

Usucapione in mediazione: si può?

L'**usucapione** rientra tra le materie per cui il legislatore ha previsto l'obbligo di esperimento della **mediazione**, introducendo importanti novità nel panorama giuridico italiano. Questa guida analizza in dettaglio le peculiarità dell'accordo accertativo in mediazione, le differenze tra usucapione giudiziale e stragiudiziale, i casi in cui preferire l'usucapione in mediazione e i vantaggi fiscali che ne derivano.

Scoprirai anche come ottenere l'usucapione in mediazione, dall'accordo tra le parti alla validazione notarile, esplorando ogni passaggio previsto dalla normativa vigente. Approfondisci per comprendere come la mediazione possa semplificare e accelerare il riconoscimento dei diritti, garantendo un'alternativa efficace al tradizionale iter giudiziario.

L'accordo accertativo in mediazione

Una delle più significative innovazioni introdotte dal [D.L. 21 giugno 2013 n. 69](#) (decreto "del fare"), convertito con L. 9 agosto 2013, n. 98 è senza dubbio quella costituita dall'art. 84-bis, comma 1, che, in tema di pubblicità col mezzo della trascrizione, ha aggiunto **all'art. 2643 c.c. il n. 12-bis** che così recita:

"Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione... 12-bis) gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato".

Ciò significa che il legislatore, accanto all'usucapione classica, che può essere oggetto di una pronuncia giudiziaria

e la cui trascrizione produrrà gli effetti previsti dall'art. 2651 c.c. (c.d. pubblicità notizia), ha affiancato due altri modi di ottenere lo stesso risultato.

L'usucapione, infatti, potrà essere oggetto:

- di un **accordo accertativo in mediazione e la sua pubblicità, ex n. 12-bis dell'art. 2643 c.c. avrà gli effetti di cui all'art. 2644 c.c.** (c.d. principio della priorità delle trascrizioni);
- di un **accordo accertativo in mediazione e la sua pubblicità, ex n. 12-bis dell'art. 2643 c.c., avrà gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., se il soggetto usucapito non è legittimato in base ad un titolo debitamente trascritto nei registri immobiliari** (c.d. effetto prenotativo).

Ciò significa che l'accordo accertativo in mediazione non avrà ad oggetto il trasferimento di diritti **ma avrà ad oggetto l'accertamento tra le parti dei presupposti su cui si fonda e, nello specifico:**

1. la conoscenza dei fatti e quindi della situazione che porta all'usucapione attraverso la conoscenza di vicende rientranti nella sfera cognitiva dell'usucapito;
2. disponibilità del diritto, attraverso un mero riconoscimento del diritto non titolato dell'usucapente.

In tal modo il legislatore che, sia pure su basi diverse, già conosceva la transazione (art. 1965 c.c.) come strumento che consente il raggiungimento della "pace sociale", con l'accordo di mediazione dà la cittadinanza a quello che dalla dottrina è stato definito "negozio di accertamento" che, a differenza della transazione:

- ha efficacia dichiarativa e non costitutiva
- ha lo scopo di eliminare incertezze e dubbi, presupponendo la preesistenza di un fatto o di una relazione con profili di incertezza, a contrario della

- transazione che da essi ne prescinde;
- non accerta l'esistenza di un rapporto giuridico che non è mai nato, mentre la transazione crea, modifica o estingue rapporti diversi da quello che ha formato oggetto della pretesa o contestazione;
 - può essere unilaterale mentre la transazione è bi o plurilaterale.

Anche la Cassazione attraverso pronunce succedutesi nel tempo arriva a sancirne la funzione accertativa "*propria del negozio così qualificato*" che, per la sua efficacia retroattiva, è incompatibile con l'effetto traslativo della proprietà (Cass., 9.12.15, n. 24848).

Differenze tra usucapione giudiziale "con sentenza" e stragiudiziale "in mediazione"?

Usucapione giudiziale con sentenza

- si 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 (Validità erga omnes);
- la trascrizione ha valore di pubblicità notizia ai sensi dell'art. 2651 c.c.;
- si ottiene la c.d. *usucapio libertatis* (l'immobile si «acquista» libero da ogni peso).

Usucapione stragiudiziale in mediazione

- riguarda le sole parti ed è inopponibile ai terzi che vantano titoli trascritti o iscritti che in qualche modo possano essere pregiudicati dall'accordo stesso
- Non vi è nessun effetto liberatorio (c.d. *usucapio libertatis*)

In caso di conflitto

- prevarrà il creditore ipotecario con titolo iscritto sul soggetto che appare legittimo titolare del diritto secondo i principi della continuità delle trascrizioni, anche se diverso da chi risulta il soggetto usucapito;
- prevarrà colui che appare proprietario (o titolare di altro diritto reale) sulla base della continuità delle trascrizioni;
- prevarranno 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;
- se interviene tra usucapente e solo alcuni dei soggetti che vantano diritti successori sul bene, prevarranno gli eredi che non hanno partecipato all'accordo che potranno far valere i loro diritti nei confronti del presunto usucapente.

Quando preferire l'usucapione in mediazione

È evidente, quindi, che vi sono casi in cui, piuttosto che ricorrere a un lungo e dispendioso giudizio volto a fare accertare l'avvenuta usucapione, è preferibile ricorrere al negozio accertativo in mediazione. Si può dire, cioè, che la legge ha creato un nuovo tipo (**negozio di accertamento dispositivo all'esito della mediazione e che quindi senza mediazione non si può fare**) di negozio di accertamento con efficacia dispositiva.

In coerenza con l'introduzione dell'art. 2643 c.c. n. 12 bis, introdotto con intenti deflattivi del contenzioso, derivano ulteriori conseguenze:

- Le eventuali dichiarazioni urbanistiche e conformità catastali (previste a pena di nullità, dall'art. 19 del d.l. 78/2010, conv. in L. 122/2010), considerati gli effetti retroattivi derivanti dall'usucapione, andranno rese dall'usucapente, poiché all'usucapito è stato sottratto il possesso
- Non può essere richiesta la verifica dell'allineamento catastale con le risultanze dei registri immobiliari: l'usucapito ha infatti perso proprietà e possesso del bene immobile e l'accordo serve proprio per sancire ciò con efficacia retroattiva e decorrenza dall'inizio del possesso da parte dell'usucapente stesso
- Gli effetti cc.dd. prenotativi derivano dall'art. 2650 c.c. e non si può quindi condizionare la ricevibilità dell'accordo di mediazione ad un obbligo a carico del notaio di previa individuazione degli intestatari catastali e verifica della loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

(«...se si dovesse aderire alla tesi sostenuta dalla Corte di appello di Torino si verificherebbe la strana situazione per cui chi ha usucapito sarebbe proprietario, ma non potrebbe disporre validamente del bene fino a quando il suo acquisto non fosse accertato giudizialmente. Come ciò sia compatibile con il normale contenuto del diritto di proprietà non viene chiarito» Cass. 2007/2485).

Come ottenere l'usucapione in mediazione?

- Il procedimento di mediazione si conclude nello Studio del Notaio (o alla presenza del Notaio).
- Il verbale di conclusione positiva della mediazione deve essere sottoscritto dalle parti, dagli avvocati e dal mediatore che ne certifica le sottoscrizioni.
- Al verbale è allegato l'accordo raggiunto dalle parti

per la definizione della controversia, redatto secondo le modalità da queste ultime stabilite e sul quale il notaio effettuerà un controllo di legalità e adeguamento della volontà espressa e sulla tecnica redazionale dell'accordo medesimo.

- È poi necessaria l'autentica notarile ai fini della pubblicità immobiliare. Il notaio deve autenticare l'accordo e non il verbale e le firme che autentica sono quelle delle sole parti, non quella del mediatore o degli avvocati.
- Al notaio spetterà ovviamente di svolgere tutte le attività che sono tipiche dell'Ufficio che riveste e, quindi, dovrà senz'altro procedere alle visure ventennali, anche per quanto detto circa la prevalenza delle trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli antecedenti alla trascrizione dell'accordo.
- Il controllo di legalità non deve comunque mai spingersi fino alla valutazione circa la ricorrenza dei presupposti e delle caratteristiche del possesso per l'usucapione, a meno che non vi siano casi dubbi quali, ad esempio:
 - L'accertata esistenza di un possesso infra ventennale (es. titolo di provenienza infra ventennale in cui è testualmente scritto che il possesso passa dalla data dell'atto, senza che nell'accordo ci sia scritto nulla circa il possesso)
 - Una trascrizione di domanda o di atti interruttivi dell'usucapione ai sensi dell'art. 2653 n. 5 c.c..

Quali sono i vantaggi fiscali dell'accordo di usucapione in mediazione?

Ai sensi dell'articolo 17 commi 2 e 3 del D.lgs. 28/2010: "2. *Tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al*

procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura. 3. Il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 50.000 euro, altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente."

Infine, se pure la legge non fa riferimento alle imposte ipotecarie e catastali, dalla ratio e dal tenore letterale dell'articolo 17 comma 2, non è sbagliato ritenere che l'applicabilità del beneficio sia da estendere anche ad esse, anche se alcune AE (ad es.: Verona) non riconoscono l'esenzione per tali ultime imposte.

A cura di [Giuseppe Ruotolo](#), avvocato, mediatore e formatore
MedyaPro