

Sulla trascrivibilità del verbale di accordo in materia di usucapione ed effetti processuali della domanda riconvenzionale inerente materie soggette a mediazione obbligatoria nel processo già instaurato (Trib. di Como, sez. di Cantù del 12 febbraio 2012)

Autore: Caterina Catalfamo

In: Diritto civile e commerciale, Giurisprudenza commentata

La domanda di usucapione deve essere assoggettata a mediazione e l'eventuale conseguente verbale di accordo è pienamente trascrivibile.

Lo ha stabilito il **Tribunale di Como sezione distaccata di Cantù** che, con **Ordinanza del 2 febbraio 2012**, condivide l'impostazione, favorevole alla trascrizione del verbale di mediazione, del Tribunale di Palermo (Sez. Bagheria, ordinanza 30.12.2011).

Per i Giudici di Como "l'accordo di mediazione - che potrà assumere le forme più varie per risolvere la lite (come ad esempio attraverso la rinuncia al diritto di proprietà ovvero la rinuncia alla domanda di usucapione a fronte del pagamento di una somma di denaro), senza coincidere con il contenuto della pronuncia giudiziaria richiesta da parte attrice - è espressione del potere negoziale delle parti ex art 1321 c.c. in quanto attraverso di esso viene regolamentata la situazione giuridica sostanziale".

L'accordo di mediazione in quanto espressione del potere negoziale delle parti ex art 1321 c.c. avrà ad oggetto il diritto reale ma non l'avvenuta usucapione.

"La parte che si vedrà trasferito il bene lo acquisterà a titolo derivativo in quanto lo strumento utilizzato per la traslazione è il verbale di mediazione e non a titolo originario come invece nel caso di accertata usucapione mediante sentenza".

Pertanto, i Giudici hanno concluso affermando che "l'accordo di mediazione con cui si attribuisce un diritto reale è trascrivibile non certo ai sensi dell'art. 2651 c.c.", che prevede la trascrizione delle sentenze che accertano l'avvenuta usucapione del diritto di proprietà o di altro diritto reale, "bensì ai sensi dell'**art 2643 n. 13 c.c.** in relazione all'art. 11 del D.Lgs n. 28/2010, **perché in esso non vi è altro che una transazione**".

Nella medesima ordinanza è stata altresì affrontata la questione se la mediazione debba investire oltre

che la domanda riconvenzionale anche tutto il processo, ivi compresa la domanda principale non assoggettabile a mediazione.

Per i Giudici di Como va assoggettata a mediazione anche la domanda riconvenzionale per la quale non risulta sperimentato il tentativo di mediazione.

Argomentano i Giudici che “l’esclusione della mediazione per la domanda riconvenzionale determinerebbe un’ingiustificata disparità di trattamento fra l’attore - il quale solo sarebbe tenuto a proporre la mediazione sulla sua domanda e a differire la sua tutela giurisdizionale - e il convenuto - sul quale non graverebbe alcun onere preventivo, con attribuzione di un privilegio contrastante con il principio di eguaglianza ex art. 3 Cost.”.

Si ritiene pertanto necessario, ai sensi dell’art. 103 co. 2 c.p.c., separare la domanda riconvenzionale dalla domanda principale.

In tal caso non va sottaciuto, però, che la separazione, creando lo sdoppiamento della causa, può pregiudicare sia il ruolo, già gravoso, dell’Ufficio sia l’interesse delle parti che dovranno sopportare il peso e il costo di due cause.

Alla luce di ciò, i Giudici ritengono auspicabile evitare la separazione del processo, “rinviando entrambe le domande cumulate a nuova data e rimettendo la causa riconvenzionale davanti ai mediatori, a titolo di mediazione facoltativa sollecitata dal giudice”,

Pertanto, prima della separazione occorrerà acquisire “l’eventuale consenso delle parti per portare davanti ai mediatori non solo la domanda riconvenzionale ma anche la domanda principale, attesa l’intimo collegamento tra le due domande dell’attore e del convenuto”.

<https://www.diritto.it/sulla-trascrivibilita-del-verbale-di-accordo-in-materia-di-usucapione-ed-effetti-proces-suali-della-domanda-riconvenzionale-inerente-materie-soggette-a-mediazione-obbligatoria-nel-processo-gia-instaur/>