



GIUSEPPE WERTHER ROMAGNO

Notaio

**LA TRASCRIZIONE DELL'ACCORDO DI MEDIAZIONE ACCERTATIVO
DELL'USUCAPIONE (ART. 2643, N. 12-BIS, COD. CIV.)***

SOMMARIO: 1. *Le teorie sulla funzione della trascrizione dell'accordo di conciliazione accertativo dell'usucapione.* – 2. *La rilevanza del dato sistematico.* – 3. *Considerazioni conclusive.*

1. Le teorie sulla funzione della trascrizione dell'accordo di conciliazione accertativo dell'usucapione

L'art. 84-*bis* della legge 9 agosto 2013, n. 98, di conversione del d.l. 21 giugno 2013, n. 69, ha ampliato il novero degli atti soggetti a pubblicità immobiliare, mediante l'introduzione nel corpo dell'art. 2643 cod. civ. di un nuovo numero (n. 12-*bis*), relativo alla trascrizione degli «*accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato*».

In termini di politica legislativa, il legislatore è stato sollecitato dall'esigenza di risolvere il contrasto interpretativo sulla trascrivibilità degli accordi conciliativi contenenti l'accertamento dell'acquisto per usucapione, sorto a seguito dell'entrata in vigore del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, che ha introdotto la mediazione obbligatoria in materia di proprietà e di diritti reali¹. La previsione della trascrizione di tali atti costituisce un'innovazione dell'ultimo momento, essendo stata inserita solamente in sede di conversione del decreto legge, e proprio questa circostanza induce a ritenere che la soluzione prescelta dal legislatore non sia stata supportata da un'adeguata riflessione.

Una conferma in tal senso si evince dalla collocazione sistematica della disposizione, la quale appare incoerente con la tipologia dell'acquisto cui si riferisce². Infatti, a primo impatto, sorprende il ritrovamento

* Contributo sottoposto a revisione.

¹ La giurisprudenza di merito aveva escluso la trascrivibilità di tali accordi. Al riguardo si vedano Trib. Roma, 22 luglio 2011; Trib. Catania, 24 febbraio 2012; Trib. Castrovillari, 29 maggio 2012. Si veda anche Trib. Massa, 2 febbraio 2012. Sul punto si segnalano altresì Trib. Palermo 30 dicembre 2011; Trib. Como, 2 febbraio 2012, che, pur negando la trascrivibilità degli accordi conciliativi aventi ad oggetto l'accertamento dell'usucapione, ammettono la trascrizione degli accordi in questione in quanto idonei a concretizzare una transazione, la quale risulta trascrivibile ai sensi art. 2643, n. 13, cod. civ. Per un'efficace analisi del problema cfr. F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli e F. Gazzoni, vol. I, tomo 2, Torino, 2012, I, 458 ss. Per un'esauriente rassegna delle varie posizioni dottrinali e giurisprudenziali su tale aspetto problematico cfr. S. ZORZETTO, *Trascrivibilità degli accordi amichevoli e usucapione immobiliare*, in *Corr. mer.*, 2012, 759 ss.; T. GALLETTO, *Orientamenti (e disorientamenti) in tema di procedimento di mediazione e usucapione*, in *Foro Pad.*, 2013, II, 61 ss.

² G. BARALIS, *L'accertamento negoziale dell'usucapione nell'ambito della mediazione «riformata»: il senso della trascrizione e i problemi connessi*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 1369 ss.; L. FOLLIERI, *L'accertamento convenzionale dell'usucapione*, Napoli, 2018, 227 ss.



della trascrizione dell'accordo accertativo di un modo di acquisto a titolo originario, come l'usucapione, nell'ambito dell'art. 2643 cod. civ., il quale è deputato a risolvere una conflittualità propria degli acquisti a titolo derivativo³.

La situazione destabilizzante provocata dall'intervento legislativo ha provocato una profonda divaricazione nella dottrina, dovuta essenzialmente al diverso approccio ermeneutico impiegato dagli studiosi della materia per confrontarsi con la nuova disposizione di legge.

Il primo di questi approcci tende ad esaltare l'importanza del dato testuale, nel punto in cui si riferisce alla modalità dell'acquisto che, stante l'esplicito riferimento all'usucapione, è da qualificare a titolo originario. Questa impostazione di fondo porta a riconoscere alla trascrizione degli accordi accertativi dell'usucapione una rilevanza meramente notiziale⁴, con conseguente svalutazione dell'ubicazione della norma che la contempla, la quale sarebbe da ricollocare in un'altra posizione nell'interno del Capo I del Titolo I del Libro VI del codice civile, maggiormente confacente alla funzione realmente assegnatale.

Il secondo approccio ermeneutico attribuisce peso decisivo al dato sistematico e, segnatamente, alla presenza della trascrizione degli accordi accertativi dell'usucapione in seno all'art. 2643 cod. civ. Stando a questa diversa impostazione, dunque, la segnalazione pubblicitaria in esame, essendo riconducibile ad un atto negoziale delle parti interessate dal fenomeno circolatorio, assolve alla tipica funzione prevista per la trascrizione degli acquisti a titolo derivativo (per atto *inter vivos*), con conseguente riconduzione all'area della dichiaratività⁵.

Incidentalmente, occorre evidenziare che qualsiasi decisione sul punto presuppone l'adozione di una precisa scelta a monte, concernente la configurazione dogmatica della figura che va sotto il nome di accordo di mediazione accertativo dell'usucapione, da cui dipende, sul piano pubblicitario e, dunque, a valle, l'individuazione della finalità concretamente svolta dalla trascrizione⁶. La questione, poi, si

³ F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, tomo 1, in *Comm cod. civ. Schlesinger*, II ed., Milano, 1999.

⁴ Per la configurazione come mera pubblicità notizia della trascrizione ex art. 2643, n. 12 bis, cod. civ., cfr. G. FREZZA, *Trascrizione dell'accordo di conciliazione ex artt. 11, comma 3°, d.lgs. n. 28/10 e 2643, n. 12 bis, c.c.*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2014, 1030 e 1037; A. DE DONATO, *La trascrizione dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione*, in *Vita not.*, 2014, 133; C.M. BIANCA, *La trascrizione del verbale dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione*, *ivi*, 2016, 119 ss.; F. LA FATA, *Trascrizione dell'accordo di conciliazione che accerta l'usucapione e degiurisdizionalizzazione*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 1215 ss., spec. 1237-1238 ss. Si vedano altresì le considerazioni espresse da F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, *cit.*, 459 ss.

⁵ Per la dottrina che, in vario modo, assegna alla previsione dell'art. 2643, n. 12-bis, cod. civ. una funzione di pubblicità dichiarativa, cfr. B. TROISI, *La trascrivibilità dell'accordo di mediazione in tema di usucapione dopo la conversione in legge del decreto del fare 69/2013 (L. 9 agosto 2013 n. 98)*, in *Riv. giur. sarda*, 2014, 117 ss.; G. BARALIS, *L'accertamento negoziale dell'usucapione nell'ambito della mediazione «riformata»: il senso della trascrizione e i problemi connessi*, *cit.*, 1371 e 1384; M. SARACENO, *La trascrizione dei negozi di accertamento dell'usucapione nell'ambito del procedimento di mediazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 219 ss.; A. SPATUZZI, *La disponibilità dei beni usucapiti, tra accertamento giudiziale ed extragiudiziale*, in *I Contratti*, 2017, 609 ss.; E. MINERVINI, *Il negozio di accertamento e la trascrizione*, in *Riv. not.*, 2016, 254; L. FOLLIERI, *L'accertamento convenzionale dell'usucapione*, *cit.*, 210 ss.

⁶ È da ritenere che la trascrizione del negozio accertativo dell'usucapione possa essere eseguita solamente quando le parti raggiungono l'accordo in sede di mediazione. In questo senso cfr. G. FREZZA, *Trascrizione dell'accordo di conciliazione ex artt. 11, comma 3°, d.lgs. n. 28/10 e 2643, n. 12 bis, c.c.*, *cit.*, 1032; G. BARALIS, *L'accertamento negoziale dell'usucapione nell'ambito della mediazione «riformata»: il senso della trascrizione e i problemi connessi*, *cit.*, 1396 e 1400; E. MINERVINI, *Il negozio di accertamento e la trascrizione*, *cit.*, 253; L. FOLLIERI, *Gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione*, in C. PILIA, *Quaderni di conciliazione*, Cagliari, 2019, 57 ss. Nella giurisprudenza si segnalano: Trib. Milano, 20 dicembre 2022; Trib., Modena, 7 maggio 2021; Trib. Roma, 7 aprile 2021; Trib. Milano, 17 settembre 2019; Trib. Lecce 11 ottobre 2016; Trib. Roma, 24 maggio 2017; Trib. Parma, 25 giugno 2015; Trib. Messina, 1° aprile 2015; Trib. Macerata 11 marzo 2015; Trib.



presenta ulteriormente complicata perché risente della contraddizione che, in termini più generali, è insita nella creazione dottrinale della categoria dei negozi di accertamento⁷ – ove, in qualche modo, confluisce l'accordo di riconoscimento dell'avvenuta usucapione⁸ – i quali avrebbero la pretesa di fissare oggettivamente una determinata verità giuridica attraverso il ricorso allo strumento negoziale⁹. Tale contraddizione emerge in modo assai nitido là dove i privati non si limitano a rimuovere l'incertezza su un aspetto del rapporto obbligatorio di cui essi stessi sono parte, ma si spingono fino al punto di riconoscere la sussistenza dei presupposti stabiliti dalla legge per l'acquisto a titolo originario di una situazione soggettiva di natura reale, il quale, per definizione, comporta la costituzione del diritto in capo all'acquirente in maniera autonoma o *ex novo*, cioè senza alcuna relazione col titolare precedente.

Alla luce delle brevi considerazioni svolte, si comprende la ragione per cui entrambe le impostazioni di cui si è dato conto in precedenza si trovano di fronte a notevoli difficoltà ricostruttive, le quali diventano pressoché insormontabili a causa della tecnica legislativa imperfetta¹⁰.

In particolare, la prima tendenza interpretativa, là dove enfatizza l'assolutezza del meccanismo acquisitivo fondato sull'accordo, implica il riconoscimento se non proprio dell'equipollenza, quantomeno della fungibilità dello strumento negoziale e del provvedimento giudiziale¹¹. In quest'ottica, appare evidente l'incongruenza del dato sistematico¹², poiché sarebbe stato più appropriato l'inserimento della menzione dell'accordo accertativo dell'usucapione all'interno dell'art. 2651 cod. civ., a fianco della sentenza del giudice¹³, in ragione della medesima finalità di mera pubblicità notizia assoluta dalla trascrizione¹⁴. Una disposizione, quindi, volta ad assicurare la completezza dei registri immobiliari, che non rileva quale regola risolutiva di conflitti, siccome un'eventuale contrapposizione fra l'interesse dell'usucapiente e quello dell'avente causa dell'usucapito continuerebbe ad essere risolta sulla scorta

Prato, 28 febbraio 2015. *Contra* M. KROGH, *La trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione*, in *Immobili & proprietà*, 2016, 509, il quale ritiene che l'accertamento eseguito fuori della procedura conciliativa può essere trascritto ai sensi dell'art. 2645 cod. civ., il cui contenuto è stato arricchito proprio per effetto dell'introduzione della previsione del n. 12-*bis* nel corpo dell'art. 2643 cod. civ. Nello stesso senso cfr. R. TRIOLA-M. VARCACCIO GAROFALO, *La trascrizione tra vecchi e nuovi problemi*, Torino, 2017, 156, secondo i quali l'implicita esclusione della trascrizione dei negozi di accertamento dell'usucapione conclusi al di fuori del procedimento di conciliazione comporta un'irragionevole disparità di trattamento, ai sensi articolo 3 Cost. Anteriormente alla novella, la trascrivibilità dell'accertamento negoziale dell'avvenuta usucapione, con gli effetti previsti dall'art. 2644 cod. civ., era stata sostenuta da G. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009, 348 ss.

⁷ Sulla figura, da ultimo, cfr. M. MARTINO, *Il negozio di accertamento*, in *Tratt. dir. civ. e comm. Cicu e Messineo*, Milano, 2025.

⁸ In senso contrario L. FOLLIERI, *L'accertamento convenzionale dell'usucapione*, cit., 273-274.

⁹ A questo riguardo, cfr. A. GENTILI, *Autonomia privata e potere di accertamento*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, 1367 ss.

¹⁰ Sottolinea le difficoltà in cui si imbatte l'interprete di fronte alla lettera dell'art. 2643, n. 12-*bis*, cod. civ., E. MINERVINI, *Il negozio di accertamento e la trascrizione*, cit., 254.

¹¹ Per la sostanziale equipollenza dei due strumenti giuridici cfr. D. AMADEI, *Riflessioni sull'accertamento negoziale e giurisdizionale dell'usucapione*, in M. BOVE (a cura di), *Scritti offerti dagli allievi a Francesco Paolo Luiso per il suo settantesimo compleanno*, Torino, 2017, 14.

¹² V. BRIZZOLARI, *La trascrizione del verbale di conciliazione relativa all'accertamento dell'acquisto per usucapione*, in *I Contratti*, 2017, 76.

¹³ Sulla funzione assoluta dalla trascrizione contemplata dall'art. 2651 cod. civ., cfr. S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, tomo 2, in *Tratt. dir. civ. e comm. Cicu e Messineo*, Milano, 1989, 419 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, tomo 2, in *Comm. cod. civ. Schlesinger*, Milano, 1993, 239 ss.; L. FERRI e P. ZANELLI, in *Comm. cod. civ. Scialoja-Branca*, III ed., Bologna-Roma, 1995, 290 ss.; R. TRIOLA, *La trascrizione*, in *Tratt. dir. priv. Bessone*, III ed., Torino, 2012, 186 ss.

¹⁴ Nella giurisprudenza di merito si rinvencono alcune pronunce esplicitamente contrarie alla configurazione della trascrizione ex art. 2643, n. 12-*bis*, cod. civ. in funzione di mera pubblicità notizia. Così Trib. Torino, 9 giugno 2016, reperibile sul sito www.ilcaso.it; Trib. Macerata, 28 agosto 2015, in *Riv. not.*, 2016, 293. Si veda altresì la motivazione di Cass., 13 maggio 2021, n. 12736.



delle regole di diritto sostanziale. Da questo rilievo i fautori della tesi in esame avanzano il sospetto di incostituzionalità dell'art. 2643, n. 12-*bis*, cod. civ. per irragionevolezza rispetto alla previsione dell'art. 2651 cod. civ.¹⁵.

Tale soluzione interpretativa presenta il limite di sottovalutare le differenze esistenti fra le due fattispecie acquisitive, cioè fra l'usucapione accertata giudizialmente e quella definita bonariamente dalle parti in sede di mediazione civile.

Infatti, l'accertamento giurisdizionale dell'usucapione si svolge interamente sotto l'autorità di un soggetto terzo, che è in posizione predominante ed equidistante rispetto alle parti del giudizio e che, in quanto tale, è in condizione di valutare disinteressatamente le risultanze processuali e di formare liberamente il suo convincimento sui fatti in causa¹⁶. Pertanto, l'accertamento operato dal giudice – per usare una formula enfatica, ma che nel nostro caso coglie efficacemente l'essenza del fenomeno – tende a fissare oggettivamente la verità giuridica. A tal fine, è indispensabile che nel processo si sia correttamente formato il contraddittorio, attraverso la partecipazione non solo dell'attore e del convenuto, ma di tutti i soggetti interessati dal pronunciamento giudiziale. Al contrario, l'accordo con il quale i privati accertano l'avvenuto acquisto per usucapione – benché raggiunto nel procedimento di mediazione civile e, quindi, con l'ausilio di un soggetto terzo – è, per così dire, fizioso, perché è rappresentativo di una verità di parte o, meglio, delle parti che lo hanno posto in essere¹⁷. Più esattamente, si tratta di un accertamento autoreferenziale, siccome è stato ricostruito in funzione esclusiva degli interessi degli autori del negozio conciliativo e senza alcun controllo esterno, dato che il mediatore non è deputato a svolgere un'attività di questa natura¹⁸.

In ragione delle diversità sommariamente riportate, gli effetti sostanziali che discendono dai due strumenti giuridici non possono essere identici, con ovvie ricadute anche sul piano pubblicitario e, quindi, per i terzi.

2. La rilevanza del dato sistematico

Diversamente da quanto opinato dai sostenitori della tesi in esame, non pare che nel caso allo studio il dato sistematico sia da sottovalutare¹⁹. In relazione all'art. 2643, n. 12-*bis*, cod. civ. esso riveste una valenza assai significativa, probabilmente superiore a quella espressa dal testo normativo, il quale, invece, si rivela abbastanza sterile in funzione ricostruttiva. L'ubicazione della previsione normativa appare emblematica del modo in cui il legislatore ha cercato di risolvere il problema posto alla sua

¹⁵ G. FREZZA, *Trascrizione dell'accordo di conciliazione ex artt. 11, comma 3°, d.lgs. n. 28/10 e 2643, n. 12 bis, c.c.*, cit., 1030.

¹⁶ C. TROISI, *Il nuovo articolo 2643, n. 12 bis, c.c. la trascrivibilità dell'accordo di mediazione che accerta l'usucapione*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2017, 860.

¹⁷ Come è stato osservato (U. CARNEVALI, *Novelle legislative e principi giuridici*, in *I Contratti*, 2018, 518), non è escluso che le parti dell'accordo di mediazione possano avere un interesse comune ad accertare l'avvenuta usucapione di un determinato bene allo scopo di eludere diritti di terzi o di nuocere ai creditori dell'usucapito. In questo caso il Conservatore dei registri immobiliari dovrebbe rifiutare la trascrizione, così Trib. Lecce, 8 gennaio 2016, in *I Contratti*, 2017, I, 71. Tende a ridimensionare tale aspetto critico D. AMADEI, *Riflessioni sull'accertamento negoziale e giurisdizionale dell'usucapione*, cit., 6 ss.

¹⁸ Ai sensi dell'art. 1 del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, il mediatore costituisce una figura professionale ricoperta da un soggetto imparziale, cui è conferito il compito di facilitare la comunicazione tra le parti in lite, al fine di favorire l'emersione dei loro reali interessi e, per tale via, giungere ad una composizione amichevole della controversia, anche mediante la formulazione di una proposta risolutiva, ma senza alcun potere di rendere giudizi o decisioni vincolanti per i destinatari del suo servizio.

¹⁹ A tal proposito cfr. L. FOLLIERI, *L'accertamento convenzionale dell'usucapione*, cit., 222 ss.; ID., *Gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione*, cit., 54 ss.



attenzione e, soprattutto, in materia di trascrizione, necessariamente risente della natura e degli effetti che, sul piano sostanziale, è idoneo a produrre l'atto oggetto di segnalazione nei registri immobiliari²⁰.

Al riguardo occorre evitare un facile equivoco. Non si intende sostenere che la qualificazione della fattispecie giuridica dipende dalla corrispondente regola pubblicitaria – siccome giammai la trascrizione può aggiungere o integrare quegli effetti che l'atto oggetto di segnalazione pubblicitaria, di per sé, non è idoneo a produrre²¹ – ma si vuole affermare che, dal modo in cui quest'ultima è stata congegnata dal legislatore, è possibile ricavare utili indicazioni riguardo alla valutazione dello stesso legislatore in merito alla natura dell'atto oggetto di segnalazione nei registri immobiliari. Questa considerazione consente di evitare un ragionamento fallace, fondato sulla petizione di principio secondo cui il negozio accertativo dell'usucapione determina necessariamente un acquisto a titolo originario²².

Il posizionamento della trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione in seno all'art. 2643 cod. civ., per gli effetti stabiliti dall'art. 2644 cod. civ., con correlativa attrazione nell'area della dichiaratività, sembra dipendere da una scelta che, lungi da essere frutto del caso, è stata supportata da una puntuale valutazione del legislatore circa l'essenza giuridica della tipologia dell'acquisto.

Il riconoscimento concordato dell'avvenuta usucapione richiede, quale parte necessaria dell'accordo conciliativo, il coinvolgimento del soggetto che in precedenza aveva la titolarità del diritto e che, quindi, perlomeno apparentemente o formalmente, ne subisce la perdita. Quest'ultimo, in sede di mediazione, non deve limitarsi ad assumere un contegno meramente passivo, ma è tenuto ad adottare un comportamento attivo, poiché è chiamato ad attestare la ricorrenza di tutti gli elementi a sé riferibili, che concorrono a costituire l'altrui acquisto²³. La circostanza evidenziata non è irrilevante per la ricostruzione della fattispecie, perché introduce necessariamente nella vicenda acquisitiva del c.d. usucapente una nota di derivatività e di relatività²⁴, la quale non ricorre nella configurazione tradizionale dell'istituto. In termini più espliciti, la possibilità, per così dire, di negoziare l'acquisto per usucapione – mediante un accordo

²⁰ M. KROGH, *Le sentenze e gli accordi di accertamento dell'usucapione*, in *Riv. not.*, 2023, 919.

²¹ Su tale aspetto cfr. C. MAIORCA, *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, in *Comm. cod. civ. D'Amelio*, Firenze, 1943, 13-14; F. MESSINEO, *Manuale dir. civ. e comm.*, vol. II, IX ed., Milano, 1965, 734 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, tomo 1, in *Comm. cod. civ. Schlesinger*, II ed., Milano, 1998, 496; L. FERRI e P. ZANELLI, *Trascrizione*, cit., 12 ss. e 156; M. COMPORZI, *Diritti reali in generale*, in *Tratt. dir. civ. e comm. Cicu e Messineo*, II ed., Milano, 2011, 95 ss.; U. NATOLI, *Il conflitto dei diritti e l'art. 1380 del codice civile*, Milano, 1950, 91 ss.; L. MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*, Milano, 1994, 9: «[L]a trascrizione [...] non integra la fattispecie di acquisto del diritto».

²² Il carattere originario dell'acquisto derivante dall'accordo accertativo dell'usucapione è sostenuto anche dagli autori che assegnano alla pubblicità ex art. 2643, n. 12 bis, cod. civ. una funzione di tipo dichiarativo. In quest'ottica si ritiene che la funzione assegnata alla trascrizione non valga a mutare la natura dell'acquisto, il quale rimane a titolo originario. Per tale orientamento cfr. M. SARACENO, *La trascrizione dei negozi di accertamento dell'usucapione nell'ambito del procedimento di mediazione*, cit., 219; M. KROGH, *La trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione*, cit., 500; B. TROISI, *La trascrivibilità dell'accordo di mediazione in tema di usucapione dopo la conversione in legge del decreto del fare 69/2013 (L. 9 agosto 2013 n. 98)*, cit., 117 ss.; C. TROISI, *Il nuovo articolo 2643, n. 12 bis, c.c. la trascrivibilità dell'accordo di mediazione che accerta l'usucapione*, cit., 855; A. SPATUZZI, *La disponibilità dei beni usucapiti, tra accertamento giudiziale ed extragiudiziale*, in *I Contratti*, 2017, 608 ss.

²³ In dottrina è ricorrente l'affermazione secondo cui, attraverso il negozio di accertamento, le parti si limitano a riconoscere la sussistenza dei presupposti previsti dalla legge per il perfezionamento dell'usucapione, con la conseguenza che l'accordo non potrebbe mai determinare l'acquisto del diritto se non ricorrono tutti gli elementi contemplati dalla fattispecie legale tipica. Al riguardo cfr. M. KROGH, *La trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione*, cit., 500 e 507.

²⁴ Questo aspetto è efficacemente evidenziato da A. NERVI, *Possesso e detenzione nella circolazione dei beni immobili; incertezze applicative e riflessioni sistematiche*, in *Riv. not.*, 2018, 265, nonché da M. KROGH, *La trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione*, cit., 508. Si vedano anche le considerazioni di L. FOLLIERI, *L'accertamento convenzionale dell'usucapione*, cit., 272 ss.



con quale un soggetto attesta la perdita di un bene, dalla quale, in qualche modo, viene a dipendere l'acquisto del medesimo bene in capo ad un altro soggetto – finisce per stemperare quel profilo di assolutezza e di originarietà che caratterizza l'usucapione vera e propria. Infatti, il coinvolgimento nel procedimento di mediazione del precedente proprietario – nella misura in cui diviene funzionale ad attestare non solamente l'inesistenza del diritto sul bene nella sua sfera giuridico-patrimoniale, ma anche l'acquisto della controparte, sia pure senza assurgerne a causa immediata e diretta – attua implicitamente una correlazione fra le due posizioni²⁵.

Questa circostanza convince che, per quanto concerne la segnalazione pubblicitaria di una fattispecie negoziale capace di incidere sul regime circolatorio dei beni immobili, occorre affidarsi alle regole generalmente vevoli per gli acquisti su base volontaria o, meglio, concordata²⁶. Tale soluzione, del resto, è in grado di risolvere efficacemente un altro problema assai ricorrente nella pratica, su cui la giurisprudenza è stata chiamata a pronunciarsi ripetutamente e rispetto al quale la ricostruzione che postula la trascrizione in funzione di mera pubblicità notizia non è in grado di incidere. Il riferimento è al possibile conflitto tra l'interesse dell'avente causa (in senso lato) del soggetto che dai registri immobiliari risulta il titolare del bene e l'interesse di colui che ha usucapito il medesimo bene. Ebbene, il contrasto è stato costantemente risolto a favore dell'acquirente a titolo originario²⁷, indipendentemente dalla collocazione temporale della trascrizione della sentenza accertativa del suo acquisto rispetto alla trascrizione e/o iscrizione nei confronti del soggetto che ha subito la perdita del bene usucapito. Infatti, la risoluzione del conflitto di cui si discorre avviene sempre sulla base delle regole di diritto sostanziale e non di quelle pubblicitarie²⁸, mancando il presupposto (logico, prima ancora che giuridico) per la loro applicazione, siccome non si discute dell'acquisto di diritti incompatibili sullo stesso immobile da parte di soggetti aventi causa da un comune autore.

Questo bilanciamento di interessi confliggenti si spiega felicemente in un contesto ove l'accertamento dell'acquisto per usucapione costituisce una prerogativa dell'autorità giudiziaria e si svolge nell'ambito del procedimento giurisdizionale *super partes*, nel quale trova adeguata tutela anche la posizione di eventuali terzi. Infatti, nel giudizio volto ad accertare l'acquisto a titolo originario, i soggetti che vantano diritti sul bene oggetto di usucapione in forza di un titolo risultante dai registri immobiliari assumono il ruolo di litisconsorti necessari, con la conseguenza che, qualora non siano messi in condizione di partecipare alla causa, risulta inopponibile nei loro confronti la sentenza favorevole all'usucapiente²⁹. Diversamente, in caso di accertamento dell'usucapione in sede di mediazione, appare più coerente con la logica del sistema giuridico rimettere alla trascrizione la decisione sulla prevalenza o soccombenza degli interessi confliggenti³⁰.

²⁵ L. FOLLIERI, *Gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione*, cit., 54-55, il quale osserva che dietro la situazione delineata si cela un effetto dispositivo.

²⁶ Da questo punto di vista, si rivela di particolare interesse la motivazione di Trib. Roma, 21 giugno 2021.

²⁷ Per la giurisprudenza, in linea di principio, la sentenza di accertamento dell'usucapione, poiché determina l'acquisto (retroattivo) a titolo originario della proprietà del bene, comporta l'estinzione dei gravami iscritti o trascritti nei confronti del precedente proprietario. Sul punto v. Cass., 28 giugno 2000, n. 8792, in *Corr. giur.*, 2001, 520.

²⁸ Cass., 3 febbraio 2005, n. 2161, in *Giur. it.*, 2005, 2275.

²⁹ *Con specifico riferimento alla posizione del creditore garantito da ipoteca iscritta anteriormente alla domanda giudiziale di usucapione*, v. Cass. 13 novembre 2019, n. 29325.

³⁰ Qualche spunto in questa direzione è offerto dalla motivazione di Trib. Parma, 25 giugno 2015, la cui massima è reperibile nella banca dati *De jure*. *Contra* C.M. BIANCA, *La trascrizione del verbale dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione*, cit., 123; G. FREZZA, *Trascrizione dell'accordo di conciliazione ex artt. 11, comma 3°, d.lgs. n. 28/10 e 2643, n. 12 bis, c.e.*, cit., 1036 ss. In giurisprudenza v. Trib. Firenze, 3 dicembre 2018.



Nel caso dell'art. 2643, n. 12-*bis*, cod. civ., dunque, la topologia è determinante per risalire all'intendimento del legislatore di segnare la distanza e, quindi, di ribadire la diversità, per così dire, ontologica fra l'atto negoziale di accertamento dell'usucapione, ancorché perfezionato nel procedimento di mediazione, e il provvedimento giudiziale che accerta lo stesso tipo di acquisto³¹. D'altronde, la dimostrazione che l'ubicazione della trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione non sia casuale è, in qualche modo, fornita dal *locus loci*, ovvero dalla sua precisa collocazione in seno all'art. 2643 cod. civ., la quale precede la trascrizione delle transazioni aventi ad oggetto la composizione di controversie sui diritti menzionati nei punti precedenti. Per quanto sotto il profilo squisitamente tecnico la spiegazione non sia del tutto corretta, tale sequenza si spiega proprio in ragione dalla causa *lato sensu* transattiva che accomuna le due figure³².

3. Considerazioni conclusive

Alla luce delle considerazioni svolte, l'innovazione apportata dall'art. 84-*bis* della legge 9 agosto 2013, n. 98 non pare riconducibile alla propensione dell'ordinamento giuridico a riconoscere una sostanziale equiparazione tra l'accertamento negoziale e quello giudiziale, in risposta all'esigenza di alleggerire il carico giudiziale e, per questa via, di assicurare l'efficientamento del sistema economico-giuridico nel suo complesso³³. La prospettata configurazione, *rebus sic stantibus*, trova alcuni ostacoli, pressoché insormontabili, nel dato positivo, il quale, pur nella sua contraddittorietà, sembra deporre esattamente nel senso opposto. Del resto, proprio il criterio efficientistico richiamato poc'anzi induce a mettere in dubbio la prevalenza, nell'ideale bilancia deputata a soppesare i costi e i benefici della soluzione prospettata, dei secondi rispetto ai primi.

A questo proposito si potrebbe pensare all'eventualità, affatto ipotetica, che il negozio accertativo dell'usucapione sia posto in essere dalle parti essenzialmente per cagionare un pregiudizio alla posizione soggetti estranei all'accordo. Certamente il riferimento principe è alla categoria dei creditori i quali si troverebbero di fronte ad un acquisto attuato con la partecipazione volitiva del debitore, ma che si pretende essere a titolo originario, con conseguente difficoltà di attivazione degli ordinari mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale generica. Peraltro, non è da tralasciare la posizione dei legittimari, i quali avrebbero notevoli difficoltà a far valere i loro diritti successori di fronte ad un accordo conciliativo *ad usucapionem* utilizzato surrettiziamente per attuare un'elargizione liberale, con la quale l'usucapito intende gratificare l'usucapente.

In definitiva, di là della suggestione esercitata dal *nomen juris*, la quale induce all'apparentamento con il tipico modo di acquisto a titolo originario, l'accordo conciliativo recante il riconoscimento dell'avvenuta usucapione, per le ragioni sinteticamente esposte in precedenza, sostanzia un modo di acquisto a titolo derivativo³⁴, con conseguente sottoposizione alle regole che governano tali vicende acquisitive. Nel caso degli accordi accertativi dell'usucapione, magari, il carattere derivativo è attenuato

³¹ M. KROGH, *La trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione*, cit., 500; M. SARACENO *La trascrizione dei negozi di accertamento dell'usucapione nell'ambito del procedimento di mediazione*, cit., 219-220; C. TOISI, *Il nuovo articolo 2643, n. 12 bis, c.c. la trascrivibilità dell'accordo di mediazione che accerta l'usucapione*, cit., 856; A. SPATUZZI, *La disponibilità dei beni usucapiti, tra accertamento giudiziale ed extragiudiziale*, cit., 601.

³² Per l'accostamento delle due fattispecie cfr. F.P. LUISO, *Diritto processuale civile*, vol. V, Milano, 2013, 54 ss.

³³ In questo senso, cfr. F. LA FATA, *Trascrizione dell'accordo di conciliazione che accerta l'usucapione e degiurisdizionalizzazione*, cit., 1233 ss.

³⁴ U. CARNEVALI, *Novelle legislative e principi giuridici*, cit., I. 2018; P. FORTI, *Brevi cenni sulla trascrizione degli accordi di accertamento dell'usucapione*, in *Riv. not.*, 2016, 1364.



o ridotto ai minimi termini, se comparato con quello riscontrabile negli altri acquisti derivativi, ma è pur sempre un acquisto derivato³⁵, in quanto l'investitura dominicale dell'acquirente dipende dalla partecipazione collaborativa di un altro soggetto, ancorché tale partecipazione non sia volta a realizzare un effetto traslativo in senso stretto³⁶. Questa notazione peculiare spiega la necessità dell'intervento legislativo sul punto, siccome, in suo difetto, né si sarebbe potuto guardare ad alcuna delle altre previsioni contenute nell'art. 2643 cod. civ., né si sarebbe potuto fare affidamento sull'ampia previsione dell'art. 2644 cod. civ.

³⁵ Al riguardo si rivela interessante il parallelismo con le rinunce previste dall'art. 2643, n. 5, cod. civ. A questo proposito cfr. B. TROISI, *La trascrivibilità dell'accordo di mediazione in tema di usucapione dopo la conversione in legge del decreto del fare 69/2013 (L. 9 agosto 2013 n. 98)*, cit., 121, sia pure in una prospettiva differente da quella accolta nel testo.

³⁶ Per qualche spunto in questa direzione cfr. M. BOVE, *L'accordo conciliativo rivisitato dal c.d. "decreto del fare"*, in *Le società*, 2013, 1240.