

LA TRASCRIZIONE DELL'ACCORDO CONCILIATIVO ACCERTATIVO DELL'USUCAPIONE

Approvato dall'Area Scientifica - Studi Civilistici il 24 ottobre 2013

Approvato dal CNN il 31 gennaio 2014

Lo studio in sintesi (Abstract): *Prima dell'innovazione normativa introdotta dal n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ. l'usucapione era una modalità di acquisto a titolo originario il cui ingresso, nel sistema della pubblicità immobiliare, richiedeva una pronuncia giudiziaria la cui trascrizione, regolata dall'art. 2651 cod. civ., aveva valore di pubblicità notizia; con l'introduzione del cit. n. 12-bis nel sistema della pubblicità immobiliare l'usucapione si pone al centro di una pluralità di fattispecie che realizzano effetti diversi, le une dalle altre, tra le parti e rispetto ai terzi e, così, in via esemplificativa:*

- l'usucapione potrà essere oggetto di una pronuncia giudiziaria e la sua trascrizione produrrà gli effetti previsti dall'art. 2651 cod. civ.*
- potrà essere oggetto di un accordo accertativo e la sua pubblicità, ex n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ. avrà gli effetti di cui all'art. 2644 cod. civ. laddove sia rispettato il principio della continuità delle trascrizioni;*
- potrà essere oggetto di un accordo accertativo e la sua pubblicità, ex n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ., avrà meri effetti prenotativi, ai sensi dell'art. 2650 cod. civ., laddove il soggetto usucapito che ha sottoscritto l'accordo non risulti legittimato in base ad un titolo debitamente trascritto nei registri immobiliari;*
- l'usucapione potrà essere oggetto di un atto negoziale di mero accertamento, anche al di fuori di una procedura conciliativa, con effetti meramente preclusivi che potrà essere trascritto ai sensi dell'art. 2645 cod. civ. che ha arricchito il suo contenuto in ragione dell'introduzione del n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ.;*
- il riconoscimento dell'usucapione potrà essere oggetto di un accordo transattivo soggetto a trascrizione ai sensi del n. 13 dell'art. 2643 cod. civ. ed i cui effetti saranno regolamentati dagli artt. 2644 e 2650 cod. civ.*

Pur in presenza di una pluralità di fattispecie, alcune delle quali poste in essere dall'autonomia privata, l'usucapione mantiene la sua caratteristica fondamentale di effetto legale e non negoziale di acquisto della proprietà; l'accordo conciliativo, quindi, non avrà ad oggetto il trasferimento di diritti ma avrà ad oggetto l'accertamento tra le parti dei presupposti su cui si fonda l'usucapione con effetti preclusivi rispetto, ai fatti accertati, tra le parti stesse e loro aventi causa.

L'applicazione delle regole sugli acquisti a titolo derivativo all'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione si risolve, in buona sostanza, in un ibrido con conseguenze tra le parti e rispetto ai terzi significativamente diverse rispetto al medesimo accertamento contenuto in una sentenza.

In assenza di un titolo di proprietà (ovvero di altro diritto reale, a seconda delle ipotesi) trascritto a favore del dante causa le trascrizioni successive e, quindi, anche la trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione, avranno effetto, secondo il disposto del 2° comma dell'art. 2650 c.c., solo allorché l'atto anteriore di acquisto sarà trascritto. Trascritto il titolo di proprietà, le successive trascrizioni o iscrizioni produrranno effetto secondo il loro ordine rispettivo, nel rispetto dei principi di cui all'art. 2644 c.c.

La soluzione del conflitto d'interessi tra presunto usucapiente e terzi, secondo il meccanismo degli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c. costituisce la differenza sostanziale tra gli effetti della pubblicità della sentenza di usucapione, disciplinata

dall'artt. 2651 cod. civ. e gli effetti della pubblicità dell'accordo conciliativo de quo.

Nel sistema della pubblicità immobiliare l'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione, per la sua collocazione all'interno dell'art. 2643 c.c., non sarà titolo idoneo a dare vita ad una nuova catena di legittimi titoli di proprietà (o di altri diritti) da far valere erga omnes e con presunzione assoluta rispetto ai terzi, ma sarà titolo di acquisto con gli effetti di cui agli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c. che, per volontà del Legislatore, dovrà collocarsi, per produrre i suoi effetti nei confronti dei terzi, all'interno di una catena di legittimi titoli che troverà la sua origine in un diverso titolo di acquisto originario.

Infine, per quanto riguarda gli aspetti riguardanti l'applicazione delle norme in tema di prestazione energetica, urbanistica e di conformità catastale può affermarsi che mentre per il suddetto accordo non trovano spazio applicativo le disposizioni riguardanti gli obblighi di dotazione e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica e le norme che impongono la verifica dell'allineamento tra banca dati catastale e registri immobiliari (cd. conformità catastale soggettiva), dovranno al contrario essere applicate e rispettate tutte le disposizioni riguardanti la materia urbanistica-edilizia e quelle riguardanti la cd. conformità catastale oggettiva.

Sommario: 1. Le novità del decreto del fare in tema di accordi di mediazione accertativi dell'usucapione; 2. Gli orientamenti della giurisprudenza che hanno preceduto la nuova disposizione; 3. La qualificazione giuridica dell'atto di accertamento. Presupposti dell'atto di accertamento; 4. Rapporti tra usucapente ed usucapiti. L'usucapione come titolo di acquisto originario; 5. L'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione come negozio con causa transattiva in senso lato; 6. Conclusioni

1. Le novità del decreto del fare in tema di accordi di mediazione accertativi dell'usucapione

Il cd. decreto del Fare (legge 9 agosto 2013 n. 98, pubblicata nella Gazzetta ufficiale n. 194 del 20 agosto 2013, in CNN Notizie del 26 agosto 2013 di conv. del d.l. 21 giugno 2013, n. 69), tra gli altri provvedimenti, ha apportato alcune rilevanti modifiche al d.lgs. 4 marzo 2010 n. 28 in tema di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.

Le novità riguardano principalmente: la definizione di mediazione, la competenza territoriale degli organismi di mediazione, la necessità dell'assistenza di un avvocato nei casi di mediazione obbligatoria, la previsione di un'efficacia limitata a 4 anni della disposizione sull'obbligatorietà della mediazione, l'efficacia esecutiva dell'accordo di conciliazione e la trascrivibilità degli accordi di mediazione che accertano l'usucapione.

Su quest'ultimo punto è intervenuto l'art. 84-*bis* che ha modificato l'art. 2643 cod. civ. inserendovi il n. 12-*bis*), prevedendo l'obbligo di trascrizione per «*gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato*».

Da una prima lettura, la nuova norma sembra emanata per porre fine al contrasto giurisprudenziale ed al dibattito dottrinale riguardante i temi dell'ammissibilità di un accordo conciliativo diretto ad accertare l'usucapione e della sua trascrivibilità ed offrire agli operatori del diritto indicazioni e certezze ⁽¹⁾.

Va ricordato che la soluzione positiva al primo interrogativo (ammissibilità dell'accordo) non necessariamente implicava soluzione positiva anche al secondo interrogativo (trascrivibilità dell'accordo) in quanto la trascrizione degli accordi conciliativi è, per disposizione espressa (art. 11 del d.lgs. 28/2010), riservata esclusivamente agli accordi mediante i quali "le parti concludono uno dei contratti o

compiono uno degli atti previsti dall'articolo 2643 del codice civile;" dacché, prima dell'introduzione dell'art. 84 bis, il riconoscimento della possibilità di addivenire ad un accertamento negoziale dell'usucapione o di fatti e vicende che fungono da presupposto per l'usucapione, non implicava risposta positiva all'ulteriore interrogativo relativo alla sua trascrivibilità secondo il paradigma di cui all'art. 2643 cod. civ.

Con la nuova norma il Legislatore è intervenuto sul tema prevedendo espressamente la trascrivibilità dell'accordo di mediazione accertativo dell'usucapione dando, almeno apparentemente, soluzione implicita anche al primo interrogativo riguardante l'ammissibilità di un accordo conciliativo in detta materia.

In realtà, l'introduzione del 12-*bis* all'interno dell'art. 2643 cod. civ. sollecita nuove riflessioni per dare coerenza sistematica alla nuova norma alla luce dei principi generali in tema di tutela dei terzi nella circolazione dei beni immobili, in tema di autonomia privata e disponibilità dei diritti, in tema di pubblicità immobiliare con specifico riguardo ai principi della continuità delle trascrizioni, del diverso valore della pubblicità degli acquisti a titolo originario rispetto agli acquisti a titolo derivativo, ai correttivi posti dall'ordinamento per superare il rischio della cd. *probatio diabolica*, alle presunzioni legali di conoscenza per determinati atti, al valore della pubblicità notizia, etc.

Peraltro, l'inserimento della nuova disposizione all'interno dell'art. 2643 c.c. sembra implicare una netta separazione, quanto agli effetti, tra la sentenza di accertamento dell'usucapione la cui trascrizione è disciplinata dall'art. 2651 c.c. e l'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione. Invero, mentre gli effetti della trascrizione degli atti elencati nell'art. 2643 c.c. sono disciplinati dall'art. 2644 c.c. e dall'art. 2650 c.c. che regolano la soluzione dei conflitti tra più aventi causa dal medesimo soggetto e radicano il principio della continuità delle trascrizioni che sorregge il sistema della pubblicità per quanto attiene agli acquisti derivativo-traslativi, la trascrizione della sentenza di usucapione è disciplinata dall'art. 2651 c.c., ha valore di pubblicità notizia e non è soggetta ai principi di cui alle richiamate norme.

L'indagine relativa all'effettiva portata della nuova norma dovrà pertanto seguire una duplice direzione: verificare gli effetti sostanziali tra le parti e nei confronti dei terzi di un accordo avente ad oggetto l'accertamento dell'usucapione e gli effetti della pubblicità del medesimo accordo all'interno del sistema della circolazione degli immobili, sorretto, come è noto, da presunzioni legali.

Giova, innanzitutto, dar conto delle principali pronunce giurisprudenziali che avevano animato il dibattito su questi temi ed evidenziare le principali criticità emergenti dal riconoscimento, *sic et simpliciter*, all'autonomia privata della facoltà di accertare l'intervenuta usucapione e, quindi, dei presupposti su cui si fonda questo tipo di acquisto della proprietà immobiliare.

2. Gli orientamenti della giurisprudenza che hanno preceduto la nuova disposizione

Le questioni accennate a cui la nuova norma ha inteso dare soluzione erano emerse, con tutte le loro implicazioni, sin dalle prime applicazioni delle nuove procedure dando luogo prevalentemente ad un contenzioso tra i destinatari degli effetti del verbale di conciliazione e le Agenzie del Territorio di volta in volta chiamate a trascrivere il verbale di conciliazione stesso.

La collocazione su piani diversi delle problematiche attinenti la possibilità di accordi negoziali aventi ad oggetto l'accertamento dell'usucapione e la loro trascrivibilità risultava ben evidenziata nel decreto emesso dal Tribunale di Roma ⁽²⁾ che decidendo su un ricorso ex art. 2674-*bis* cod. civ. avverso una trascrizione con riserva di un verbale di conciliazione accertativo dell'usucapione affermava che il verbale di conciliazione, ancorché omologato dal Tribunale, non perdeva la sua qualifica negoziale e, in caso di accertamento pattizio dell'usucapione, non si risolveva in uno degli accordi elencati nell'art. 2643 cod. civ., non realizzando alcun effetto modificativo, estintivo o costitutivo, ma era da considerare mero negozio di

accertamento non equiparabile, quanto agli effetti, alla sentenza di accertamento dell'usucapione trascrivibile ai sensi dell'art. 2651 cod. civ.

In senso conforme, si pronunciava anche il Tribunale di Massa (ordinanza del 2 febbraio 2012) ponendo l'accento sul differente ruolo svolto dai mediatori rispetto all'Autorità Giudiziaria; i primi, si limitano a facilitare l'incontro delle volontà delle parti senza prendere posizione sul merito della controversia, la seconda decide quale delle due parti in conflitto ha ragione e merita l'accoglimento della propria domanda ⁽³⁾.

Su posizioni diverse si collocavano le pronunce del Tribunale di Palermo (sez. Bagheria, ordinanza del 30 dicembre 2011) e del Tribunale di Como (sez. Cantù, ordinanza del 2 febbraio 2012) le quali pur riconoscendo la non trascrivibilità di un accordo conciliativo avente ad oggetto l'accertamento dell'usucapione riquilificavano l'accordo accertativo posto in essere in sede di conciliazione in termini di transazione in senso lato e, quindi, non quale mero negozio di accertamento (dichiarativo dell'intervenuta usucapione), ma quale negozio di disposizione posto in essere dalle parti nell'esplicazione della loro autonomia privata (ex art. 1322 c.c). Transazione in senso lato configurabile, di volta in volta, nelle forme più varie scelte dalle parti per risolvere la lite (rinuncia al diritto di proprietà, rinuncia alla domanda di usucapione a fronte del pagamento di una somma di denaro, etc.) ⁽⁴⁾. Secondo questo orientamento, quindi, l'accordo conciliativo in materia di usucapione sarebbe stato trascrivibile non per il suo contenuto accertativo ma per il suo contenuto dispositivo-transattivo che dava giustificazione causale all'accordo conciliativo ⁽⁵⁾.

Le due ultime ordinanze non convincevano in quanto pur partendo da una premessa corretta (la necessità di individuare una giustificazione causale che reggesse l'atto negoziale) non ne traevano le conseguenze necessitate, giungendo ad una riquilificazione della causa del negozio posto in essere dalle parti da accertativo a transattivo o "transattivo in senso lato" in assenza, in concreto, di una verifica in concreto dell'esistenza degli elementi a supporto della causa stessa.

Peraltro, detto orientamento sembrava non tenere in debito conto il costante orientamento della Suprema Corte ⁽⁶⁾ relativo alla limitata valenza degli atti negoziali di riconoscimento della proprietà o di altri diritti reali sintetizzato nel principio che qualunque attività ricognitiva in materia di proprietà immobiliare (e relativi diritti reali) presuppone sempre e comunque l'esistenza di un valido titolo di acquisto a monte, non potendo costituire l'atto di accertamento esso stesso un valido titolo di acquisto. Come si legge in una delle tante sentenze sul punto: «*il negozio di accertamento di un diritto reale, la cui funzione è quella di rendere definitiva la situazione giuridica derivante dal rapporto preesistente eliminando gli elementi di incertezza, non ha alcun effetto traslativo, e, pertanto, per la regolamentazione della relativa situazione giuridica controversa, deve farsi capo, in ogni caso, alla fonte precettiva originaria, che ne costituisce il fondamento*». In buona sostanza per disporre del diritto, anche sul piano della ricognizione del diritto di proprietà, è pur sempre necessario avere un valido titolo (originario o derivativo) giustificativo della proprietà stessa e ciò è necessario principalmente per il particolare formalismo richiesto dalla legge per i contratti che riguardano la circolazione della proprietà immobiliare e degli altri diritti reali (art. 1350 cod. civ.) dacché i relativi titoli di proprietà non possono darsi per presunti né in sede giudiziale né in sede negoziale.

A ciò si aggiunga che non può riconoscersi *tout court* valore transattivo all'accordo di mediazione per il solo fatto che concilia una pretesa contestata. Transazione e negozio di accertamento operano su piani distinti: nel negozio di accertamento non ci sono concessioni tra le parti (elemento essenziale della transazione), ma esclusivamente volontà di eliminare incertezze e dubbi. La transazione, come mezzo assegnato all'autonomia privata per la composizione breve di controversie attuali o potenziali, nulla accerta, anzi si disinteressa di quella che può essere stata la realtà storica dei fatti, ma attraverso concessioni reciproche, assegna valore e tutela giuridica ai nuovi rapporti così come voluti dalle parti e regolamentati all'interno della transazione sovrapponendosi e rendendo inutile la

verifica del rapporto giuridico contestato e transatto ⁽⁷⁾.

3. La qualificazione giuridica dell'atto di accertamento. Presupposti dell'atto di accertamento

Passando ad esaminare in modo più specifico le criticità che emergono dall'astratto riconoscimento di un accordo conciliativo accertativo dell'usucapione ⁽⁸⁾ va subito puntualizzato, per evitare equivoci derivanti da semplificazioni lessicali, che l'attività accertativa, ove riconosciuta, non potrà avere ad oggetto l'usucapione ma eventualmente i fatti che possono dar luogo all'usucapione. **L'usucapione**, come modo di acquisto della proprietà o di altro diritto reale **è un effetto legale** e non può per definizione essere ricollegato ad una volontà negoziale. La fattispecie si perfeziona con la ricorrenza di determinati presupposti che, di volta in volta, possono essere: il possesso continuato per venti anni (art. 1158 cod. civ.), l'acquisto di un immobile in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo astrattamente idoneo e trascritto ed il possesso continuato dello stesso per dieci anni (art. 1159 cod. civ.) ovvero altri presupposti ancora relativi all'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, per le universalità di mobili, per i beni mobili e per i beni mobili iscritti in pubblici registri.

Il contenuto dell'accordo accertativo, pertanto, potrà avere ad oggetto il riconoscimento dei fatti che fungono da presupposto essenziale per il perfezionamento dell'usucapione, ma le parti non potranno far sorgere un titolo di acquisto originario sostituendo l'assenza dei presupposti di legge con un atto volitivo finalizzato a riconoscere l'esistenza della proprietà (o di altro diritto reale) a favore di un soggetto a prescindere dalla sussistenza dei presupposti di legge.

La verifica del contenuto e degli effetti dell'accordo accertativo nel senso indicato ha, quindi, come suo campo d'indagine non solo la qualificazione giuridica della dichiarazione resa dalle parti (negoziato giuridico o dichiarazione di scienza) ma anche l'individuazione delle facoltà e limiti delle parti a rendere la dichiarazione stessa sotto il duplice profilo della conoscenza dei fatti e della disponibilità del diritto, laddove, per conoscenza dei fatti, deve intendersi la possibilità per il dichiarante di dare certezza a determinati fatti o vicende perché rientranti nella sua sfera cognitiva e, per disponibilità del diritto, la possibilità del soggetto dichiarante di disporre del proprio diritto non attraverso un negozio con causa espressa ma attraverso un mero riconoscimento dell'altrui diritto non titolato ⁽⁹⁾

Nel linguaggio comune "accertare" ha il significato di "verificare qualcosa" e, quindi, eliminare dubbi ed incertezze relativamente a qualcuno o a qualcosa, separando il falso dalla verità. Nella sua accezione giuridica, il medesimo concetto va apprezzato nella misura in cui il riconoscimento di un fatto (nella sua più ampia accezione) sia utile a prevenire o a risolvere conflitti di interesse, attuali o potenziali, in relazione a beni giuridicamente rilevanti.

In termini così generici, appare evidente che nel mondo giuridico l'accertamento costituisce il fondamento stesso del diritto. Separare il falso dal vero, dare certezza ad una relazione intersoggettiva, risolvere un conflitto d'interessi potenziale o attuale in relazione ad un determinato bene giuridico, sono aspetti essenziali al fine di assicurare pace sociale e, quindi, assolvono uno degli scopi fondamentali del diritto.

Scendendo più nel concreto, l'attività di accertamento nel mondo del diritto presuppone la ricostruzione di una "realtà giuridica" che sostituisce o si sovrappone alla "realtà storica". La ricerca della "realtà dei fatti" è tipica della giurisdizione che, come noto, consiste nell'interpretare ed applicare le norme al caso concreto, così come risulta processualmente accertato, per risolvere le controversie in posizione di terzietà, ossia di indipendenza rispetto alle parti e di indifferenza riguardo all'esito della controversia.

Tuttavia, il ricorso alla funzione giurisdizionale non può che essere inteso come il rimedio ultimo laddove le parti e gli altri strumenti messi a disposizione dall'ordinamento non siano stati in grado di prevenire o risolvere il conflitto d'interessi relativamente ad un determinato bene giuridico.

Qualunque strumento utilizzato dall'autonomia privata per assicurare "pace sociale" prevenendo e risolvendo controversie è, sotto questo aspetto, meritevole di tutela, sempreché, ovviamente, le parti abbiano la capacità di disporre dei diritti controversi.

In quest'ottica, il nostro ordinamento, ha tipizzato e disciplinato istituti giuridici che si collocano in via strumentale quali mezzi per facilitare la soluzione di potenziali e/o attuali conflitti d'interesse; alcuni con rilevanza meramente probatoria ed altri con rilevanza anche sostanziale. Si pensi, ad esempio, all'arbitrato irrituale, al riconoscimento di debito, alla promessa di pagamento, alla ricognizione di enfiteusi, alla transazione ovvero alle presunzioni legali che accompagnano determinate dichiarazioni rese dalle parti (confessione giudiziale e stragiudiziale) o determinati documenti che rivestono una forma particolare e che provengono da determinati soggetti (atto pubblico o alla scrittura privata): tutti strumenti che partecipano, con efficacia diversa, all'attività di prevenzione e risoluzione di conflitti d'interesse, diretti a garantire non solo una fedele ricostruzione della realtà storica, ma anche ad assicurare strumenti privilegiati a difesa dei propri diritti contro indebite pretese e contestazioni.

La disciplina degli strumenti predisposti dal Legislatore in funzione probatoria si colloca su un piano diverso rispetto ad eventuali atti posti in essere dall'autonomia privata per dare certezza, sul piano degli effetti sostanziali, ad una determinata situazione giuridica.

La ricognizione di un debito o la promessa di pagamento dispensano colui a favore del quale sono fatte dall'onere di provare il rapporto fondamentale; l'esistenza del debito si presume fino a prova contraria (art. 1988 cod. civ.). La confessione è la dichiarazione che una parte fa della verità di fatti ad essa sfavorevoli e favorevoli all'altra parte. La confessione giudiziale forma piena prova contro colui che l'ha fatta, purché non verta su fatti relativi a diritti non disponibili. La confessione stragiudiziale fatta alla parte ha la stessa efficacia probatoria di quella giudiziale, se resa ad un terzo è liberamente apprezzata dal giudice (art. 2730 e segg. cod. civ. Sono questi alcuni esempi del valore che il nostro ordinamento assegna a determinate dichiarazioni allo scopo di consentire alle parti di dimostrare agevolmente i propri diritti nello svolgimento dei rapporti giuridici ed a soddisfare in concreto i propri interessi ed aspettative eliminando difficoltà e lungaggini che altrimenti potrebbero accompagnare l'onere di dimostrare il proprio buon diritto.

L'ordinamento, quindi, mettendo a disposizione una serie di strumenti con forza probatoria privilegiata, consente ad un soggetto che vanta un diritto di garantirsi la realizzazione delle proprie pretese nei confronti degli altri soggetti eliminando o, comunque, limitando possibili contestazioni.

Su un piano ulteriore, degli effetti sostanziali, l'ordinamento, laddove esista una lite in atto ovvero sussista il rischio di una lite, consente alle parti di evitare la via contenziosa attraverso un contratto col quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine ad una lite già incominciata o prevenendo una lite che può sorgere tra loro (art. 1965, 1° comma, cod. civ.). Per realizzare questo scopo, le parti possono creare, modificare o estinguere rapporti diversi da quello che ha formato oggetto della pretesa o della contestazione delle parti (art. 1965, 2° comma, cod. civ.); dacché, la causa transattiva è idonea a costituire titolo di validi rapporti giuridici, alla pari delle altre cause traslative tipiche (compravendita, donazione, etc.) ed atipiche meritevoli di tutela (art. 1322 cod. civ.).

Come già accennato, la transazione, quale mezzo assegnato all'autonomia privata per la composizione breve di controversie attuali o potenziali, nulla accerta, anzi si disinteressa di quella che può essere stata la realtà storica dei fatti, ma attraverso concessioni reciproche, assegna valore e tutela giuridica ai nuovi rapporti così come voluti dalle parti e regolamentati all'interno della transazione sovrapponendosi e rendendo inutile la verifica di quanto oggetto della transazione stessa.

I limiti al potere attribuito all'autonomia privata di dare soluzione o prevenire

conflitti di interessi mediante la transazione, sono costituiti:

- dalla capacità di disporre dei diritti che formano oggetto della controversia;
- dalla disponibilità dei diritti;
- dalla non temerarietà della pretesa vantata;
- dall'impossibilità di transigere una controversia che si fonda su un

contratto illecito, su un titolo nullo, su documenti in seguito riconosciuti falsi, relativi ad una lite già decisa con sentenza passata in giudicato ovvero, relativamente alle transazioni su affari determinati, allorquando sono scoperti documenti che provano che una delle parti non aveva alcun diritto.

E' di tutta evidenza che, in quest'ottica la transazione si distingue nettamente dal mero negozio di accertamento in cui non ci sono concessioni tra le parti ma esclusivamente volontà di eliminare incertezze e dubbi. Il negozio di accertamento non è disciplinato dal codice, è di elaborazione dottrinale ed è ritenuto dalla giurisprudenza pacificamente ammissibile, in quanto assolve, in linea astratta, una funzione meritevole di tutela per la sua idoneità a concorrere alla risoluzione potenziale di conflitti d'interessi analogamente alla transazione sebbene con modalità ed effetti diversi.

In dottrina si discute in ordine alla qualifica negoziale dell'accertamento effettuato pattiziamente. Secondo alcuni l'inammissibilità del negozio di accertamento deriverebbe dalla natura stessa dell'accertamento che è attività che non può produrre un effetto (nuovo) costitutivo, modificativo o estintivo, secondo il paradigma di cui all'art. 1321 cod. civ. ⁽¹⁰⁾.

La dottrina e la giurisprudenza che ritengono ammissibile il negozio di accertamento negoziale, al contrario, individuano il *quid novi* idoneo a qualificare l'atto di autonomia privata in termini negoziali o nell'effetto preclusivo ben distinto sia dal mero effetto meramente dichiarativo, sia dall'effetto costitutivo ⁽¹¹⁾, ovvero nella sostituzione, all'interno di un rapporto preesistente, di un elemento di incertezza con un elemento di incertezza idoneo a modificare il rapporto preesistente stesso ⁽¹²⁾.

Per quella parte minoritaria della dottrina che non ammette la qualificazione negoziale dell'atto di riconoscimento la dichiarazione accertativa resa da una parte nei confronti dell'altra avrebbe valore di dichiarazione di scienza e se riguarda fatti ad essa sfavorevoli e favorevoli all'altra parte avrebbe valore confessorio (artt. 2730 e segg. Cod. civ.).

La differente qualificazione dell'atto di riconoscimento come mera dichiarazione di scienza o come negozio giuridico determina un passaggio della fattispecie da una rilevanza "meramente probatoria" degli effetti della dichiarazione, ad una rilevanza "sostanziale" degli effetti dell'atto di riconoscimento: nel primo caso non c'è alcuna modifica del rapporto preesistente ma esclusivamente maggiore certezza di una situazione dubbia, nel secondo caso il rapporto preesistente subisce una modifica per volontà delle parti creando un *quid novi* nell'ordinamento.

Senza volerci addentrare all'interno delle molteplici questioni inerenti l'ammissibilità o meno del negozio di accertamento, che non sembrano determinanti ai fini di una ragionevole risposta agli interrogativi posti, può sinteticamente rilevarsi che il negozio di accertamento, comunque inteso, è una fattispecie, per definizione di secondo grado, dacché presuppone sia la preesistenza di un fatto o di una relazione giuridica sia che il fatto o la relazione giuridica presentino, in uno o più dei loro segmenti o modalità, profili di incertezza.

L'inesistenza del rapporto giuridico da accertare ovvero l'assenza di incertezza determinerebbero la nullità del negozio di accertamento per difetto di causa, non potendo il negozio di accertamento considerarsi titolo autonomo di un'attribuzione patrimoniale. Ciò che il negozio di accertamento è in grado di offrire all'autonomia privata è la certezza in ordine a determinate modalità di attuazione di un rapporto giuridico ovvero relativamente a determinati fatti che si sono svolti tra le parti. Le parti, in buona sostanza, non potrebbero accertare l'esistenza di un rapporto giuridico che non è mai nato ovvero accertare che un soggetto è proprietario di un bene in forza di un contratto che non si è perfezionato nella forma

scritta ovvero in assenza degli altri requisiti richiesti dalla legge a pena di nullità. Si pensi, ad esempio, al caso in cui un immobile è trasferito tra due soggetti verbalmente, non è consentito alle parti sopperire alla mancanza di forma scritta riconoscendo l'uno nei confronti dell'altro il trasferimento della proprietà del bene.

In giurisprudenza, come già detto, la necessità di un rapporto giuridico sottostante che giustifichi determinate attribuzioni, quale fondamento di un valido negozio di accertamento, è ben chiara ed evidente in tutti i casi in cui si controverta in tema di proprietà immobiliare e diritti reali proprio nel presupposto che i contratti che riguardano la proprietà di beni immobili e degli altri diritti reali devono rivestire la forma scritta (art. 1350 cod. civ.) dacché non possono darsi per presunti in sede di accertamento giudiziale sulla base di riconoscimenti confessori, prove testimoniali, etc.

In modo più specifico, la Suprema Corte ⁽¹³⁾, come già osservato, ritiene che «*il negozio di accertamento di un diritto reale, la cui funzione è quella di rendere definitiva la situazione giuridica derivante dal rapporto preesistente eliminando gli elementi di incertezza, non ha alcun effetto traslativo, e, pertanto, per la regolamentazione della relativa situazione giuridica controversa, deve farsi capo, in ogni caso, alla fonte precettiva originaria, che ne costituisce il fondamento*».

In buona sostanza, la proprietà immobiliare (o altro diritto reale) non potrà avere come titolo di acquisto il negozio di accertamento ma dovrà avere come titolo un contratto con una valida causa ovvero una modalità di acquisto di cui all'art. 922 cod. civ.

Se ciò è vero, deve dedursi che la creazione di un titolo di proprietà non possa passare attraverso scorciatoie di comodo come l'utilizzo di un negozio (o di un atto) di riconoscimento o un accordo di conciliazione accertativo, ma richieda un contratto traslativo dotato di valida causa ovvero un titolo di acquisto originario secondo la tassativa enumerazione legale.

L'atto di riconoscimento (o negozio di accertamento) all'interno di una procedura conciliativa, anche se trascritto, non potrà, dunque, costituire titolo su cui fondare il diritto di proprietà (o altro diritto reale) ma, semmai, potrà dare certezza, limitata alle parti dell'accordo dell'esistenza di uno o più presupposti previsti dalla legge ai fini del perfezionamento dell'usucapione ⁽¹⁴⁾. Una parte potrà quindi riconoscere in contraddittorio con l'altra che non ha esercitato atti di possesso, ovvero potrà riconoscere che non ha subito atti di interversione del possesso, ovvero che per quanto a lei consti un determinato soggetto ha esercitato per un determinato periodo pacificamente il possesso rispetto ad un determinato bene, etc.

In buona sostanza, il riconoscimento del valore giuridico (*recte*: della meritevolezza) dell'atto compiuto dalle parti, come espressione della loro autonomia privata, presuppone che l'oggetto dell'atto rientri, almeno astrattamente, in un'area di pertinenza cognitiva e dispositiva delle parti stesse che rendono la dichiarazione. In difetto, ci troveremmo di fronte all'espressione di una dichiarazione testimoniale (diretta o *de relato*) resa da un soggetto piuttosto che da un altro ovvero ad un atto dispositivo privo di qualificazione causale (quindi nullo) mascherato da atto di riconoscimento di un altrui diritto.

Ciò che le parti possono effettuare è il riconoscimento, in contraddittorio tra loro dell'esistenza dei presupposti ai quali la legge e solo la legge può ricollegare la nascita di un titolo legale di proprietà; invero, come ritenuto da autorevole dottrina ⁽¹⁵⁾, un atto di riconoscimento *tout court* dell'esistenza in capo ad un altro soggetto di un titolo di acquisto originario, quale l'usucapione sarebbe inammissibile, in quanto non esiste un soggetto che abbia la possibilità di titolare *erga omnes* l'altrui acquisto a titolo originario.

Attesa l'impossibilità per un soggetto di riconoscere in capo ad un altro soggetto l'esistenza di un titolo di acquisto della proprietà in assenza dei presupposti di legge, l'indagine in ordine al contenuto ed agli effetti di un accordo conciliativo accertativo dell'usucapione deve investire i rapporti tra soggetto usucapito ed usucapente, per verificare quali aspetti, pertinenti alla sfera "cognitiva" e "dispositiva" delle parti, possono essere riversati nell'accordo stesso. L'importanza

di un'indagine sul legame tra soggetto usucapente ed usucapito è peraltro confermata dalla collocazione della nuova norma all'interno dell'art. dell'art. 2643 c.c. , tra gli acquisti a titolo derivativo, e non quale disposizione integrativa dell'art. 2651 c.c. che disciplina gli effetti della trascrizione della sentenza di usucapione.

4. Rapporti tra usucapente ed usucapiti. L'usucapione come titolo di acquisto originario

In linea generale, va ricordato che le problematiche sui rapporti tra la situazione giuridica soggettiva dell'usucapito e la nuova situazione giuridica dell'usucapiente hanno sollecitato gli interpreti ad interrogarsi se l'acquisto a titolo di usucapione fosse da considerare originario, derivativo ovvero un *tertium genus* con peculiarità proprie da collocarlo su un piano intermedio tra le due categorie.

La collocazione della nuova norma (il 12-*bis*) tra gli atti ed i contratti elencati nell'art. 2643 c.c. - i cui effetti della pubblicità sono regolati dai principi contenuti nell'art. 2644 c.c. e 2650 c.c., che nettamente si distinguono rispetto agli effetti della pubblicità della sentenza di usucapione, regolata dall'art. 2651 cod. civ. -, pone l'ulteriore interrogativo su quali siano le differenze, sostanziali e rispetto ai terzi, prodotti dalla trascrizione di un accordo conciliativo accertativo dell'usucapione e la trascrizione di una sentenza di usucapione.

Si è osservato ⁽¹⁶⁾ che l'acquisto a titolo di usucapione può qualificarsi originario per spiegare l'acquisto della proprietà e derivativo per spiegare la persistenza dei diritti limitati in capo all'usucapiente ⁽¹⁷⁾.

Per la verità, non sembra esserci traccia nella disciplina positiva di norme che consentano di affermare la natura derivativa del diritto acquistato dall'usucapiente e, di conseguenza, una relazione necessitata tra la proprietà dell'usucapiente e quella dell'usucapito. Il diritto dell'usucapiente nasce *ex novo* per la concorrenza dei presupposti qualificanti la fattispecie: possesso, decorso del termine e, per l'usucapione decennale, la buona fede ed il titolo astrattamente idoneo. Nessuno di questi presupposti può essere posto in relazione con il diritto del soggetto usucapito: tutti hanno una loro autonomia e sono fuori dalla sfera giuridica dispositiva delle parti contraenti.

Peraltro, se volessimo collegare la posizione giuridica dell'usucapiente con quella dell'usucapito e, quindi, ragionare in termini di acquisto a titolo derivativo si avrebbero effetti contrastanti con i principi sistematici che giustificano l'usucapione quale acquisto del diritto di proprietà (e degli altri diritti reali) ad integrazione e correzione delle regole in tema di pubblicità immobiliare in funzione di una corretta e sicura circolazione dei beni immobili.

Ciò per più di una ragione:

- in primo luogo, perché una delle finalità storiche e pacificamente riconosciute dell'usucapione è proprio quella di vincere la cd. *probatio diabolica* e, quindi, l'onere di dover dimostrare la continuità dei titoli di proprietà all'infinito;
- in secondo luogo, perché il principio della continuità delle trascrizioni, sancito dall'art. 2650 cod. civ., non si applica agli acquisti per usucapione giudizialmente accertati per i quali la trascrizione della sentenza di accertamento, ai sensi dell'art. 2651 c.c., ha valore di mera pubblicità notizia;
- in terzo luogo, perché l'usucapiente acquista la proprietà dell'immobile in forza del possesso (ed eventualmente con il concorso degli altri presupposti richiesti dalla legge) senza alcuna derivazione dalla posizione giuridica dell'usucapito, il cui diritto si estingue, non per trasferimento da un soggetto ad un altro, ma come conseguenza logico-giuridica dell'acquisto da parte dell'usucapiente ⁽¹⁸⁾.

Se queste conclusioni sono corrette appare evidente che la sentenza di accertamento dell'usucapione e l'accordo di mediazione accertativo dell'usucapione sono due fattispecie che operano su due piani nettamente distinti quanto al

contenuto e quanto agli effetti.

Per una precisa scelta di politica legislativa, si è confinato l'accordo conciliativo in materia di usucapione all'interno di una vicenda che riguarda le sole parti che intervengono all'accordo rendendola inopponibile ai terzi che vantano titoli trascritti o iscritti che in qualche modo possano essere pregiudicati dall'accordo stesso e tutto ciò rappresenta un *minus* rispetto all'usucapione giudizialmente accertata. Cosicché prevarrà rispetto ai diritti vantati dall'usucapiente, il creditore ipotecario che ha un titolo iscritto nei confronti del soggetto che appare legittimo titolare del diritto secondo i principi della continuità delle trascrizioni, anche se diverso da chi nell'accordo di conciliazione risulta il soggetto usucapito; prevarrà rispetto al soggetto che ha usucapito sulla base di un accordo negoziale, colui che appare proprietario (o titolare di altro diritto reale) sulla base della continuità delle trascrizioni; prevarranno rispetto al soggetto presunto usucapiente i terzi che vantino diritti reali limitati di godimento sulla base di titoli trascritti anteriormente all'accordo; prevarranno eventuali comproprietari che vantano titoli trascritti anteriormente all'accordo e che non sono intervenuti all'accordo stesso.

In caso di accordi conciliativi su beni che risultino intestati nei Registri Immobiliari a soggetti defunti i principi sin qui enunciati andranno poi integrati con il disposto dell'art. 2648 c.c. che, ai fini della continuità delle trascrizioni, impone la trascrizione dell'accettazione dell'eredità e dell'acquisto del legato; di conseguenza l'usucapiente per dotarsi di un titolo opponibile ai terzi, secondo le regole fin qui esposte, dovrà far partecipare all'accordo conciliativo tutti coloro che hanno acquistato *mortis causa* i relativi diritti dal *de cuius* ed abbiano trascritto il loro titolo. Laddove l'accordo intervenga tra usucapiente e taluno soltanto dei soggetti che vantano diritti successori sul bene, prevarranno gli eredi che non hanno partecipato all'accordo i quali potranno far valere i loro diritti nei confronti del presunto usucapiente, salvo le regole sugli acquisti dall'erede apparente.

Per gli stessi motivi è da escludere che l'accertata usucapione abbia effetti liberatori (cd. *usucapio libertatis*) sul bene usucapito; ai terzi, per i motivi fin qui esposti, non potrà opporsi l'acquisto a titolo originario del bene e la retroattività degli effetti dell'usucapione.

In buona sostanza, mentre la sentenza di accertamento dell'usucapione ha la forza di radicare un diritto nuovo in capo all'usucapiente al quale i terzi non potranno opporre i loro diritti in base alle regole fissate negli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c., l'accordo conciliativo attribuirà 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, dacché, laddove non partecipino all'accordo tutti coloro che appaiono titolari della proprietà (o di altro diritto reale) del bene usucapito sulla base di legittimi titoli trascritti, gli effetti prodotti dalla trascrizione dell'accordo saranno meramente prenotativi, secondo quanto disposto dal 2° comma dell'art. 2650 cod.civ.

La scelta del Legislatore è condivisibile in quanto coerente con i principi in tema di pubblicità immobiliare e di certezza nella circolazione degli immobili, valori fondamentali da un punto di vista socio-economico. In assenza di un accertamento giudiziario e quindi di un soggetto terzo ed imparziale garante della legittimità e correttezza dei diritti e pretese rivendicate su un bene immobile, gli effetti prodotti da un accordo rimesso alla libera autonomia privata non potranno in alcun modo danneggiare terzi soggetti che vantino legittimi titoli trascritti rimasti estranei all'accordo.

Non può, invero, trascurarsi che in un eventuale accordo conciliativo sarà una parte a scegliersi la controparte nei cui confronti accertare l'usucapione, in assenza di qualunque controllo giudiziale. Come ben sottolineato dal Tribunale di Roma nella motivazione del decreto di rigetto del ricorso avverso la trascrizione con riserva dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione, sarebbe alto il rischio di un utilizzo di tale istituto *"non per la composizione di una lite effettiva ma per dissimulare operazioni negoziali a danno 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" (19).

L'applicazione delle regole contenute negli artt. 2644 c.c.c e 2650 c.c. sulla continuità delle trascrizioni mitiga quest'eventualità paventata dal Tribunale di Roma in quanto il soggetto usucapiente potrà far valere il presunto diritto usucapito esclusivamente nei confronti di colui che ha partecipato all'accordo conciliativo restando impregiudicati diritti e pretese dei terzi o dei legittimi proprietari che non hanno partecipato all'accordo.

D'altronde all'accertamento giudiziario, rispetto all'accordo conciliativo è assicurata una diversa valenza in ragione della diversa garanzia che è in grado di assicurare la sentenza: se è vero che al giudice in sede di cognizione non spettano poteri dispositivi ed il procedimento di accertamento è rimesso alla disponibilità delle parti è altrettanto vero che al giudice spetterà, insindacabilmente, all'esito dell'istruttoria giudicare se l'attore sia riuscito a provare l'assunto (l'avvenuta usucapione) e quindi emettere la sentenza dichiarativa. Sarà compito del giudice di merito accertare la continuità, la pacificità e pubblicità del possesso inequivocabilmente esercitato *uti dominus* per un periodo ultra ventennale. Peraltro la domanda di usucapione, in caso di bene usucapito in comproprietà tra più soggetti, obbliga la parte ad una integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i comproprietari del bene in danno dei quali l'usucapione si sarebbe verificata, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile (20); tutto ciò resta al di fuori di un accordo conciliativo governato esclusivamente dalla volontà delle parti al di fuori di qualunque controllo da parte di un terzo imparziale.

Nel sistema della pubblicità immobiliare l'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione, per la sua collocazione all'interno dell'art. 2643 c.c., non sarà titolo idoneo a dare vita ad una nuova catena di legittimi titoli di proprietà (o di altri diritti) da far valere *erga omnes* e con presunzione assoluta rispetto ai terzi, ma sarà titolo con gli effetti di cui agli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c. che per volontà del Legislatore dovrà collocarsi, per produrre i suoi effetti nei confronti dei terzi, all'interno di una catena di legittimi titoli che troverà la sua origine in un diverso titolo di acquisto originario.

Di conseguenza, l'inserimento della fattispecie all'interno della logica del 2644 cod. civ. implica, da un lato, il riconoscimento che la novella ha inteso estendere gli effetti propri dell'accertamento negoziale dell'intervenuta usucapione non solo alle parti dell'accordo stesso ma anche ai loro aventi causa e, da altro lato, l'equiparazione del soggetto nei cui confronti si è accertata l'usucapione ad un qualunque altro avente causa del soggetto usucapito, dacché l'eventuale conflitto tra "usucapente" ed altri aventi causa dell'usucapito andrà risolto secondo le regole fissate dall'art. 2644 cod. civ.

Va, sotto altro aspetto e con riguardo al contenuto dell'accordo stesso evidenziato che un eventuale riconoscimento del soggetto usucapito di non aver posseduto il bene di cui si invoca l'usucapione, sarebbe del tutto ininfluenza ai fini dell'accertamento dell'usucapione, in quanto se il riconoscimento riguarda la proprietà, come è noto, il relativo diritto è imprescrittibile, mentre se riguarda un diritto reale limitato la perdita del diritto per prescrizione non determinerebbe l'acquisto per usucapione del bene ma esclusivamente la riespansione del diritto di proprietà per estinzione dello *jus in re aliena*.

5. L'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione come negozio con causa transattiva in senso lato

Una parte della giurisprudenza ha individuato in un accordo conciliativo di questo tipo una causa "*lato sensu*" transattiva che giustificerebbe tali atti di accertamento resi in contraddittorio tra le parti (21); tuttavia, come già detto nei paragrafi precedenti, la transazione, per definizione è il contratto mediante il quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine a una lite; nel nostro caso mancherebbe il presupposto delle reciproche concessioni sotto il duplice aspetto che una parte non può concedere all'altra un titolo di acquisto originario (l'usucapione) che costituisce effetto legale e non negoziale e l'altra, poi, nulla concederebbe al

dichiarante che rende la dichiarazione, trattandosi di accertamento *tout court* di un presunto effetto legale già perfezionatosi e non di atto a prestazioni corrispettive ⁽²²⁾

Ciò non significa che le parti all'interno di una procedura di conciliazione non possano pervenire al medesimo risultato sperato e far cessare la materia del contendere attraverso una transazione con effetti accertativi-preclusivi o anche con effetti traslativi; è evidente che un accordo di questo tipo esula dalla problematica in esame nella misura in cui gli accordi transattivi già prima dell'introduzione del n. 12-*bis* dell'art. 2643 cod. civ. erano soggetti a pubblicità immobiliare secondo il disposto del n. 13 dell'art. 2643 cod. civ.

Da altro angolo prospettico, l'assimilazione, quanto agli effetti della pubblicità immobiliare, degli accordi accertativi dell'usucapione alle fattispecie elencate dall'art. 2643 cod. civ, consente di rivalutare la posizione di quella parte della dottrina che anche prima della recente riforma aveva riconosciuto all'autonomia privata la possibilità, in questa materia, di accordi negoziali che ai soli fini della pubblicità immobiliare siano equiparati agli effetti prodotti dagli atti traslativo-derivativi ⁽²³⁾. Nei limiti dell'efficacia preclusiva, propria del negozio di accertamento, l'atto di autonomia privata avrebbe effetti analoghi a qualunque atto dispositivo ed, in questa prospettiva, sarebbe giustificata la trascrizione come qualunque acquisto a titolo derivativo, con tutte le conseguenze che ne derivano, ivi comprese le finalità conseguenti alla continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ. In quest'ottica, tenuto conto che l'art. 2645 cod. civ. dispone che *"deve del pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'Articolo 2643"*, sarà logica conseguenza dell'introduzione della nuova norma non solo la ricevibilità di atti che abbiano lo stesso contenuto di un accordo conciliativo accertativo ma anche la loro trascrivibilità in base al combinato disposto dell'art. 2643 n. 12-*bis* e 2645 cod. civ.

Va aggiunto, che se tutto ciò è vero, anche alla luce della nuova disposizione che ha integrato l'art. 2643 c.c., non deve trascurarsi che l'effetto preclusivo, che certamente può costituire una modalità di disposizione del proprio diritto, nella fattispecie che ci interessa riguarderà, non l'effetto legale di una fattispecie a formazione complessa (l'avvenuta usucapione) ma esclusivamente i fatti che rientrano nella sfera cognitiva e dispositiva del dichiarante. Il diritto vantato dall'usucapiente, giova ribadire, non può per definizione derivare dal precedente diritto del presunto soggetto usucapito ma esclusivamente dall'esercizio del possesso con le modalità e per la durata previste dalla legge. L'usucapione, in buona sostanza, non può mai essere il risultato di una volontà negoziale ma esclusivamente effetto legale all'esito del verificarsi di determinati presupposti.

Ai fini della pubblicità immobiliare la distinzione tra fattispecie negoziali e fattispecie legali, come più volte detto, è disegnata in modo preciso dal Legislatore e risponde a principi sistematici enunciati nelle disposizioni che regolano le une e le altre. Gli acquisti a titolo derivativo e gli acquisti a titolo originario, all'interno del sistema della pubblicità immobiliare rispondono a regole diverse e le une integrano le altre in funzione dell'efficienza del sistema stesso e di certezza nella circolazione dei beni immobili. Il soggetto usucapiente avrà interesse a dare pubblicità al suo acquisto non ai fini della continuità delle trascrizioni o per vincere eventuali conflitti tra più aventi causa dal medesimo soggetto, in quanto il suo acquisto non è soggetto alle regole di cui agli artt. 2644 e 2650 cod. civ., ma avrà interesse a trascrivere il suo acquisto per consentire ai suoi futuri aventi causa, fissando l'anello di una nuova catena, di avvantaggiarsi delle presunzioni legali proprie del sistema della pubblicità immobiliare ⁽²⁴⁾.

L'applicazione, dunque, delle regole sugli acquisti a titolo derivativo all'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione si risolve, in buona sostanza, in un ibrido con conseguenze tra le parti e rispetto ai terzi significativamente diverse rispetto al medesimo accertamento contenuto in una sentenza.

Invero, mentre nell'usucapione accertata giudizialmente il contenuto del

diritto oggetto di usucapione prescinde dalla posizione soggettiva dell'usucapito ed è valorizzato esclusivamente dal possesso protratto per un certo tempo e dagli altri requisiti di volta in volta richiesti dalla legge (buona fede, titolo astrattamente idoneo, assenza di atti interruttivi, etc.), in caso di accordo conciliativo accertativo il diritto dell'usucapiente, quanto meno ai fini della sua opponibilità ai terzi, è in qualche modo legato alla posizione giuridica soggettiva dell'usucapito: l'usucapiente, per far valere il diritto accertato nei confronti dei terzi, non potrà disinteressarsi delle trascrizioni ed iscrizioni pubblicate nei confronti dell'usucapito essendo queste a lui opponibili secondo il meccanismo di cui all'art. 2644 cod. civ. e non potendo operare l'effetto liberatorio, legato alla retroattività dell'usucapione ed alla cd. *usucapio libertatis* ⁽²⁵⁾, tipico della sentenza accertativa dell'usucapione.

L'accertamento giudiziale dell'usucapione, mediante una procedura controllata dal giudice, soggetto terzo per definizione, è la sola strada che può essere percorsa laddove le parti vogliano dare visibilità (mediante la prescritta pubblicità notizia) alla nuova situazione giuridica nata dall'usucapione e renderla opponibile ai terzi, quale acquisto a titolo originario. I controlli in ordine alla ricorrenza dei presupposti di legge per il perfezionamento dell'usucapione in contraddittorio con tutte le parti interessati costituiscono attività che può essere svolta esclusivamente dall'Autorità Giudiziaria, non potendosi attribuire ad un accordo intercorso tra due privati la medesima valenza di una sentenza emessa all'esito di un procedimento rivolto a riconoscere ad un soggetto un diritto da valere non solo nei confronti di un soggetto scelto discrezionalmente dall'attore ma nei confronti di qualunque soggetto possa vantare pretese nei confronti di quel determinato bene secondo l'apprezzamento del giudice ⁽²⁶⁾.

Va infine ricordato che l'accordo di conciliazione accertativo dell'usucapione non potrà giovare a colui che ha trascritto la domanda diretta ad accertare l'usucapione, ai sensi dell'art. 2653 cod. civ. in quanto l'effetto prenotativo proprio delle trascrizioni delle domande giudiziali produrrà i suoi effetti esclusivamente nel caso in cui alla trascrizione della domanda segua l'annotazione della relativa sentenza ⁽²⁷⁾

Non sembra che quanto fin qui emerso possa essere revocato in dubbio dai principi espressi dalla Suprema Corte nella recente sentenza 5 febbraio 2007, n. 2485 secondo cui:

- non è nullo il contratto di compravendita con cui viene trasferito il diritto di proprietà di un immobile sul quale il venditore dichiara di essere proprietario per usucapione benché difetti l'accertamento giudiziale in contraddittorio con il precedente proprietario e, quindi,

- non incorre in responsabilità professionale il notaio il quale, in caso di vendita immobiliare nella quale il venditore assuma di avere acquistato la proprietà per usucapione senza produrre l'accertamento giudiziale, non abbia avvertito l'acquirente che l'acquisto poteva essere a rischio, ove nell'atto venga espressamente inserita una clausola dalla quale possa desumersi che l'acquirente era comunque consapevole di tale rischio ⁽²⁸⁾.

Detti principi sono coerenti con la natura della sentenza (di accertamento e non costituiva) emessa all'esito del procedimento di riconoscimento dell'usucapione e lungi dal riconoscere poteri ai privati di riconoscimento della fattispecie di cui all'art. 1158 e segg. cod. civ.; al contrario, la Suprema Corte sottolinea che l'usucapione è effetto legale (né volontario, né giudiziale) che si perfeziona nella ricorrenza di determinati presupposti spostando le problematiche relative alla vendita di un bene usucapito (in assenza di una sentenza di usucapione) da un piano di incommerciabilità del bene stesso ad un piano di garanzia tra le parti. In buona sostanza, la sentenza si è limitata ad affermare che il notaio che riceva un atto con una provenienza solo asserita ma non documentata da sentenza di accertamento dell'usucapione ha un dovere professionale di informare l'acquirente del fatto restando poi l'acquirente libero di perfezionare o meno la vendita e di assumersi i relativi rischi che ne possono derivare. Tutto ciò non si traduce nell'assegnazione di una valenza legale alla dichiarazione del venditore concordata

con l'acquirente in sostituzione della sentenza di usucapione ma sposta sul piano delle garanzie, secondo le normali regole in tema di evizione e di esonero dalla garanzia evizione, la carenza di documentazione del titolo di acquisto ⁽²⁹⁾.

6. Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte possiamo affermare che prima dell'innovazione normativa introdotta dal n. 12-*bis* dell'art. 2643 cod. civ. l'usucapione era una modalità di acquisto a titolo originario il cui ingresso, nel sistema della pubblicità immobiliare, richiedeva una pronuncia giudiziaria la cui trascrizione, regolata dall'art. 2651 cod. civ., aveva valore di pubblicità notizia; con l'introduzione del *cit.* n. 12-*bis* nel sistema della pubblicità immobiliare l'usucapione si pone al centro di una pluralità di fattispecie che realizzano effetti diversi, le une dalle altre, tra le parti e rispetto ai terzi e, così, in via esemplificativa:

- l'usucapione potrà essere oggetto di una pronuncia giudiziaria e la sua trascrizione produrrà gli effetti previsti dall'art. 2651 cod. civ.
- potrà essere oggetto di un accordo accertativo e la sua pubblicità, ex n. 12-*bis* dell'art. 2643 cod. civ. avrà gli effetti di cui all'art. 2644 cod. civ. laddove sia rispettato il principio della continuità delle trascrizioni;
- potrà essere oggetto di un accordo accertativo e la sua pubblicità, ex n. 12-*bis* dell'art. 2643 cod. civ., avrà meri effetti prenotativi, ai sensi dell'art. 2650 cod. civ., laddove il soggetto usucapito che ha sottoscritto l'accordo non risulti legittimato in base ad un titolo debitamente trascritto nei registri immobiliari;
- l'usucapione potrà essere oggetto di un atto negoziale di mero accertamento, anche al di fuori di una procedura conciliativa, con effetti meramente preclusivi che potrà essere trascritto ai sensi dell'art. 2645 cod. civ. che ha arricchito il suo contenuto in ragione dell'introduzione del n. 12-*bis* dell'art. 2643 cod. civ.;
- il riconoscimento dell'usucapione potrà essere oggetto di un accordo transattivo soggetto a trascrizione ai sensi del n. 13 dell'art. 2643 cod. civ. ed i cui effetti saranno regolamentati dagli artt. 2644 e 2650 cod. civ.

Pur in presenza di una pluralità di fattispecie, alcune delle quali poste in essere dall'autonomia privata, va sottolineato che l'usucapione mantiene la sua caratteristica fondamentale di effetto legale e non negoziale di acquisto della proprietà; l'accordo conciliativo, quindi, non avrà ad oggetto il trasferimento di diritti ma avrà ad oggetto l'accertamento tra le parti dei presupposti su cui si fonda l'usucapione con effetti preclusivi tra le parti stesse e loro aventi causa. Rispetto ai terzi, invece, l'opponibilità dell'accordo stesso seguirà le regole degli acquisti a titolo derivativo disciplinati dagli artt. 2644 e 2650 cod. civ.

Di conseguenza un terzo potrà comunque far valere i propri diritti nei confronti del suo legittimo dante causa disconoscendo l'accordo, sottoscritto in suo danno, tra le parti partecipanti all'accordo stesso; si pensi, ad esempio, ad un creditore ipotecario dell'usucapito, ovvero a chi abbia acquistato un diritto reale di godimento dall'usucapito. In buona sostanza l'accordo conciliativo non è opponibile a terzi che vantino pretese nei confronti del soggetto usucapito ovvero sui beni oggetto di accertamento, in forza di un titolo trascritto o iscritto anteriormente all'accordo conciliativo secondo il meccanismo dell'art. 2644 c.c. che regola i conflitti d'interessi tra più aventi causa dal medesimo soggetto. La soluzione del conflitto d'interessi regolata dall'art. 2644 c.c. impone che sia rispettato il principio della continuità delle trascrizioni imposto dall'art. 2650 cod. civ. e, quindi, che il titolo di ciascun avente causa (ivi compreso colui che assume di aver usucapito) trovi corrispondenza e giustificazione in un titolo trascritto a favore del dante causa.

In assenza di un titolo di proprietà (ovvero di altro diritto reale, a seconda delle ipotesi) trascritto a favore del dante causa le trascrizioni successive e, quindi, anche la trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione, avranno effetto, secondo il disposto del 2° comma dell'art. 2650 c.c., solo allorquando l'atto anteriore di acquisto sarà trascritto. Trascritto il titolo di proprietà, le successive

trascrizioni o iscrizioni produrranno effetto secondo il loro ordine rispettivo, nel rispetto dei principi di cui all'art. 2644 c.c.

La soluzione del conflitto d'interessi tra presunto usucapiente e terzi, secondo il meccanismo degli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c. , come più volte ripetuto, costituisce la differenza sostanziale tra gli effetti della pubblicità della sentenza di usucapione e gli effetti della pubblicità dell'accordo conciliativo *de quo*.

Non sembrano applicabili, invero, all'accordo accertativo dell'usucapione quei principi consolidati in giurisprudenza relativi alla soluzione del conflitto d'interesse tra usucapiente e terzi che presuppongono un accertamento giudiziario dell'usucapione in ragione della diversità delle norme sulla continuità delle trascrizioni rispetto alle norme che regolano la pubblicità degli acquisti a titolo originario ⁽³⁰⁾. Invero, in giurisprudenza si afferma che in caso di conflitto tra avente causa del precedente proprietario e usucapiente non prevarrà chi ha trascritto per primo il suo titolo di acquisto, ma prevarrà colui che ha acquistato a titolo originario anche in caso di mancata trascrizione della sentenza di accertamento in ragione del valore di mera pubblicità notizia assegnato alla pubblicità di cui all'art. 2651 cod. civ. ⁽³¹⁾; nel caso di accordo accertativi dell'usucapione, al contrario, prevarrà il terzo che ha acquistato dall'usucapito se la sua trascrizione precede la trascrizione dell'accordo accertativi. Così pure, sotto altro aspetto, di possibile conflitto tra curatela fallimentare e soggetto usucapiente, si è affermato da parte della Suprema Corte ⁽³²⁾ che può essere usucapito un bene del fallito sulla base del presupposto che l'acquisto a titolo di usucapione è acquisto a titolo originario, onde il conflitto fra acquirente a titolo derivativo ed usucapiente, si risolve sempre a favore di quest'ultimo indipendentemente dalla trascrizione della sentenza di usucapione; anche questo principio valido per l'usucapione accertata giudizialmente non troverà applicazione nel caso di accordo accertativi dell'usucapione che, come più volte detto è regolato dal principio della continuità delle trascrizione che risolve i conflitti di interesse in base all'art. 2644 cod. civ. e, quindi, sulla base della priorità della trascrizione del titolo

Mentre la sentenza di usucapione accerta un diritto acquistato dall'usucapiente prescindendo dalla posizione soggettiva dell'usucapito e, quindi da eventuali diritti dal medesimo costituiti (trasferimenti di proprietà, costituzione di diritti reali di garanzia, costituzione di diritti reali di godimento) ed al possessore-usucapiente non potrà essere addebitato un onere (*recte*: una presunzione) di conoscenza dell'esistenza delle formalità ipotecarie o di precedenti trascrizioni pregiudizievoli, in quanto il possesso utile ai fini dell'usucapione prescinde del tutto dalla conoscenza in capo all'usucapiente di chi sia il legittimo proprietario del bene, nell'accordo accertativo dell'usucapione l'usucapiente avrà un onere di conoscenza di quanto reso pubblico nei registri immobiliari sotto il duplice profilo che, da un lato, saranno a lui opponibili le iscrizioni e trascrizioni pubblicate anteriormente all'accordo conciliativo contro il legittimo dante causa e, da altro lato, che la trascrizione dell'accordo accertativo per produrre i suoi effetti deve essere effettuata nei confronti di chi appare proprietario del bene usucapito in base ad una serie di titoli debitamente trascritti (artt. 2644 e 2650 cod. civ.), in difetto, la trascrizione dell'accordo accertativo produrrà i suoi effetto allorché colui che ha riconosciuto i fatti costitutivi dell'usucapione si sarà dotato di un legittimo titolo e lo trascriva.

Peraltro, l'assenza della trascrizione del titolo di acquisto in capo all'usucapito può ascriversi ad una negligenza del dante causa che, ad esempio, non ha curato la trascrizione del suo acquisto *mortis causa*, ovvero ad un difetto di forma del titolo che, ad esempio, non riveste la forma autentica o pubblica necessaria per la trascrizione, ovvero all'assenza di un titolo di acquisto a favore del presunto usucapito; in quest'ultima ipotesi, è fuor di dubbio, che un eventuale accertamento dell'usucapione non avrebbe alcuna giustificazione causale atteso che la dichiarazione accertativa sarebbe effettuata da un soggetto privo di poteri dispositivi sul bene su cui si intende accertare l'usucapione stessa. Su questo punto, la giurisprudenza della Suprema Corte, giova ripetere è costante nell'affermare che *"il negozio di accertamento di un diritto reale, la cui funzione è quella di rendere*

definitiva la situazione giuridica derivante dal rapporto preesistente eliminando gli elementi di incertezza, non ha alcun effetto traslativo, e, pertanto, per la regolamentazione della relativa situazione giuridica controversa, deve farsi capo, in ogni caso, alla fonte precettiva originaria, che ne costituisce il fondamento”.

Per quanto attiene agli aspetti relativi al ruolo del notaio nella procedura di mediazione e conciliazione ed alla forma dell'autentica valgono le indicazioni e le conclusioni generali cui sono giunti gli studi del Consiglio Nazionale del Notariato raccolti nel *“MANUALE DELLA MEDIAZIONE CIVILE COMMERCIALE, Il contributo del Notariato alla luce del D.lgs. 28/2010, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2012”* (33).

Considerazioni specifiche meritano i temi riguardanti:

- l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica di cui al comma 3° dell'art. 6 del D.lgs. n. 192/2005 che, nella nuova stesura introdotta dal d.l. 23 dicembre 2013 n. 145, recita: *“«3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari (omissis...)”*
- il rispetto della normativa urbanistica contenuta nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 del 2001 (artt. 30 e 46) ”;
- gli obblighi in tema di conformità soggettiva ed oggettiva di cui all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. in l. 30 luglio 2010 n. 122).

Sul primo punto, non sembra che possano esserci fondati dubbi sul fatto che la fattispecie non rientri nel perimetro degli atti per i quali vi è l'obbligo di dotazione ed allegazione in quanto il comma 3 dell'art. 6 del D.lgs. n. 192/2005 circoscrive il suddetto obbligo ai soli atti di compravendita ed agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso. Gli effetti meramente accertativi che il suddetto accordo produce non rientrano né nello schema negoziale della vendita né nella categoria degli atti di trasferimento a titolo oneroso. A diversa conclusione dovrà giungersi laddove l'accordo non sarà meramente accertativo ma presenterà una causa transattiva idonea a produrre effetti traslativi ed a far rientrare l'accordo stesso nel paradigma degli trasferimenti a titolo oneroso facendo sorgere i conseguenti obblighi di dotazione ed allegazione di cui al cit. comma 3 dell'art. 6.

A conclusioni diverse deve invece giungersi per quanto riguarda gli obblighi ed i divieti derivanti dalle norme urbanistiche di cui al D.P.R. 380/2001.

Una lettura che si fermasse al dato meramente letterale degli artt. 30 e 46 del cit. D.P.R. 380/2001 potrebbe far dubitare che gli accordi accertativi dell'usucapione siano soggetti al rispetto delle suddette disposizioni nel presupposto che i suddetti accordi non avrebbero ad oggetto il *“trasferimento di un diritto reale”* ma *“accertano l'usucapione”*, valorizzando, quindi, esclusivamente l'effetto legale scaturente dalla fattispecie e marginalizzando invece il ruolo dell'autonomia privata all'interno di questa nuova fattispecie.

Questa interpretazione va disattesa in quanto frutto di una lettura parziale ed asistemica delle norme ed incoerente con i principi cui l'autonomia privata deve uniformarsi nella circolazione dei beni immobili a tutela di interessi pubblici.

Invero, l'intento del Legislatore che emerge dalle norme in materia urbanistica è quello di assoggettare ai relativi obblighi ed alla sanzione civilistica della nullità tutti gli atti negoziali o comunque frutto della libera determinazione dell'autonomia privata, con le sole eccezioni previste dalle norme stesse, costituite, per quanto riguarda gli edifici *“dagli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù”* e, per quanto riguarda i terreni, *“dalle divisioni ereditarie, dalle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed dai testamenti, nonché dagli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di*

servitù”.

Il rapporto regola-eccezione espresso dal Legislatore all'interno delle norme che disciplinano la circolazione degli edifici e dei terreni è in grado di ricomprendere al suo interno qualunque vicenda negoziale che riguarda i suddetti beni cosicché compito dell'interprete sarà quello di verificare se un determinato atto frutto dell'autonomia privata sia da ricomprendere nella regola o nell'eccezione.

E' di tutta evidenza che l'accordo in oggetto, come si è detto nel corso del presente studio, per una scelta di politica legislativa, sebbene abbia ad oggetto l'usucapione che è un modo di acquisto a titolo originario ed è effetto legale scaturente dalla ricorrenza di determinati presupposti di legge, si inserisce quanto agli effetti derivanti dalla pubblicità immobiliare nella logica circolatoria degli acquisti a titolo derivativo, proprio perché frutto di un atto rimesso alla libera determinazione delle parti e non frutto di un accertamento giudiziario.

I presidi normativi e le sanzioni civilistiche in materia urbanistica si pongono come limiti all'autonomia privata in tema di circolazione degli immobili cosicché ciò che l'interprete deve considerare è l'effetto finale conseguito dalle parti con il negozio posto in essere non essendo conferenti gli argomenti che valorizzano esclusivamente l'aspetto legato alla natura giuridica dell'usucapione svalutando il dato negoziale presente nell'accordo.

L'accordo previsto dal *cit.* n. 12-*bis* dell'art. 2643 cod. civ. si regge sulla volontà delle parti che in qualche modo possono condizionare anche gli effetti e le conseguenze dell'accordo stesso. Sottrarre i suddetti atti agli obblighi ed ai divieti sanciti dalle rigorose norme in materia urbanistica consentirebbe all'autonomia privata di porre in essere condotte elusive degli obblighi stessi all'interno di vicende circolatorie dei beni immobili ed in assenza di un valido motivo che giustifichi la collocazione dell'accordo stesso tra le eccezioni di sistema.

Pertanto, il differente trattamento della sentenza di accertamento dell'usucapione rispetto agli accordi di cui al *cit.* n. 12-*bis* dell'art. 2643 c.c. è giustificata dalla diversa modalità di accertamento dell'usucapione. Diversità che il Legislatore ha colto collocando l'accordo accertativo all'interno dell'art. 2643 c.c. e quindi nella logica sistematica degli acquisti a titolo derivativo e la sentenza di accertamento dell'usucapione tra i provvedimenti di cui all'art. 2651 cod. civ. soggetti alle regole della cd. pubblicità notizia.

Le relative dichiarazioni, richieste dalla normativa urbanistica all'interno dell'atto dovranno essere rese non dal cd. "usucapito", al quale per definizione è stato sottratto il possesso, per un tempo significativo, del bene stesso ma dovranno essere rese, come conseguenza logica, dal soggetto usucapiente ossia da colui che afferma e rivendica la disponibilità ed il possesso del bene quale proprietario (o titolare di altro diritto reale). Questa soluzione appare coerente anche con gli effetti retroattivi derivanti dall'usucapione ⁽³⁴⁾.

Le medesime considerazioni e conclusioni valgono per quanto riguarda la dichiarazione di conformità catastale oggettiva richiesta per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, dall'art. 19 del d.l. 78/2010 (conv. In l. 122/2010). Anche in questo caso la parte che dovrà rendere le relative dichiarazioni non potrà essere l'"intestatario catastale", né l'usucapito, ma l'usucapiente per gli stessi motivi appena esposti relativamente alle dichiarazioni da rendere in materia urbanistica.

Queste considerazioni sul soggetto obbligato a rendere la dichiarazione di conformità giustifica anche la diversa soluzione a cui si deve pervenire relativamente all'obbligo di verifica dell'allineamento catastale con le risultanze dei registri immobiliari. Detta verifica sarebbe priva di ogni giustificazione, nell'economia dell'art. 19 del *cit.* d.l. 78/2010 proprio perché il cd. soggetto usucapito ha perso proprietà e possesso del bene immobile e l'accordo serve proprio per sancire la perdita della proprietà e del possesso del bene stesso con efficacia retroattiva con decorrenza dall'inizio del possesso da parte dell'usucapiente stesso.

Peraltro, la natura dell'accordo accertativo e le sue finalità giustificano la possibilità che all'accordo stesso intervengano soggetti che per qualche motivo siano disallineati rispetto alle risultanze del catasto. Sotto quest'aspetto sono condivisibili

le conclusioni cui è giunta la circolare del CNN del 28 giugno 2010 sul tema che qui si riportano: *"In altri casi, il mancato aggiornamento delle banche dati può derivare da ragioni di carattere sistematico come avviene per le ipotesi di acquisti per i quali è irrilevante la pubblicità immobiliare e che prescindono dalla precedente titolarità (es. acquisto per usucapione non accertato giudizialmente, fattispecie della quale molto si discute; o, ancora, il caso del titolo di provenienza del disponente irreperibile o di ardua reperibilità perché risalente nel tempo). Poiché per tali vicende, caratterizzate dal fatto che la titolarità del diritto e la legittimazione a disporre si collegano ad un acquisto a titolo originario o, comunque, ad un titolo di provenienza irreperibile o di difficile reperibilità, la pubblicità immobiliare – intesa come meccanismo destinato a risolvere i conflitti tra più aventi causa da un medesimo autore - non giocherà alcun ruolo e quindi la finalità dell'aggiornamento soggettivo non potrà essere realizzata nei termini previsti dalla norma rispetto al disponente"* (35).

Può aggiungersi che laddove fosse richiesto l'allineamento tra risultanze del catasto e dei registri immobiliari risulterebbero esclusi dall'ambito di applicazione della norma tutti gli accordi tra soggetti nei cui confronti manca un allineamento tra le banche dati del catasto e dei registri immobiliari, soluzione che in un corretto bilanciamento degli interessi che emergono dalle norme in esame (quella sulla conformità soggettiva e quella in tema di mediazione contenuta nel novello n. 12-bis) appare non corretta, tenuto conto che obiettivo principale della disposizione che ha disciplinato la pubblicità dell'accordo accertativo dell'usucapione è quello di prevenire e risolvere controversie, con intenti deflattivi del contenzioso, e tale scopo sarebbe frustrato se l'ambito di applicazione della nuova norma fosse condizionato da accertamenti sulle risultanze dei pubblici registri o del catasto che potrebbero, essi stessi, essere materia di contestazione ed oggetto della controversia che si intende prevenire o risolvere.

D'altronde, gli effetti cd. prenotativi o "provvisori" di cui all'art. 2650 c.c. non si potrebbero ottenere laddove non fosse consentita questa deroga che appare del tutto coerente con quello che può essere il contenuto normale dei suddetti accordi in ragione delle loro finalità.

Peraltro, derivando l'efficacia cd. "prenotativa" di cui all'art. 2650 c.c. dal principio della continuità delle trascrizioni e non da una libera scelta delle parti non sarebbe coerente con i principi sin qui esposti condizionare la ricevibilità dell'accordo *de quo* ad un obbligo a carico del notaio di previa individuazione degli intestatari catastali e verifica della loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Riassumendo pertanto le conclusioni ai quesiti sopra posti sulle tematiche concernenti la normativa in tema di prestazione energetica, urbanistica e di conformità catastale può affermarsi che, per le ragioni esposte, mentre per il suddetto accordo non trovano spazio applicativo le disposizioni riguardanti gli obblighi di dotazione e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica e le norme che impongono la verifica dell'allineamento tra banca dati catastale e registri immobiliari (cd. conformità catastale soggettiva), dovranno al contrario essere applicate e rispettate tutte le disposizioni riguardanti la materia urbanistica-edilizia e quelle riguardanti la cd. conformità catastale oggettiva.

Notaio Marco Krogh