

MEDIAZIONE E USUCAPIONE: UNA QUESTIONE APERTA

Di Chiara Sartoris

| 627

SOMMARIO: 1. *Accordi di mediazione che accertano l'usucapione. I problemi.* - 2. *Ratio della mediazione obbligatoria in materia di usucapione.* - 3. *Il dibattito sulla trascrivibilità dell'accordo di mediazione sull'usucapione.* - 4. *Riflessione sui rapporti fra trascrizione e negozio di accertamento.* - 5. *L'art. 2643, n. 12 bis, c.c.: analisi di una disposizione problematica.* - 6. *Effetti della trascrizione dell'accordo di mediazione sull'usucapione.*

ABSTRACT. Il saggio analizza il delicato tema dell'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà in virtù dell'usucapione nella particolare ipotesi in cui detto accertamento costituisca l'esito del procedimento di mediazione. L'introduzione dell'art. 2643, n. 12 bis c.c., nel prevedere la trascrivibilità del verbale di mediazione concernente un diritto reale, sopisce solo apparentemente ogni dibattito in materia. Il saggio riflette, in particolare, sulla questione degli effetti imputabili alla trascrizione di tale verbale, ragionando alla luce dei rapporti con l'accertamento giudiziale dell'usucapione e i relativi effetti di pubblicità-notizia. L'obiettivo è quello di prospettare una soluzione interpretativa coerente con la ratio dell'istituto della mediazione e con le regole del sistema pubblicitario nel suo complesso.

The essay analyses the tricky issue of assessing the acquisition of property right by-means of usucapione with particular reference to the assessment which is the outcome of the mediation procedure. The introduction of the art. 2643, n. 12 bis, Civil code, on the legal registration of the mediation report concerning property right, only apparently puts an end to any debate on the matter. The essay reflects, in particular, on the issue of the effects deriving from the registration of this report, in the light of the relationship with the judicial assessment of the usucapione and the related publicity-news effects. The purpose is to provide an interpretative solution which aims at being coherent with the rationale of the institute of mediation and with the rules of the legal registration system as a whole.



1. Accordi di mediazione che accertano l'usucapione. I problemi.

628

L'accertamento dell'usucapione è tema da tempo dibattuto sotto vari profili, soprattutto per quanto riguarda la trascrivibilità e gli effetti connessi al regime pubblicitario degli accordi di mediazione¹. Difatti, solo apparentemente l'introduzione della norma sulla trascrivibilità dei verbali di mediazione concernenti diritti reali sopsice il dibattito sorto presso gli interpreti. Se, per un verso, l'art. 2643, n. 12 *bis*, c.c. sembra ammettere, implicitamente, la figura dei negozi di accertamento, per altro verso, tale disposizione pone problemi di coordinamento tra la sua collocazione topografica - nell'ambito della disciplina della pubblicità degli acquisti a titolo derivativo - e la natura dell'usucapione, quale modo di acquisto della proprietà a titolo originario. Delle due l'una: o si reputa che il legislatore, intervenendo sul regime pubblicitario, abbia inteso equiparare l'accordo di mediazione sull'usucapione agli atti di acquisto a titolo derivativo soggetti a pubblicità dichiarativa; oppure si tenta di interpretare la disposizione oltre il dato formale della sua collocazione, valorizzando la natura dell'istituto oggetto dell'accertamento (l'usucapione). In quest'ultima prospettiva, come si vedrà, l'accordo di mediazione può essere assimilato alla sentenza di accertamento dell'usucapione, la cui trascrizione ha valore di mera pubblicità-notizia (art. 2651 c.c.).

Le questioni appena tratteggiate, già rilevanti in sé, presentano anche un forte impatto a livello si-

¹ Per una prima ricognizione del tema, *ex multis*: 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, p. 1297 ss.; 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, 6, p. 1369 ss.; A. DE DONATO, *La trascrizione dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione*, in *Vita not.*, 2014, p. 123 ss.; G. MINNITI, *Prime riflessioni sulla trascrivibilità dell'accertamento negoziale dell'usucapione*, in *Quaestiones*, 2014, p. 39 ss.; P. FORTI, *Brevi cenni sulla trascrizione degli accordi di accertamento dell'usucapione*, in *Riv. not.*, 2015, p. 1360 ss.; M. KROGH, *La trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione*, in *Imm. e propr.*, 2016, p. 499 ss.; M.A. ADORNO, *La trascrizione dell'accordo di conciliazione in materia di usucapione*, in *Giust. proc. civ.*, 2017, p. 309 ss.; V. BRIZZOLARI, *La trascrizione del verbale di conciliazione relativo all'accertamento dell'acquisto per usucapione*, in *Contr.*, 2017, 1, p. 71 ss.; A. SPATUZZI, *La disponibilità dei beni usucapiti tra accertamento giudiziale ed extra-giudiziale*, in *Contr.*, 2017, 5, p. 601 ss.; 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, p. 1 ss.; L. FOLLIERI, *L'accertamento convenzionale dell'usucapione*, Napoli, 2018; F. LA FATA, *Trascrizione e accordo di conciliazione che accerta l'usucapione e degiurisdizionalizzazione*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 4, p. 1215 ss.

stematico sui piani della certezza dei diritti e della sicurezza nella circolazione dei beni immobili. È chiaro, in effetti, che, a seconda di come si interpreti l'art. 2643, n. 12 *bis*, c.c., è possibile offrire una diversa soluzione a una serie di connesse questioni giuridiche. Si ricordano le più rilevanti: se sia possibile trascrivere negozi di accertamento dell'usucapione stipulati davanti a notaio fuori del procedimento di mediazione; se, più in generale, sia possibile trascrivere negozi di accertamento anche in ipotesi diverse dall'usucapione; ancora, se possano essere ricomprese nell'attività di mediazione e nel connesso regime pubblicitario anche altre ipotesi di acquisto della proprietà a titolo originario.

Nell'impossibilità di indagare tutti i ricordati aspetti, mi soffermerò sulla questione, logicamente antecedente e cruciale, degli effetti imputabili alla trascrizione del verbale dell'accordo di conciliazione. Proverò a offrire una chiave di lettura coerente, muovendo dall'analisi del n. 12 *bis* dell'art. 2643 c.c., inquadrato nelle sue origini storiche e nel suo fondamento, alla luce della disciplina della mediazione.

2. Ratio della mediazione obbligatoria in materia di usucapione.

Prima della introduzione della mediazione obbligatoria, l'unico modo per accertare l'intervenuto acquisto della proprietà mediante usucapione era rappresentato dall'esperimento di un'azione giudiziale volta a ottenere una sentenza (di accertamento) trascrivibile, ai sensi dell'art. 2651 c.c., cioè con finalità di pubblicità-notizia². Tuttavia, la patologica

² La funzione della trascrizione della sentenza di accertamento dell'usucapione è semplicemente quella di rendere noto ai terzi l'intervenuto acquisto della proprietà mediante usucapione. Sulle parti, pertanto, non grava alcun onere di trascrizione, poiché a questa l'ordinamento non ricollega alcun effetto sostanziale. Pacifico in giurisprudenza il principio secondo il quale la sentenza che accerta l'usucapione «non è preordinata allo scopo di determinare la preferenza tra più aventi causa da uno stesso dante causa, né al fine di assicurare la continuità delle trascrizioni». Così Cass., 21 giugno 1954, n. 2124, in *Foro it.*, 1954, I, p. 893 ss.; Cass., 3 febbraio 1969, n. 321, in *Giust. civ.*, 1969, I, p. 893 ss.; Cass., 29 aprile 1982, n. 2717, in *Foro it.*, *Rep.*, 1982, voce "Trascrizione", n. 16. In dottrina: C. MAIORCA, *La trascrizione*, in *Commentario al codice civile*, a cura di D'Amelio-Finzi, 1943, p. 229 ss.; P. RESTAINO, *Effetti della sentenza di accertamento di acquisti per usucapione*, in *Giur. compl. Cass. civ.*, 1954, IV, p. 202 ss.; S. PUGLIATTI, *La trascrizione. La pubblicità in generale*, in *Trattato di diritto civile e commerciale* Cicu e Messineo, XIV, 1, Milano, 1957, p. 106 ss.; F.S. GENTILE, *La trascrizione immobiliare*, Napoli, 1959, p. 523 ss.; R. NICOLÒ, *La trascrizione*, I, Milano, 1973; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, in *Commentario al codice civile*, diretto da P. Schlesinger, 1991, II, p. 243 ss.; G. GABRIELLI, *La pubblicità legale nel sistema del codice civile*, in



lunghezza dei tempi del processo, unita alla complessità e onerosità del procedimento giudiziale, costituiva un chiaro deterrente a intraprendere questa strada. La descritta situazione creava, oltretutto, un evidente *vulnus* alla certezza dei diritti, in contrasto con i principi dell'ordinamento in tema di circolazione immobiliare. Già da queste sommarie considerazioni emerge l'importanza della introduzione di uno strumento come la mediazione nelle cause relative ai diritti reali.

Come è noto, l'obbligo di esperire il tentativo di mediazione in queste materie è stato previsto dall'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010³, in attuazione della legge n. 69/2009, la quale, su impulso della legislazione europea⁴, si pone il meritorio obiettivo di ri-

porre il contenzioso giudiziario garantendo tempi più ragionevoli di definizione dei giudizi civili e commerciali⁵. Questo risultato viene perseguito attraverso la valorizzazione dello strumento negoziale. L'idea è semplice quanto efficace: la regolamentazione in via pattizia dei conflitti di interessi, all'interno di una procedura dialettica mediata da un terzo imparziale. Una opportunità, dunque, che in questi anni di crisi – economica, sociale e sanitaria – si è rivelata sempre più cruciale, perché scommette sulla persona destinataria del servizio giustizia e sul suo valore, promuovendo il dialogo e la valorizzazione della «relazione tra chi offre giustizia e chi la chiede e la riceve». Dietro tale scelta del legislatore vi è la presa di consapevolezza che l'implementazione di una cultura della mediazione crei «autonomia e responsabilità, equilibrio, capacità di scelta delle

Riv. dir. civ., 1992, I, p. 477 ss.; V. MARICONDA, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, Torino, 1997, p. 160 ss.; A. CHIANALE, voce *Pubblicità immobiliare*, in *Digesto disc. priv.*, XVI, Torino, 1997, p. 130 ss.; G. MICCOLIS, *Breve nota sull'efficacia "ultra partes" della sentenza di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione*, in *Foro it.*, 2001, I, p. 1818 ss.; B. TRIOLA, *Della tutela dei diritti. La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da M. Bessone, IX, 2^a ed., Torino, 2004, p. 159 ss.; A. ZACCARIA, S. TROIANO, *Gli effetti della trascrizione*, Torino, 2005; G. MARICONDA, *La pubblicità*, Napoli, 2005; E. FERRANTE, *Consensualismo e trascrizione*, Padova, 2008; V. TAGLIAFERRI, *Circolazione dei beni immobili e trascrizione*, in A. Gambaro, U. Morello, *Trattato dei diritti reali, I, Proprietà e possesso*, Milano, 2011, p. 563 ss.; A. CIATTI CÀIMI, *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili. Artt. 2643-2651*, in *Il codice civile. Commentario*, diretto da F.D. Busnelli, Milano, 2018; P. BOERO, *La trascrizione immobiliare, II, I trasferimenti e i vincoli*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu e F. Messineo e continuato da P. Schlesinger, Milano, 2021.

³ Per uno studio sulla disciplina della mediazione obbligatoria introdotta dal d.lgs. n. 28/2010, si rinvia a: C. PUNZI, *Mediazione e conciliazione*, in *Riv. dir. proc.*, 2009, p. 853 ss.; F.P. LUISO, *La delega in materia di mediazione e conciliazione*, in *Riv. dir. proc.*, 2009, p. 1275 ss.; R. CAPONI, *Delega in materia di conciliazione delle controversie*, in *Foro it.*, 2009, V, p. 354 ss.; I. PAGNI, *Mediazione e processo nelle controversie civili e commerciali: risoluzione negoziale delle liti e tutela giudiziale dei diritti*, in *Soc.*, 2010, 5, p. 619 ss.; G. ARMONE, *La mediazione civile: il procedimento, la competenza, la proposta*, *ivi*, p. 626 ss.; P. PORRECA, *La mediazione e il processo civile: complementarietà e coordinamento*, *ivi*, p. 631 ss.; M. BOVE, *La riforma in materia di conciliazione tra delega e decreto legislativo*, in *Riv. dir. proc.*, 2010, p. 343 ss.; G.P. CALIFANO, *Procedura della mediazione per la conciliazione delle controversie civili e commerciali*, Padova, 2011; C. PILIA, *La mediazione volontaria*, Cagliari, 2012; G. PALERMO, *Mediazione e conciliazione. Riflessioni sulla disciplina introdotta dal d.lgs. 4.3.2010, n. 28*, in *Riv. not.*, 2012, p. 571 ss.; R. FAVALE, M. GAMBINI (a cura di), *Mediazione civile e strumenti alternativi di composizione delle liti. Itinerari*, Napoli, 2013.

⁴ Mediante i provvedimenti citati l'ordinamento italiano dà attuazione alla Direttiva 2008/52/CE «relativa a determinati aspetti della mediazione in materia civile e commerciale». Si ricorda che, ai sensi dell'art. 1, l'obiettivo della mediazione è quello di facilitare l'accesso alla risoluzione alternativa delle controversie e di promuovere la loro composizione amichevole «garantendo un'equilibrata relazione tra il numero delle mediazioni e il procedimento giudiziario (*balanced relationship*

between the number of mediations and trials)», individuando nella mediazione una tutela complementare rispetto alla tutela giurisdizionale. In tema: E. MINERVINI, *La proposta di direttiva comunitaria sulla conciliazione in materia civile e commerciale*, in *Contr. e impr./Eur.*, 2005, p. 427 ss.; M.F. GHIRGA, *Conciliazione e mediazione alla luce della proposta di direttiva europea*, in *Riv. dir. proc.*, 2006, p. 463 ss.; ID., *Strumenti alternativi di risoluzione della lite: fuga dal processo o dal diritto? (Riflessioni sulla mediazione in occasione della pubblicazione della Direttiva 2008/52/CE)*, in *Riv. dir. proc.*, 2009, p. 357 ss.; V. VIGORITI, *La direttiva europea sulla mediation. Quale attuazione*, in *Riv. arb.*, 2009, p. 1 ss.; E. ZUCCONI GALLI FONSECA, *La nuova mediazione nella prospettiva europea: note a prima lettura*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2010, p. 664 ss.; M. MICELI, *La direttiva CEE sulla Mediazione*, in *La mediazione nelle liti civili e commerciali*, Milano, 2011; AA.VV., *La mediazione civile alla luce della direttiva 2008/52/CE*, a cura di N. Trocker, A. De Luca, Firenze, 2011; C. BESSO, *L'attuazione della direttiva europea n. 52 del 2008: uno sguardo comparativo*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2012, 3, p. 863 ss.; A. DE LUCA, *La mediazione in Europa. Una questione di cultura, non di regole*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 6, p. 1451 ss.

⁵ Come è stato acutamente osservato in dottrina, accanto e oltre alla funzione deflattiva, il diritto alla mediazione è in grado di esplicitare una funzione ulteriore e più ampia, ossia quella culturale in senso lato. Cfr. P. LUCARELLI, *Crescita imprenditoriale e strategia relazionale. La mediazione insegna*, in AA.VV., *Mediazione e progresso. Persona, società, professione, impresa*, a cura di P. Lucarelli e G. Conte, Torino, 2012, la quale osserva, sia pure con riguardo alla attività di impresa, ma il discorso ha, chiaramente, portata più ampia: «Il diritto alla mediazione (...) potrebbe esplicitare una funzione educativa. La previsione del tentativo obbligatorio di mediare prima di rivolgersi al giudice per ampia parte del contenzioso civile e commerciale, oltre che una funzione consapevolmente affermata di deflazione del sistema giudiziario, possiede quella, meno avvertita forse, ma non per questo meno potente, di educazione alla riflessività, alla responsabilità di un uso consapevole della propria volontà: se è vero, infatti, che mediazione è vicenda che attraverso il confronto restituisce l'autonomia nella gestione dei problemi, è difficile poter negare che l'obbligo di passare con la necessaria consapevolezza dentro se stessi, per analizzarne le ragioni e riuscire a vedere quelle dell'altro, significhi educare all'autodeterminazione e alla crescita». Da questo particolare punto di vista, la mediazione costituisce, evidentemente, una opportunità da cogliere.



persone» e, nel contempo, generi «fiducia verso i consulenti, verso i decidenti, verso le istituzioni, favorendo, dunque, quel contributo di tutti al funzionamento delle istituzioni che realizza la coesione sociale»⁶.

Ai cittadini si offre, così, una strada di risoluzione delle controversie alternativa al processo e maggiormente efficace, oltre che più celere⁷. Per un ver-

so, perché non è necessario rispettare le formalità e le procedure – benché si tratti tecnicamente di garanzie – proprie del giudizio di cognizione. Per altro verso, perché l'autoregolamento che riassume la controversia è il frutto di una composizione di interessi derivante dall'opera di costante dialogo e confronto tra le parti, favorita dal mediatore; cioè da un professionista chiamato a combinare più saperi (giuridici, economici, psicologici, manageriali) e capacità (di ascolto, di empatia, di comunicazione), secondo un approccio trasversale e interdisciplinare. Compito del mediatore è, dunque, quello di assicurare, quasi maieuticamente, lo svolgimento di un confronto sereno e aperto tra le parti. L'obiettivo della procedura è il raggiungimento di un accordo amichevole (nel caso della c.d. mediazione facilitativa o compositiva) oppure di un accordo frutto dell'adesione delle parti a una proposta conciliativa formulata dal mediatore stesso (nel caso della c.d. mediazione valutativa o propositiva o aggiudicativa)⁸.

Al fine di evitare possibili rischi di confusione concettuale, merita chiarire subito che, dal punto di vista contenutistico, il c.d. accordo di mediazione va tenuto distinto dalla transazione di cui all'art. 1965 c.c., benché si tratti, a prima vista, di figure apparentemente simili⁹. Come è noto, la transazione è un

di mediazione e processo reputa quest'ultimo una *extrema ratio* rispetto alla ricerca di una composizione consensuale degli interessi. Dunque, pur muovendosi su un piano strutturalmente diverso da quello processuale e dalle correlative garanzie costituzionali (art. 24 Cost.), la mediazione è intrinsecamente legata al giudizio sia sul piano procedurale, trattandosi di condizione di procedibilità, sia sul piano funzionale, concorrendo al miglioramento dell'efficienza del sistema giurisdizionale. Si ricorda, peraltro, che la Corte Costituzionale ha chiarito la legittimità costituzionale della previsione del tentativo obbligatorio di conciliazione: «L'art. 24 Cost., laddove tutela il diritto di azione, non comporta l'assoluta immediatezza del suo esperimento, ben potendo la legge imporre oneri finalizzati a salvaguardare "interessi generali", con le dilazioni conseguenti» (così Corte Cost., 13 luglio 2000, n. 276, in *Foro it.*, 2000, I, p. 2752 ss.).

⁸ Per un approfondimento sui possibili risultati della procedura conciliativa si rinvia a: M.L. CENNI, *L'accordo di conciliazione. Profili generali*, in M.L. Cenni, E. Fabiani, M. Leo, *Manuale della mediazione civile e commerciale. Il contributo del notaio alla luce del d.lgs. n. 28/2010*, Napoli, 2012, p. 255 ss.; M. BUZIO, *La proposta di conciliazione*, *ivi*, p. 261 ss.; F.P. LUISO, *Diritto processuale civile*, V, *La risoluzione non giurisdizionale delle controversie*, cit., p. 29-32.

⁹ Sulla disciplina e sulla importanza della transazione non ci si può soffermare specificamente in questa sede. Merita, comunque, ricordare la difficoltà che, da sempre, gli studiosi e gli interpreti incontrano nel comprendere tale negozio e il suo inquadramento sistematico. Basti pensare ai dubbi relativi alla natura contrattuale dell'istituto, pur prevalendo la tesi secondo cui si tratta di un contratto a titolo oneroso, bilaterale e a prestazioni corrispettive. Per un approfondimento sulla transazione si rinvia a: F. CARNELUTTI, *La transazione è un contratto?*, in *Riv. dir. proc.*, 1953, I, p. 185 ss.; F. CARRESI, *Concetto e natura giuridica della transazione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1953, p. 361

⁶ Queste le parole di P. LUCARELLI, *Mediazione dei conflitti: una spinta generosa*, in *Giust. cons.*, 2021, I, p. 21-23. Si veda anche F. D'AGOSTINO, *Giustizia e riconciliazione*, in F. D'Agostino, R. Danovi, L. Eusebi, G. Garancini, *Conciliazione e riconciliazione*, Cinisello Balsamo, 2007, p. 14), il quale mette in evidenza che la mediazione si fonda su un presupposto indispensabile, cioè sulla fiducia delle parti «nella metamorfosi, nel mutamento di qualità della relazione interpersonale che ha assunto carattere conflittuale e che chiede di essere conciliata». Più in generale, si vedano anche: V. DENTI, *I procedimenti non giudiziali di conciliazione come istituzioni alternative*, in *Riv. dir. proc.*, 1980, p. 426 ss.; M. CAPPELLETTI, *Appunti su conciliatore e conciliazione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1981, p. 57 ss.; P. GAGGERO, *I sistemi alternativi di risoluzione delle controversie nel sistema di "common law"*, in *Documenti giustizia*, 1994, p. 375 ss.; M. VENTURA, *Diritto, psiche e credenze nel conflitto*, in C. Brutti, R. Brutti (a cura di), *Mediazione, conciliazione, riparazione*, Torino, 1999, p. 90 ss.; R. CAPONI, *La conciliazione stragiudiziale come metodo di ADR ("Alternative Dispute Resolution")*, in *Foro it.*, 2003, V, p. 174 ss.; U. PERFETTI, *Mediazione e conciliazione: aspetti sostanziali e deontologici*, in *Rass. forense*, 2010, p. 25 ss.; P. LUCARELLI, *La mediazione delle controversie commerciali*, in C. Besso (a cura di), *La mediazione civile e commerciale*, Torino, 2010, p. 199 ss.; ID., *Procedimento di mediazione e questioni di senso, in a mediazione civile un anno dopo: questioni vecchie e nuove*, in *Foro it.*, 2011, V, 9, p. 43-53; ID., *Mediazione dei conflitti: una spinta generosa*, cit., p. 15-31; I. PAGNI, *La competenza e la professionalità del mediatore nel difficile equilibrio tra autonomia negoziale e ruolo del terzo*, in *Foro it.*, 2011, V, p. 200 ss.; T. FRAGOMENI, *Mediazione e conciliazione*, Piacenza, 2011; F. RONDOT, *Dalla ragione alla ragionevolezza (la mediazione come luogo di cambiamento)*, in *Giur. it.*, 2012, p. 225 ss.; Aa.Vv., *Mediazione e progresso. Persona, società, professione e impresa*, a cura di P. Lucarelli, G. Conte, Torino, 2012; Aa.Vv., *Mediazione dei conflitti. Una scelta consapevole*, a cura di P. Lucarelli, Torino, 2019; F.P. LUISO, *Diritto processuale civile*, V, *La risoluzione non giurisdizionale delle controversie*, Milano, 2022.

⁷ Lo strumento conciliativo non ha semplicemente una funzione deflattiva, ma è «complementare al processo» per due ragioni fondamentali: per un verso, perché «favorisce la sollecita amministrazione della giustizia civile», per l'altro, perché «la prospettiva di una tutela giurisdizionale efficiente tende a scoraggiare strategie ostruzionistiche nell'attuazione del rapporto sostanziale e ad incoraggiare soluzioni stragiudiziali della lite consensualmente definite». Così PAGNI, *Mediazione e processo nelle controversie civili e commerciali: risoluzione negoziale delle liti e tutela giudiziale dei diritti*, cit., p. 623. Nello stesso ordine di idee anche: G. ARMONE, *La mediazione civile: il procedimento, la competenza, la proposta*, cit., p. 627: «L'accesso alla mediazione si caratterizza come libertà del cittadino. (...) quasi per instaurare un parallelo con l'art. 24 Cost. e sottolineare che la mediazione si prospetta come strumento complementare e non alternativo rispetto alla giurisdizione»; P. PORRECA, *La mediazione e il processo civile: complementarietà e coordinamento*, cit., p. 632, il quale nel descrivere il rapporto tra me-



contratto tipico, volto a prevenire o a comporre conflitti di interessi mediante reciproche concessioni tra le parti, a prescindere dall'accertamento della situazione giuridica preesistente. La lite viene evitata o superata attraverso una ricomposizione tra gli interessi in contrasto fondata su valutazioni di convenienza. Da questo punto di vista, non a caso, la transazione, pur essendo uno strumento di soluzione di una lite civile, si differenzia nettamente, in quanto contratto, dalla sentenza, con la quale il giudice, dopo aver accertato la sussistenza di un diritto, e cioè dopo aver accertato la ragione, prospetta una soluzione. L'accordo di mediazione, per parte sua, si presenta come una figura da tenere distinta non solo dalla sentenza, ma anche dalla transazione. Come anticipato, la mediazione, pur prevedendo l'intervento di un terzo, dovrebbe condurre a un accordo, che costituisca il risultato di un dialogo tra le parti favorito dal mediatore, il quale svolge un ruolo affatto diverso da quello del giudice. Anzi, sotto un ulteriore punto di vista, merita rilevare che l'accordo di mediazione non è vincolato neppure dal principio processuale di corrispondenza tra chiesto e pronunciato (art. 112 c.p.c.) e, quindi, ben può determinare una modifica della situazione sostanziale delle parti. Rimangono fermi, invece, trattandosi di un atto espressione dell'autonomia negoziale, gli ordinari limiti contrattuali rappresentati, tanto, dalle norme imperative, dall'ordine pubblico e dal buon costume, quanto dalla meritevolezza degli interessi perseguiti. Nel contempo, l'accordo di mediazione, come si diceva, non è sovrapponibile neppure alla transazione, considerato che, dal punto di vista strutturale, esso implica un accertamento volto a determinare il contenuto di una situazione preesistente rendendola certa e definitiva, senza postulare reciproche concessioni tra le parti e, quindi, senza pro-

durre sostanziali modifiche nel rapporto preesistente¹⁰.

In ultimo, sul piano della disciplina, ai presenti fini, merita evidenziare un dato. L'art. 11, comma 3, del d.lgs. n. 28/2010 richiede la formazione di un verbale di conciliazione da sottoporre alla sottoscrizione delle parti e del mediatore, nonché alla autenticazione da parte di un pubblico ufficiale autorizzato, ogniquale sia concluso uno dei contratti di cui all'art. 2643 c.c. Inoltre l'art. 12 prevede che il verbale di conciliazione, sottoscritto dalle parti, costituisca titolo anche per la iscrizione di ipoteca giudiziale. E qui si arriva allo specifico problema oggetto della presente indagine. Il d.lgs. n. 28/2010, infatti, sino alla modifica del 2013, niente prevedeva circa la possibilità di trascrivere l'accordo di mediazione nel particolare caso in cui esso accerti l'intervenuta usucapione.

3. Il dibattito sulla trascrivibilità dell'accordo di mediazione sull'usucapione.

La previsione dell'obbligo di mediazione anche per le controversie in materia di usucapione ha subito suscitato un vivace dibattito, non essendo chiaro, come anticipato, se fosse possibile la trascrizione del verbale dell'accordo. Pur non potendo ripercorre quel dibattito nel dettaglio – anche perché, come si dirà, oggi superato dall'art. 2643, n. 12 *bis* c.c. – si ricorda, brevemente, che l'orientamento prevalente era contrario alla trascrivibilità del verbale in esame¹¹. A fondamento di tale posizione si adduceva la

ss.; A. MATTEUCCI, *Contributo allo studio della transazione (L'incertezza e l'effetto giuridico)*, Padova, 1960; F. SANTORO PASSARELLI, *La transazione*, Napoli, 1963; N. VISALLI, *Transazione*, in *Giurisprudenza sistematica di diritto civile e commerciale*, diretta da W. Bigiavi, Torino, 1980, p. 364 ss.; E. DEL PRATO, voce *Transazione (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XLVI, Torino, 1992, p. 813 ss.; ID., *Superamento della lite e transazione*, in *Riv. art.*, 2002, p. 366 ss.; ID., *La transazione*, in *Fuori dal processo. Studi sulle risoluzioni negoziali delle controversie*, Torino, 2016, p. 1 ss.: «la transazione è, dunque, in qualche misura, un contratto “bifronte”, nel quale confluisce una situazione pregressa per essere conformata da un nuovo regolamento»; G. GITTI, *L'oggetto della transazione*, Milano, 1999; M. FRANZONI, *La transazione*, Padova, 2001; ID., *La transazione risultato della mediazione (d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28)*, in *Resp. civ.*, 2012, p. 580 ss.; C. CICERO, *La transazione*, Milano, 2005; A. PALAZZO, *La transazione*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, *Obbligazioni e contratti*, XIII, 5, II ed., Torino, 2007, p. 379 ss.; D. COLANGELI, *La transazione*, Milano, 2012; I. RIVA, *La transazione invalida*, Padova, 2012; M. GALLETTI, *La transazione nel diritto europeo dei contratti. Regole e rimedi*, Torino, 2012.

¹⁰ L'accordo di conciliazione, dunque, come la disciplina attuale conferma, è affatto diverso dalla transazione. Come è stato osservato, l'accordo di conciliazione è uno strumento volto «a superare la litigiosità delle parti – più che a risolvere in senso tecnico la controversia – così da aprirsi, nei suoi contenuti, a tutti “gli interessi che siano comunque suscettibili di acquisire rilevanza nell'ambito del procedimento” con conseguente costituzione di un rapporto eventualmente anche del tutto autonomo da quello controverso» (così G. PALERMO, *Mediazione e conciliazione. Riflessioni sulla disciplina introdotta dal d.lgs. 4.3.2010, n. 28*, cit., p. 543 ss.). Nello stesso ordine di idee V. VIGORITI, *La direttiva europea sulla mediazione. Quale attuazione*, cit., p. 539 ss.: la logica della mediazione «non è quella dell'alternativa torto-ragione, e neppure quella della transazione su un solo rapporto, ma è quella più vasta della negoziazione che, di certo includerà la sistemazione della specifica controversia, senza peraltro escludere la modifica e la costituzione di nuovi rapporti».

¹¹ Cfr. Trib. Roma, 22 luglio 2011, in *Giur. merito*, 2012, p. 1081 ss., con nota di F. PETROLATI, *Controversia sull'usucapione: accesso alla mediazione e trascrivibilità del verbale di conciliazione*; Trib. Roma, 8 febbraio 2012, in *Foro it., Rep.*, 2012, “*Conciliazione in genere*”, n. 169; Trib. Catania, 24 febbraio 2012, in *Foro it., Rep.*, 2012, voce “*Conciliazione in genere*”, n. 174; Trib. Castrovillari, 29 maggio 2012, in *Foro it., Rep.*, 2012, voce “*Conciliazione in genere*”, n. 104. Per un'analisi di tale giurisprudenza v.: L. LORENZINI, F. LORENZINI, *La*

diversa rilevanza dell'accertamento raggiunto in sede di mediazione rispetto a quello conseguibile in sede giudiziaria: solo il giudice disporrebbe dei poteri e degli strumenti necessari ad accertare se il soggetto usucapito fosse effettivamente il proprietario del bene oggetto di usucapione. Non a caso, fino a tempi recenti, il codice civile contemplava unicamente la trascrivibilità della sentenza di accertamento dell'usucapione ai sensi dell'art. 2651 c.c. Diversa, conseguentemente, veniva reputata l'efficacia dei provvedimenti di definizione dei due procedimenti: a differenza dalla sentenza *ex art. 2651 c.c.*, che, una volta passata in giudicato, “*fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa*” (art. 2909 c.c.), l'accordo di mediazione, in quanto negozio meramente ricognitivo, del tutto privo, cioè, di effetti costitutivi, modificativi o estintivi, vincolerebbe esclusivamente le parti ai sensi dell'art. 1372 c.c.¹² D'altra parte, alle medesime conclusioni si perveniva ragionando anche sul principio di tassatività degli atti soggetti a trascrizione *ex art. 2643 c.c.*, considerato che, secondo l'orientamento prevalente, l'accordo di mediazione non realizza alcun effetto costitutivo, modificativo o estintivo. Nella consapevolezza che siffatta interpretazione, pur aderente al dato testuale, pregiudicasse l'efficacia della mediazione come strumento alternativo di risoluzione delle controversie, altra parte della dottrina e della giurisprudenza si è dimostrata favorevole, invece, alla trascrizione del verbale di mediazione e, anzi, ne ha suggerito l'opportunità. Diverse, tuttavia, sono state le opzioni ricostruttive proposte.

Secondo taluni, la pubblicità del verbale sarebbe giustificabile alla luce della sua equiparazione al negozio di transazione, per il quale l'art. 2643, n. 13, c.c. ammette la trascrizione: anche l'accordo in esame, come la transazione – si è detto – ha la fun-

trascrivibilità del verbale di mediazione in tema di usucapione, in Vita not., 2012, p. 689 ss.; C. TROISI, G. SALITO, *Trascrizione del verbale di conciliazione: il (mancato) ruolo del notaio*, in *Not.*, 2012, p. 136 ss.; G. DI MARCO, *Usucapione e trascrivibilità del verbale di conciliazione*, in *Corr. mer.*, 2012, p. 255 ss.; R. MASONI, *Mediazione e processo: rassegna della prima giurisprudenza edita*, in *Giur. mer.*, 2012, p. 1081 ss.

¹² A riprova della bontà di tale impostazione, i suoi sostenitori invocavano la considerazione che, diversamente ragionando, il procedimento di mediazione si sarebbe prestato a essere sfruttato dai privati per frodare i terzi, con conseguente pregiudizio per il principio di certezza dei diritti. Cfr. Trib. Roma, 22 luglio 2011, cit.: «(...) consentire la trascrizione *ex art. 2651 c.c.* del verbale di conciliazione in esame, equiparabile per il suo valore a un negozio di accertamento, andrebbe a minare la funzione di certezza dei rapporti giuridici cui è anche preordinato l'istituto della trascrizione, ben potendo le parti utilizzare tale istituto non per la composizione di una lite effettiva, ma per dissimulare operazioni negoziali ai danni di terzi, con seri pregiudizi alla circolazione dei beni. Si pensi al caso in cui il convenuto non sia l'effettivo proprietario del bene per cui è controversia (...)».

zione di superare un contrasto di posizioni e di instaurare un diverso vincolo tra le parti conforme alla soluzione concordata¹³. Tuttavia, per le ragioni in precedenza ricordate, tale assimilazione tra i due negozi non è apparsa convincente a molti. È stato sostenuto, allora, che l'unico modo di risolvere il problema pubblicitario sarebbe quello di concepire la natura dell'accordo conciliativo non come meramente dichiarativa, bensì come modificativa: tale accordo rimuoverebbe la situazione incerta sostituendola con una nuova situazione, certa, che modifica il rapporto preesistente¹⁴. Anche tale ricostruzione, tuttavia, si è prestata a critiche, prospettando una linea interpretativa in contrasto con la natura indiscutibilmente accertativa dell'accordo di mediazione. Non solo, merita sottolineare che entrambe le posizioni descritte si fondavano su un presupposto comune alquanto discutibile: ossia che l'acquisto avvenga a titolo derivativo, dal momento che il passaggio di proprietà si realizzerebbe per mezzo del negozio di accertamento.

Quest'ultimo punto dovrà essere ripreso più avanti, in quanto cuore dell'odierno dibattito sul tema in esame. In questa sede, preme rilevare che, alla luce delle incertezze pratiche, prima ancora che

¹³ Cfr. Trib. Palermo-Bagheria, 30 dicembre 2011, in *Obb. e contr.*, 2012, p. 1078 ss., con nota di S. REPPUCCI, *E' obbligatoria la mediazione in materia di usucapione?*; Trib. Como-Cantù, 2 febbraio 2012, in *Giur. merito*, 2012, p. 1077 ss., con nota di R. MASONI, *Mediazione e processo*. In dottrina v.: D. DALFINO, *Note in tema di negozio di accertamento e trascrivibilità dell'accordo di conciliazione sull'intervenuta usucapione*, cit., 4, p. 1303: «si vorrà ammettere che tra le due figure non corre un rapporto di contrapposizione o di esclusione, costituendo entrambe manifestazioni del potere dispositivo riconosciuto dall'ordinamento ai privati *ex art. 1321 e 1322 c.c.*». Secondo l'A., l'equiparazione tra le due figure si fonderebbe su due considerazioni: per un verso, anche la conciliazione, come la transazione, presuppone un iniziale contrasto di posizioni che viene composto tramite un accordo; per altro verso, con riguardo al requisito tipico delle “reciproche connessioni” di cui all'art. 1965 ss. c.c. in materia di transazione, è vero che per l'accordo di conciliazione sull'usucapione tale requisito non è previsto, ma nulla esclude che anche tale accordo «sia accompagnato da una sia pur simbolica controprestazione (e allora sarebbe integrato anche il requisito delle “reciproche concessioni”», non essendo necessario, neanche nella transazione, un rapporto di equivalenza tra *datum* e *retenetum*». Nello stesso ordine di idee: L. BOVE, *L'accordo conciliativo*, in *Soc.*, 2012, p. 518 ss.; G. PALERMO, *Mediazione e conciliazione. Riflessioni sulla disciplina introdotta dal d.lgs. 4.3.2010, n. 28*, cit., p. 572; V. VERDE, *Verbale di conciliazione e usucapione di un bene: primi orientamenti giurisprudenziali e alcuni spunti di riflessione*, in *Aa.Vv., Dalla Facoltà al Dipartimento, Raccolta di scritti giuridici*, Napoli, 2012, p. 507 ss.; G. PALAZZOLO, *L'intrascrivibilità del negozio di accertamento volontario dell'usucapione nella perdurante criticità dell'art. 11 del d.lgs. 28/2010*, in *Vita not.*, 2013, p. 141 ss.

¹⁴ Cfr. G. BARALIS, *L'accertamento negoziale dell'usucapione nell'ambito della mediazione riformata: il senso della trascrizione e i problemi connessi*, cit., p. 1384 ss.



teoriche, derivanti dal silenzio normativo e dai conseguenti contrasti interpretativi, il legislatore è successivamente intervenuto con la legge n. 98/2013¹⁵. Questa, lo si è già anticipato, ha inserito all'interno del n. 12 bis dell'art. 2643 c.c. la previsione della trascrivibilità degli «*accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato*». Se, per un verso, la novella risolve in senso positivo la questione dell'ammissibilità trascrizione degli accordi di mediazione, per l'altro, essa apre una serie di ulteriori dubbi interpretativi legati alla sua collocazione codicistica all'interno dell'articolo dedicato alla trascrizione degli atti di acquisto a titolo derivativo. Se si pone mente alla circostanza che l'usucapione è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario¹⁶, si comprenderà

immediatamente la portata dei problemi interpretativi che una tale scelta comporta.

4. Riflessione sui rapporti fra trascrizione e negozio di accertamento.

Si è visto che, fino all'introduzione dell'art. 2643, n. 12 bis c.c., la trascrivibilità degli accordi di mediazione sull'usucapione era estremamente dibattuta. La stessa natura accertativa di tali atti è stata messa in discussione, benché sia difficile disconoscere che la loro funzione sia proprio quella di accertare l'avvenuto acquisto della proprietà mediante usucapione. Secondo alcuni dei primi commentatori, anzi, la nuova norma avrebbe implicitamente ammesso la figura del negozio di accertamento. Per la verità, il dibattito sul tema non può dirsi veramente sopito, anche perché l'art. 2643, n. 12 bis, c.c. è dedicato alla disciplina della trascrizione in relazione alla sola usucapione.

Appare, dunque, utile ripercorrere le principali ricostruzioni elaborate dagli interpreti, al fine di chiarire se l'accordo di conciliazione in materia di usucapione possa essere, a sua volta, qualificato come negozio di accertamento.

Non è possibile, in questa sede, approfondire nella dovuta misura la figura generale del negozio di accertamento¹⁷. Mi limito a ricordare che, secon-

¹⁵ Trattasi della legge di conversione del d.l. n. 69/2013 (c.d. Decreto del Fare), che apporta rilevanti modifiche al d.lgs. n. 28/2010, a seguito delle pronunce della Corte Costituzionale nel frattempo intervenute rispetto a quest'ultimo provvedimento. A fronte delle dichiarazioni di incostituzionalità relative alla previsione del filtro di procedibilità introdotto nel 2010, il c.d. Decreto del Fare interviene ripristinandolo nel rispetto dei principi enunciati dalla Consolata. Cfr. Corte Cost., 6 dicembre 2012, n. 272, in *Foro it.*, 2013, I, p. 1091 ss.; in *Corr. giur.*, 2013, p. 262 ss., con nota di I. PAGNI, *Gli spazi e il ruolo della mediazione dopo la sentenza della Corte Costituzionale 6 dicembre 2012, n. 272*; in *Soc.*, 2013, p. 76 ss., con nota di F.P. LUISO, *L'eccesso di delega della mediazione obbligatoria e le incostituzionalità consequenziali*; in *Giur. it.*, 2013, p. 605 ss. Per un commento al c.d. Decreto del fare: E. MINERVINI, *La "storia infinita" della mediazione obbligatoria*, in *Contr.*, 2013, 12, p. 1153 ss.; G. FREZZA, *Trascrizione dell'accordo di conciliazione ex art. 11, comma 3, d.lgs. n. 28/2010 e 2643, n. 12 bis c.c.*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2014, p. 1022 ss.; U. CARNEVALI, *Sulle modifiche alla disciplina della mediazione introdotte dal c.d. decreto "del fare"*, in *Contr.*, 2013, p. 977 ss.; F. FERRARIS, *La novellata mediazione nelle controversie civili e commerciali: luci e ombre di un procedimento "revitalizzato"*, *ibidem*, p. 954 ss.; A.D. DE SANTIS, *Rapporti tra mediazione, conciliazione e processo*, in Maietta (a cura di), *Manuale della mediazione civile e commerciale*, Padova, 2014, p. 175 ss.; G. RAITI, *La media-conciliazione dopo il decreto "del fare"*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2014, p. 245 ss.

¹⁶ Per uno studio sull'istituto dell'usucapione in generale si vedano: F.S. GENTILE, *Effetti del possesso e azioni possessorie*, Napoli, 1958; M. LUPO, voce *Usucapione*, in *Enc. forense*, VII, Milano, 1962, p. 871 ss.; G.B. PORTALE, *Note in tema di compossesso e usucapione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1966, p. 484 ss.; A. MONTEL, M. SERTORIO, voce *Usucapione*, in *Noviss. Dig.*, XX, Torino, 1975, p. 294 ss.; S. RUPERTO, voce *L'usucapione*, in *Enc. dir.*, XLV, Milano, 1992; L. MOCCIA, *Figure di usucapione e sistemi di pubblicità immobiliare: sintesi di diritto privato europeo*, Milano, 1993; M. COMPORTE, voce *Usucapione*, in *Enc. giur. Treccani*, XXXII, Roma, 1994; R. SACCO, voce *Usucapione*, in *Noviss. Dig. it.*, XI, Torino, 1999, p. 561 ss.; R. CATERINA, *Impium praesidium. Le ragioni e favore e contro l'usucapione*, Milano, 2001; P. POLA, *L'usucapione*, Padova, 2004; C. CICERO, *L'usucapione*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, *I possessi*, Napoli, 2005, p. 164 ss.; A.G. DIANA, *L'usucapione*, in *Id.*, *La proprietà immobiliare urbana*, IV, Milano, 2006; V.

CANALE, voce *Usucapione I) Diritto Civile*, *Postilla di aggiornamento*, in *Enc. giur. Treccani*, XXXII, Roma, 2007; E. GUERINONI, *L'usucapione*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro, U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 869 ss.; P. POLA *L'usucapione*, 4^a ed., Padova, 2011; M. DE GIORGI, *L'usucapione: aspetti sostanziali e profili processuali controversi*, Milano, 2012; T. DALLA MASSARA, *L'usucapione*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visentini, I, 2, *I beni e la proprietà*, Padova, 2013, p. 1433 ss.; L. BOZZI, *Commento agli artt. 1158 ss. codice civile*, in *Commentario del codice civile*, diretto da E. Gabrielli, *Della proprietà*, Artt. 1100-1172, a cura di A. Jannarelli e F. Macario, Torino, 2013, p. 649 ss.; F. VIGLIONE, *Proprietà e usucapione: antichi problemi e nuovi paradigmi*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2014, II, p. 339 ss.; G. MAGRI, *Usucapione e acquisto a non domino nel prisma della Convenzione europea dei diritti dell'uomo*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 6, p. 1403 ss.

¹⁷ Come è noto, il negozio c.d. di accertamento è figura elaborata dalla dottrina alla luce di autorevoli studi dottrinali tedeschi. In questa sede, si può solo ricordare che il negozio di accertamento (*Feststellungsgeschäft*) è stato elaborato a partire dagli studi di Bähr del 1855, il quale ha teorizzato il riconoscimento astratto come fonte autonoma di obbligazione. Tale costruzione è stata poi recepita nei §§ 780-781 B.G.B., che regolano come contratti, rispettivamente, la promessa di pagamento (*Schuldversprechen*) e il riconoscimento di debito (*Schuldanerkenntnis*). Da qui è stato poi breve il passo verso la elaborazione della figura del negozio di accertamento come contratto di riconoscimento causale, fonte di autonomi effetti distinti da quelli del rapporto preesistente. Per la dottrina tedesca: G.F. PUCHTA, *Kleine civilistische Schriften*, Leipzig, 1851; O. BÄHR, *Der Urkundenbeweis*, in *Jhering Jahrbücher*, 14 (1875), p. 27



do l'impostazione tradizionale, ai privati sarebbe consentito, in nome del principio di autonomia negoziale, stipulare negozi diretti a rimuovere una situazione di incertezza relativa a un contratto precedentemente concluso tra le stesse ovvero a un fatto connesso a quest'ultimo¹⁸. Tuttavia, l'idea che il negozio di accertamento, benché ammissibile, perché diretto a realizzare interessi meritevoli di tutela (il raggiungimento della certezza giuridica), abbia natura meramente dichiarativa non convince quanti osservano che la nozione stessa di negozio giuridico implichi, ontologicamente, una componente dispo-

sitiva, sia pure da intendere in senso lato¹⁹. I privati, regolando attraverso il negozio i propri interessi, ne dispongono nella sostanza, sia pure nei limiti consentiti dalla legge. Da questo punto di vista, non è parso incoerente supporre che anche un negozio c.d. di accertamento espliciti effetti di sostanziale modificazione della situazione giuridica preesistente. A sostegno di questa idea si afferma che la natura puramente dichiarativa sia attribuito predicabile unicamente per la sentenza, mentre sarebbe tipico del potere dei privati modificare i rapporti giuridici di cui sono parte, anche se formalmente si limitano a rimuovere una situazione di incertezza. Questa teoria non convince, però, la giurisprudenza prevalente che, in più occasioni, non esita a qualificare il negozio c.d. di accertamento come negozio «di mera ricognizione degli obblighi già fissati in altro negozio, quello originario» a cui esso «si correla esigendo non necessariamente l'identità soggettiva delle rispettive parti, ma almeno quella dei soggetti del rapporto di ricognizione»²⁰. Per tale via, il negozio di accertamento costituirebbe un utile mezzo di prova, garantendo la sicurezza del rapporto accertato. Mentre secondo altri, l'efficacia dichiarativa prescinderebbe dalle finalità di prova, ma realizzerebbe semplicemente l'esigenza di dare certezza al rapporto così da poterlo considerare «come esistente in un certo modo»²¹.

Alle tesi esposte si aggiunge poi un diffuso orientamento giurisprudenziale, che propone una sorta di *tertium genus* di efficacia del negozio di accertamento, quella preclusiva. Secondo tale impostazione, il negozio vincolerebbe le parti nel senso di precludere loro ogni possibilità, per il futuro, di

ss.; ID., *Die Anerkennung als Verpflichtungsgrund*, Leipzig, 1894; B. WINDSCHEID, *Lehrbuch des Pandektenrechts*, II, Frankfurt, 1900, p. 765 ss.; J. ACKERMANN, *Über das Verhältnis des Schuldversprechens und des Schuldanerkenntnisses zu ihrem Schuldgrunde (B.G.B. §§ 780 bis, 782, 364, 812 bis, 822)*, in *GruchBeitr.*, 1900, 44, p. 573 ss.; F.K. NEUBECKER, *Der abstrakte Vertrag in seinen historischen und dogmatischen Grundzügen*, in *Archiv. für bürgerliches Recht*, 1903, 22, p. 34 ss.; F. KINGMÜLLER, *Causa und Schuldverprechen*, in *ZHR*, 1906, 58, p. 152 ss.; W. THIELE, *Das Anerkenntnis*, in *JW*, 1906, p. 413 ss.; A. ADLER, *Die Einwirkung der Wechselbegebung auf das kausale Schuldverhältnis*, in *ZHR*, 1909, 64, p. 127 ss.; H. DEGENKLOB, *Zur Konstruktion und Systematik des Schuldversprechens*, in *Jherings Jahrbücher*, 1910, 56, p. 182 ss.; A. KRUCKMANN, *Das Anerkenntnis als Ermächtigung*, in *Archiv. Civ. Praxis*, 134, 1931, p. 289 ss.; H. TAGERT, *Beiträge zur Theorie des Feststellungsvertrages*, Breslau, 1934; G. CREZELIUS, *Konstitutives und deklaratorisches Schuldanerkenntnis*, in *DB*, 1977, p. 1541 ss.; K.O. BERGMANN, *Schuldanerkenntnis und Schuldbekennnis bei Verkehrsunfällen*, in *MDR*, 1974, p. 989 ss. Per la dottrina italiana: G. STOLFI, *Natura giuridica del negozio di accertamento*, in *Riv. dir. proc.*, 1933, p. 132 ss.; F. CARNELUTTI, *Note sull'accertamento negoziale*, in *Riv. dir. proc.*, 1940, I, p. 1 ss.; F. CARRESI, *Note critiche in materia di accertamento negoziale*, in *Riv. dir. comm.*, 1946, II, p. 70 ss.; F. SANTORO PASSARELLI, *L'accertamento negoziale e la transazione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1956, p. 4 ss.; M. GIORGIANNI, voce *Accertamento (negozio di)*, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, p. 227 ss.; A. FALZEA, voce *Accertamento (teoria generale)*, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, p. 208 ss.; L. PUCCINI, *Contributo allo studio dell'accertamento privato*, Milano, 1958; A. VALENTE, *Accertamento dichiarativo e dinamica giuridica*, Milano, 1963; R. CORRADO, voce *Il negozio di accertamento*, in *Noviss. Dig. it.*, XI, Torino, 1965, p. 196 ss.; A. LENER, *Attività ricognitiva e accertamento negoziale*, Milano, 1970; A. CATRICALÀ, *Accertamento (negozio di)*, in *Enc. giur. Treccani*, I, Roma, 1988, p. 3 ss.; L. DAMBROSIO, *Il negozio di accertamento*, Milano, 1996; E. PAOLINI, *Il contratto di accertamento*, Padova, 1997; L. BOZZI, *Accertamento negoziale e astrazione materia*, Padova, 2000; M. FORNACIARI, *Lineamenti di una teoria generale dell'accertamento giuridico*, Torino, 2002; R. FERCIA, voce *Accertamento (negozio di)*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., agg. Torino, 2012, p. 35 ss.; E. MINERVINI, *Il negozio di accertamento*, in L. Ruggeri, E. Minervini, *Contratti traslativi e negozi di accertamento*, Napoli, 2016, p. 183 ss.; A. GENTILI, *Autonomia privata e potere di accertamento*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, 6, p. 1367 ss.

¹⁸ In tal senso: G. STOLFI, *Natura giuridica del negozio di accertamento*, cit., p. 132 ss.; M. DI PAOLO, voce *Negozio di accertamento*, in *Dig. civ.*, XII, Torino, 1995, p. 55 ss.; R. FERCIA, voce *Accertamento (negozio di)*, cit., p. 35 ss.

¹⁹ Autorevole dottrina ha osservato, infatti, che con il negozio di accertamento «le parti dispongono della situazione giuridica preesistente a scopo di certezza», cioè, appunto, si tratterebbe di un atto dotato di efficacia modificativa rispetto alla situazione giuridica preesistente. Così E. MINERVINI, *Il negozio di accertamento e la trascrizione*, cit., p. 242. Cfr. anche: F. SANTORO PASSARELLI, *L'accertamento negoziale e la transazione*, cit., p. 4 ss.; G. TAMBURRINO, *Osservazioni in tema di negozio di accertamento*, in *Studi in onore di Eula*, Milano, 1957, III, p. 481 ss.; R. CORRADO, voce *Il negozio di accertamento*, cit., p. 196 ss.

²⁰ Così Cass., 7 dicembre 1991, n. 13212, in *Foro it., Rep.*, 1992, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 12. Cfr. anche: Cass., 11 ottobre 1979, n. 5292, in *Riv. not.*, 1980, p. 200 ss.; Cass., 6 maggio 1980, n. 2976, in *Giur. it.*, 1981, I, p. 353 ss.; Cass., 16 luglio 1981, n. 4653, in *Foro it., Rep.*, 1981, voce *Contratto in genere*, n. 62; Cass., 25 marzo 1987, n. 2886, in *Foro it., Rep.*, 1987, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 16; Cass., 12 marzo 2008, n. 6739, in www.foroitaliano.it. In dottrina: A. CANDIAN, *Nuove riflessioni sulle dichiarazioni riproduttive dei negozi giuridici*, in *Saggi del diritto*, Padova, 1931, p. 177 ss.

²¹ Così F. CARNELUTTI, *Documento e negozio*, in *Riv. dir. proc.*, 1926, p. 181 ss., il quale, ragionando in questi termini, prospetta la nota teoria dei c.d. equivalenti giurisdizionali, cioè la sostanziale identità funzionale tra negozio e sentenza. V. anche M. GIORGIANNI, *Il negozio di accertamento*, cit., p. 39 ss.



contestare il rapporto oggetto di accertamento²². Ma, a ben vedere, anche tale impostazione, pur non esplicita sul punto, può certamente essere ricondotta a quella che sostiene l'efficacia dichiarativa del negozio in esame. In ogni caso, anche a voler riconoscere autonoma rilevanza all'efficacia preclusiva, tale teoria determina il medesimo problema di quella dichiarativa, in quanto impedisce la trascrivibilità del negozio, il quale risulta finalizzato, pur sempre, alla mera rimozione di dubbi e incertezze.

L'opzione per l'una o per l'altra teoria presenta notevoli risvolti pratici, a partire proprio dalla presente questione della trascrivibilità del negozio di accertamento. È chiaro che, ove si riconosca a tale negozio una funzione meramente dichiarativa, si dovrebbe, a rigore, escluderne la trascrizione ai sensi dell'art. 2643 c.c.²³; e lo stesso discorso varrebbe, come appena visto, anche a sostenere la teoria della efficacia preclusiva, trattandosi di ricostruzione che non presuppone la produzione di effetti traslativi.

²² La teoria della efficacia preclusiva è stata elaborata da A. FALZEA, voce *Accertamento (teoria generale)*, cit., p. 210 ss.: «la messa fuori contestazione, la sostituzione della situazione giuridica incerta con la situazione giuridica accertata, null'altro possono significare nella loro visione scientificamente corretta se non precisamente la preclusione di qualsiasi indagine sulla situazione giuridica antecedente al fatto di accertamento e pertanto la irrilevanza di ogni contestazione relativa al contenuto della situazione giuridica accertata sulla base della sua validità storico-giuridica»; ID., voce *Efficacia giuridica*, in *Enc. dir.*, XIV, Milano, 1965, p. 503 ss. Nello stesso ordine di idee: M. FURNACIARI, *Il negozio di accertamento*, in E. Gabrielli, F.P. Luiso (a cura di), *I contratti di composizione delle liti*, IV, in *Trattato dei contratti Rescigno-Gabrielli*, Torino, 2005, p. 54 ss.; E. MINERVINI, *Il negozio di accertamento*, cit., p. 191 ss. Contra: A. GENTILI, *Autonomia privata e potere di accertamento*, cit., p. 1367 ss. In giurisprudenza v.: Cass., 10 gennaio 1983, n. 161, in *Giur. it.*, 1983, I, p. 710 ss.; Cass., 5 giugno 1997, n. 4994, in *Foro it.*, 1997, I, c. 2456; Cass., 23 marzo 1996, n. 2611, in *Giust. civ. Mass.*, 1996, p. 423 ss.; Cass., 20 maggio 2004, n. 9651, in *Foro it., Rep.*, 2004, voce *Contratto in genere*, n. 283.

²³ In questo ordine di idee: L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1948, p. 298; A. CATRICALÀ, *Accertamento (negozio di)*, cit., p. 5; E. PAOLINI, *Effetti, forma e trascrizione del contratto di accertamento*, in *Contr.*, 1996, p. 520 ss.; R. FERCIA, voce *Accertamento (negozio di)*, cit., p. 35-41. In giurisprudenza: Cass., 13 maggio 1950, n. 1229, in *Giur. comp. Cass. civ.*, 1950, II, p. 363 ss., con nota di G. LONGO, *Negozio di accertamento. Servitù atipiche*; Cass., 22 agosto 1953, n. 2835, in *Rep. Foro it.*, 1953, voce *Trascrizione*, c. 2373, n. 10; Cass., 6 maggio 1980, n. 2976, in *Giur. it.*, 1981, I, p. 253 ss.; Cass., 16 dicembre 1987, n. 9358, in *Vita not.*, 1988, p. 235 ss.; Cass., 9 dicembre 2015, n. 24848, in *Guida al dir.*, 2016, 8, p. 92 ss.: il negozio di accertamento «non determinata ex se il trasferimento di beni e di diritti da un soggetto all'altro, né costituisce fonte autonoma degli effetti giuridici da esso previsti, in quanto rende soltanto definitiva la situazione connessa con il rapporto preesistente, la quale sia, di per se, idonea al conseguimento di effetti definitivamente fissati dal negozio accertativo. La funzione di accertamento propria del negozio così qualificato, e la sua efficacia retroattiva, sono incompatibili con l'effetto traslativo della proprietà».

Viceversa, la tesi che attribuisce al negozio di accertamento una efficacia sostanzialmente dispositiva permetterebbe di ricomprenderlo all'interno degli atti soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 c.c.; il quale rende pubblici anche atti diversi da quelli elencati nell'art. 2643 c.c., purché producano effetti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali su beni immobili²⁴.

Come è evidente, la circostanza che l'art. 2643, n. 12 bis, c.c. preveda oggi la trascrizione degli accordi di mediazione sull'usucapione rinvigorisce il dibattito sul più generale tema dell'ammissibilità della figura del negozio di accertamento e sul connesso problema della sua trascrizione, quando relativo a diritti reali su beni immobili. È stato subito osservato da più parti come l'aver previsto la trascrivibilità di un'ipotesi speciale di negozio di accertamento consenta di pervenire alla medesima conclusione per il relativo *genus* negoziale. Non sono mancate, tuttavia, opinioni discordanti, legate anche alle difficoltà interpretative che la disposizione in esame pone. Il fatto che il verbale conciliativo sia trascrivibile ai sensi dell'art. 2643 c.c., cioè in base alla disciplina pubblicitaria degli acquisti a titolo derivativo, conduce taluno a revocare in dubbio la sua natura dichiarativa e, addirittura, a ipotizzare che quando l'usucapione sia accertato in sede di mediazione determini un acquisto a titolo sostanzialmente derivativo. Ma, per le ragioni anzidette, queste posizioni non sono convincenti.

5. L'art. 2643, n. 12 bis, c.c.: analisi di una disposizione problematica.

Come già anticipato, l'art. 2643, n. 12 bis, c.c. risolve solo un versante della questione indagata. Riguardata alla lettera, la disposizione ammette la trascrizione di accordi di accertamento non in genera-

²⁴ Cfr. W. BIGIARI, *Il regolamento di confini (vent'anni dopo)*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1951, p. 118 ss.: «a mente dell'art. 2645 c.c., va reso pubblico ogni altro atto o provvedimento non contemplato dall'art. 2643 c.c. che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art. 2643 c.c. E l'accertamento produce sicuramente uno degli effetti della trascrizione: quello, cioè, di definire una situazione immobiliare»; F. GAMBINO, *La potenziale efficacia traslativa del negozio di accertamento e la teoria della forma*, in *Contr. e impr.*, 1999, p. 1295 ss.; V. TAVORMINA, *Sul contratto di accertamento e sulla tutela, anche cautelare ed esecutiva, a mezzo di arbitri irrituali*, in *Corr. giur.*, 2006, p. 1616 ss.; G. BARALIS, *Negozi accertativi in materia immobiliare, tipologia, eventuali limiti all'autonomia privata. Problemi di pubblicità immobiliare specie per il negozio che accerti l'usucapione. Usucapione "dichiarata" dal cedente e atti dispositivi*, in *Studi e materiali. Quaderni trimestrali. Consiglio Nazionale del Notariato*, 2008, 2, p. 519 ss.; G. PETELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009.

le, bensì nella limitata ipotesi in cui detti accordi, per un verso, siano stati raggiunti all'interno di un procedimento di mediazione e, per l'altro, riguardino l'accertamento dell'intervenuta usucapione. Giova concentrare l'attenzione sui problemi interpretativi legati al regime pubblicitario degli accordi di mediazione in materia di usucapione.

Si è più volte accennato alla circostanza che aver inquadrato la trascrizione degli accordi in esame all'interno dell'art. 2643 c.c. apre più problemi di quelli che il legislatore intendeva risolvere. Occorre, infatti, spiegare perché un istituto come l'usucapione, che permette l'acquisto a titolo originario del diritto di proprietà, debba essere apparentato, ai fini del regime pubblicitario, agli atti di acquisto a titolo derivativo. Sorge naturale l'interrogativo se il legislatore abbia inteso mettere in discussione l'inquadramento dell'usucapione tra i modi di acquisto della proprietà ovvero se, ai soli effetti della trascrizione, debbano trovare applicazione le regole sugli acquisti a titolo derivativo.

Negli ultimi anni il dibattito su questo tema si è polarizzato su due posizioni principali. Parte della dottrina suggerisce di sciogliere la questione valorizzando il dato testuale e la collocazione topografica della norma all'interno dell'art. 2643 c.c. per sostenere che la trascrizione del verbale di mediazione sull'usucapione espliciti l'efficacia dichiarativa propria della trascrizione degli acquisti a titolo derivativo. Con riferimento agli effetti pubblicitari, il legislatore avrebbe realizzato la sostanziale equiparazione dei negozi accertativi dell'usucapione alle fattispecie costitutive e modificative dell'art. 2643 c.c.²⁵ Da tale interpretazione discendono i seguenti corollari. In primo luogo, la trascrizione del verbale di conciliazione sull'usucapione sarebbe assoggettata ai principi di cui agli artt. 2644 e 2650 c.c. Tanto significa che i terzi aventi causa dell'usucapito o i creditori iscritti contro di lui possono opporre all'usucapiente i titoli di acquisto trascritti o iscritti anteriormente all'accordo di mediazione. In secondo luogo, e conseguentemente, l'accordo di mediazione sull'usucapione, pur trascritto, sarebbe dotato di una

efficacia ridotta e meno protettiva per l'usucapiente. Sicché, l'unico modo per ottenere un accertamento realmente stabile e con efficacia *erga omnes* resterebbe la sentenza *ex art.* 2651 c.c.²⁶ Proprio quest'ultima considerazione è stata contestata da quanti, riflettendo sul contenuto dell'accertamento di stampo giudiziale, ravvisano nella scelta legislativa un contrasto con l'art. 3 Cost., per irragionevole differenziato trattamento di due atti – la sentenza di accertamento e l'accordo di mediazione – che, pur essendo frutto di due procedimenti differenti, avrebbero la medesima funzione: rimuovere la situazione di incertezza circa la titolarità del diritto di proprietà su un determinato bene immobile²⁷.

Anche senza ipotizzare l'incostituzionalità della disciplina in esame, si può certo sostenere che il significato e la portata dell'istituto non possano essere apprezzati unicamente alla luce del dato testuale e topografico, bensì occorre tenere conto anche del contenuto dell'atto oggetto di trascrizione. Sotto questo profilo, merita considerare l'opinione secondo cui tanto il verbale dell'accordo quanto la sentenza, pur diversi per eziologia, sono atti sostanzialmente assimilabili *quoad effectum*, in quanto entrambi diretti ad accertare un effetto acquisitivo che si è prodotto *ex lege*. Si intende dire, cioè, che nessuno di questi atti costituisce titolo per l'acquisto del diritto di proprietà; quest'ultimo si perfeziona, piuttosto, per effetto del possesso continuo e ininterrotto per il tempo di legge (art. 1158 c.c.)²⁸. Ne consegue che l'acquisto della proprietà mediante usucapione

²⁶ La posizione descritta ha trovato l'avallo anche del Consiglio Nazionale del Notariato, nel noto Studio 718-2013/C su *La trascrizione dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione*. Vi si legge che l'accordo conciliativo sull'usucapione riguarda «le sole parti» e «rappresenta un *minus* rispetto all'usucapione giudizialmente accertata», attribuendo «all'usucapiente un diritto che potrà far valere nei confronti dei terzi nei limiti dei diritti spettanti all'usucapito e nel rispetto delle regole sulla continuità delle trascrizioni» (parag. n. 4).

²⁷ In aggiunta, dubbi sulla costituzionalità dell'art. 2643, n. 12 *bis*, c.c. sussistono anche da un altro punto di vista. La mancata previsione della trascrivibilità di negozi di accertamento dell'usucapione conclusi fuori del procedimento di conciliazione determina un'irragionevole disparità di trattamento *ex art.* 3 Cost., così come analoghi dubbi di costituzionalità sorgono rispetto alla impossibilità di trascrivere accordi di segno negativo, cioè di accertamento negativo dell'avvenuta usucapione. Cfr. G. FREZZA, *Trascrizione dell'accordo di conciliazione ex art. 11, comma 3°, d.lgs. n. 28/2010, n. 12-bis*, c.c., cit., p. 1029.

²⁸ Afferma C.M. BIANCA, *La trascrizione del verbale di accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione*, in *Vita not.*, 2016, 1, p. 121-122 che l'accordo di mediazione accertativo dell'usucapione non è il «titolo di acquisto della proprietà dell'usucapiente, ma un atto che riconosce l'avvenuto acquisto della proprietà da parte dell'usucapiente per l'effetto legale derivante dal perfezionamento della fattispecie dell'usucapione». Se ne deve concludere, allora, che la trascrizione di detto accordo è «insuscettibile come tale di dar luogo a un conflitto con la trascrizione di atti dispositivi».



²⁵ Sono di tale opinione G. FREZZA, *Trascrizione dell'accordo di conciliazione ex artt. 11, comma 3°, d.lgs. n. 28/2010, n. 12-bis*, c.c., in *Nuove leggi civ. comm.*, 2014, p. 1022 ss.; A. NERVI, *Possesso e detenzione nella circolazione dei beni immobili. Incertezze applicative e riflessioni sistematiche*, in *Riv. not.*, 2018, 2, p. 249 ss., secondo il quale «la norma si colloca nella catena di acquisti a titolo derivativo, e quindi presuppone il c.d. giusto titolo del soggetto usucapito (vale a dire colui che, in sede di accordo, riconosce l'usucapione della controparte. Questo orientamento conduce a ritenere che la trascrizione dell'accordo in discorso assolve alla funzione di pubblicità dichiarativa ai sensi degli artt. 2664 e 2650 c.c.»; P. FORTI, *Brevi cenni sulla trascrizione degli accordi di accertamento dell'usucapione*, cit., p. 1360 ss.

è, di per sé, opponibile ai terzi a prescindere dal meccanismo accertativo e dal regime pubblicitario. In questa prospettiva, è possibile sostenere che, a dispetto della collocazione codicistica, anche la trascrizione dell'accordo di mediazione sull'usucapione espliciti un'efficacia di pubblicità-notizia ex art. 2651 c.c. Tale interpretazione merita di essere particolarmente valorizzata, in quanto, a mio avviso, garantisce maggior stabilità e protezione all'acquisto realizzato dall'usucapiente²⁹. Non solo, ma – come si dirà a breve – essa permette anche di conciliare la disciplina della trascrizione con gli obiettivi sottesi all'istituto della mediazione obbligatoria.

In ultimo, è utile ricordare che tra le due impostazioni più estreme testè esposte si inserisce la posizione di coloro che tentano di tenere insieme il dato normativo e l'esigenza di tutela della proprietà oggetto di usucapione³⁰. Sul presupposto che l'accordo di mediazione, quale negozio di accertamento, sia dotato di valenza modificativa in senso lato, esso sarebbe in grado di alterare la realtà giuridica preesistente e, quindi, ben ricadrebbe nell'ambito di applicazione degli artt. 2643-2644 c.c. Si tratterebbe, cioè, di un acquisto a titolo solo potenzialmente derivativo. L'idea è che la modifica riguardi non la vicenda derivante dall'acquisto a titolo originario (che è e resta tale), bensì il titolo, che da *ex lege* diventa negoziale, con conseguente applicazione della disciplina circolatoria ordinaria. A mio modo di ve-

dere, il tentativo di una lettura di compromesso non è soddisfacente, soprattutto perché riassume la trascrizione del verbale conciliativo nell'orbita della pubblicità dichiarativa e una tale soluzione, per le ragioni anzidette, non mi pare condivisibile.

6. Effetti della trascrizione dell'accordo di mediazione sull'usucapione.

Una ricostruzione coerente sia con la disciplina degli istituti coinvolti (usucapione e trascrizione) sia con la *ratio* della mediazione obbligatoria non può che muovere da un attento esame dell'oggetto del negozio di accertamento. Il riferimento è ai rapporti tra usucapione e diritto di proprietà: come è noto, la proprietà è un diritto disponibile sul piano sostanziale e l'usucapione costituisce un modo di acquisto del diritto a titolo originario³¹. Questa considerazione, in apparenza scontata, dovrebbe costituire un punto saldo per affrontare il problema della trascrizione. Si intende sostenere che la proprietà può essere acquistata a titolo originario mediante usucapione a prescindere dalla modalità con cui si accerti l'intervenuto acquisto. Tanto la sentenza quanto l'accordo di mediazione producono un effetto di mero accertamento, entrambi, cioè, si limitano a dichiarare una realtà che trovano già esistente. Conseguentemente, è da respingere l'idea che la previsione dell'art. 2643, n. 12 *bis*, c.c. implichi un mutamento della natura dell'acquisto per usucapione da originario in derivativo.

D'altra parte, la bontà di queste affermazioni trova conferma in vari elementi. Intanto nel dato giurisprudenziale. Si ricorda che, secondo la più recente giurisprudenza di legittimità, sarebbe ben possibile stipulare una compravendita avente a oggetto il diritto di proprietà in precedenza usucapito, senza bisogno di chiedere previamente la sentenza che accerti l'intervenuto acquisto³². Tanto è stato sostenuto

²⁹ Tale posizione è stata espressa da: C.M. BIANCA, *La trascrizione del verbale di accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione*, cit., p. 119 ss.; D. AMADEI, *Riflessioni sull'accertamento negoziale e giurisdizionale dell'usucapione*, cit., p. 4: l'acquisto della proprietà mediante usucapione è un acquisto «del tutto autonomo dal diritto del precedente proprietario, si realizza *ipso iure*, automaticamente, nel momento in cui, con il compimento del periodo di tempo previsto, si completa la fattispecie: nasce *ex novo* la proprietà in capo all'usucapiente, in forza del fatto-usucapione composto da possesso e decorso del tempo». In giurisprudenza v. Trib. Terni, 28 maggio 2014, in *Avv. a Terni*, 2015, 1, con nota di L. MORETTI, *Opponibilità al creditore ipotecario di un accordo di mediazione non trascritto accertante l'intervenuta usucapione, ai sensi dell'art. 2643, co. 1, n. 12-bis, c.c., nell'espropriazione forzata immobiliare*: «non si può negare rilevanza ad un verbale di mediazione che accerta l'usucapione per il solo fatto che lo stesso non è un accertamento di natura giudiziale e che è stata omessa la trascrizione, che anche con riferimento al verbale di mediazione ha il ruolo di pubblicità notizia. L'accordo di mediazione, infatti, accerta la sussistenza dei presupposti legali dell'usucapione e sotto tale profilo non è diverso dall'accertamento contenuto nella sentenza che ha natura dichiarativa e non costitutiva».

³⁰ Cfr. G. BARALIS, *L'accertamento negoziale dell'usucapione nell'ambito della mediazione riformata: il senso della trascrizione e i problemi connessi*, cit., p. 1369 ss., il quale, nel proporre tale tesi, ne evidenzia cionondimeno anche le criticità, in quanto «si tratterebbe non solo di mutare il titolo, ma, a seguito di tale mutament, di variare la tipologia di acquisto: da titolo originario a titolo derivativo e per di più ammettere eccezionalmente una pubblicità dichiarativa collegata non alla vicenda, ma alla variazione del titolo».

³¹ È ormai pacificamente superata, in dottrina, l'idea, ispirata a risalenti studi tedeschi (cfr. A. BRINZ, *Lehrbuch der Pandekten*, I, Erlangen, 1973, p. 244 ss.), che l'usucapione sia un modo di acquisto a titolo derivativo (cfr. G. VENEZIAN, *La tutela dell'aspettativa*, in *Opere giuridiche*, II, Roma, 1920, p. 169 ss.). Sull'impostazione attuale: S. PUGLIATTI, voce *Acquisto del diritto*, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, p. 510 ss.; F. SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, cit.; C.M. BIANCA, *Se l'usucapione sia un titolo di acquisto derivativo (riflessioni suscitate dalla lettera di un saggio romanistico di Friz Sturm)*, in *Realtà sociale ed effettività della norma*, I, 2, Milano, 2002, p. 1181 ss.

³² Cfr. Cass., 5 febbraio 2007, n. 2485, in *Vita not.*, 2007, p. 840 ss.; in *Not.*, 2007, 6, p. 628, con nota di C. BOTTA, *Acquisto per usucapione e validità dell'atto di trasferimento dell'immobile*; in *Resp. civ.*, 2008, p. 162 ss., con nota di F. TOSCHI VESPASIANI, *Usucapione non accertata giudizialmente, vendita immobiliare e responsabilità del notaio*. La necessità di una



sulla base di un duplice ordine di ragioni: 1) l'usucapione opera *ex lege*; 2) il suo formale accertamento in sede giudiziale, così come la trascrizione della sentenza, non sono necessari per il perfezionamento della fattispecie. Per gli stessi motivi, il creditore al quale sia stata concessa ipoteca su un bene oggetto di usucapione ovvero il creditore che abbia pignorato un bene oggetto di usucapione è destinato a subire gli effetti di questo modo di acquisto della proprietà, a prescindere dalla esistenza di una sentenza di accertamento.

Non solo. Anche a voler seguire una interpretazione aderente al dato letterale, si deve osservare che l'art. 2643, n. 12 *bis*, c.c. prevede la trascrizione non del titolo di acquisto della proprietà dell'usucapiente – *id est* dell'accordo di accertamento dell'u-

dichiarazione giudiziale avente a oggetto l'usucapione ai fini della vendita del bene usucapito è tema che è stato dibattuto in seno alla stessa giurisprudenza, oltre che in dottrina. La questione si inserisce, invero, in un orizzonte in cui si confrontano due esigenze contrapposte: la certezza e la sicurezza nella circolazione dei beni, da un lato; la celerità delle vicende circolatorie, dall'altro lato. La soluzione oggi prospettata dalla giurisprudenza di legittimità esprime preferenza per quest'ultima esigenza e merita accoglimento, stante la mancanza di norme che impongano come necessario l'accertamento giudiziale. Non solo, ma, come era già stato messo in luce nella Relazione al Re n. 1047, diversamente ragionando, «colui che ha acquistato per usucapione sarebbe costretto, per avere la libera disponibilità di fatto del suo diritto, di provocare l'accertamento giurisdizionale dell'acquisto nei confronti di colui che per effetto dell'usucapione ha perduto il suo diritto». Questa eventualità sarebbe da respingere in quanto del tutto contraria alla logica degli acquisti a titolo originario. Resta fermo, semmai, il ruolo cruciale del notaio, il quale, nel verificare l'avvenuto acquisto della proprietà per usucapione, è tenuto a informare preventivamente le parti e, soprattutto, l'acquirente circa l'assenza di un accertamento giudiziale, al fine di evitare atti traslativi rischiosi. Per una ricostruzione del dibattito su questi temi v.: S. CATTI, *Il notaio e l'usucapione: brevi note*, in *Vita not.*, 1995, p. 1620 ss.; G. GIOFFRÈ, *La vendita di immobile usucapito*, in *Riv. not.*, 1996, p. 995 ss.; P.L. CARBONE, *La responsabilità disciplinare del notaio in relazione ad atti di trasferimento di beni usucapiti*, in *Danno e resp.*, 2004, p. 211 ss.; P. VITUCCI, *Acquisto per usucapione e legittimazione a disporre*, in *Giust. civ.*, 2004, p. 8 ss.; M. D'ORAZI, *Alienazione di immobili acquistati per usucapione non accertata giudizialmente*, in *Riv. not.*, 2006, p. 81 ss.; A. TORRONI, *Acquisti immobiliari potenzialmente pericolosi: con provenienza donativa, mortis causa o per usucapione non accertata giudizialmente. Tutela dell'acquirente*, in *Riv. not.*, 2009, 1, p. 245 ss.; A. SPATUZZI, *La disponibilità dei beni usucapiti, tra accertamento giudiziale ed extragiudiziale*, in *Contr.*, 2017, 5, p. 601 ss. In giurisprudenza: Cass., 27 settembre 1996, n. 8528, in *Giust. civ.*, 1997, I, p. 1906 ss.; Cass., 12 novembre 1996, p. 9884, in *Vita not.*, 1996, p. 1355, con nota di M. ALBERGO, *Alienazione del possesso. Contratto atipico meritevole di tutela*; Cass., 3 luglio 1998, n. 6489, in *Giust. civ.*, *Mass.* 1998, p. 1452 ss.; Cass., 26 novembre 1999, m. 13184, in *Giust. civ.*, *Mass.*, 1999, p. 2357 ss.; Cass., 7 agosto 2000, n. 10372, in *Foro it.*, 2001, I, c. 517; Cass., 22 aprile 2005, n. 8502, in *Giust. civ.*, *Mass.* 2005, p. 4 ss.; Cass., 20 luglio 2005, n. 15252, in *Not.*, 2006, 3, p. 253, con nota di A. CECONI, *Usucapione abbreviata e responsabilità professionale del notaio*.

sucapione –, bensì del processo verbale dell'accordo raggiunto in sede di mediazione obbligatoria. Tale trascrizione, allora, non riguarda l'opponibilità, non può servire a risolvere conflitti con la trascrizione di atti dispositivi³³. Ebbene, si deve concludere che anche il dato letterale, se sondato rigorosamente, conduce a sostenere la natura meramente ricognitiva dell'accordo di mediazione e, quindi, a escludere la efficacia dichiarativa della sua trascrizione³⁴.

Quanto sin qui osservato si fonda su una premessa cruciale già ricordata in precedenza: la sostanziale equiparazione, in punto di effetti, tra l'accertamento giudiziale e l'accertamento in mediazione dell'usucapione. Nonostante la sussistenza di discordanti pareri³⁵, per le ragioni esposte, è da con-

³³ In tal senso v. C.M. BIANCA, *La trascrizione del verbale di accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione*, cit., p. 119 ss.

³⁴ Osserva A. DE DONATO, *La trascrizione dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione*, cit., p. 123 che «l'accesso alla pubblicità immobiliare garantito dal nuovo n. 12-bis, dell'art. 2643 c.c. non sposta la natura di negozio di accertamento dell'accordo conciliativo»; conseguentemente «la natura dichiarativa esclude la possibilità di concatenare gli effetti della pubblicità al meccanismo designato dal legislatore nell'art. 2644 c.c.». Nello stesso ordine di idee L. FOLLIERI, *L'accertamento convenzionale dell'usucapione*, cit., p. 268-275, secondo il quale, poiché il *focus* della disposizione in commento è sul contesto in cui avviene l'accertamento dell'usucapione, non sull'accertamento in sé, essa «non può quindi avere ricadute sistematiche sull'inquadramento dell'usucapione, non rappresentando una peculiare ipotesi di usucapione a titolo derivativo». Tanto da concludere, coerentemente, che la novella del 2013 non fa «cadere il dogma dell'usucapione quale modalità acquisitiva del diritto dalla connaturata originarietà».

³⁵ Noti sono gli argomenti posti a sostegno della tesi della non assimilazione tra sentenza e accordo di mediazione sull'usucapione. La sentenza implica un'operazione di sussunzione giuridica della fattispecie concreta all'interno di una norma che non è richiesta per il negozio di accertamento (M. BOVE, *L'accordo conciliativo rivisitato dal c.d. "decreto del fare"*, in *Soc.*, 2013, p. 1230 ss.). Altri osservano, invece, che mentre l'accertamento giudiziale ha a oggetto una vicenda del passato al fine di risolvere una controversia mediante la fissazione di una regola di condotta vincolante per il futuro, il negozio di accertamento dispone solo per il futuro mediante la definizione di una regola condivisa dalle parti, a prescindere dall'accertamento di una situazione preesistente (cfr. D. DALFINO, *Mediazione civile e commerciale*, Bologna, 2016, p. 455 ss.). In dottrina, sono del tutto contrari a detta equiparazione: P. FORTI, *Brevi cenni sulla trascrizione degli accordi di accertamento dell'usucapione*, in cit., p. 1360 ss.; V. BRIZZOLARI, *La trascrizione del verbale di conciliazione relativo all'accertamento dell'acquisto per usucapione*, cit., p. 77. In posizione intermedia, vi è chi afferma, non senza contraddittorietà, che una volta negata valenza dispositiva al negozio di accertamento e delimitata la sua vincolatività alle parti, la trascrizione dell'accordo conciliativo abbia funzione di pubblicità notizia, al pari della sentenza che accerta l'usucapione. Tuttavia, deve continuare a predicarsi la netta differenza tra accertamento negoziale e accertamento giudiziale dell'usucapione per tre ragioni fondamentali: 1) l'accertamento negoziale soggiace al principio di continuità delle trascrizioni ex art. 2651 c.c.; 2) l'accertamento negoziale non ha la retroattività reale della sentenza; 3) l'accertamento negoziale non è in



dividere l'autorevole osservazione³⁶ secondo la quale l'accertamento negoziale differisce da quello giudiziale per le diverse modalità con cui viene com-

grado di travolgere il diritto del creditore ipotecario (cfr. A. DE DONATO, *La trascrizione dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione*, cit., p. 132-134). In giurisprudenza: App. Reggio Calabria, 12 novembre 2015, in *Riv. not.*, 2015, 6, p. 1313 ss.; Trib. Lecce, 8 gennaio 2016, in *Contr.*, 2017, 1, p. 69 ss., in cui si legge che tra la sentenza di accertamento dell'usucapione e gli accordi di mediazione accertativi dell'usucapione c'è una "differenza incommensurabile".

³⁶ Il riferimento è a G. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare. Trascrizioni, annotazioni, cancellazioni: dalla "tassatività" alla "tipicità"*, Napoli, 2009, p. 350-351. L'A. inserisce l'analisi della trascrizione degli acquisti per usucapione nell'ottica del più generale tema della evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare. L'A. coglie, infatti, l'esistenza di un interesse all'ampliamento dell'ambito di operatività della trascrizione al fine di garantire una più ampia conoscibilità delle situazioni giuridiche rilevanti nel traffico immobiliare. Una lettura costituzionalmente adeguata del dato normativo impone di ammettere alla trascrizione anche fattispecie non espressamente contemplate dalla legge laddove la pubblicità consenta di salvaguardare l'interesse alla certezza e alla celerità dei traffici giuridici, per un verso, e la necessità di non introdurre discriminazioni irragionevoli tra fattispecie analoghe, per altro verso. In questa prospettiva, l'A. affronta anche il tema qui in esame, osservando che, una volta superata la logica di stretta tassatività, è possibile porsi il problema della "surrogabilità" dell'accertamento giudiziale con quello negoziale per gli acquisti a titolo originario. Le naturali differenze tra i due tipi di accertamento non ne escludono l'equipollenza, sul piano effettuale, con riguardo all'effetto preclusivo conseguibile, ove si acceda all'opinione secondo cui il negozio di accertamento, in quanto atto dispositivo in senso lato, produce un'efficacia preclusiva di ulteriori contestazioni riguardo al pregresso verificarsi dell'acquisito, rendendo incontrovertibile, per il futuro, la situazione giuridica accertata tra le parti e i loro aventi causa. Si segnala che, tuttavia, l'A., al termine del suo ragionamento, preferisce aderire alla tesi della natura sostanzialmente dispositiva dell'accertamento negoziale, concludendo, in conseguenza, per la efficacia di pubblicità dichiarativa della relativa trascrizione (v. spec. p. 353-355). Nello stesso ordine di idee v.: M. KROGH, *La trascrizione dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione*, in *Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 718-2013/C*, p. 73 ss.; D. AMADEI, *Riflessioni sull'accertamento negoziale e giurisdizionale dell'usucapione*, cit., p. 3 ss., il quale osserva anche che «la affermata divergenza tra atto privato e sentenza» è espressione di una visione ormai tramontata secondo la quale, stante la centralità della giurisdizione nell'ordinamento «soltanto tramite la sentenza si possono ottenere effetti di accertamento grazie alla funzione di garanzia e di controllo della legittimità e della correttezza delle pretese, che esclusivamente il giudice può effettuare nell'esercizio del suo potere autoritativo. Si ribadisce che il giudice, quando si tratta di diritti disponibili, come nel caso del diritto di proprietà, non può mai dare di più di quanto le parti potrebbero ottenere per conto loro, con una loro attività negoziale stragiudiziale»; C.M. BIANCA, *La trascrizione del verbale di accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione*, cit., p. 119 ss.; F.P. LUISO, *Diritto processuale civile, V, La risoluzione non giudiziale delle controversie*, cit., p. 14 ss.: la differenza tra accertamento giudiziale e accertamento negoziale «non sta nell'efficacia, che è sempre necessariamente la stessa e che consiste nella cosa giudicata sostanziale, quanto nella modalità di determinazione del contenuto dell'atto risolutivo della controversia».

piuto («un procedimento rigidamente e garantisticamente disciplinato al fine della ricerca della verità»), da un lato, un atto di accertamento «privo delle garanzie processuali (...) [e de]ll'intervento del giudice», dall'altro), ma non per il risultato, che è il medesimo: rendere certa – e, secondo taluni, incontestabile per il futuro – la situazione accertata tra le parti e i loro aventi causa. La diversa natura, privatistica o pubblicistica, della fonte dell'accertamento non rileva, in quanto l'effetto finale dipende dal contenuto di quell'atto. Con l'ulteriore precisazione che quando l'accertamento concerne l'usucapione, l'oggetto dell'attività accertativa, in realtà, è costituito dai fatti che possono dar luogo all'usucapione, in quanto quest'ultima costituisce solo un modo di acquisto della proprietà a titolo originario, o meglio, è l'effetto che la legge ricollega alla sussistenza di determinati presupposti per l'acquisto del diritto.

In definitiva, se l'effetto dell'usucapione è predefinito dal legislatore, è possibile sostenere che il relativo accertamento abbia le stesse caratteristiche qualunque sia il soggetto che lo compie, con la conseguenza ulteriore che anche gli effetti della trascrizione dei due atti di accertamento sono i medesimi, cioè trattasi di pubblicità-notizia³⁷.

Potrebbe essere obiettato che la scelta di prevedere la trascrizione dell'accordo di mediazione all'interno dell'art. 2643, n. 12 bis, c.c. miri a evitare pregiudizi per i terzi che non abbiano partecipato alla stipulazione dell'accordo di conciliazione, in quanto le regole degli artt. 2644 e 2650 c.c. consentono di limitare gli effetti dell'accordo unicamente alle parti. Senza dubbio, l'applicazione del principio di continuità delle trascrizioni realizza l'obiettivo di assicurare maggior certezza ai traffici giuridici. A ben vedere, tuttavia, rischi particolari per i terzi non

³⁷ Considerazioni non dissimili sono state svolte dalla dottrina, sia pure con i dovuti distinguo, anche con riferimento al lodo arbitrale. Secondo F.P. LUISO, *L'art. 824 bis c.p.c.*, in www.judicium.it la sentenza non può avere «avere effetti maggiori di quelli del lodo, poiché, in realtà, la sentenza non ha effetti maggiori di un contratto che abbia risolto la controversia (...)». Conseguentemente, siccome il contratto quando ha come scopo la risoluzione di una controversia «ha i medesimi effetti della sentenza, allora anche il lodo, pur essendo un atto privato e non pubblico, può avere gli stessi effetti della sentenza». Se ne conclude che «(...) la differenza tra contratto, arbitrato e giurisdizione sta nei rispettivi presupposti di disciplina, ma non nel risultato, che è perfettamente equivalente. Si tratta, in definitiva, di vie alternative che conducono alla medesima meta». Siffatto modo di ragionare dovrebbe valere, allora, a maggior ragione, per l'accordo di mediazione, tanto più quando la via della mediazione è prescritta per legge come obbligatoria. In termini più generali v.: F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio ed efficacia della sentenza verso terzi*, Milano, 1981; ID., *Diritto processuale civile, V, La risoluzione non giurisdizionale delle controversie*, cit.; S. MENCHINI, *Il giudicato civile*, II ed., Torino, 2002, p. 171 ss.; A. PROTO PISANI, *I limiti soggettivi di efficacia della sentenza. Una parabola di studi*, Milano, 2015.



sono concretamente esistenti, se si considera che ogni accertamento negoziale ha efficacia meramente *inter partes*, a prescindere dal meccanismo pubblicitario; sicché l'applicazione dei richiamati artt. 2644 e 2650 c.c., sotto questo profilo, risulta priva di utilità³⁸. Alla stessa conclusione si perviene ribadendo che l'istituto dell'usucapione ha sempre effetto *erga omnes*, a prescindere dal regime pubblicitario dell'atto in cui il relativo accertamento è contenuto: per cui, l'acquisto per usucapione è sempre opponibile ai terzi, anche in mancanza di trascrizione, tranne che nei casi di usucapione abbreviata (art. 1159 c.c.).

A seguire la premessa illustrata – che qui si condivide – sarebbe stato più logico ammettere l'applicazione dell'art. 2651 c.c. anche per gli accordi in esame. Oltretutto, come autorevolmente sostenuto in dottrina, la soluzione interpretativa sin qui prospettata è l'unica sistematicamente coerente, consentendo di tenere nella massima considerazione la *ratio* della disciplina sulla mediazione obbligatoria. Se l'obiettivo di quest'ultima è quello di ridurre il contenzioso giudiziario a favore di soluzioni amichevoli delle controversie, il legislatore avrebbe dovuto completare la disciplina del verbale di conciliazione con una regola pubblicitaria premiale, al fine di rendere concretamente effettiva la tutela ga-

rantita in sede conciliativa. A voler seguire, invece, una interpretazione meramente testuale dell'art. 2643, n. 12 *bis*, c.c., cioè se si reputasse davvero necessaria la trascrizione dichiarativa del verbale di conciliazione sull'usucapione per conseguire l'opponibilità del diritto accertato, si otterrebbe un risultato controfunzionale: si introdurrebbe, surrettiziamente, ai fini del perfezionamento della vicenda, un requisito – la trascrizione – non richiesto dalla disciplina dell'usucapione.

Certo, si è ben consapevoli che quanto sin qui sostenuto non risolve ogni problema. Per convincersene basta considerare che l'art. 2643, n. 12 *bis*, c.c. lascia aperta, ad esempio, la questione della trascrivibilità di accordi di accertamento sull'usucapione raggiunti al di fuori del procedimento di mediazione. Tuttavia, ove si condivida l'opzione interpretativa qui sostenuta, si può riuscire, comunque, a dare una risposta convincente ragionando alla luce del fondamento della disciplina della mediazione. Sul presupposto che l'equiparazione tra accordo di mediazione e sentenza di accertamento trovi la sua giustificazione nel contenuto accertativo (che è il medesimo), la conclusione a cui si perviene è la seguente: una tale assimilazione non può valere anche per l'accordo raggiunto fuori dal procedimento di mediazione. Come è stato osservato, è «*la mediazione che caratterizza necessariamente la disposizione normativa considerata; e che assurge a requisito indispensabile per la successiva pubblicità del negozio di accertamento*»³⁹. Sicché, per ottenere l'effetto di pubblicità informativa che garantisce maggior sicurezza nella circolazione dei beni, l'accordo richiede di essere trascritto. Si tratta di una prospettiva premiale: l'ordinamento incentiva la composizione della controversia fuori dal processo, ma garantisce a detto accordo adeguata pubblicità solo se formalizzato secondo le regole del procedimento di mediazione. Tanto appare, nuovamente, coerente con la *ratio* della mediazione obbligatoria.

³⁸ Osserva M. BOVE, *L'accordo conciliativo*, in *Soc.*, 2012, 1, p. 91 che tali rischi per i terzi sono inesistenti «perché non vi è una differenza tra sentenza e contratto, tantomeno in virtù della trascrizione dell'una o dell'altro, per quanto riguarda l'efficacia soggettiva». D'altra parte, anche l'efficacia *erga omnes* della sentenza deve essere correttamente intesa in quanto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 2909 c.c. e dell'art. 324 c.p.c., l'accertamento giudiziale fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa, ma non estende i suoi effetti verso qualunque altro terzo. A riguardo, si rinvia a D. AMADEI, *Riflessioni sull'accertamento negoziale e giurisdizionale dell'usucapione*, cit., p. 8-9, secondo il quale la detta equiparazione tra le due forme di accertamento non troverebbe smentita neppure sul piano della opponibilità. Ai sensi dell'art. 2909 c.c., la sentenza produce effetti *erga omnes* solo nel limitato senso che essa vincola solo le parti, i loro eredi o aventi causa; non dissimilmente dal contratto che non è opponibile ai terzi i quali non abbiano partecipato alla sua stipulazione. Non a caso, osserva condivisibilmente C. PUNZI, «*Efficacia di sentenza del lodo*», in *Riv. arb.*, 2005, 4, p. 833-834 che l'art. 2909 c.c., pur affermando che l'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto, non riserva esplicitamente tale efficacia alla sola sentenza. Nello stesso senso G. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare. Trascrizioni, annotazioni, cancellazioni: dalla "tassatività" alla "tipicità"*, cit., p. 351: «Anche l'accertamento giudiziale ha luogo nei confronti di un convenuto determinato, ed il giudicato che ne consegue ha ben precisi limiti soggettivi, producendo effetti unicamente tra le parti e i loro aventi causa (art. 2909 c.c.), non certamente nei confronti di un ipotetico terzo titolare del diritto. (...) Anche la trascrizione della sentenza sarebbe produttiva di una certezza soltanto relativa, e per certi aspetti potenzialmente apparente e ingannevole, sulla quale i terzi potrebbero riporre un affidamento solo parziale».

³⁹ Così L. FOLLIERI, *L'accertamento convenzionale dell'usucapione*, cit., p. 266 ss.

