

Tribunale di Milano, ordinanza 20.12.2022 - Est. Terni
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
Volontaria Giurisdizione CIVILE

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati: Susanna Terni
Presidente Relatore Ilaria Gentile Giudice Alessandro Petrucci Giudice
all'esito dell'udienza del 20/12/2022 nel procedimento per reclamo iscritto al n. r.g. 11046/2022,
avverso il rifiuto dell'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare - Milano 1, della trascrizione dell'atto del 7.7.2022 n.40438/21579 rep, registrato a
Milano il 14.7.2022 al numero 60639 a rogito del Notaio --, promosso da: D D, M L con il
patrocinio dell'avv. P G elettivamente domiciliati presso il difensore avv. P G ; RECLAMANTI
CONTRO Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio – Servizio Pubblicità
Immobiliare Milano 1, in persona del Conservatore dei Registri Immobiliari pro tempore;
RECLAMATO sentito il Pubblico Ministero presso il Tribunale di Milano

OSSERVA

Con ricorso depositato in data 29 luglio 2022 il Notaio -- e -- proponevano reclamo avverso il provvedimento di diniego del Conservatore dei Registri Immobiliari Milano 1 di trascrizione dell'atto portante “negozio di accertamento di avvenuto acquisto per usucapione ordinaria” n.40438/21579 del 7.7.2022 rogato dal Notaio ---, in quanto l'accertamento dell' usucapione doveva essere fatto con mediazione oppure con sentenza, assumendone l'illegittimità. Secondo i ricorrenti il legislatore aveva previsto la trascrivibilità del negozio di accertamento introducendo l'art.2643 I comma c.c. n.12 bis recante “gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione”, cosicché l'accordo conciliativo avrebbe avuto ad oggetto l'accertamento tra le parti dei presupposti su cui si fonda l'usucapione con effetti preclusivi rispetto ai fatti accertati, tra le stesse parti e i loro aventi causa . Inoltre l'atto negoziale di accertamento avrebbe potuto essere trascritto anche al di fuori di procedura conciliativa, come ritenuto da giurisprudenza di merito. A sostegno della trascrivibilità del negozio di accertamento, secondo i ricorrenti, doveva tenersi conto anche della nuova disciplina in materia di negoziazione assistita di cui all'art. 5 DL 132/14 comma 3 secondo cui se con l'accordo le parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti soggetti a trascrizione per procedere alla trascrizione dello stesso la sottoscrizione del processo verbale di accordo deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato”: sarebbe stato possibile trascrivere un accordo di negoziazione assistita tra coniugi avente ad oggetto usucapione a favore di uno dei coniugi. Si costituiva il Conservatore dei Registri Immobiliari contestando la fondatezza del reclamo di cui chiedeva il rigetto.

Ciò posto ritiene il Collegio che il reclamo non sia fondato e debba essere respinto. La disciplina di cui all'art.2643 c.c n.12 bis secondo cui sono soggetti a trascrizione gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato, costituisce eccezione al principio di cui all'art.2651 c.c. secondo cui gli acquisti per usucapione possono essere trascritti solo se accertati giudizialmente. Non è possibile dunque applicare estensivamente detta disciplina al di fuori della ipotesi per cui è stata introdotta e cioè gli accordi di mediazione trascritti giudizialmente, accordi il cui obiettivo è la deflazione del contenzioso. Come osservato già da questo Tribunale con riferimento a detta norma “l'atto ivi previsto quale soggetto a trascrizione non è parificabile ad un mero negozio di accertamento che intervenga tra le parti, trattandosi invece, di un atto che si perfeziona all'esito del processo di mediazione che, in materia di diritti reali, deve obbligatoriamente precedere ex art. D.Lgs 28/10 e successive modificazioni, la proposizione della domanda innanzi alla autorità giudiziaria”, inoltre “l'accordo del quale è prevista la trascrizione è dunque l'effetto non solo del mero incontro della volontà delle parti interessate, ma del procedimento svolto innanzi agli organismi di mediazione indicati dalla legge ,nel corso del quale le parti sono anche assistite dai propri consulenti legali”. Nè è possibile trascrivere il negozio di accertamento dell'avvenuta usucapione, come chiedono i ricorrenti, posto che ai sensi dell'art. 2645 c.c sono soggetti a trascrizione “ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti

dei contratti menzionati nell'art. 2643, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non e' richiesta o e' richiesta a effetti diversi". Il negozio di accertamento dell'acquisto della proprietà per usucapione non produce alcuno degli effetti di cui all'art. 2643 c.c.. Infatti l'usucapione ha ad oggetto un fatto oggetto di accertamento giudiziale per essere trascrivibile. Il negozio di accertamento tra le parti non trasferisce la proprietà del bene che si acquista a titolo originario. Né peraltro può invocarsi l'art.2643 c.c.n.13 non vertendosi in ipotesi di transazione tra le parti. Infine non rileva, ai fini dell'accoglimento del reclamo, l'eventualità di un "accordo che accerti l'usucapione a favore di uno dei due coniugi" nell'ambito della disciplina della negoziazione assistita, trattandosi di ipotesi che secondo la ricostruzione dei reclamanti è conseguenza dell'applicabilità dell'art.2643 c.c n.12 bis.. Pertanto il reclamo deve essere respinto. Nessuna statuizione sulle spese in quanto il procedimento disciplinato dagli articoli 2674 bis cc. e 113 ter disp. att. c.c ha natura amministrativa e si svolge a contraddittorio non pieno, nel quale il Conservatore dei Registri Immobiliari e le parti interessate vengono semplicemente sentite e il provvedimento che lo conclude non è suscettibile di passare in giudicato.

P.Q.M.

Respinge il reclamo; Nulla sulle spese

Milano 20.12.2022

Il Presidente Estensore Susanna Terni