

**Il Tribunale di Roma, con decreto del 6 luglio 2011, ha stabilito che che non è titolo idoneo alla trascrizione il verbale di conciliazione avente ad oggetto l'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento per intervenuta usucapione.**

Secondo il Tribunale, poiché in base all'art. 11 comma 3 del D.lgs. n. 28/2010 possono essere trascritti solo gli atti e i contratti previsti dall'art. 2643 cod. Civ., il verbale di conciliazione che accerta l'usucapione, non produce nessuno degli effetti previsti dalla norma citata in quanto "non realizza alcun effetto modificativo, estintivo o costitutivo" di diritti "ma assume al contrario valore di mero negozio di accertamento, con efficacia dichiarativa e retroattiva ed è finalizzato a rimuovere l'incertezza, mediante la fissazione del contenuto della situazione giuridica preesistente".

Pertanto, aggiunge la Corte, "non essendo il verbale riconducibile ad una delle ipotesi di cui alla disposizione normativa di cui all'art. 2643 c.c., non può in forza di detta norma essere trascritto".

La trascrizione della sentenza di usucapione è testualmente prevista dall'art. 2651 ma la funzione di detta trascrizione, sottolineano i giudici è di "pubblicità notizia, voluta dal legislatore per fini fiscali e per la completezza dei registri immobiliari, onde consentire la conoscibilità da parte dei terzi delle vicende inerenti ad un dato immobile". Ed è proprio a causa "dell'espresso riferimento alle sentenze la giurisprudenza non ritiene consentita la trascrizione di un atto negoziale, sia pure produttivo dello stesso effetto dichiarativo e retroattivo della sentenza di accertamento di usucapione".

La trascrizione del verbale di conciliazione, per il tramite dell'art. 2651 cod. civ., avrebbe minato, come ha sottolineato il Tribunale di Roma, "la funzione di certezza dei rapporti giuridici cui è anche preordinato l'istituto della trascrizione, ben potendo le parti utilizzare tale istituto non per la composizione di una lite effettiva ma per dissimulare operazioni negoziali ai danni di terzi, con seri pregiudizi alla circolazione dei beni. Si pensi al caso in cui il convenuto non sia l'effettivo proprietario del bene per cui vi è la controversia".

Ragionando diversamente si sarebbe ingenerato nei confronti dei terzi l'errato convincimento che il verbale di accertamento dell'usucapione è equiparabile alla sentenza che accerti la stessa vicenda, quando invece tale parificazione è assolutamente da escludere non essendo la funzione del mediatore, a differenza del giudice, accertare chi ha torto o chi ha ragione. "Nè si può ritenere che il verbale di conciliazione di cui si discute perda il suo carattere negoziale in caso di omologa da parte del Presidente del Tribunale, in quanto detta omologa, concedibile solo ove l'accordo, oltre ad essere regolare da un punto di vista formale, non sia contrario all'ordine pubblico o a norme imperative, non altera la natura di esso, non partecipando il Presidente del Tribunale all'atto, ma attribuendogli solo delle garanzie prettamente formali.