

**LA MEDIAZIONE PER ACCERTARE L'USUCAPIONE  
DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE RURALE \****Giuseppe Spoto \*\**

SOMMARIO: 1. Introduzione. – 2. Usucapione ordinaria e usucapione speciale per la piccola proprietà rurale. – 3. La mediazione finalizzata alla conciliazione e l'acquisto della proprietà. – 4. La trascrizione dell'accordo conciliativo: problemi di interpretazione e lacune legislative. – 5. Conclusioni. – 6. Bibliografia.

1. – Lo scopo di questo lavoro è esaminare il rapporto tra la nozione generale di usucapione fondiaria, la nozione di usucapione speciale per la piccola proprietà rurale e gli effetti della trascrizione degli accordi di mediazione diretti all'accertamento dell'usucapione tra parti contrapposte. Va segnalato che su tali materie la successione di norme non è stata puntuale e ha ingenerato molte critiche da parte della dottrina e della giurisprudenza. Per rimediare, il legislatore si è preoccupato di ampliare l'elenco degli atti soggetti a trascrizione di cui all'art. 2643 del codice civile, ma ha dimenticato di procedere contestualmente ad un collegamento più preciso tra le disposizioni di carattere strettamente civilistico e quelle di carattere agraristico, ignorando che non si può introdurre una novità normativa, senza tener conto della disciplina già esistente e delle conseguenze di carattere sistematico che potrebbero sorgere senza un raccordo puntuale tra le diverse disposizioni.

Per affrontare il tema occorre procedere in via preliminare ad una disamina dell'istituto dell'usucapione nell'ordinamento italiano, con particolare riguardo alla disciplina relativa all'usucapione della proprietà rurale per poi approfondire i termini del dibattito che si è svolto a seguito dell'introduzione della trascrizione dell'accordo conciliativo avente ad oggetto l'usucapione immobiliare.

\* Il presente contributo privo di note e corredato di una breve bibliografia è stato presentato al "XIV Congreso Mundial de Derecho Agrario" – Fuentes, Política Agraria y Desarrollo Rural, Justicia Agraria y Paz Social (12, 13 e 14 settembre 2016 – San José, Costa Rica).

\*\* Professore associato di Diritto privato presso l'Università degli studi di Roma Tre.



2. – Con l'aggiunta del n. 12 *bis* nell'elenco dell'art. 2643 del codice civile la funzione dell'usucapione ha assunto un significato più ampio rispetto a quello tradizionale che si limitava ad annoverare l'istituto fra i modi di acquisto della proprietà o di altro diritto reale a titolo originario, in virtù di un possesso protratto per un certo tempo. La dottrina che per prima ha commentato le novità normative introdotte ha affermato che la tradizionale nozione di usucapione deve essere declinata in modo plurimo e non più unitario per quanto riguarda il sistema della pubblicità immobiliare.

Come è noto i requisiti per usucapire sono il possesso continuo e non interrotto, non violento e non clandestino per un certo periodo di tempo che varia a seconda del bene e dell'eventuale presenza di ulteriori fattori che possono abbreviare il computo dei termini richiesti. Il termine per l'usucapione ordinaria è di:

- venti anni nel caso di acquisto della proprietà e degli altri diritti reali di godimento dei beni immobili, delle universalità di mobili, indipendentemente dalla buona o mala fede del possessore;

- dieci anni per l'acquisto della proprietà e degli altri diritti reali di godimento di beni mobili registrati;

- quindici anni per l'acquisto della proprietà di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge, o non montani, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge.

Il termine per usucapire può essere però abbreviato quando oltre ai requisiti del possesso e della durata vi sono:

- la buona fede, intesa come ignoranza di ledere l'altrui diritto;

- un titolo valido e astrattamente idoneo a trasferire il diritto, ma non efficace in concreto perché il dante causa non è titolare del diritto reale;

- la trascrizione del titolo, nelle ipotesi di immobili o di beni mobili registrati. Nell'usucapione abbreviata il tempo necessario per acquisire la proprietà o altro diritto reale di godimento è ridotto rispetto all'usucapione ordinaria. Così per i beni immobili occorreranno dieci anni dalla data di trascrizione, mentre per i beni mobili registrati saranno sufficienti tre anni sempre dalla data della trascrizione.

L'usucapione abbreviata può riguardare anche la piccola proprietà rurale. In questo caso, colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in

forza di un titolo idoneo a trasferire la proprietà e debitamente trascritto, avente ad oggetto un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, acquista la proprietà decorsi cinque anni dalla data di trascrizione. Ai fini dell'usucapione abbreviata la buona fede deve esistere al momento dell'acquisto del possesso e non nelle fasi successive. Principio generale che vale nell'ordinamento italiano, ma che invece non è accolto ad esempio nell'ambito del diritto canonico dove la buona fede deve sussistere non solo all'inizio, ma anche successivamente.

Le ragioni che giustificano la possibilità di acquistare a titolo originario un diritto reale di cui altri hanno formalmente la titolarità sono tradizionalmente ricondotte da un lato all'esigenza di rendere certa e stabile la situazione di godimento effettivo del bene e dall'altro versante il maggiore favore che l'ordinamento riconosce in capo a chi rende produttivo un bene rispetto all'inerzia del proprietario che rimane passivo.

All'interno della disciplina che si occupa di usucapione nell'ambito del codice civile si trova anche l'art. 1159 *bis* inserito dall'art. 1 della legge n. 346 del 10 maggio 1976 che prevede un regime speciale per l'usucapione della piccola proprietà rurale. Per applicare tale norma speciale devono ricorrere alcuni presupposti, oltre a quelli richiesti per l'usucapione di cui si è fatto menzione precedentemente.

La disciplina speciale riguarda i comuni che la legge n. 1102 del 1971 classifica come montani e i fondi rustici con annessi fabbricati che, pur non trovandosi in comuni montani, abbiano comunque un reddito dominicale non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale. Non si deve però trattare di requisiti meramente formali, ma è necessario che in concreto il fondo sia destinato all'attività agraria.

Ai fini dell'usucapione speciale la legge prevede che il possessore presenti ricorso al tribunale ordinario in composizione monocratica (prima della riforma l'autorità giudiziaria competente era il pretore), nel cui circondario si trova il fondo. Il ricorso per ottenere il riconoscimento della proprietà è soggetto ad una particolare pubblicità legale, in quanto deve essere affisso per novanta giorni nell'albo del comune in cui si trova il fondo, nell'albo del Tribunale per estratto, nonché nella Gazzetta Ufficiale (prima della riforma tale pubblicazione ulteriore avveniva nel Foglio degli annunci legali della provincia).

L'ulteriore particolarità di questo dettagliato e complesso regime di pubblicità è che il ricorso per il riconoscimento della proprietà del possessore che usucapisce deve essere notificato nei confronti di tutti coloro che nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sul fondo e nei confronti di coloro che, nel ventennio antecedente alla presentazione del ricorso, abbiano trascritto contro il ricorrente o i suoi dante causa domanda giudiziale diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali sullo fondo oggetto di usucapione.

È ammessa la possibilità di opporsi alla richiesta di riconoscimento della proprietà e il soggetto legittimato a far opposizione può essere considerato chiunque abbia interesse. Il termine per presentare opposizione è di novanta giorni che decorrono dall'affissione o dalla data di notifica del ricorso. Nel caso di rigetto della domanda, si potrà proporre reclamo al tribunale che decide in camera di consiglio entro trenta giorni dalla comunicazione. In caso di accoglimento, il decreto è soggetto agli stessi adempimenti pubblicitari della presentazione della domanda che quindi andranno ripetuti, così da consentire a chiunque abbia interesse di potersi opporre. Queste particolari cautele sono anche giustificate dal fatto che il riconoscimento della proprietà per usucapione speciale avviene per decreto e non per sentenza, quindi non sarà appellabile, ma in caso di opposizione provvederà lo stesso tribunale che ha emesso decreto.

Nel caso di opposizione, il tribunale deciderà con sentenza, perché in questo specifico caso si è ormai di fronte ad un giudizio ordinario di cognizione in cui saranno considerati litisconsorti necessari tutti i comproprietari del bene che sono destinati a subire gli effetti dell'accertamento della proprietà esclusiva a favore di colui che acquista per usucapione. Il decreto definitivo non opposto o la sentenza passata in giudicato che riconoscono la proprietà a vantaggio di chi usucapisce costituiscono titolo idoneo ad essere trascritto.

Vi è però differenza a seconda che il riconoscimento sia avvenuto per decreto o per sentenza passata in giudicato, perché nel primo caso si potrà più esattamente parlare solo di una presunzione di appartenenza del bene a favore del beneficiario del provvedimento giudiziale, fermo restando che eventuali terzi che acquistano in buona fede la proprietà faranno salvo il loro acquisto se trascrivono prima di eventuali domande giudiziali, mentre la sentenza che passa in giudicato accerta l'acquisto della proprietà a titolo originario in modo definitivo e non in via meramente presuntiva.

Occorre capire se tale regime speciale sia destinato a operare solo in presenza dei menzionati presupposti. In considerazione degli specifici requisiti richiesti e della procedura speciale come sopra descritta rimane più plausibile aderire ad una interpretazione restrittiva ed evitare un ampliamento della portata dell'usucapione speciale. Rimane però aperto il problema di esaminare se sia possibile anche per la piccola proprietà rurale invocare un accertamento per usucapione attraverso un accordo conciliativo in luogo della domanda giudiziale di riconoscimento della proprietà. Se è vero che l'art. 3 della legge 346/1976 fissa una specifica disciplina processuale per l'attuazione dell'usucapione della piccola proprietà rurale, spingendo così l'interprete a considerare indispensabili non solo i presupposti oggettivi e soggettivi richiesti dall'art. 1159 *bis* del codice civile, ma anche quelli di carattere procedurale previsti dalla legge 346/1976 non viene detto però nulla sugli effetti di un accordo conciliativo avente ad oggetto l'usucapione di un fondo rustico, quando gli interessati preferiscano seguire un differente percorso che altre norme ammettono e riconoscono come valido. È ovvio che il regime dell'usucapione speciale ex art. 1159 *bis* del codice civile è il risultato del particolare *favor* che l'ordinamento riconosce per l'acquisto della proprietà rurale e quindi se accettiamo le conseguenze implicite di questo corollario è verosimile concludere che tale regime non sia preclusivo di ulteriori norme che potranno operare in via alternativa sotto il profilo procedimentale.

Tuttavia, in considerazione dell'estrema frammentarietà del quadro normativo descritto e del mancato coordinamento da parte del legislatore, fermo restando quanto sopra argomentato, va comunque preso atto che il problema di un'estensione pura e semplice delle norme che disciplinano la mediazione anche alle ipotesi dell'usucapione della piccola proprietà rurale avrebbe sicuramente bisogno di una più sicura conferma esplicita sotto il profilo delle fonti.

Non sembra invece che possa essere applicata alle questioni relative all'accertamento della proprietà per usucapione il tentativo di mediazione obbligatoria previsto nelle ipotesi di controversie in materia di contratti agrari, a mente dell'art. 46 della legge n. 203 del 3 maggio 1982, sostituito dall'art. 11 del decreto legislativo n. 150 del 2011, perché si tratta di un ambito differente. Un'osservazione opposta va invece svolta in riferimento al tentativo di mediazione come strumento alternativo di risoluzione delle controversie in materia di diritti reali. In questo caso, è assai opportuno interrogarsi sulla necessità

o meno di estendere la disciplina della mediazione introdotta dal decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 alle controversie aventi a oggetto l'accertamento della proprietà o di altro diritto reale su di un fondo destinato allo sfruttamento agricolo.

3. – Il decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 ha introdotto la disciplina sulla mediazione in materia civile e commerciale, in attuazione della direttiva dell'Unione europea n. 52 del 2008. Il recepimento della direttiva non è avvenuto però senza intoppi. Vi sono state da parte della dottrina numerose contestazioni in merito alla scelta del legislatore italiano di aver previsto una serie di materie (tra cui le controversie nell'ambito dei diritti reali), per cui è stato disposto obbligatoriamente il tentativo di conciliazione prima di ricorrere all'autorità giudiziaria competente. La corte costituzionale italiana con la sentenza n. 272 del 2012 dichiarava incostituzionale, per eccesso di delega, il decreto legislativo n. 28 del 2010 nella parte in cui era stato introdotto il tentativo obbligatorio di mediazione. Successivamente, il legislatore ripristinava le disposizioni che erano state dichiarate incostituzionali e correggeva gli aspetti critici più eclatanti, senza però risolvere tutti i problemi connessi all'attuazione della disciplina della mediazione finalizzata alla conciliazione nelle controversie civili e commerciali. Rimaneva ad esempio irrisolto il problema dell'efficacia dell'usucapione riconosciuta a seguito della sottoscrizione di un accordo di mediazione.

La previsione dell'accertamento dell'usucapione tra le materie obbligatoriamente assoggettate al procedimento di mediazione stragiudiziale aveva generato numerosi interrogativi circa la possibilità o meno della trascrizione dell'accordo raggiunto in tale contesto.

Sulla possibilità di trascrizione dell'accordo conciliativo erano stati infatti sollevati numerosi dubbi soprattutto dalla giurisprudenza. In assenza di ulteriori precisazioni normative, l'orientamento che sembrava offrire una interpretazione più accettabile aveva posto l'accento sulla possibilità di trascrivere l'accordo di mediazione come transazione frutto di un negozio di disposizione e non come negozio di accertamento dichiarativo dell'usucapione. Tale accordo transattivo diretto a risolvere la lite poteva essere quindi considerato come rinuncia al diritto di proprietà o rinuncia alla domanda di usucapione. In definitiva, l'accordo conciliativo in materia di usucapione sarebbe stato trascrivibile non per la funzione di accertamento, ma per il valore dispositivo insito nell'atto negoziale.

Questa ricostruzione prestava il fianco ad alcune critiche, perché se l'usucapione come tradizionalmente considerata è un effetto legale del possesso continuo e ininterrotto nel tempo è conseguentemente difficile affermare che possa derivare da una volontà negoziale. In base a tale argomento, l'accordo conciliativo eventualmente raggiunto ha ad oggetto solo il riconoscimento delle parti interessate dei fatti che costituiscono i presupposti dell'avvenuta usucapione legale e diversamente dalla sentenza del giudice, l'accordo transattivo avente ad oggetto l'usucapione non può essere idoneo a svolgere al contempo la funzione di accertare "erga omnes" l'acquisto della proprietà o di altro diritto reale a titolo originario, finendo per essere solo un riconoscimento *inter partes* di una situazione che potrebbe però essere contestata da chi non è stato parte dell'accordo.

Nonostante il legislatore abbia ammesso la possibilità di sottoscrizione di un accordo di mediazione avente ad oggetto la constatazione dell'usucapione, rimangono numerosi problemi sulla utilizzabilità di un negozio di accertamento per il raggiungimento di tale obiettivo, quanto meno sotto il profilo di una interpretazione sistematica delle norme. Infatti, ciò che realizza effettivamente l'accordo di mediazione è la conciliazione delle parti e la fine della controversia tra contendenti in merito a chi abbia titolo per continuare ad essere titolare del bene. Il punto è rilevante, perché la conciliazione di una lite avente ad oggetto una situazione incerta è altra cosa rispetto all'accertamento della situazione di titolarità dei diritti reali sul bene. Forse sarebbe preferibile restringere l'ambito di applicazione delle norme in materia di mediazione, aderendo ad una interpretazione diversa che non tolga validità agli effetti vantaggiosi di una conciliazione tra le parti, ma che al contempo non travolga i principi generali dell'ordinamento giuridico.

Nessuna volontà negoziale del resto potrebbe sostituirsi a presupposti di legge inderogabili. Da questo ragionamento è evidente che esiste una enorme differenza tra l'usucapione accertata giudizialmente con sentenza e l'usucapione "accertata" mediante accordo stragiudiziale tra le parti in lite.

La sentenza che accerta l'usucapione ha l'effetto di dichiarare l'esistenza di un diritto di proprietà opponibile *erga omnes* e che sorge a titolo originario, mentre l'accordo che riconosce l'usucapione tra parti è finalizzato a dirimere la controversia in merito alla titolarità dei contendenti su di un bene immobile ed è quindi funzionalmente idoneo a "regolamentare" la vicenda solamente tra

i contendenti. La conseguenza è che rimarranno impregiudicati i diritti di eventuali terzi e perfino i diritti di altri comproprietari sullo stesso bene, non avendo questi ultimi partecipato alla mediazione. Del resto, nella fase antecedente all'approvazione delle disposizioni in materia di mediazione, solo l'usucapione accertata mediante sentenza era soggetta alla trascrizione ex art. 2651 c.c.

In un secondo momento il legislatore italiano ha ampliato l'elenco degli atti soggetti a trascrizione, inserendo anche gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato (notaio), ma a ben vedere, la previsione della trascrizione nel n. 12 *bis* non risolve tutti i problemi connessi all'accertamento dell'usucapione mediante accordo delle parti. Ciò perché la sentenza di accertamento dell'usucapione e l'accordo di mediazione operano su piani distinti che non possono essere sovrapposti e confusi, in quanto sono destinati a produrre effetti diversi.

Questi diversi effetti si riverberano anche sull'efficacia della trascrizione sancita dal richiamo di norme che non sono le medesime. La sentenza del giudice è trascrivibile ex art. 2651 del codice civile ed è opponibile *erga omnes*, perché accerta l'esistenza di un diritto "nuovo" in capo all'usucapiente che travolge i diritti di qualsiasi terzo, ma tale sentenza non è trascritta a carico di nessun soggetto specifico e "prescinde" da qualsiasi diritto precedente. Al contrario, il verbale di accordo che accerta l'usucapione viene trascritto ex articolo 2643, n. 12 *bis* del codice civile a favore dell'usucapiente e può esserlo solo contro il soggetto che è intervenuto all'accordo, essendo idoneo ad indicare esclusivamente che il diritto reale sul bene è usucapito nei confronti della controparte, mentre restano impregiudicati i diritti dei terzi. L'appiglio normativo introdotto non è quindi totalmente sufficiente a dare una risposta ai problemi sopra evidenziati.

Siccome l'accordo di mediazione è trascrivibile ai sensi dell'art. 2643 c.c. e non a mente dell'art. 2651 c.c. che disciplina gli effetti della trascrizione della sentenza di usucapione, secondo una parte della dottrina potremmo addirittura essere di fronte ad un acquisto qualificabile come "tertium genus", non essendo né a titolo originario, né a titolo derivativo. Tale configurazione è però in contrasto con il principio di tipicità dei diritti reali e quindi non può essere condivisa.



4. – Il problema più complesso rimane quello della qualificazione dell'accordo di mediazione concluso per risolvere una controversia in cui una delle parti riconosce l'acquisto della proprietà della controparte per usucapione. La qualificazione giuridica che sembrerebbe più plausibile in relazione all'oggetto dovrebbe essere quella di un negozio di accertamento, ma a ben vedere tale ricostruzione presenta alcuni punti deboli. Infatti, l'orientamento predominante della dottrina esclude la possibilità di trascrizione di un negozio di accertamento, perché la funzione di tale negozio è diretta al riconoscimento di effetti che si sono già prodotti. In altre parole, la trascrivibilità del negozio di accertamento sarebbe preclusa essendo quest'ultimo un negozio dichiarativo e non costitutivo di una situazione giuridica. Peraltro, la figura del negozio di accertamento rimane controversa e non è da tutti accettata. Secondo la tesi negatrice, parlare di negozio di accertamento sarebbe improprio, perché i privati potrebbero porre in essere tramite lo strumento negoziale solo atti di volontà diretti a costituire, regolare o estinguere rapporti giuridici, pertanto l'accertamento stragiudiziale così raggiunto dovrebbe considerarsi un atto dichiarativo da inquadrarsi come atto giuridico in senso stretto e non negoziale.

In verità andrebbe precisato che esiste un altro orientamento dottrinale favorevole all'ammissibilità di un negozio di accertamento. Secondo tale riflessione, l'accertamento privato avrebbe una funzione di tipo dichiarativa, ma in una certa misura anche costitutiva in quanto determinerebbe l'obbligo per le parti di non interpretare la situazione in modo diverso rispetto a quanto accertato insieme. Pur non producendo nessuna modificazione sostanziale della situazione preesistente, determinerebbe comunque l'obbligo delle parti di accettare una situazione nuova rispetto a quella che era oggetto della controversia. Questo dibattito sull'ammissibilità del negozio di accertamento non tiene conto però di un ulteriore ostacolo: se è verosimile affermare che le parti possano accertare una situazione giuridica di incertezza riguardante diritti relativi, rimane invece dubbio se tale accertamento possa avere ad oggetto diritti assoluti, non essendo il negozio di accertamento idoneo a disporre della proprietà o di altri diritti reali, né idoneo a formare titolo costitutivo.

Un'eccezione varrebbe secondo la giurisprudenza solo per le questioni di confine, potendo in queste ipotesi essere ammesso un accordo negoziale fra i proprietari di fondi contigui avente ad oggetto il riconoscimento dell'esatto limite tra i terreni. Si tratterebbe però di un'eccezione giustificata dalla portata

circoscritta degli effetti di tale accordo idoneo ad eliminare l'incertezza di una situazione che vede contrapposti specificatamente le parti confinanti. Qui non si tratterebbe di accertare nessun rapporto controverso, perché l'incertezza non riguarderebbe la titolarità dell'esistenza del diritto reale, ma solo l'estensione di tale diritto. Per altre situazioni la soluzione non sarebbe così facile. Occorrerebbe allora ricercare altrove una diversa qualificazione.

Un'altra figura che potrebbe essere richiamata è la transazione. L'art. 1965 c.c. definisce la transazione come il contratto con cui le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine ad una lite già incominciata o prevengono una lite che può sorgere tra loro. A differenza del negozio di accertamento, con le reciproche concessioni si possono creare, modificare o estinguere anche rapporti pregressi. Anche tale ricostruzione non è però idonea a risolvere tutti i problemi, perché presupporrebbe che l'accordo comporti *reciproche* concessioni, elemento che invece non è richiesto per la mediazione.

Gli accordi transattivi e più in generale l'efficacia dispositiva della transazione non sarebbe peraltro idonea a liberare la proprietà da pesi, vincoli e garanzie reali come invece avviene nell'acquisto a titolo originario, perché l'usucapione ha sempre un duplice effetto: da un lato costitutivo del diritto reale in capo all'usucapiente, dall'altro estintivo di eventuali pesi preesistenti.

Una via alternativa potrebbe essere offerta richiamando la nozione delle c.d. dichiarazioni ricognitive di "*iura in re*" riconducendo gli accordi di mediazione aventi ad oggetto il diritto della controparte usucapiente ad una "*pronunciatio contra se*", cioè ad una dichiarazione avente per oggetto la titolarità di un diritto reale a favore della controparte e sfavorevole al dichiarante. La situazione giuridica non verrebbe modificata dalla dichiarazione e rimarrebbe inalterata. Tradizionalmente però il fenomeno del riconoscimento dei diritti reali è stato sempre valutato con sospetto dalla dottrina, sulla base del fatto che nell'ordinamento italiano il codice civile ammette espressamente solamente il riconoscimento di debiti ex art. 1988 c.c.

L'accordo di mediazione non potrebbe neanche essere configurato come confessione, la quale non ha natura negoziale e per l'ordinamento italiano è un mezzo di prova. A rigore nessun rapporto giuridico si può instaurare ex novo per confessione, né a maggior ragione potrebbe esservi un acquisto a titolo originario di diritti reali tramite confessione.

5. – L'introduzione della nuova norma risolve alcuni problemi dal punto di vista pratico relativamente all'efficacia della trascrizione dell'accordo conciliativo avente ad oggetto l'usucapione immobiliare, ma lascia aperti numerosi dubbi sotto il profilo teorico, richiamando l'attenzione dei commentatori sull'esigenza di un rammendo con il quadro normativo generale che continua ad essere dettato dagli articoli 1158 e seguenti del codice civile, sebbene sia ormai diventata inevitabile un'evoluzione interpretativa.

Più esattamente l'usucapione potrà essere oggetto di sentenza e la sua trascrizione produrrà gli effetti previsti dall'art. 2651 c.c. che è una norma civilistica che ha rilievo prevalentemente a fini fiscali rendendo noto l'acquisto a titolo originario a terzi, oppure potrà essere oggetto di un accordo di mediazione ex n. 12 *bis* dell'art. 2643 che produrrà gli effetti dichiarativi di cui all'art. 2644 c.c. secondo cui chi trascrive per primo deve essere preferito rispetto a chi non trascrive o trascrive successivamente.

L'usucapione potrà essere oggetto di accertamento e la sua pubblicità ex n. 12 *bis* dell'art. 2643 del codice civile avrà effetti prenotativi, a mente dell'art. 2640 c.c., qualora l'usucapiente che ha sottoscritto l'accordo di mediazione non risulti legittimato in dipendenza di un titolo trascritto nei registri immobiliari. In mancanza di precedente trascrizione di titolo idoneo e quindi in assenza di continuità delle trascrizioni, comunque la trascrizione dell'accordo di mediazione produrrà lo stesso degli effetti, se pur meramente prenotativi di un pieno acquisto. Se però, prima che sia stata ripristinata la continuità delle trascrizioni, un terzo trascrive il proprio acquisto, quest'ultimo farà salve le sue ragioni. Peraltro, non è escluso che l'usucapione immobiliare possa essere oggetto di un negozio di accertamento, senza ricorrere alla procedura dettata ai fini della mediazione. In questo caso, se si accetta la tesi dell'ammissibilità dei negozi di accertamento nel nostro ordinamento, la trascrizione del negozio produrrà effetti preclusivi rispetto ai fatti accertati tra le parti e i loro aventi causa ex articolo 2645 c.c. L'usucapione potrà essere infine oggetto di una transazione ed in questo caso l'accordo dovrà essere trascritto ai sensi del n. 13 dell'art. 2643 c.c.

Da ciò si evince come il quadro normativo complessivo è diventato più ampio rispetto al passato ed è ormai difficile orientarsi. Le osservazioni conclusive del presente lavoro non possono che essere fortemente critiche nei confronti della soluzione prescelta dal legislatore che ha creato una categoria ibrida

dai contorni indefiniti. Sarebbe stato preferibile se il legislatore avesse inserito la novella all'interno delle disposizioni sulla trascrizione ex art. 2651 c.c. piuttosto che aggiungere un'ulteriore disposizione all'elenco dell'art. 2643 c.c. ritenendo sufficiente solo l'autenticazione del verbale da parte del notaio.

Precedentemente all'intervento riformatore il verbale di accordo conciliativo per essere esecutivo doveva essere omologato dal giudice, mentre a seguito della novella, nelle materie oggetto di tentativo obbligatorio della mediazione, è stata introdotta l'assistenza degli avvocati, i quali sottoscrivendo l'accordo attestano anche la conformità dello stesso all'ordine pubblico e ai principi fondamentali dell'ordinamento.

Si sarebbe però potuto mantenere egualmente l'autenticazione del verbale di accordo da parte del notaio, senza depotenziare il ruolo dell'omologazione del tribunale, magari aggiungendo qualche ulteriore adempimento a tutela di altri controinteressati, così da pervenire ad un meccanismo di controllo più rigoroso. Al contrario, non solo è stato eliminato il controllo giudiziale sulla regolarità del risultato raggiunto, ma il legislatore ha seguito una scelta diversa e assai più debole, che può essere di certo salutata positivamente per il raggiungimento di un obiettivo di semplificazione per quanto riguarda le altre materie oggetto di tentativo obbligatorio di mediazione (condominio, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di azienda, risarcimento da responsabilità medica e da diffamazione a mezzo stampa, contratti assicurativi, bancari e finanziari), ma che invece deve essere criticata per quanto riguarda gli accordi conciliativi aventi ad oggetto l'usucapione.

Infatti, il legislatore che è intervenuto a seguito della sentenza della corte costituzionale ha previsto per quanto riguarda l'efficacia esecutiva dell'accordo di mediazione che se tutte le parti sono assistite da un avvocato, il verbale, sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati, costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, per l'esecuzione di obblighi di fare e non fare e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale, purché gli avvocati che assistono le parti nella conciliazione attestino e certifichino la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico. In tutte le altre ipotesi, l'accordo allegato al verbale, su istanza di parte, deve invece essere omologato dal tribunale e costituisce titolo esecutivo. Almeno per l'usucapione, sarebbe stato preferibile mantenere un regime di maggior controllo e garanzia attraverso l'omologazione da parte dell'autorità giudiziaria.

Dopo aver descritto tali punti deboli delle norme sopra ricordate non rimane che sperare in una maggiore accortezza degli interpreti nel tessere le fila di un discorso che rimane ancora aperto, con l'augurio che possano essere rattoppate le lacune rilevate attraverso una interpretazione sistematica delle norme generali sulla trascrizione, in attesa di ulteriori correttivi normativi in grado di dare risposte più efficienti rispetto alle soluzioni approntate da un legislatore troppo spesso disattento.

#### 6. – Bibliografia:

- L. Barassi, *Diritti reali e possesso*, Milano, 1952.
- L. Buffoni – S. Mandras, *L'accertamento giudiziale dell'usucapione*, in *Diritto e giurisprudenza commentata*, 3, 2016 pp. 19 ss.
- F. Carnelutti, *Note sull'accertamento negoziale*, in *Riv. dir. proc. civ.*, 1940, I, 3 ss.
- G. Casarotto, *Le controversie agrarie nella disciplina dell'art. 11 d.p.r. 1 settembre 2011, n. 150*, in *Riv. dir. agr.*, 2011, I, pp. 437 ss.
- A. Catricalà, *Accertamento (negozio di)*, *Enc. Dir.* I, Roma, 1988, pp. 1 ss.
- R. Corrado, *Il negozio di accertamento*, Torino, 1942, pp. 92 ss.
- A. Falzea, *Accertamento a) Teoria generale*, in *Enciclopedia del diritto*, Milano, 1978.
- L. Ferri – P. Zanelli, *Della trascrizione. Trascrizione immobiliare*, in *Commentario del codice civile* a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1995.
- C. Furno, *Accertamento convenzionale e confessione stragiudiziale*, Firenze, 1948.
- F. Gazzoni, *La trascrizione immobiliare*, Milano, 1991, I, pp. 452 ss.
- M. Giorgianni, *Accertamento (negozio di)*, in *Enciclopedia del Diritto*, Milano, 1958.
- M. Giuffrida, *Il tentativo di conciliazione nella legge di riforma dei contratti agrari*, in *Riv. dir. agr.*, 1989, I, pp. 58 ss.
- C. Granelli, *La dichiarazione ricognitiva di diritti reali*, in *Studi di Diritto Privato* diretto da A. Dalmartello e L. Mengoni, Milano, 1983.
- C. A. Graziani, *Il riconoscimento dei diritti reali*, Padova, 1979.
- A. Jannarelli, *La funzione conciliativa fuori dal processo e nel processo*, in *Giur. Agr. It.*, 1991, pp. 135 ss.
- M. Krogh, *La trascrizione dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione*, in *Consiglio Nazionale del notariato*, Studio n. 718/2013.

E. Minervini, *Il problema dell'individuazione del "negozio di accertamento"*, in *Rass. dir. civ.*, 1986, pp. 581 ss.

R. Nicolò, *Il riconoscimento e la transazione nel problema della rinnovazione del negozio e della novazione dell'obbligazione*, in *Annali di scienze giuridiche dell'Università di Messina*, 1933, pp. 414 ss.

G. Petrelli, *Pubblicità legale e trascrizione immobiliare tra interessi privati e interessi pubblici*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, pp. 689 ss..

P. Pola, *L'usucapione*, Nuova Enciclopedia, Collana diretta da Paolo Cendon, Padova, 2011.

S. Ruperto, *Usucapione* (dir. vig.), in *Enciclopedia del diritto*, XLV, Milano, 1992.

F. Santoro Passarelli, *L'accertamento negoziale e la transazione*, in *Riv. trim. dir. e proc. Civ.*, 1956, pp. 1 ss.

G. Spoto, *Il tentativo di conciliazione stragiudiziale nell'ambito delle controversie agrarie*, in *La Giustizia sostenibile*, volume VII, Roma, 2011, pp. 275 ss.

P. Vitucci, *Acquisto per usucapione e legittimazione a disporre*, in *Giust. civ.*, 2004, pp. 3 ss.

#### **Abstract**

Mediation is a means for the resolution of extra judicial controversies that could be used in Italy to verify the actual occurrence of adverse possession. This new Italian law option entails a series of issues in regards to the registration of usucapion. The act of registration has, pursuant to art. 2651 of the Italian civil code, "erga omnes" efficacy. This involves the generation of a new law that inverts the rights of third parties. There are still many doubts about the efficacy of the registration of art. 2643, paragraph 12 bis of the civil code because the mediation agreement has *inter partes* effectiveness, meaning that only parties that have taken part in the mediation process are *non erga omnes*. The essay proposes to examine the legal nature of this "new", non-judicially verified usucapion which has been the cause of numerous interpretation issues.