GIORN@LISTINEWS

GIORN@LISTINEWS

Via del Battirame, 6/3a · 40138 Bologna - Italy

Tel +39 051 531800

E-mail: redazione@gjornalisticnews.it

Website: www.gjornalisticnews.it

La trascrizione degli accordi di Usucapione nell'ambito del procedimento di mediazione nelle controversie civili e commerciali

L'art. 84-bis, comma 1, D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 ha introdotto nell'articolo 2643 cod.civ. il nuovo comma 12 bis), che prevede che devono essere trascritti «12-bis) *gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato*».

Preliminarmente appare opportuno accennare al fatto che nel nostro ordinamento vige un sistema di pubblicità immobiliare basato su trascrizione, iscrizione ed annotazione.

Si tratta di mezzi di pubblicità legale che hanno il fine di rendere certi i trasferimenti di diritti reali immobiliari in maniera che, mediante l'opponibilità del contratto trascritto (o iscritto o annotato), sia possibile per chiunque consultare i registri immobiliari e risalire al proprietario di un bene, ovvero, ai passaggi negoziali o costitutivi ed estintivi di garanzie o altri diritti che hanno interessato il bene stesso.

In particolare, quanto alla trascrizione, la norma cardine è l'articolo 2643 cod.civ. che elenca dettagliatamente le fattispecie soggette a questo tipo di pubblicità immobiliare, nonché l'articolo 2645 cod.civ. che estende la possibilità di trascrivere l'atto per tutte le altre fattispecie negoziali che producono i medesimi effetti dei tipi negoziali richiamati nell'art. 2643 cod.civ..

In particolare, quanto al recente caso aggiunto nel codice civile (12 bis), quest'ultimo prevede che all'esito di un accordo di mediazione, ovvero, di un accordo concluso dalle parti nell'ambito di un procedimento di cui al Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28 - *"Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali"*, possa essere accertato dalle parte medesime che si è consolidato il diritto di proprietà di un bene in capo alla controparte (diversa dall'originario proprietario), in presenza dei presupposti di legge.

Mentre prima d'ora l'unico strumento per far dichiarare l'intervenuta usucapione di un bene (si tratta di un acquisto a titolo originario) era la sentenza giudiziale, poi trascrivibile ai sensi dell'art. 2651 cod.civ. ora, invece, il legislatore ha previsto un altro strumento per consolidare e pubblicizzare un acquisto a titolo originario in capo ad un soggetto: si tratta, per l'appunto, dell'accordo che accerta l'usucapione ove il negozio di accertamento produce l'effetto di far venir meno lo stato di incertezza che contraddistingue una determinata situazione giuridica.

Poiché però il mero accordo non è trascrivibile autonomamente, occorre che sia autenticato da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato, ovvero, da un notaio, organo naturalmente deputato ad attuare la pubblicità in parola presso i pubblici registri.

Lo strumento messo a disposizione dal legislatore ha una grandissima importanza in quanto consente di ampliare le maglie dei titoli in forza dei quali si può consolidare un acquisto a titolo originario nella sfera giuridica altrui.

Quanto ai termini e alle modalità per usucapire sarà poi necessario seguire le normali regole previste nel codice civile in materia (quanto agli anni e alla presenza della buona fede).

Infine, merita attenzione l'aspetto fiscale: a norma dell'art. 17 (*Risorse, regime tributario e indennità*), terzo comma del richiamato D.Lgs. 28/2010, è previsto che *"... Il verbale di accordo e' esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 50.000 euro, altrimenti l'imposta e' dovuta per la parte eccedente ..."*. Alla luce di tale norma, pertanto, è prevista anche una rilevante convenienza fiscale in genere per tutti i procedimenti di mediazione, entro il richiamato tetto, ma anche per gli accordi che accertano l'usucapione e che trasferiscono la proprietà in forza di detta causa.