

## LA MEDIAZIONE CIVILE E L'USUCAPIONE.

A seguito dell'entrata in vigore della normativa sulla mediazione civile, la quale prevede la obbligatorietà di esperimento del tentativo di conciliazione in talune materie tassativamente indicate e previste, è sorto il problema allorché si dibatta in materia di usucapione.

Orbene, l'usucapione, sia ordinaria che speciale, disciplinata agli artt. 1158 e 1159 del codice civile, rientra tra le materie per le quali è obbligatoria la mediazione.

Pertanto, ove precedentemente vi era la possibilità di far valere il proprio diritto direttamente in giudizio, e precisamente in Tribunale ordinario, allo stato bisogna esperire la mediazione obbligatoria.

La procedura è piuttosto semplice, almeno in apparenza, poiché il soggetto che intende reclamare il proprio acquisto di un immobile per usucapione ultraventennale, dovrà recarsi, magari unitamente al proprio legale, presso un organismo di mediazione, ove gli verrà presentato un modulo da compilare con la relativa istanza. In tale fase si pagherà una somma (prevista dalle tabelle dell'organismo) in acconto ed una restante parte, a saldo, al momento della prima seduta.

Entro 15 giorni, l'organismo inviterà la controparte a presentarsi, cd. adesione, ad un incontro, nel quale sarà presente la parte istante ed il mediatore professionista.

L'incontro non ha carattere formale, anzi è volto proprio a sciogliere eventuali attriti ed animosità che in un giudizio sarebbero inevitabili.

Le parti devono presentarsi personalmente, anche accompagnate da un legale, ovvero delegare un terzo soggetto munendolo di procura notarile specifica per la mediazione.

La delega è consentita a fortiori poiché i diritti affidati al filtro della mediazione sono diritti cd. disponibili. L'obiettivo è quello di aiutare le parti a raggiungere un accordo tra loro soddisfacente, avvalendosi della mediazione di un soggetto qualificato, appunto il mediatore.

Orbene, nell'ipotesi di usucapione, in realtà, viene facile l'obiezione secondo la quale ogni accordo sia di per sé anomalo, poiché un soggetto reclama di avere la proprietà a titolo originario di un bene immobile, di proprietà altrui.

Ciò esclude, di fatto, accordi di mediazione, anche perché ad essi semplicemente potrebbe porsi in via alternativa una banalissima compravendita dell'immobile stesso, con chiusura della lite. E' ovvio, tuttavia, che ove l'intenzione di vendere sia aliena alla controparte, non rimane che agire per l'usucapione.

Se la conciliazione non riesce, e sarebbe anche l'ipotesi di specie normale, ovvero la controparte semplicemente non aderisce, il soggetto reclamante potrà agire direttamente in giudizio per far accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione.

Se, invece, in ipotesi fortunate la conciliazione è possibile tra le parti, è bene seguire talune regole importanti. Infatti, le conciliazioni fin d'ora operate in materia di usucapione hanno avuto come esito nefasto la negazione della trascrizione da parte del Conservatore dei registri immobiliari della omologa del Tribunale competente; in sostanza, la conciliazione, seguita dalla omologa del Tribunale, non sarebbe altro che una chiusura della lite, con conseguente acquisto della proprietà da parte del soggetto reclamante.

Il Conservatore, tuttavia, non riconoscendo il verbale di accordo (seppure omologato dal Tribunale) quale titolo idoneo al trasferimento della proprietà, tampoco per usucapione, rifiuta ogni trascrizione, con conseguente vanificazione di ogni accordo o mediazione.

Ciò crea un paradosso di non poco conto. Infatti, il soggetto che ha reclamato l'usucapione ha ottenuto l'accordo e non necessita di agire in giudizio. D'altro canto, lo stesso non vede riconosciuto il suo acquisto della proprietà poiché il Conservatore non trascrive tale acquisto sul registro. Pertanto, lo stesso non può neanche agire in giudizio poiché si vedrebbe opporre l'intervenuto accordo, già sottoscritto.

Allora cosa fare per ovviare a tali inconvenienti. Trattandosi di beni immobili, ogni atto o fatto che li riguardi viene in genere sottoposto al controllo/vaglio e sottoscrizione di un notaio. Ciò significa che, raggiunto l'accordo, sarà bene che il medesimo sia sottoscritto altresì da un pubblico ufficiale (meglio un notaio) che ne "validerà" l'efficacia.

In presenza di tale sottoscrizione, il Conservatore non può negare la trascrizione poiché è rispettata la forma scritta ad substantiam e la sottoscrizione del notaio. In assenza, si potrà agire per l'ottemperanza innanzi al TAR competente, affinché obblighi il Conservatore alla trascrizione.