

## L'accertamento negoziale dell'usucapione

**Autore:** Biagio Vigorito

**In:** Diritto civile e commerciale

### Il problema e la sua collocazione normativa

É possibile accertare l'usucapione a mezzo di un **negozio giuridico**?

Probabilmente molti tenderebbero a rispondere negativamente a questa domanda, ritenendo che il suddetto accertamento non possa prescindere dall'intervento del giudice, il quale, al termine di un grado di giudizio, deve addivenire ad un provvedimento dal contenuto eminentemente dichiarativo ed accertare la sussistenza di tutti gli elementi costitutivi dell'usucapione:

-l'animus possidendi;

-l'animus rem sibi habendi;

-il corpus possessionis).

Solo al termine di un processo che accerti la sussistenza di questi elementi sarà possibile emettere una sentenza dichiarativa dell'avvenuta usucapione.

Ebbene con l'introduzione, ad opera del d.l. n. 69/2013 (conv. in l. n. 98/2013), del numero 12)-bis all'art 2643 c.c., è stato però compiuto un importante passo in avanti in direzione dell'accertamento negoziale dell'usucapione. Attraverso questo intervento il legislatore, nell'intento di ridurre il contenzioso e rendere meno gravoso il carico gravante sugli uffici giudiziari, ha attratto l'usucapione nell'alveo della mediazione, prevedendo la trascrivibilità degli "accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato".

Si tratta di un **accertamento sicuramente più rapido di quello che scaturirebbe da un provvedimento giudiziario**, che si articola in due fasi:

- l'instaurazione del procedimento di mediazione dinanzi al relativo organismo;
- l'intervento di un notaio per l'autentica delle sottoscrizioni e l'adempimento delle formalità

pubblicitarie all'interno dei Registri Immobiliari.

L'accertamento negoziale dell'usucapione pertanto, alla luce di quanto disposto dall'art. 2643 n. 12)-bis c.c., richiede il passaggio attraverso due momenti.

Ciò rappresenta sicuramente un importante passo in avanti nell'ottica della celerità dell'accertamento e della riduzione del contenzioso, in quanto detta procedura è senz'altro più agile rispetto a quella che prevede l'intervento giudiziario.

Il legislatore quindi, nel perseguire intenti deflattivi, ha affidato ancora una volta le sue aspettative alle procedure alternative alla giurisdizione.

## Prospettive dottrinali

Lo schema delineato dal legislatore, pur se sicuramente più celere rispetto alla strada dell'accertamento giudiziario, si sviluppa in due momenti. Esso infatti non attribuisce alle parti la **libertà di procedere direttamente alla stipula di un negozio di accertamento** davanti ad un notaio, ma subordina l'intervento dello stesso all'espletamento della procedura di mediazione.

Alla luce di ciò la dottrina si è chiesta se l'iter procedimentale delineato dal n. 12)-bis dell'art. 2643 c.c. non possa essere ulteriormente alleggerito, bypassando la fase della mediazione ed addivenendo direttamente al negozio di accertamento.

La giurisprudenza più intransigente ritiene che il doppio passaggio delineato da legislatore sia necessario, ma parte della dottrina ed uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato (il n. 4-2017/C) sembrano essere di contrario avviso. In accordo con questa tesi, infatti, si ritiene possibile giungere all'accertamento dell'usucapione in maniera ancor più spedita, senza dover preventivamente passare per la mediazione e, pertanto, passando esclusivamente attraverso un atto notarile di accertamento.

Questa dottrina fonda il proprio convincimento argomentando dalla ratio della nuova normativa, rappresentata dal sostanziale favor mostrato dal legislatore nei confronti dell'accertamento negoziale dell'intervenuta usucapione. Il legislatore infatti, pur prevedendo l'espletamento preventivo della mediazione, ha aperto (in maniera innovativa) alla possibilità di pervenire all'accertamento dell'usucapione non solo nelle forme "classiche" dell'accertamento giudiziario, ma anche nelle forme negoziali.

In particolare la dottrina in commento si è chiesta se l'art. 2643 n. 12)-bis c.c. sia diretto unicamente ad incentivare l'uso del procedimento di mediazione, ampliandone le ipotesi di utilizzo anche

all'accertamento dell'usucapione o se, invece, sia espressione di un principio di ordine generale, finalizzato ad ammettere un negozio di accertamento per così dire "generico" e, dunque, a riconoscere la legittimità degli atti di accertamento stipulati privatamente.

Un indizio in quest'ultima direzione sembra provenire dal fatto che anche utilizzando la procedura di mediazione, l'effetto dell'accertamento discende pur sempre dalla volontà delle parti. È giusto il caso di osservare infatti che il mediatore ha unicamente funzione conciliativa: egli cioè interviene all'unico fine di tentare l'avvicinamento delle parti in contesa, mediando fra le rispettive posizioni e, se del caso, formulando una proposta che possa conciliare i contrapposti interessi. La soluzione alla quale giungono le parti pertanto non è imposta unilateralmente dal mediatore, ma è frutto di un punto di incontro, di un accordo al quale si è giunti grazie all'opera del mediatore, ma che è pur sempre riconducibile alla volontà delle parti e dunque, in definitiva, al loro accordo.

Così argomentando dunque si può affermare che l'intento perseguito dal legislatore tramite l'introduzione dell'art. 2643 n. 12)-bis non pare essere stato quello di favorire l'uso del **procedimento mediativo**, quanto piuttosto quello di ridurre il carico della giustizia civile, incentivando il ricorso a canali alternativi alla giurisdizione e migliorando il funzionamento del nostro sistema civilistico. Il legislatore in definitiva avrebbe voluto incentivare non il ricorso al procedimento di mediazione, ma l'uso del negozio di accertamento.

La richiamata dottrina pertanto conclude affermando che l'obiettivo di ridurre il carico giudiziario in materia civile può essere pienamente ed efficacemente perseguito attraverso l'accertamento dell'usucapione direttamente davanti al notaio ed all'infuori del procedimento mediativo e, di conseguenza, ammette la legittimità di un accordo di accertamento di usucapione dinanzi al notaio anche al di fuori del procedimento di mediazione.

## Profili critici

Malgrado l'innegabile vantaggio offerto dal negozio di accertamento dell'usucapione (in termini soprattutto temporali, giacché offre alle parti la possibilità di ottenere un accertamento immediato della stessa, contrariamente ad un accertamento giudiziario), restano alcuni profili critici.

In primo luogo occorre infatti sottolineare che il legislatore riconosce un trattamento fiscale più vantaggioso solo al negozio di accertamento ottenuto attraverso il passaggio per la mediazione. Il legislatore infatti, nel chiaro intento di incentivare l'uso delle cc.dd. A.D.R. (**Alternative Dispute Resolution**), ha riconosciuto un trattamento fiscale di favore solo ai negozi di accertamento stipulati all'esito di una procedura mediativa e non anche a quelli stipulati direttamente dinanzi ad un notaio, con una evidente disparità di trattamento per quest'ultima categoria, che resta sottoposta all'ordinario regime tributario pur se raggiunge lo stesso obiettivo in maniera ancor più rapida.

In secondo luogo si può osservare che non subordinare l'intervento notarile alla previa attivazione del procedimento di mediazione rappresenterebbe per le parti un evidente ed innegabile vantaggio da un duplice punto di vista, poiché gli permetterebbe di risparmiare tempo e denaro.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/laccertamento-negoziale-dellusucapione/>