

**Verbale di conciliazione per l'accertamento
dell'acquisto per usucapione: la trascrizione**

La disciplina della mediazione obbligatoria, reintrodotta con il c.d. decreto del “fare” del 21 giugno 2013, n. 69, poi convertito in legge n. 98 del 2013, ha lasciato, e lascia ancora oggi, molti dubbi in materia di usucapione. Come noto, prima della recente novellazione dell'art. 2643 c.c., l'usucapione era *“una modalità di acquisto a titolo originario il cui ingresso, nel sistema della pubblicità immobiliare, richiedeva una pronunzia giudiziaria la cui trascrizione, regolata dall'art. 2651 c.c., aveva valore di pubblicità notizia”*.

Questo perché, l'usucapione non può in alcun modo collegarsi esclusivamente alla volontà negoziale delle parti. Esso si perfeziona con il verificarsi di precise condizioni e cioè il possesso continuato per venti anni (art. 1158 c.c.), l'acquisto di un bene immobile effettuato in buona fede da chi non è proprietario in base ad un titolo in astratto idoneo e trascritto, ed il possesso continuato dello stesso per dieci anni (art. 1159 c.c.), nonché tutte le vicende relative all'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, per le universalità di mobili, per i beni mobili e per i beni mobili iscritti in pubblici registri.

Sul tema è interessante segnalare un decreto del Tribunale di Lecce a firma del presidente Silvestrini che si colloca immediatamente dopo alla modifica dell'art. 2643 c.c. e che ha come oggetto il nuovo n. 12 *bis* e cioè la trascrivibilità dell'accordo reso in sede di mediazione accertativo dell'usucapione.

I fatti: Caio acquistava dalla madre Mevia, dal fratello Sempronio e dalla cognata Tizia il lastrico solare dell'abitazione di famiglia e, successivamente all'ottenimento delle autorizzazioni da parte del Comune, sopraelevava un immobile di tre piani. In questo modo creava tre nuovi appartamenti sopra il vecchio. A questo punto Caio diventa proprietario dell'appartamento al primo piano, il fratello Sempronio di quello al secondo, e un fratello, Pompeo, di quello all'ultimo piano. I fratelli, decidevano di procedere con l'assegnazione della proprietà dei tre appartamenti che di fatto erano solo del fratello Caio.

Per questa ragione si rivolgevano ad un organismo di mediazione al fine di esperire il tentativo (obbligatorio) di mediazione. Da esso ne discendeva che Caio e Pompeo riconoscevano che Sempronio acquisiva per usucapione l'immobile del secondo piano a suo tempo attribuito in maniera "informale".

Procedevano con l'autenticazione da parte di un notaio delle sottoscrizioni e trasmettevano il verbale alla conservatoria per la successiva trascrizione. Il conservatore provvedeva con la pubblicità della stessa ma con una riserva. Infatti, l'ufficiale dubitava che il novellato art. 2643, n. 12 *bis* cc, potesse intendersi come efficace ai fini di una trascrizione di accordi contenenti una mera volontà dichiarativa delle parti giacchè invece da intendersi nel senso di permettere la pubblicità solo nel caso in cui l'accordo conciliativo contenesse anche una effettiva "volontà traslativa".

Ed ancora. Secondo l'ufficiale la mediazione aveva solo valore probatorio e cioè al fine di evitare eccezioni da parte dell'usucapito. In

difetto, sarebbe stato solo strumentale per altro e cioè, per esempio, raggirare il fisco o per simulare azioni in danno a terzi.

Adito il Tribunale di Lecce in merito alla questione, lo stesso sposava in parte la tesi del conservatore, ma disattendeva le osservazioni effettuate sostenendo che esse avrebbero di fatto “modificato” il novellato art. 2643 c.c..

Il giudicante, o meglio il collegio, giungeva a questa conclusione motivandola dettagliatamente e ricostruendo la vicenda della trascrivibilità degli accordi.

Tuttavia, il giudicante sollevava una non poco velata critica al legislatore reo di aver imposto l’obbligo della pubblicità dichiarativa degli accordi poco fedele con il sistema della pubblicità in generale. La questione si concludeva con l’accoglimento del ricorso e la trascrizione dell’accordo di mediazione senza la riserva apposta dal conservatore.

La decisione del Tribunale di Lecce, resa con decreto, fa proprio il nuovo n. 12 *bis* dell’art. 2643 c.c. secondo cui è obbligatorio procedere con la pubblicità (e quindi con il mezzo della trascrizione) in caso di accordi di mediazione che accertino l’usucapione. Certo non si può dire che il novellato articolo abbia messo la parola fine alla questione.

Prima di tutto si è discusso sull’ammissibilità del negozio di accertamento. Nel solco di questo primo problema, ci si è anche chiesto se è possibile che le persone fisiche possano o meno decidere, per iscritto, circa l’accertamento dell’intervenuta usucapione.

A seguito di risposta positiva alla domanda, ci si è interrogati sulla trascrivibilità del verbale di conciliazione che è vero e proprio negozio atto all'accertamento dell'usucapione e della circostanza o meno dello stesso di essere riconosciuto atto previsto ex art. 2643 c.c.. Discorso questo da rivolgere a tutti gli accordi tra privati in tema di usucapione.

Il caso di scuola è quello ove il proprietario dell'immobile afferma la proprietà altrui di quel bene. La risposta sarà certamente quella offerta dal n. 12 *bis* dell'art. 2643 c.c. e cioè quella che se si accetta la trascrivibilità dell'accordo, ciò significa ammetterne la configurabilità.

La questione non è nuova e in giurisprudenza se ne è già dibattuto non poco.

La corrente maggioritaria, proprio in tema di verbale di mediazione, è stata sempre concorde nel ritenerlo non trascrivibile. In particolar modo: *“pur essendo l'usucapione annoverata tra le materie per le quali è prevista la mediazione obbligatoria, il relativo verbale di conciliazione non realizza nessun effetto costitutivo, modificativo o estintivo, ma si limita solamente a svolgere una funzione di ricognizione e accertamento, finalizzata a rimuovere una situazione d'incertezza”*¹¹.

Questo orientamento ricostruiva la fattispecie in esame nel senso di intenderla come meramente dichiarativa, così come inteso e detto più volte dalla stessa Cassazione.

E proprio in tema di proprietà immobiliare è fatto pacifico che *“il negozio di accertamento, la cui funzione precipua è di rendere*

¹¹ V. in tal senso Trib. Roma 22 luglio 2011 in www.pluris.it

definitiva la situazione giuridica derivante dal rapporto preesistente, se riferito ad un diritto reale, non ha alcun effetto traslativo e, pertanto, per la regolamentazione del relativo rapporto giuridico controverso, deve farsi capo alla fonte precettiva originaria che ne costituisce il fondamento”²¹.

Dall'altra parte invece troviamo una giurisprudenza minoritaria secondo cui si può trascrivere l'atto giacchè paragonabile ad una transazione³², con la precisazione che l'acquisto sarebbe dovuto essere a titolo derivativo e non originario, in quanto il trasferimento non era per usucapione ma a seguito di accordo⁴³.

E' quindi evidente che la giurisprudenza non è mai stata dubbiosa circa l'ammissibilità del negozio di accertamento anche se con tutti i limiti che esso presuppone.

Di contro, la dottrina non ha assunto posizioni compatte⁵⁴. Parliamo però di posizioni differenti e antecedenti all'intervento del legislatore⁶⁵.

Per ciò che attiene all'ammissibilità del negozio di accertamento, parte della dottrina sostiene che esso non rientri nell'autonomia negoziale concessa alle parti in quanto il contratto deve avere effetti dispositivi. Effetti questi che possono solo essere di competenza del giudicante.

¹² In questi termini si è espressa la Cassazione già ella sentenza 23 dicembre n. 9625 in Corr. Giur. 1988, p. 253. Conformi in tal senso e più recenti sono anche Cass. 24 agosto 2012 n. 14618 e Cass. 30 marzo 2009 n. 7640

²³ L. BOZZI, *“Accertamento negoziale e astrazione materiale”*, Padova, 2000, pp. 83 ss.

³⁴ In questo caso veniva riconosciuta la possibilità di trascrizione ex art. 13 dell'art. 2643 c.c..

⁴⁵ V. STOLFI, *“Natura giuridica del negozio di accertamento”* in Riv. Dir. Proc., 1933, n.1, p. 1; *ibidem* L. BOZZI; F. BOTTONI, *“Riconoscimento di diritti reali: vecchi timori e spunti normativi”* in Riv. Dir.Civ., 2012, n. 4, p. 467 ss

⁵⁶ D. Dalfino, *“Note in tema di negozio di accertamento e trascrivibilità dell'accordo di conciliazione sull'intervenuta usucapione”*, in Riv. trim. dir. proc. civ., 2012, 4, 1297 ss.

Ma come dice qualcuno *“Risulta, in ogni caso, prevalente l’opinione favorevole all’ammissibilità; tuttavia, nell’ambito di quest’ultima, si può riscontrare un’ulteriore divisione circa la natura del negozio in discorso. V’è, infatti, chi propende per la natura dichiarativa, ben potendo le parti imprimere certezza alla situazione giuridica incerta, senza necessariamente crearla ex novo o modificarla”*⁷¹.

Per altra corrente invece tutto questo non sarebbe fattibile se non andando ad incidere su un rapporto già esistente e quindi finendo per modificarlo e sostituire una situazione che prima era incerta, con una certa.

Invece, circa la trascrizione del negozio d’accertamento, altra dottrina sostiene che è fattibile procedere alla trascrizione, ma solamente ai fini della pubblicità notizia⁸².

Diametralmente opposta la posizione di chi sostiene che ciò non sarebbe fattibile perché l’art. 2643 c.c. non permette la trascrivibilità dell’atto per gli effetti di cui all’art. 2644 c.c.⁹³.

Ed è proprio questo aspetto che ha preso in considerazione il Tribunale di Lecce (ordinanza 27 aprile 2015) nella parte in cui sostiene che il legislatore, grazie all’equiparazione, è riuscito ad introdurre nel sistema un “elemento di antinomia”.

E’ quindi chiaro come la dottrina e la giurisprudenza non hanno avuto un’unanime visione della questione circa la questione della trascrivibilità del negozio di accertamento.

⁷¹ M. Giorgianni, voce *“Accertamento (negozio di)”*, in Enc. dir., I, Milano, 1958, 227 ss

⁸² F. Gazzoni, *“La trascrizione degli atti e delle sentenze”*, in Trattato della trascrizione, I, 1, Torino, 2012, p. 475, *“Per l’autore la pubblicità notizia equivarrebbe per fini fiscali”*

⁹³ G. Gabrielli, *“La pubblicità immobiliare”*, in Trattato di diritto civile, diretto da R. Sacco, Torino, 2012, p. 47

Comunque, a seguito dell'introduzione del n. 12 *bis* dell'art. 2643 c.c. pare che “molti nodi si siano sciolti”. E' ovvio che, se il verbale di mediazione può essere trascritto ai fini dell'accertamento del diritto, inevitabilmente detto verbale sarà ammissibile.

Purtroppo, il novellato testo non ha accolto il favore di tutti i commentatori e fruitori della materia.

La prova di quanto detto è rinvenibile nel decreto del Tribunale di Lecce che ad oggi risulta essere la cartina di tornasole di un problema ancora irrisolto¹⁰¹.

Innanzitutto è da notare come una questione che, almeno nella stragrande maggioranza dei casi, è stato riconosciuto avesse carattere accertativo e preclusivo, successivamente vediamo essere allocata tra quelle vicende a carattere costitutivo.

Usando le parole della Suprema Corte “*la trascrizione del verbale di conciliazione in discorso non serve né a dirimere il conflitto fra più acquirenti dal medesimo dante causa, né a garantire la continuità delle trascrizioni; esigenze queste alle quali risponde la pubblicità dichiarativa che, tuttavia, non ricorrono nel caso dell'accertamento dell'usucapione*”¹¹².

¹⁰¹ In tal senso si legga la tesi diametralmente opposta del Tribunale di Catanzaro (14 novembre 2012) in *Giur.it*, 2013, p. 1302 con commento di V. AMENDOLAGINE “*è inammissibile la trascrizione della domanda in discorso in considerazione del fatto che le ipotesi che prevedono la trascrizione delle domande giudiziali e consentono l'opponibilità degli effetti degli atti e delle sentenze nei confronti dei terzi sono tassative, non solo nel senso che dalla trascrizione derivano soltanto gli effetti espressamente previsti dalla legge, ma anche e soprattutto nel senso che tali effetti sono prodotti esclusivamente dagli atti e dalle pronunce specificatamente indicati nelle norme stesse*”

¹¹² Cass. Civ. n. 23127/2016. Nella pronuncia in esame nell'ipotesi tra acquisto *a domino* e acquisto *a non domino* dello stesso bene, non rientra l'istituto della trascrizione che è invece una forma di pubblicità legale tesa a dirimere i conflitti tra le parti che hanno acquisito lo stesso diritto, con atti distinti, dallo stesso proprietario. Forma che non ha efficacia sanante del vizio e che non è idonea a assegnare quella validità che l'atto non ha.

Una lettura all’elencazione di cui all’art. 2643 c.c. indurrebbe a considerare la collocazione del n. 12 *bis* in contrasto con le altre letture.

Detto ciò, prima di andare oltre nell’esame di questa importante pronuncia, occorre procedere con alcune riflessioni effettuate dal Tribunale di Lecce.

La questione in esame emerge dalla riserva posta dal conservatore dei RR.II. al momento della trascrizione chiesta dai tre fratelli che, precedentemente, avevano fatto ricorso ad un organismo di mediazione. Nello specifico, il conservatore sosteneva di poter procedere alla trascrizione soltanto in caso di volontà traslativa a seguito di accordo conciliativo.

Il Collegio invece non riteneva condivisibile questa tesi in quanto ciò avrebbe portato ad un’interpretazione abrogativa del n. 12 *bis*, essendo già trascrivibili, prima della modifica, le transazioni che avevano ad oggetto *querelle* riguardanti i diritti reali sugli immobili (n. 13 dell’art. 2643 c.c.)¹²¹.

Non volendo andare oltre sulla ammissibilità della fattispecie del negozio di accertamento, il decreto continua precisando che qualsiasi attività tesa all’accertamento in tema di proprietà immobiliare e dei conseguenti diritti reali presume che ci sia un valido titolo d’acquisto.

In tal senso è evidente che la linea del Tribunale è conforme a quella della dottrina¹³².

¹²¹ Aggiungeva anche il Tribunale che la lettura fornita dal conservatore prestava il fianco a pratiche poco ortodosse e che incentivavano un uso strumentale della transazione. Un esempio poteva essere quello dello scambio di danaro a fronte del riconoscimento dell’usucapione. Da qui la nullità del contratto ex art. 1344 c.c.

¹³² F. GAZZONI, “La trascrizione degli atti e delle sentenze”, cit. pp. 473 ss., *Trattato della Trascrizione* - Vol. I, 1992; M. Saraceno, “La trascrizione dei negozi di accertamento dell’usucapione nell’ambito del procedimento di mediazione”, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 1, 217 ss.

Partendo da queste considerazioni, il Tribunale sostiene la non idoneità dell'atto a produrre effetti traslativi della proprietà¹⁴¹.

Fatte queste doverose premesse, il Tribunale affronta il tema più spinoso e cioè quello relativo al tipo di pubblicità necessaria in questi casi.

Abbiamo già avuto modo di notare come l'introduzione del nuovo n. 12 *bis* – art. 2643 c.c. ha suscitato in dottrina non pochi dubbi.

Per questo motivo, secondo il Tribunale, quanto previsto in merito alla pubblicità dichiarativa in tema di accordi di mediazione enfatizza ancor più l'abisso che c'è tra essi e la sentenza accertativa dell'intervenuta usucapione. Il richiamo è sicuramente a quello che è il problema dell'opponibilità ai terzi dell'accordo di mediazione.

Come già sappiamo, l'acquisto a titolo originario, ove vi sia una *querelle* tra diversi soggetti interessati, prevale su quello a titolo derivativo, a prescindere se si trascrive o meno la sentenza ex art. 2651 c.c. e a prescindere dalla antecedenza della sua pubblicità o della relativa domanda rispetto alla trascrizione del secondo, visto che il corollario della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2644 c.c., non dirime la questione tra acquisti a diverso titolo, ma solo tra fattispecie di acquisti a titolo derivativo dallo stesso dante causa¹⁵².

Il controllo effettuato dal giudicante (in sentenza) e quello delle parti (tramite le pattuizioni negoziali), lavorano su livelli differenti e

¹⁴¹ Da segnalare, in tal senso, un precedente in cui la suprema Corte esclude che il negozio di accertamento può determinare *ex se* il trasferimento di beni e di diritti da un soggetto ad un altro. Questo perché non costituirebbe una fonte autonoma degli effetti giuridici previsti

¹⁵² Aspetto questo che la giurisprudenza ha confermato in numerose sentenze: Cass. Civ. n. 2161/2005, Cass. Civ. n. 15503/2000

hanno risultati differenti (lacune incolmabili secondo i giudici leccesi)¹⁶¹.

Ciò nonostante, secondo il Tribunale, il legislatore avrebbe dovuto inserire un' "antinomia", in quanto si è parificato, riferendosi alla pubblicità, il negozio d'accertamento alle altre fattispecie costitutive o modificative previste dall'art. 2643 c.c..

Pertanto, nonostante l'aver collocato il verbale di conciliazione nell'alveo di detto articolo può risultare poco confacente ed eccessivo, con la sua natura, meramente dichiarativa parlare di "antinomia". Piuttosto sarebbe più semplice parlare di una antinomia in ragione della inclusione nella categoria di fattispecie di altro genere.

C'è da dire che la linea intrapresa dal legislatore è stata comunque congruamente motivata.

In tal senso, si vedano degli studi del Consiglio Nazionale del Notariato¹⁷² citati nel decreto, ove si dice che con questo "innesto" si è cercato di limitare volontariamente l'accordo conciliativo

¹⁶ Questa linea era stata già applicata dalla Corte d'Appello di Reggio Calabria in una sentenza del 12 novembre 2015: *"gli accordi di conciliazione, anche se trascritti, non sono assimilabili alle sentenze di accertamento dell'usucapione, essendo inopponibili ai terzi che vantano titoli anteriormente trascritti o iscritti che in qualche modo possano essere pregiudicati dagli accordi medesimi. E' quindi da escludere che il verbale di conciliazione in tema di usucapione possa avere effetti liberatori (cd. usucapio libertatis) sul bene usucapito, non potendosi opporre ai terzi estranei all'accordo l'acquisto a titolo originario del bene e la retroattività degli effetti dell'usucapione. In altre parole, come si è osservato in dottrina, mentre la sentenza di usucapione ha la forza di radicare un diritto nuovo in capo all'usucapiente al quale i terzi non possono opporre i loro diritti in base alle regole fissate negli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c., l'accordo conciliativo attribuisce all'usucapiente un diritto che può far valere nei confronti dei terzi nei limiti dei diritti spettanti all'usucapito e nel rispetto delle regole sulla continuità delle trascrizioni, sicché tale accordo non può in alcun modo danneggiare terzi soggetti estranei al medesimo che vantino legittimi titoli anteriormente trascritti o iscritti (il che del resto ben si comprende tenuto conto della diversa garanzia che è in grado di assicurare la sentenza di usucapione rispetto all'accordo conciliativo)"*

¹⁷ Il testo a cui si fa riferimento è quello di M. KROGH *"La trascrizione dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione"*, in Studio del Consiglio Nazionale del notariato n. 718 – 2013/C

sull'usucapione all'interno di una fattispecie che ha come protagoniste soltanto le parti dello stesso accordo. In questo modo l'accertamento è senz'altro inopponibile a chi vanta un titolo trascritto o iscritto sui beni oggetto degli accordi.

La ragione per cui si adotta la pubblicità dichiarativa per il tipo di atto in discorso potrebbe essere da rinvenire nell'interesse ad offrire tutela ai soggetti rimasti "estranei" a quella vicenda; un esempio è il creditore ipotecario, il cui titolo è stato iscritto nei confronti del soggetto che risulterebbe titolare in base alle risultanze dei registri immobiliari.

Il collegio salentino sostiene che la trascrizione potrebbe essere rifiutata tutte le volte in cui risulta chiaro che l'accertamento del diritto è sotteso piuttosto ad una situazione di "comodo"¹⁸¹ (questione questa che comunque non riguardava la fattispecie concreta presa in esame dal tribunale).

Il Collegio, in questo modo, suggerisce al conservatore una sorta di controllo da effettuare in sede di trascrizione. Esso sarebbe utile per verificare la reale esistenza di quelli che sono i requisiti minimi ed anche l'assenza di intenti fraudolenti.

E' ovvio che il collegio, in questo modo, non chiede al conservatore una verifica pedissequa, ma piuttosto una sorte di

¹⁸¹ Interessante è la sentenza della Suprema Corte, la n. 14618/2012: *"Nel negozio di accertamento, il quale persegue la funzione di eliminare la incertezza di una situazione giuridica preesistente, la nullità per mancanza di causa è ipotizzabile solo quando le parti, per errore o volutamente, abbiano accertato una situazione inesistente, oppure quando la situazione esisteva ma era certa: tuttavia il fatto che il negozio di accertamento non costituisca esso stesso, proprio per l'assenza di una sottostante causa dispositiva, fonte del rapporto tra le parti ed anzi ne presupponga di necessità la preesistenza, non significa, però, che il medesimo rapporto debba essere provato altrimenti, in quanto, diversamente, la stessa funzione del negozio di accertamento sarebbe postulata invano"*

indagine rivolta alle stesse parti che dovranno rispondere circa la portata e gli effetti degli accordi.

Alla luce di quanto sopra, la pronuncia del Collegio possiamo dire essere conforme con la linea sostenuta in dottrina e dalla giurisprudenza in materia di trascrizione dei verbali di mediazione che riconoscono l'intervenuta usucapione.

La decisione ha certamente una funzione chiarificatrice specialmente in merito alle aspettative riposte nel novellato art. 2643 c.c..

In effetti, e di tanto il Collegio ne ha dato atto, *“la novella legislativa, introdotta presumibilmente con la speranza di favorire la speditezza della circolazione della proprietà (tant'è che è contenuta nel c.d. “decreto del fare”, ovvero la L. 98/2013), ne esce inevitabilmente “ridimensionata” quanto all'efficacia, poiché, e lo si è detto più volte, il negozio d'accertamento ha una natura che gli impedisce di sprigionare effetti traslativi e opponibili erga omnes, almeno con riferimento all'avvenuta usucapione”*¹⁹¹.

Se ne deduce che un simile atto, anche successivamente alla modifica, che ha sicuramente risolto il problema circa la sua ammissibilità, avrà ancora un'efficacia solo preclusiva, limitatamente però ad eventuali contestazioni relative a quanto è stato concordato/accertato dai soggetti partecipanti.

Altro conto invece è parlare di sentenze accertative dell'usucapione che seguono *iter* differenti in quanto a pubblicità e che hanno effetti giuridici vincolanti rispetto ad un accordo tra privati.

¹⁹¹ V. BRIZZOLATI, *“La trascrizione del verbale di conciliazione relativo all'accertamento dell'acquisto per usucapione”*, in [HYPERLINK "http://www.pluris.it"](http://www.pluris.it) www.pluris.it, *“I contratti”*, p.78

Un ulteriore aspetto importante della vicenda è quello relativo ai profili ricostruttivi della fattispecie.

Il novellato art. 2643 c.c., come sopra accennato, implica numerosi problemi circa la tutela dei terzi.

A differenza degli “effetti preclusivi” scaturiti dalla trascrizione della sentenza di accertamento ex art. 2651 c.c., gli effetti della trascrizione ex art. 2643 c.c. sono pedissequamente elencati negli artt. 2644 e 2650 c.c. che disciplinano i conflitti tra le parti. In altri termini, la trascrizione dell’accordo di conciliazione, che è teso ad accertare l’usucapione, ha funzione dichiarativa così come disposto ex art. 2643 c.c. e per gli effetti di cui all’art. 2644 c.c. (sempre in ragione dei principi di cui all’art. 2650 c.c.).

Questa doverosa precisazione è insita nella circostanza che l’accordo di mediazione e la sentenza di cui all’art. 2651 c.c. hanno effetti, contenuto e natura differenti.

In caso di accordo conciliativo è necessario dire che esso produce effetti solo ed esclusivamente tra le parti (e i loro aventi causa) che lo hanno sottoscritto. Esso non è opponibile ai terzi che vantano titoli trascritti o iscritti precedentemente all’accordo e alla sua trascrizione.

Perciò, chi ha usucapito un bene vanterà questo diritto nei confronti dei terzi e sempre nei limiti dei diritti che spettano all’usucapito.

Questa scelta è ben spiegata e soprattutto coerente con il principio che è alla base della pubblicità immobiliare: se vi sono soggetti terzi che non hanno partecipato all’accordo, essi non possono essere danneggiati dall’autonomia privata di chi invece ne ha fatto parte. L’usucapiente potrà quindi vantare diritti solo ed

esclusivamente rispetto alle parti che hanno sottoscritto l'accordo, lasciando impregiudicati i diritti dei terzi.

La sentenza accertativa di usucapione invece viene trascritta e questa trascrizione ha la funzione di pubblicità notizia non soggetta a quanto disposto dagli artt. 2644 e 2650 c.c..

Pertanto, mentre dalla sentenza dichiarativa ne scaturisce l'acquisto della proprietà rispetto a chi ha usucapito il bene, dall'accordo in sede di mediazione scaturisce - per chi ha usucapito il bene - l'acquisto di un diritto reale che potrà essere opposto nei confronti di terzi limitatamente ai diritti spettanti all'usucapito e rispettando le regole sulla continuità della trascrizione.

L'aver inserito la disciplina della mediazione nell'alveo dell'art. 2643 c.c. e il suo successivo assoggettamento alla regola di cui all'art. 2644 c.c. fanno sì che gli effetti dell'accertamento negoziale producano effetti tra le parti ma anche tra i loro aventi causa.

Inoltre, essendo l'usucapiente equiparato sul piano dell'opponibilità del suo acquisto all'avente causa del soggetto usucapito, eventuali conflitti tra usucapenti e aventi causa degli usucapiti, andranno risolti seguendo le regole di cui all'art. 2644 c.c.

Per di più, l'aver equiparato l'accordo di mediazione agli atti di acquisto a titolo derivativo non vuol dire che questo accordo produca effetti traslativi: l'acquisto del diritto è un effetto legale non derivante dall'esercizio del possesso con le modalità e per la durata prevista dalla legge.

La possibilità di inserire nell'alveo dell'art. 2643 c.c. l'accordo di mediazione non sarà però vincolante ai fini della determinazione della natura dell'acquisto se prendiamo in considerazione il fatto che nello

stesso art. 2643 c.c. sono state introdotte per esempio le rinunzie abitative che non prevedono vicende acquisitive a titolo derivativo.

A voler essere precisi occorre dire che la fattispecie della trascrizione dell'accordo di mediazione non è in linea con gli effetti che l'usucapione consegue.

Il motivo per cui l'accordo di mediazione accertativo dell'usucapione è inserito nell'art. 2643 c.c. è certamente da ricercare in tema di tutela dei terzi eventualmente danneggiati dagli effetti legali dell'acquisto a titolo originario, cosa che certamente non si verificherebbe in caso di sentenza.

E' il caso della sentenza di accertamento ove i terzi che vantano diritti trascritti in via prioritaria sono tutelati con l'opposizione di terzo ex art. 404 comma secondo c.p.c. innanzi allo stesso giudice.

Di contro, detta azione non potrebbe essere esperita in sede di accordo di mediazione che è un atto tra privati. Motivo per cui la tutela dei terzi richiede una maggiore attenzione e una differente disciplina in materia di opponibilità e trascrizione.

In difetto chi ha usucapito il bene dovrà tracciare un nuovo percorso con i soggetti che non avevano preso parte al precedente, e casomai agire in giudizio, con integrazione del contraddittorio, al fine di ottenere una sentenza che accerti il diritto.

Dott. RIZIERO CORRADO RUOPOLO