

Giustizia. Per il Tribunale di Roma il verbale di conciliazione che accerta il diritto non è trascrivibile nei registri immobiliari

Usucapione, mediazione limitata

L'accordo rimuove l'incertezza sui presupposti

Angelo Busani

Non si può trascrivere, nei registri immobiliari, il verbale di conciliazione - sottoscritto in un organismo di mediazione - nel quale si accerti l'acquisto per usucapione della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Lo ha sancito il Tribunale di Roma (sezione quinta civile) con decreto in camera di consiglio n. 6563/2011, depositato il 22 luglio scorso.

Le controversie inerenti diritti reali rientrano tra quelle per le quali il decreto legislativo 28/2010, con finalità deflative del contenzioso, prevede l'obbligatorietà della mediazione, configurandola quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale e, quindi, quale presupposto per accedere alla tutela giurisdizionale.

A questo riguardo, l'articolo 11 del decreto del 2010 dispone che il verbale di conciliazione sia trascritto nei registri immobiliari qualora la mediazione si risolva in un accordo che abbia come effetto il trasferimento della proprietà immobiliare oppure la costituzione, la modifica o l'estinzione di diritti reali immobiliari. Evidentemente, l'usucapione,

quale modo di acquisto del diritto di proprietà e dei diritti reali immobiliari, rientra nel novero delle controversie soggette alla mediazione obbligatoria.

Ci si deve, però, porre il tema se sia trascrivibile nei registri immobiliari anche l'accordo, intervenuto in sede di conciliazione, con il quale i contraenti convengono di accertare la verifica di una usucapione.

La risposta del Tribunale di Roma - coinvolto su questo tema a causa dei dubbi sollevati dalla Conservatoria dei registri immobiliari, cui era stato richiesto di effettuare la trascrizione di tale accordo - è stata negativa. Questo perché l'accordo non realizza alcun effetto costitutivo, modificativo o estintivo di diritti reali ma

consiste in un negozio di mero accertamento, diretto a verificare l'incertezza circa la verifica dei presupposti in base ai quali l'usucapione matura. Tra l'altro, secondo il Tribunale capitolino, consentire la trascrizione del verbale di conciliazione minerebbe quella certezza dei rapporti giuridici cui l'istituto della trascrizione è preordinato, nel caso in cui l'accordo conciliativo sia utilizzato non tanto per dirimere una controversia quanto per dissimulare vere e proprie operazioni negoziali.

Riceve, pertanto, un crisma giurisprudenziale il forte dubbio, già espresso da molti studiosi, che l'accordo conciliativo possa concretizzarsi in un negozio di accertamento volontario (nel caso specifico: l'avvenuta usucapione di

un bene), poiché tale accordo non sarebbe idoneo a fornire una certezza assoluta e oggettiva sulla proprietà di un dato bene, ma servirebbe solo a determinare una certezza "soggettiva" (limitata ai contraenti "conciliati") e, come tale, non modificativa del progresso stato delle situazioni giuridiche.

Solo qualora vi sia una sentenza dichiarativa dell'usucapione, chi se ne avvale (quale acquirente a titolo originario) prevale sugli aventi causa, a titolo derivativo, dell'usucapito, compresi creditori ipotecari e pignoratizi che nel frattempo hanno iscritto o trascritto. Ma l'attore in usucapione che effettua una procedura conciliativa con il convenuto, non può considerarsi acquirente a titolo originario, e quindi non può prevalere sui terzi, poiché il suo acquisto è a titolo derivativo e non originario, essendo conseguenza di un accordo negoziale.

In pratica, se fosse effettuata la pubblicazione di questo accordo nei registri, potrebbe indurre a collegare al negozio di accertamento quegli stessi effetti che, invece, sono propri solo della sentenza che accerta l'usucapione, ingenerando effetti "inesistenti", che solo dalla pubblicità della sentenza stessa di accertamento possono derivare. Allo stesso tempo, non consentirebbe a chi usucapisce di essere sufficientemente tutelato nel conflitto con aventi causa dal proprietario apparente che nel frattempo avesse effettuato trascrizioni nei registri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Usucapione

L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale). Più precisamente è l'acquisto della proprietà per effetto del possesso di un bene protratto per un certo tempo (di regola, vent'anni). Possesso e tempo sono, infatti, i due requisiti base per l'istituto.

Il possesso che consente l'usucapione deve essere pacifico (cioè non acquistato con violenza) e non clandestino (cioè non conseguito di nascosto) e altrettanto deve svolgersi in modo continuativo per il periodo prescritto dalla legge e, in tale periodo, non deve subire interruzioni di durata eccedente l'anno. L'usucapione è un acquisto «a titolo originario», cioè non deriva da un precedente titolare del diritto usucapito. Ciò significa che il diritto usucapito è libero da qualsiasi vincolo e gravame a favore di terzi.

Sabato con Il Sole 24 Ore "Risparmio e investimenti in tempo di crisi": la nuova collana per capire che cosa succede all'economia e come difendere i tuoi risparmi



Il secondo libro Parola chiave - dalla A alla Z - i seicento termini per capire l'economia - a soli 0,50 euro in più

Oua. Contro le riforme del Governo

Avvocati italiani: proteste in 100 città

Patrizia Maciocchi
ROMA

Un new deal per la giustizia. L'Organismo unitario dell'avvocatura utilizza Roosevelt nel presentare quattro manifesti per risolvere le sorti della giustizia italiana: la geografia dei tribunali, la mediazione, il rito civile e la riforma della professione, presentati nel corso delle manifestazioni iniziate ieri per chiudersi oggi in 100 città italiane.

I punti di incontro sono stati soprattutto gli uffici giudiziari non più disertati per le astensioni dalle udienze ma divenuti punti di incontro con sindaci parlamentari e magistrati.

A Roma il presidente dell'Oua, Maurizio de Tilla, punta il dito contro il disegno dell'Esecutivo di sopprimere i piccoli tribunali bollandolo come incostituzionale. «La maggioranza ha fatto ricorso a un emendamento - ha detto de Tilla - per introdurre un tema del tutto estraneo alla manovra economica. È nostra intenzione arrivare alla Consulta. Non vogliamo escludere la possibilità - come extrema ratio - di accorpare gli uffici giudiziari, ma questo deve avvenire seguendo logiche di efficienza e non solo di spesa». Il

presidente dell'Oua ritiene di esprimere un'opinione in linea con quanto affermato dal presidente della Repubblica, Giorgio Napolitano, che, pur ammettendo la necessità di rimodulare l'attuale geografia giudiziaria, ha auspicato interventi non traumatici.

Alla battaglia dell'Oua si associa anche la Cassa forense che ha adottato una delibera per chiedere al Guardasigilli, un tavolo di confronto con tutte le "anime" dell'avvocatura. Pronto per un incontro con il ministro Palma è anche il presidente del coordinamento degli Ordini minori Walter Pompeo: «Prima di mettere le mani su procure e tribunali - ha detto - bisognerebbe fare un attento calcolo costi-benefici, poiché spesso gli uffici minori sono indicati proprio come modelli di efficienza nelle classifiche del ministero della Giustizia».

De Tilla non dimentica, però, la riforma dell'ordinamento. «Un'utopia - ha concluso - pensare che il testo resti quello varato dal Senato, ma speriamo almeno in un cammino autonomo rispetto all'articolo 3 della Manovra e puntiamo al rispetto dei punti fermi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Law firms & capitali

I legali inglesi guardano al (super)mercato

di Leonardo Maisano

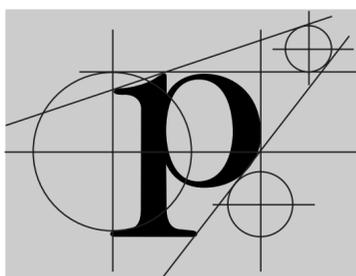
Prendi due e paghi tre: due cipolle e una consulenza legale. Forse si arriverà anche a questo scenario estremo della passione liberalizzatrice britannica che da oggi vede entrare in vigore la Tesco Law. Il grande magazzino britannico, in realtà, non ha nulla a che vedere con quanto sta per accadere, ma è divenuto paradigma della norma che consente di esercitare la pratica legale ovunque, al limite anche nei supermercati di Sua Maestà. Tesco non ci pensa, per ora, ma un concorrente Co-Operative ha già annunciato che lo farà. L'esperimento tentato con simili modalità solo in due stati australiani rischia di essere una bomba sul mercato dei servizi legali britannici che muove almeno 27 miliardi di euro l'anno. Accade, infatti, che per la prima volta gli studi legali potranno andare in Borsa, raccogliere capitali da investitori terzi, espandere le partnership a fiscalisti, banchieri o fiorai. L'idea, frutto di una ricerca avviata dal governo laburista di Gordon Brown, si regge su un concetto semplice: rendere la consulenza legale di facilissimo accesso, tanto quanto «l'acquisto di un barattolo di fagioli», immagine che ha poi generato il nome Tesco Law.

Il Legal service act, in realtà, ha l'obiettivo di trasformare

la consulenza legale in vero business, moltiplicando i contatti fra clienti e avvocati con prestazioni a prezzo fisso (magari scontate nella stagione dei saldi) accessibili a qualsiasi ora, anche nei week end.

Una massificazione della professione che irrita molti. Il "magic circle", ovvero gli studi dell'élite londinese hanno già fatto sapere che non solo non andranno nei supermercati, ma staranno lontano dalla Borsa e da qualsiasi partnership con banche o commercialisti. Quality solicitors che ha 135 studi nel Regno ha invece stretto un patto con Wh Smith, catena di librerie-cartolerie per servizi in joint venture. C'è il fondato sospetto che non saranno gli unici: una ricerca suggerisce che almeno un terzo dei cento studi di primissimo livello sono pronti a raccogliere capitali sul mercato. La Tesco Law, anche ora che è prossima a divenire operativa, continua a spaccare in due il mondo degli avvocati. È stata epica la battaglia di centinaia di studi britannici che nel 2009 quando fu avviato l'iter legislativo tentarono di far deragliare il provvedimento. Missione fallita e ora il big bang dei servizi legali sembra riecheggiare quello finanziario che segnò l'incontenibile crescita della City nell'economia inglese. Lo sperano in tanti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PARADIGMA
ricerca e cultura d'impresa

D. LGS. 231/2001: LA PREVENZIONE DEI NUOVI REATI AMBIENTALI E DEI REATI DI CORRUZIONE

Come costruire e attuare efficacemente il modello ex D. Lgs. 231/2001

In collaborazione con



TRANSPARENCY INTERNATIONAL ITALIA (TI-IT)
ASSOCIAZIONE CONTRO LA CORRUZIONE

Milano, 8 e 9 novembre 2011 - Hotel Hilton

PRIMA GIORNATA: Martedì, 8 novembre 2011

LA PREVENZIONE DEI REATI AMBIENTALI EX D. LGS. 231/2001

L'estensione della responsabilità amministrativa degli Enti ai reati ambientali

Cons. Alessio Scarcella

Magistrato addetto al Massimario della Corte Suprema di Cassazione

L'adozione del Modello per l'ambiente

Prof. Avv. Carlo Ruga Riva

Associato di Diritto Penale e Diritto Penale dell'Ambiente, Università di Milano Bicocca

La prevenzione dei reati in materia di scarichi di acque reflue

Avv. Luca Prati

Studio Legale Cardini e Prati

La prevenzione dei reati in materia di gestione dei rifiuti

Avv. Mara Chilosì

B&P Avvocati, Responsabile della sede di Milano

La prevenzione dei reati in materia di emissioni in atmosfera

Avv. Luciano Butti

Docente a contratto di Diritto Internazionale dell'Ambiente
Università di Padova - Facoltà di Ingegneria
B & P Avvocati

La prevenzione dei reati in materia di inquinamento prodotto dalle navi

Dott. Achille Tonani

Head of Sustainability, Corporate Governance and Innovation Sector
RINA

L'integrazione del Modello con i Sistemi di Gestione Ambientale ISO 14001/EMAS

Dott. Daniele Pernigotti

Presidente Aequilibria
Presidente Club EMAS Veneto

La vigilanza sul Modello per la prevenzione dei reati ambientali

Avv. Stefano Margiotta

Avvocato in Roma

Testimonianza INTESA SANPAOLO:

L'adeguamento del modello sui nuovi reati ambientali per le imprese di servizi

Dott. Rodolfo Zani

Responsabile Tutela Aziendale
INTESA SANPAOLO

Organizzazione di una supply-chain rispettosa dell'ambiente e indicazioni per il Modello 231

Ing. Danilo Bonato

Direttore Generale Consorzio Remedia

SECONDA GIORNATA: Mercoledì, 9 novembre 2011

PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E D. LGS. 231/2001

Il rischio e il costo della corruzione a livello nazionale e internazionale: le ricerche di Transparency International

Dott.ssa Maria Teresa Brassiolo

Presidente Transparency International Italia

Il quadro normativo in tema di corruzione e le prevedibili evoluzioni

Cons. Luca Pistorelli

Magistrato addetto al Massimario della Corte Suprema di Cassazione

Giurisprudenza, rischi sanzionatori e strategie difensive in materia di reati di corruzione e concussione e di responsabilità dell'Ente per reati di corruzione

► Corruzione in Italia

Prof. Avv. Angelo Giarda

Ordinario di Diritto Processuale Penale, Università Cattolica di Milano

► Corruzione internazionale

Avv. Vincenzo Mongillo

Docente a contratto di Diritto Penale, Università Federico II, Napoli

Tecniche investigative e strumenti di accertamento dei reati di corruzione

Dott. Walter Mapelli - Sostituto Procuratore della Repubblica in Monza

Aree a maggior rischio di corruzione, "red flag", indicazioni per il modello 231 e le procedure applicative

► Testimonianza ITALCEMENTI:

Le procedure di qualifica e controllo dei flussi finanziari nella prevenzione della corruzione

Avv. Agostino Nuzzolo - Direttore Affari Legali e Fiscali, ITALCEMENTI

► Testimonianza ANAS:

Affidamento ed esecuzione di contratti di appalto

Dott. Giulio Buratti - Responsabile Internal Auditing, ANAS

Sistema multi-livello di prevenzione

Avv. Rosario Imperiali - Studio Legale Imperiali

Normative anticorruzione U.K. e U.S.A. rilevanti per l'Italia: strumenti di difesa per le società italiane

Avv. Silva Annovazzi

Responsabile Area Corporate Governance e Compliance, Dewey & LeBoeuf Studio Legale

La gestione delle segnalazioni (whistleblowing) come strumento per la prevenzione dei reati

Dott. Giorgio Frascini - Transparency International Italia - SGR Consulting

Dott. Edoardo Lazzarini - European Compliance Officer, BIOMET Inc.

L'attività dell'OdV ai fini della prevenzione e la scoperta di fatti di corruzione

Avv. Fabrizio Sardella

Responsabile Area Legale, Transparency International Italia
Studio Legale Pulitanò Zanchetti

E' stata presentata domanda all'Ordine degli Avvocati per il riconoscimento dei Crediti Formativi Professionali

Informazioni, programma completo ed iscrizioni:
PARADIGMA srl Via Viotti 9 - 10121 Torino - Tel. 011/538686 - Fax 011/5621123
www.paradigma.it - info@paradigma.it

Al termine di ogni relazione i partecipanti potranno formulare quesiti e richiedere approfondimenti.