome, una volta intervenuto il sequestro, l'azione di accertamento dell'usucapione dinanzi al giudice civile. In tale giudizio civile il prevenuto non si costituirebbe, il giudice accerterebbe l'avvenuto acquisto ed il bene, nonostante il sequestro, rimarrebbe nella disponibilità sostanziale del prevenuto, con conseguente vanificazione degli scopi del sequestro e frustrazione dell'interesse generale che la misura è diretta a realizzare.

Anche per queste ragioni la pretesa del terzo che si assuma proprietario del bene sequestrato deve essere fatta valere in sede di procedimento di prevenzione, con una rigorosa indagine sull'elemento psicologico in capo al terzo (possibile soltanto in detta sede).

È solo davanti al giudice della prevenzione che possono farsi valere diritti reali o personali vertenti su un bene sottoposto a sequestro di prevenzione. Soltanto il giudice

della prevenzione può tenere in considerazione tutti i contrapposti interessi, pubblici e privati, all'interno di un procedimento unitario. E solo tale giudice può essere in grado di valutare la ricorrenza o meno della buona fede, nel senso sopra detto, del privato coinvolto.

Alla luce di quanto sopra esposto, deve ora rilevarsi, in relazione al caso oggetto del presente giudizio, che, non essendo stata ancora emessa alcuna sentenza passata in giudicato di accertamento del diritto di proprietà dell'attore e mancando una citazione trascritta prima del provvedimento di sequestro, parte attrice non è stata chiamata dal tribunale ad intervenire nel procedimento di prevenzione *ex artt. 23 e 57* codice antimafia.

L'attore deve quindi fare valere le proprie ragioni, tramite un atto di intervento, nel procedimento di prevenzione.

In conclusione, va affermato il principio per cui non è di competenza del giudice civile la domanda di accertamento dell'acquisto della proprietà per usucapione relativa ad un bene sottoposto alla misura di prevenzione del sequestro.

Per quanto riguarda, infine, le spese del giudizio, va rilevato che la particolarità delle questioni trattate porta alla compensazione delle stesse.

**P.Q.M.**

definitivamente pronunciando, nella contumacia di C, respinta ogni contraria domanda, eccezione e difesa, così provvede:

1) dichiara l'incompetenza del giudice civile in relazione alla domanda di parte attrice finalizzata all'accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione di alcune unità immobiliari facenti parte di un complesso edilizio sito in Carini, ...

2) dichiara integralmente compensate le spese di lite.

Carini, 22.2.2013

**Il Giudice  
Michele Ruvolo**