

Tribunale di Roma

Sezione V Civile

Decreto 6 - 22 luglio 2011

(Presidente Norelli - Relatore Belloni)

Fatto

Tizia, a seguito dei dubbi manifestati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari sulla trascrivibilità del verbale di conciliazione sottoscritto innanzi all'organismo di mediazione xxxx il 25/03/2011 ed omologato dal Presidente del Tribunale di Roma il 05/04/2011, in forza del quale si accertava l'intervenuto acquisto per usucapione in favore dell'esponente del diritto di proprietà sul cespite immobiliare sito in (omissis) per non rientrare l'istituto di usucapione tra le materie soggette alla mediazione obbligatoria di cui al D. Lgs. n. 28/10, ha presentato istanza per la trascrizione con riserva ex art. 2674 bis c.c., a seguito della quale la Conservatoria ha eseguito la detta formalità.

Tizia nel proporre il presente reclamo, osserva che in forza dell'art. 5 del D. Lgs. n. 28/10, che configura, per quel che qui interessa, la mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale relativa ai diritti reali, l'usucapione, quale modo di acquisto del diritto di proprietà e dei diritti reali di godimento, rientra nei casi di mediazione obbligatoria; conseguentemente il verbale di conciliazione non può che rientrare nel novero degli atti trascrivibili, pena la vanificazione dell'intento deflattivo posto a base dell'istituto della mediazione, posto che, diversamente opinando, le parti, pur avendo raggiunto un accordo omologato dal Presidente del Tribunale, si vedrebbero costretti ad adire l'autorità giudiziaria per ottenere un titolo trascrivibile.

All'udienza del 27/06/2011 il Conservatore, richiamandosi alla nota versata in atti, ha ricollegato i suoi dubbi in ordine alla trascrivibilità del verbale di conciliazione non all'esclusione dell'usucapione dall'istituto della mediazione obbligatoria, come prospettato dalla ricorrente, ma alla natura di tale atto, non equiparabile alla sentenza di accertamento dell'intervenuta usucapione di cui all'art. 2651 c.c., atteso il suo valore negoziale, ed alla mancata autentica delle firme, richiesta, quale condizione per la trascrizione, dalla disposizione normativa di cui all'art. 2657 c.c.

Diritto

Il legislatore, con un evidente scopo deflattivo, è di recente intervenuto, con il decreto legislativo 04/03/2010 n.28, sulla mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali. Con riferimento ad un significativo numero di controversie, tra le quali, per quel che interessa, rientrano quelle relative ai diritti reali, ha previsto l'obbligatorietà della mediazione, configurandola, in particolare, "quale condizione di procedibilità della domanda negoziale", quindi in buona sostanza quale condizione di accesso alla tutela giurisdizionale. L'istituto dell'usucapione, pertanto, quale modo di acquisto del diritto di proprietà e dei diritti reali di godimento, rientra nel novero delle controversie soggette alla mediazione obbligatoria.

L'art. 11 del decreto legislativo n. 28/10 prevede la trascrivibilità del verbale di conciliazione nei registri immobiliari allorché la mediazione si risolva in un accordo coincidente con uno degli atti previsti dalla disposizione normativa di cui all'art. 2643 c.c.

È evidente che il verbale di conciliazione avente ad oggetto l'accertamento dell'intervenuta usucapione del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento non si risolve in uno degli accordi di cui sopra, perché non realizza un effetto modificativo, estintivo o costitutivo, ma assume al contrario il valore di un mero negozio di accertamento, con efficacia dichiarativa e retroattiva, finalizzato a rimuovere l'incertezza, mediante la fissazione del contenuto della situazione giuridica preesistente.

Pertanto, il verbale di conciliazione in esame, non essendo riconducibile ad una delle ipotesi di cui alla disposizione normativa di cui all'art. 2643 c.c. non può in forza di detta norma essere trascritto.

Non avendo il legislatore stabilito che detto verbale è passibile di trascrizione ex art. 2657 c.c., si osserva che in materia di usucapione l'art. 2651 c.c. prevede la trascrizione delle sentenze da cui risulta acquistato per usucapione uno dei diritti indicati dai numeri 1, 2 e 4 dell'art. 2643 c.c. La funzione della trascrizione nel caso "de quo" assume il valore di una mera pubblicità notizia voluta dal legislatore per fini fiscali e per la completezza dei registri immobiliari, onde consentire la conoscibilità da parte dei terzi delle vicende inerenti un dato immobile.

In forza dell'espresso riferimento alle sentenze la giurisprudenza non ritiene consentita la trascrizione di un atto negoziale, sia pure produttivo dello stesso effetto dichiarativo o retroattivo della sentenza di accertamento dell'usucapione.

Conseguentemente non ritiene trascrivibile il verbale di conciliazione giudiziale, ancorché il giudice ha prestato la propria collaborazione all'accordo, in quanto, avendo tale atto natura negoziale perché riconducibile alla volontà delle parti, non può essere ricomprese nelle sentenze né ad esse essere equiparato.

L'intervento del giudice, a prescindere dalla circostanza che abbia attivamente partecipato alla composizione (in quanto è stata recepita la proposta), ovvero si sia limitato a registrare l'accordo intervenuto direttamente fra le parti, non altera la natura consensuale dell'atto di composizione che le parti volontariamente concludono. In conclusione, gli effetti sostanziali della convenzione sono stabiliti dalla concorde volontà delle parti, volontà che è quella predominante, sia pure favorita ed agevolata dall'opera del giudice per raggiungere l'accordo.

Tale impostazione, ad avviso del Collegio, non può essere rimediata in considerazione dell'obbligatorietà della mediazione in materia di usucapione, sol perché, altrimenti ragionando, si renderebbe poco appetibile l'istituto della mediazione, non potendo le parti, in difetto di trascrizione, ottenere una tutela esaustiva equiparabile a quella che otterrebbero in sede di tutela giurisdizionale.

Ed invero, consentire la trascrizione ex art. 2651 c.c. del verbale di conciliazione in esame, equiparabile per il suo valore ad 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.

In particolare, si osserva che il verbale di conciliazione di cui alla Legge n. 28/10 recepisce uno schema

negoziale nel quale la fase di negoziazione è favorita ed assistita da un privato, il cui ruolo diverge da quello del giudice, in quanto in quest'ultimo primeggia la funzione di accertare chi ha ragione e chi ha torto, offrendo la soluzione, in termini giuridici, del caso concreto, mentre il mediatore ha la funzione di favorire l'incontro tra le volontà delle parti e non entra nel merito dei termini dell'accordo; il che nulla a che vedere con la decisione di causa contenziosa. Né tantomeno, si può ritenere che il verbale di conciliazione di cui si discute perda il suo carattere negoziale in caso di omologa da parte del Presidente del Tribunale, in quanto detta omologa, concedibile solo ove l'accordo, oltre ad essere regolare da un punto di vista formale, non sia contrario all'ordine pubblico o a norme imperative, non altera la natura di esso, non partecipando il Presidente del Tribunale all'atto, ma attribuendogli solo delle garanzie prettamente formali.

Le considerazioni appena esposte inducono quindi a ritenere non idoneo alle formalità pubblicitarie di cui all'art. 2651 c.c. il verbale di conciliazione avente oggetto l'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento per intervenuta usucapione.

PQM

Il Tribunale, in composizione collegiale, sul ricorso avverso la trascrizione con riserva proposta da Tizia, così provvede.

Rigetta il reclamo.