

L'attività istruttoria demandata al notaio

Maria Nives Iannaccone

(L'INTERVENTO DEL NOTAIO ALL'INTERNO DEL PROCESSO DI MEDIAZIONE IN MATERIA DI
USUCAPIONE, VITERBO 2015)

Disponibilità dei diritti oggetto della mediazione

Legittimazione dell'usucapito ad intervenire all'accordo di mediazione che accerta l'usucapione

Rilevanza della fonte precettiva originaria

Rilevanza della continuità delle trascrizioni rispetto all'accordo di mediazione che accerta l'usucapione

Controlli ipotecari a carico dell'usucapito

Controlli catastali a rispetto della conformità soggettiva e oggettiva

Se dai pubblici registri i beni risultano intestati a defunti

Regolarità urbanistica

L'attività istruttoria di cui si parla in questo intervento è ovviamente quella del notaio incaricato di autenticare le firme all'accordo di mediazione come previsto dall'art. 11 del D. Lgs. N.28/2010. Infatti il mediatore è tenuto a far emergere una volontà negoziale tra le parti ma non deve necessariamente accertare la sussistenza dei presupposti per la verifica dell'usucapione con conseguente definizione della situazione di incertezza che le parti vogliono rimuovere.

Disponibilità dei diritti oggetto della mediazione

Anche le mediazioni in materia di usucapione sono soggette alla disposizione contenuta nel primo comma dell'art.2 del D. Lgs.n.28/2010 : “ *Chiunque può*

accedere alla mediazione per la conciliazione di una controversia civile e commerciale vertente su diritti disponibili, secondo le disposizioni del presente decreto”

Del resto anche in tema di arbitrato, l’art.806 cpc dispone che *“le parti possono far decidere da arbitri le controversie tra di loro insorte che non abbiano per oggetto diritti indisponibili, salvo espresso divieto di legge”*

Per meglio comprendere la differenza tra diritti indisponibili e disponibili, si è affermato che questi ultimi devono essere economicamente valutabili e che non devono esistere norme che ne impediscano il libero trasferimento¹.

Sono diritti disponibili quelli per i quali il nostro ordinamento riconosce effetti alla volontà negoziale delle parti; le parti cioè sono titolari di diritti disponibili quando ne godono in autonomia e possono legittimamente negoziarli.

Sono diritti indisponibili quelli che il titolare può liberamente esercitare ma non può cedere ad altri, né rinunziarvi, impegnandosi con altri a non farli valere, perché sono diritti sottratti al potere di disposizione delle parti.

Di norma è la legge stessa a definirli tali; in genere possono ricondursi ai diritti della personalità e ai diritti relativi beni immateriali. In particolare sono diritti indisponibili il diritto alla vita, all’integrità fisica, e quelli nascenti dai rapporti familiari, come quelli di matrimonio o di filiazione, fermo restando che restano comunque disponibili gli eventuali diritti patrimoniali che ne derivano.

La disponibilità del diritto può essere considerata sotto due aspetti: quello oggettivo e quello soggettivo.

Il diritto deve essere oggettivamente disponibile secondo quanto sopra riportato: pertanto deve poter essere oggetto di un rapporto giuridico in forza della volontà negoziale delle parti. Ma deve poi essere anche soggettivamente disponibile, nel senso che il soggetto che partecipa alla mediazione deve essere legalmente dotato di tutti i poteri perché possa disporne.

¹ Castagnola in “La mediazione nelle controversie civili e commerciali” a cura di Castagnola e Delfini. Padova 2010 pag. 27

La necessità della disponibilità del diritto è evidente se si considera che l'accordo costituisce il momento conclusivo della mediazione e si traduce in un atto negoziale che implica un atto di disposizione del diritto, atto che sarà lecito e valido solo se le parti hanno il pieno potere di disporre dello stesso.

Legittimazione dell'usucapito ad intervenire all'accordo di mediazione che accerta l'usucapione

In primo luogo bisogna chiarire tra la legittimazione ad intervenire in una qualsiasi mediazione e legittimazione dell'usucapito ad intervenire all'accordo di mediazione che accerta l'usucapione, di cui stiamo trattando.

Nel primo caso valgono le note regole per cui, siccome il compito del mediatore è creare un accordo valido tra le parti, questi deve controllare che coloro che intervengono nella mediazione siano titolari dei diritti oggetto della controversia, che abbiano la piena capacità di disporre e che possano validamente obbligarsi. E' configurabile una responsabilità del mediatore qualora l'accordo, firmato da soggetto privo dei poteri per farlo, dovesse essere annullato per tale motivo, oppure qualora venisse disconosciuta la firma posta sul verbale. Il mediatore dovrà controllare anche i poteri di eventuali rappresentanti volontari, organici o legali. Quindi se il soggetto interessato è un minore, interdetto o amministrato di sostegno, il mediatore dovrà richiedere le necessarie autorizzazioni; così come dovrà accertare che il rappresentante di società o di ente sia munito dei necessari poteri decisionali e rappresentativi. Chi interviene in mediazione deve essere capace di agire; l'eventuale rappresentante deve avere i poteri per stipulare in nome e per conto del rappresentato. Altra cosa è invece individuare il o i soggetti "legittimati" ad intervenire o meglio i soggetti che è opportuno far intervenire in un accordo che accerta l'usucapione, ove si voglia dare a tale accordo un esito definitivo per la circolazione del bene. Tale compito è inizialmente in capo a chi incardina il procedimento di mediazione che di norma è lo stesso avvocato dell'usucapiente. Devono essere chiamati in mediazione

quali potenziali usucapiti, tutti coloro che risultano titolari di un diritto reale sul bene usucapiendo.

Nell'accordo conciliativo, in assenza di qualunque controllo giudiziale, è l'usucapiente che individua e chiama in mediazione la controparte nei cui confronti accertare l'usucapione. Bisogna ricordare che l'usucapiente potrà far valere il presunto diritto usucapito esclusivamente nei confronti di colui che ha partecipato all'accordo conciliativo perché nei suoi confronti restano impregiudicati i diritti e le pretese di chi può legittimamente vantarli e non è stato parte dell'accordo. Quindi in caso di contitolarità sarà opportuno fare intervenire tutti i contitolari perché nei confronti dell'usucapiente prevalgono le ragioni del cointestatario (o del coerede) che abbia trascritto il suo titolo e che non ha partecipato all'accordo.

Di norma si parte dall'intestazione catastale degli immobili oggetto dell'accertamento. L'intestazione catastale facilita il compito e da quella si possono estendere i relativi controlli presso i Registri Immobiliari.

Legittimato ad intervenire quale usucapito sarà l'ultimo intestatario risultante dai pubblici registri o i suoi eredi.

Ritengo che il notaio richiesto di autenticare l'accordo di mediazione debba comunque controllare che siano stati chiamati in mediazione tutti gli aventi diritto dall'ultimo intestatario; non c'è alcun obbligo a far intervenire tutti, ma una volta accertato che mancano degli aventi diritto, il notaio sarà obbligato a informare le parti delle conseguenze di tale mancanza.

Rilevanza della fonte precettiva originaria

Innanzitutto va chiarito che in un accordo conciliativo inerente la sussistenza dei presupposti per l'usucapione di norma il soggetto usucapito ammetterà di aver abbandonato l'esercizio di qualsiasi diritto o facoltà a lui spettante quale proprietario e quindi riconoscerà la sussistenza dei presupposti previsti dall'art.1158 c.c. per l'acquisto in capo all'usucapiente.

Non mi soffermerò sulla natura del negozio di cui ha già parlato il notaio Alfonso Colucci; ricordo solo che secondo alcuni commentatori l'accordo di usucapione ha una valenza puramente accertativa ed è volto ad eliminare incertezze sulla proprietà di un bene all'interno di una vicenda che riguarda le sole parti che intervengono all'accordo², secondo altri³ si tratterebbe di un negozio a valenza attributiva o modificativa in senso ampio con la quale le parti intendono "definire" una situazione giuridica obiettivamente incerta in "maniera tombale"; secondo quest'ultima, più ampia visione, l'accordo quindi darebbe luogo ad un acquisto potenzialmente derivativo.

Difficilmente l'accordo potrebbe avere una valenza transattiva perché sarebbero necessarie le reciproche concessioni delle parti; qualora si verificasse tale caso, molto probabilmente si potrebbero produrre effetti traslativi e l'accordo potrebbe rientrare nel paradigma degli trasferimenti a titolo oneroso.

Quindi, qualora si consideri la causa dell'accordo nel puro accertamento, è opportuno ricordare che per i negozi accertativi la Corte di Cassazione è costante nell'affermare che *"il negozio di accertamento di un diritto reale, la cui funzione è quella di rendere definitiva la situazione giuridica derivante dal rapporto preesistente eliminando gli elementi di incertezza, non ha alcun effetto traslativo, e, pertanto, per la regolamentazione della relativa situazione giuridica controversa, deve farsi capo, in ogni caso, alla fonte precettiva originaria, che ne costituisce il fondamento"*. (Cass. 24 agosto 1990 n. 8660; Cass. 20 febbraio 1992 n. 2088; Cass. 19 marzo 1999 n. 2526). Per la giurisprudenza il negozio accertativo non costituisce per se stesso un valido titolo di acquisto, del quale quindi si presuppone sempre e comunque la preesistenza. Infatti le norme che regolano la circolazione degli immobili nel nostro ordinamento sono molto rigorose e formali; e stabiliscono con esattezza la forma ed il contenuto dei titoli validi per il trasferimento della proprietà e degli altri diritti reali e mediante il meccanismo della trascrizione regolamentano i diritti tra più acquirenti di uno

² Marco Krogh nello studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 718/2013/C " La trascrizione dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione".

³ Giorgio Baralis in Rivista di diritto civile 6/2014 pag.1369: "L'accertamento negoziale dell'usucapione nell'ambito della mediazione "riformata": il senso della trascrizione e i problemi connessi".

stesso venditore. Del resto è proprio in funzione di questa rigidità dei meccanismi preposti ai trasferimenti degli immobili che possiamo vantare in Italia, differentemente dai paesi di diritto anglosassone, un bassissimo numero di controversie derivanti da atti notarili di trasferimento di diritti reali.

Rilevanza della continuità delle trascrizioni rispetto all'accordo di mediazione che accerta l'usucapione

Queste considerazioni ci fanno capire l'importanza del titolo che potremmo chiamare "di partenza", ma per comprendere appieno come deve essere indirizzata l'attività ispettiva preliminare del notaio che si appresta ad autenticare o ricevere l'accordo, è necessario tenere presente l'efficacia della trascrizione dello stesso di cui parlerà più diffusamente il notaio Massimo Saraceno.

Vediamo quali sono le possibilità che ha il soggetto per il quale sussistono tutti i presupposti dell'usucapione e cioè il possesso continuo ultraventennale palese e non contestato (art.1158 c.c.) o, in alternativa nel caso dell'usucapione abbreviata⁴, il titolo astrattamente idoneo all'acquisto, la buona fede dell'acquirente e il decorso del decennio (art. 1159 c.c.).

Il soggetto usucapiente potrà:

a) adire l'autorità giudiziaria per ottenere una sentenza accertativa dell'acquisto per usucapione, la cui trascrizione produrrà gli effetti previsti dall'art. 2651 cod. civ. Questa sentenza ha efficacia erga omnes, riconosce un diritto nuovo in capo all'usucapiente al quale i terzi non potranno opporre i loro diritti in base alle regole fissate negli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c. L'usucapiente quindi potrà totalmente astrarsi dal controllo di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei confronti del soggetto usucapito perché il suo diritto prescinde totalmente dalle vicende di quest'ultimo.

b) instaurare un procedimento di mediazione per ottenere un accordo accertativo dei suoi diritti e in tal caso ci troviamo di fronte a due possibilità:

⁴ Sulla possibilità di portare nell'accordo di mediazione il riconoscimento di usucapione decennale vedi Giorgio Baralis opera citata.

b1) se l'usucapito che interviene in mediazione e firma l'accordo è munito di un titolo valido e ed è rispettato il principio della continuità delle trascrizioni, la trascrizione dell'accordo accertativo di mediazione (a sensi n. 12-*bis* dell'art. 2643 c. c.) avrà gli effetti di cui all'art. 2644 c. c.(efficacia dichiarativa) e cioè nei confronti dell'usucapiente non avranno effetto le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro l'usucapito successive alla trascrizione dell'accordo di usucapione; tuttavia nei confronti dell'usucapiente prevarranno i diritti di tutti coloro che hanno iscritto o trascritto contro l'usucapito anteriormente alla trascrizione dell'accordo di mediazione;

b2)- se l'usucapito che interviene in mediazione e firma l'accordo non è munito di un titolo valido e non è rispettato il principio della continuità delle trascrizioni, la trascrizione dell'accordo accertativo di mediazione avrà effetti meramente prenotativi, ai sensi dell'art. 2650 cod. civ. mancando la continuità delle trascrizioni (efficacia prenotativa).

In proposito è illuminante quanto correttamente osservato da Marco Krogh ⁵*“L'accordo conciliativo, quindi, non avrà ad oggetto il trasferimento di diritti ma avrà ad oggetto l'accertamento tra le parti dei presupposti su cui si fonda l'usucapione con effetti preclusivi tra le parti stesse e loro aventi causa. Rispetto ai terzi, invece, l'opponibilità dell'accordo stesso seguirà le regole degli acquisti a titolo derivativo disciplinati dagli artt. 2644 e 2650 cod. civ.”*

Non è questa la sede per trattarne, tuttavia vale accennare alla possibilità apertasi dopo la novità normativa introdotta con il n.12 bis dell'art. 2643 c.c. che le parti riconoscano negozialmente l'avvenuta usucapione anche fuori di una procedura di mediazione.

Controlli ipotecari a carico dell'usucapito

Alla luce delle specificazioni sopra fatte possiamo meglio valutare quale deve essere l'attività ispettiva del notaio.

⁵ nel suo studio “La trascrizione dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione” Studio civilistico n. 718/2013/C del CNN:

Qualora l'usucapito abbia un titolo valido che, trattandosi di usucapione, si presuppone precedente i venti anni, il notaio partendo da quel titolo si comporterà esattamente come quando deve ricevere un atto di vendita. Sarà tenuto a fare tutte le visure ipotecarie dalla trascrizione del titolo in avanti perché saranno opponibili all'usucapiente tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro l'usucapito prese prima della trascrizione dell'accordo di usucapione.

Se dai controlli dovessero risultare che l'usucapito ha degli aventi causa precedenti o successivi al ventennio di possesso vantato dall'usucapiente, prevalendo le ragioni di tali acquirenti su quelle dell'usucapiente, sarà necessario far intervenire in mediazione anche questi soggetti i quali potrebbero anche convenire l'avvenuta usucapione, perché gli atti trascritti contro l'usucapito ed a favore del terzo, potrebbero non essere necessariamente atti interruttivi della stessa.

Il notaio è quindi tenuto a ricostruire la vicenda dell'immobile dall'ultimo titolo conosciuto.

Ovviamente è probabile che siano più frequenti i casi in cui manca la continuità delle trascrizioni o perché si sono perse le tracce di tutti o parte degli ultimi titolari o perché si presenta il caso in cui l'intestazione catastale è in capo a persone defunte.

Nel primo caso siccome il notaio non può eseguire ricerche di persone sconosciute, emigrate o delle quali non si sa più nulla, resta soltanto l'obbligo di informativa in atto. E' opportuno ricordare (di tale argomento tratterà più diffusamente il Notaio Massimo Saraceno) che dichiarazioni in tal senso contenute nell'atto, fanno venir meno la buona fede dell'usucapiente, e pertanto eliminano la possibilità che l'accordo di usucapione sia titolo valido per il decorso dell'usucapione decennale (art.1159 c.c.) e per la trascrizione sanante (art.2652 n.6 c.c.) che prevedono la buona fede come presupposto per la loro efficacia, sempre che tali meccanismi venissero ritenuti applicabili agli accordi di usucapione.

La mancanza di un contitolare deve essere evidenziata in atto affinché l'usucapiente sia consapevole che le ragioni dell'assente prevalgono sulle sue; tuttavia tale mancanza non sarà preclusiva per il notaio, a ricevere o autenticare l'accordo.

Diverso sarebbe invece il caso in cui il notaio, in seguito ai suoi controlli, si accorga che non sussistono i presupposti per un acquisto a titolo originario. Ritengo che in tal caso il notaio possa legittimamente rifiutarsi di ricevere o autenticare l'accordo perché qualora lo facesse immetterebbe nel sistema dei pubblici registri un atto dal quale possono derivare falsi convincimenti nella circolazione del bene.

Se dai pubblici registri i beni risultano intestati a defunti

Qualora gli immobili oggetto della mediazione risultino intestati a soggetti deceduti l'usucapiente, per dotarsi di un titolo opponibile ai terzi, dovrà far partecipare all'accordo tutti coloro che hanno acquistato *mortis causa* i relativi diritti dal *de cuius* ed abbiano trascritto il loro titolo a sensi del disposto dell'art. 2648 c.c. che, ai fini della continuità delle trascrizioni, chiede la trascrizione dell'accettazione dell'eredità e dell'acquisto del legato.

In tal caso il notaio deve cercare sia il titolo di provenienza in capo al *de cuius* presso i registri immobiliari per controllarne la validità, sia i successivi eventuali passaggi *mortis causa* e quindi la trascrizione delle dichiarazioni di successione e le relative accettazioni di eredità.

Se questi mancassero sarà opportuno ottenere uno stato di famiglia del *de cuius* al fine di conoscerne ove possibile gli eredi legittimi. Infatti conoscere l'esatta genealogia dell'ultimo intestatario in base ad un titolo valido ha un rilevante interesse. In primo luogo perché anche se in mancanza dei presupposti di continuità dell'art. 2650 c.c., conoscendo esattamente gli anelli mancanti alla catena delle trascrizioni, si potrebbe comunque rendere possibile l'applicazione dell'efficacia retroattiva a sensi del secondo comma dell'art. 2650 c.c. laddove prevede che *“Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo...”* con la conseguenza che, se in seguito fossero trascritte le accettazioni di eredità mancanti, la trascrizione del nostro accordo avrebbe gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c.. In secondo luogo perché anche se l'efficacia della trascrizione del nostro accordo restasse puramente

prenotativa, priva degli effetti previsti dall'art.2644 c.c. per mancanza dei presupposti dell'art. 2650 c.c., tuttavia un atto dal quale si dimostra che sono stati ricercati tutti gli aventi diritto e che sono tutti intervenuti nell'accordo, darebbe molto più affidamento nella successiva circolazione dell'immobile.

Ed io ritengo che il principale compito del notaio che deve autenticare o ricevere l'accordo sia quello di renderlo affidabile in modo da dare la maggior certezza possibile alla circolazione del bene oggetto della mediazione; anche i preventivi controlli e la redazione del testo dell'accordo devono pertanto essere improntati per il raggiungimento di tale fine.

Come già evidenziato nell'intervento della collega notaio Urti, nell'accordo il notaio dovrà illustrare tutta la storia della proprietà, i passaggi generazionali e rendere possibile, nei limiti del conoscibile, l'esatta ricostruzione degli stessi.

Gli eredi dell'usucapito non sono tenuti a inserire nella dichiarazione di successione di quest'ultimo l'immobile oggetto della mediazione, in coerenza con la consapevolezza che il loro avente causa non ne era più proprietario. Tuttavia ritengo sia necessario trascrivere la relativa accettazione dell'eredità, perché solo in qualità di eredi dell'usucapito possono riconoscere in capo all'usucapiente l'avvenuta usucapione.

Tuttavia ritengo che il notaio non sia tenuto a richiedere tutte le precedenti dichiarazioni di successione e le precedenti accettazioni di eredità mancanti nella catena successoria dell'ultimo titolare.

Quanto affermato può valere anche per l'usucapiente; qualora il possessore originario fosse deceduto e l'attuale usucapiente fosse subentrato nel suo possesso, se al momento dell'apertura di successione dell'ultimo intestatario in base ad un titolo idoneo non fosse maturato il ventennio, gli eredi dell'usucapito non avrebbero neanche dovuto inserire il bene nella dichiarazione di successione. Qualora invece fosse già maturato il ventennio, il notaio deve informare l'usucapiente della necessità di integrare l'eventuale dichiarazione di successione già presentata se mancante dell'immobile usucapito.

Ritengo che tale dichiarazione sia opportuna in vista dei successivi passaggi ma non necessaria per l'accordo di accertamento.

Vale anche per l'usucapiente quanto previsto per la trascrizione dell'accettazione dell'erede dell'usucapito; chi ha unito il possesso del suo de cuius al proprio, deve trascrivere l'accettazione tacita di eredità in forza dell'accordo di accertamento perché chiede il riconoscimento dell'acquisto a titolo originario in qualità di erede di colui che tale possesso aveva cominciato.

Controlli catastali a rispetto della conformità soggettiva e oggettiva

Si tratta degli obblighi che ha il notaio in tema di conformità soggettiva ed oggettiva di cui all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122.

Questa norma prevede che gli atti pubblici e le scritture private autenticate aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Inoltre la legge richiede che prima dell'atto il notaio individui gli intestatari catastali e verifichi la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

La verifica è dunque duplice: sul piano oggettivo e su quello soggettivo.

La norma si applica solo agli atti traslativi o dichiarativi; in considerazione della differenti nature che vengono riconosciute all'accordo di accertamento dell'usucapione ed in particolare della valenza dichiarativa dello stesso, è stato giustamente ritenuto corretto che il notaio verifichi almeno sul piano oggettivo la conformità catastale. E' evidente che qualora si considerasse l'accordo come meramente accertativo valorizzandone esclusivamente l'aspetto di verifica dell'effetto legale del possesso continuo, tale verifica non dovrebbe più considerarsi necessaria.

Siccome si presume che nella fattispecie l'usucapito da più di venti anni non abbia più avuto il possesso del bene, coerentemente con tale presupposto, nello studio n. 718/2013 CNN sopra citato, Marco Krogh ha ritenuto opportuno far rilasciare la dichiarazione di conformità catastale oggettiva all'usucapiente che è verosimilmente più aggiornato con lo stato di fatto dell'immobile e può con maggiore consapevolezza dichiarare se è conforme con l'identificazione catastale, anziché agli intestatari come richiesto dalla legge.

Sarebbe invece del tutto incoerente richiedere l'allineamento dei nominativi proprietari tra le risultanze del catasto e quelle dei Registri Immobiliari, dal momento che proprio di questo tratta la controversia, togliere dubbi e incertezze ad una proprietà. Ed è di questo avviso anche il CNN nella circolare del 28 giugno 2010⁶.

Non sussiste quindi alcun obbligo a carico del notaio di individuare, prima di ricevere o autenticare l'accordo di usucapione, gli intestatari catastali e di verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Regolarità urbanistica

Il problema è' se all'accordo che accerta l'avvenuta usucapione si applichi o meno la normativa di cui agli art.30 e 46 del DPR 380/2001.

L'art. 46 infatti inizia : “ *gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi a edifici o loro parti... non possono essere stipulati se da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria*”.

⁶ ove si legge: ““In altri casi, il mancato aggiornamento delle banche dati può derivare da ragioni di carattere sistematico come avviene per le ipotesi di acquisti per i quali è irrilevante la pubblicità immobiliare e che prescindono dalla precedente titolarità (es. acquisto per usucapione non accertato giudizialmente, fattispecie della quale molto si discute; o, ancora, il caso del titolo di provenienza del disponente irreperibile o di ardua reperibilità perché risalente nel tempo). Poiché per tali vicende, caratterizzate dal fatto che la titolarità del diritto e la legittimazione a disporre si collegano ad un acquisto a titolo originario o, comunque, ad un titolo di provenienza irreperibile o di difficile reperibilità, la pubblicità immobiliare – intesa come meccanismo destinato a risolvere i conflitti tra più aventi causa da un medesimo autore - non giocherà alcun ruolo e quindi la finalità dell'aggiornamento soggettivo non potrà essere realizzata nei termini previsti dalla norma rispetto al disponente”

Siccome l'accordo in oggetto non rientra nella tipologia degli atti sopra elencati, si potrebbe ritenere tale normativa non applicabile allo stesso.

In realtà è stato evidenziato come "l'accordo in oggetto ...si inserisce, quanto agli effetti derivanti dalla pubblicità immobiliare, nella logica circolatoria degli acquisti a titolo derivativo, proprio perché frutto di un atto rimesso alla libera circolazione delle parti e non frutto di un accertamento giudiziario"⁷.

Come tale quindi anche al fine di non sottrarsi alla ratio della richieste delle menzioni urbanistiche, che è quella di tutelare il pubblico interesse alla circolazione dei soli immobili conformi alle norme urbanistico edilizie, con la previsione soltanto di poche eccezioni specifiche a tale regola, anche l'accordo che accerta l'avvenuta usucapione è da considerarsi soggetto alla richiamata normativa. Il notaio sarà quindi tenuto a fare l'usuale verifica documentale della regolarità urbanistico-edilizia e a darne menzione in atto, così come è tenuto a fare negli atti di vendita.

Anche in questo caso e in forza delle medesime considerazioni soprariportate in tema di verifica di conformità catastale, la dichiarazioni urbanistiche saranno rilasciate dall'usucapiente e non dall'usucapito.

Se il bene usucapito fosse un terreno ci sarà l'obbligo di allegare il relativo CDU a sensi art. 30 sopra citato.

Viterbo il 7 luglio 2015

⁷ Marco Krogh opera citata

