



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

CIRCOLARE N. 8/2013

Prot.n. S132/13/704173/1.7-13-2013

Trento, 23 dicembre 2013

Oggetto: **Mediazione**

L'art. 84-bis, comma 1, D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 ha modificato l'art. 2643 c.c. introducendo dopo il numero 12 il numero 12 bis in base al quale si devono rendere pubblici:

"12-bis) gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato".

L'articolo 12 del R.D. n. 499/1929 stabilisce che *"Le norme del codice civile e delle altre leggi, che sono incompatibili con le norme del presente decreto, non sono applicabili nei territori indicati all'articolo 1.... Sono pure inapplicabili i capi I e II del titolo I del libro VI, salvo quanto è disposto dall'articolo 11 del presente decreto e dall'articolo 20, lettere g) ed h), limitatamente, per detta lettera h) ai contratti preliminari di cui all'articolo 2645 bis del codice civile ed ai contratti sottoposti a condizione, della legge generale sui libri fondiari, nonché gli articoli 2834, 2846, da 2850 a 2854, 2882, da 2884 a 2886 e 2888 del codice civile.."*

Tutti i richiami di leggi o decreti a trascrizioni, iscrizioni o annotazioni nei registri immobiliari si intendono riferiti alle corrispondenti intavolazioni, prenotazioni o annotazioni previste dalla legge generale sui libri fondiari mantenuta in vigore con l'articolo 1 del presente decreto, in quanto non vi osti la diversa natura delle iscrizioni."

Prima della modifica normativa dell'art. 2643 c.c., non vi è stata una consolidata giurisprudenza in merito alla trascrivibilità degli accordi di mediazione che accertino l'usucapione. Tuttavia la maggior parte dei Tribunali non li ha ritenuti trascrivibili in quanto non riconducibili a una delle ipotesi normative previste dagli atti soggetti a trascrizione: vedasi tra tutte la decisione del **Tribunale di Roma, Sez. V, d.d.22-07-2011**: *“Il verbale di conciliazione (seppur omologato, come nel caso di specie), avente a oggetto l'acquisto di un immobile mediante usucapione, non può essere trascritto nei registri immobiliari, in quanto non riconducibile a una delle ipotesi normative previste dagli atti soggetti a trascrizione. E, infatti, se è pur vero che l'istituto dell'usucapione rientra tra le materie per le quali è prevista la mediazione obbligatoria, è evidente che il verbale di conciliazione avente a oggetto l'accertamento dell'intervenuta usucapione del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento, non si risolve in uno degli accordi previsti dall'art. 2643 c.c., perché non realizza un effetto modificativo, estintivo, o costitutivo, ma assume al contrario il valore di un mero negozio di accertamento, con efficacia dichiarativa e retroattiva, finalizzato a rimuovere l'incertezza, mediante la fissazione del contenuto della situazione giuridica preesistente.”*.

In senso opposto vedasi decisione del **Tribunale di Como d.d.02-02-2012**: *“Le domande in tema di usucapione rientrano nell'ambito della mediazione obbligatoria costituendo domande relative a "controversie in materia di diritti reali" (art. 5, comma I, D.Lgs. n. 28/2010). Non è condivisibile l'opinione per cui, in caso di azione di usucapione, la mediazione non sarebbe esigibile non potendo le parti ottenere, tramite l'accordo conciliativo, il medesimo risultato giuridico ottenibile con la sentenza. L'accordo di mediazione, in primis, ha ad oggetto il diritto reale, e non il fatto attributivo di esso, ossia l'avvenuta usucapione. Pertanto, la parte che si vede trasferito il bene lo acquista a titolo derivativo in quanto lo strumento utilizzato per la traslazione è il verbale di mediazione e non a titolo originario come invece nel caso di accertata usucapione mediante sentenza. Ciò, inoltre, vuol dire che l'accordo di mediazione con cui si attribuisce un diritto reale è trascrivibile ai sensi dell'art. 2643, n. 13, c.c., in relazione all'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2010, perché in esso non vi è altro che una transazione. Del resto, occorre prendere atto della scelta adottata dal legislatore nell'art. 11 del citato decreto e interpretarla in modo da favorire l'applicazione del procedimento di mediazione in funzione deflattiva del contenzioso giudiziario.”*.

A seguito della recente modifica normativa dell'art. 2643 c.c. si ritiene opportuno fare alcune considerazioni circa l'opportunità dell'applicazione del nuovo comma 12 bis nel sistema tavolare, alla luce della diversa natura dell'efficacia della pubblicità rispetto al regime della trascrizione. Se infatti in quest'ultimo regime pubblicitario l'usucapione costituisce un punto fermo

del sistema, dal momento che consente di limitare le ricerche al ventennio, anziché effettuarle a ritroso pressoché all'infinito, nel sistema tavolare al contrario si inserisce quale elemento di debolezza delle pubbliche tavole, giacché ne determina l'incompletezza (a causa di vicende che operano extratavolarmente). Ciò è desumibile dalla portata dell'art. 5 R.D. n. 499/1929 che dispone: *“chi pretende di avere acquistato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili per usucapione o per altro modo di acquisto originario, può ottenerne l'iscrizione nel libro fondiario sulla base di una sentenza passata in giudicato che gli riconosca il diritto stesso...Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario anteriormente alla iscrizione o cancellazione o alla annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione.”*.

Tale previsione normativa costituisce espressione del principio della pubblica fede del Libro fondiario: colui che acquista sulle risultanze tavolari è comunque protetto rispetto a vicende che sebbene precedenti, sono rimaste occulte. *“Nel sistema tavolare, quindi, l'acquisto per usucapione non può essere opposto al terzo che ha iscritto sulla fede del L.F.; l'esigenza di certezza che sovrintende a tale sistema, d'altro canto, comporta che l'acquisto de quo sia subordinato al preventivo accertamento giudiziale, al fine di evitare possibili intese fraudolente a danno di terzi...”* (Tribunale di Rovereto, sentenza d.d. 12.11.2007 sub G.N. 6287/2007 Ufficio Tavolare Rovereto, in sede di reclamo al decreto tavolare sub G.N. 1481/2007; vedasi anche il volume *“Lineamenti di diritto tavolare”* a cura di dott. Michele Cuccaro).

In tal senso anche la sentenza del Tribunale di Bolzano d.d. 10.12.2006 (relativa al reclamo sub G.N. 1380/2006 Ufficio Tavolare Egna; vedasi anche il volume *“Lineamenti di diritto tavolare”* a cura di dott. Michele Cuccaro): *“Presupposto indeffettibile per l'acquisto extratavolare per usucapione, è invece l'accertamento giudiziale della sussistenza dei presupposti, e non la sola dichiarazione di volontà da parte di chi può disporre del bene, che invece contraddistingue gli acquisti a titolo derivativo. L'acquisto per usucapione non potrà, stante la chiara indicazione dell'art. 5, R.D. 28.3.1929, n. 499, così essere basato sul solo incontro di volontà tra le parti, ovvero su transazione, anche se inserito in contesto più ampio. Il sistema è così orientato per garantire la certezza giuridica delle posizioni immobiliari: ai fini della pubblicità probatoria del suo acquisto, chi ha usucapito deve chiedere al Giudice una sentenza di accertamento che appunto convalidi l'acquisto e che serva da titolo per l'intavolazione. La necessità di tale accorgimento si giustifica, prospettandosi i possibili – e non infrequenti – conflitti tra acquisto tavolare, per atto tra vivi, e acquisto extratavolare, p.es. per usucapione: in tal caso l'usucapiente prevarrà su chi ha acquistato per contratto, se riuscirà a provare l'avvenuto acquisto per usucapione (necessariamente in sede giudiziale) e la mala fede del successivo acquirente tavolare. Il sistema*

verrebbe a vacillare, se al posto della sentenza accertativa dell'acquisto per usucapione s'ammettesse, quale presupposto sufficiente, la transazione sulla sussistenza delle condizioni per l'usucapione, dipendendo in tal caso la prevalenza tra i due acquirenti non più da accertamento oggettivo, ma dall'atteggiamento soggettivo del proprietario iscritto o suo predecessore."

Inoltre l'unico veicolo attraverso il quale sarebbe possibile far entrare all'interno del sistema tavolare una nuova norma, è quello dell'art. 20 lett. h) della Legge Tavolare; esso, però, riguarda le sole annotazioni, con la conseguenza che non è utilizzabile nei casi, quale quello in esame, - in cui la forma di iscrizione richiesta è quella dell'intavolazione.

Alla luce di quanto esposto l'ipotesi di un'eventuale applicazione dell'art. 2643 comma 12 bis c.c. nel sistema tavolare non pare possibile. Si rinvia in ogni caso a successivi approfondimenti e aggiornamenti ed alle relative decisioni dei Giudici Tavolari.

La Dirigente

dott.ssa Iole Mica

Iole Mica

