

Trib. Varese, sez. I civ., ordinanza 15 novembre 2012 (Pres., est. Buffone).

DOMANDA GIUDIZIALE DI USUCAPIONE – TRASCRIPTIBILITÀ – AMMISSIBILITÀ – SUSSISTE.

La domanda giudiziale di usucapione è trascrivibile in quanto la trascrivibilità giova tanto a chi propone la domanda quanto, contemporaneamente, alla generale esigenza di certezza relativa alla circolazione dei beni alla cui tutela sono per poste le norme in materia di trascrizione.

Il Tribunale di Varese, sezione Prima civile, in composizione collegiale,

| | |
|-----------------------------|------------|
| Pres. Giuseppe Buffone | Pres. rel. |
| Dott.ssa Claudia Bonomi | Giudice |
| Dott. Cristiano De Giovanni | Giudice |

nel procedimento civile emarginato, sentita la relazione del giudice relatore, lette le note difensive della parte ricorrente, del 12 novembre 2012, lette le note trasmesse dal Conservatore, del 18 ottobre 2012, visto il parere del Pubblico Ministero, dell'1 ottobre 2012, ha emesso il seguente

DECRETO

- □■□ -

RILEVA

Il ricorrente, con ricorso depositato in 6 agosto 2012, ha impugnato il provvedimento del Conservatore, di trascrizione della nota n. 8242, 11705, presentata il 9 luglio 2012, con riserva ai sensi dell'art. 2674-bis c.c. Il conservatore ha motivato la propria decisione osservando che la dichiarazione di intervenuta usucapione (contenuta nella domanda giudiziale del ricorrente) non è prevista agli artt. 2652 c.c. e seguenti.

OSSERVA

Come ha di recente chiarito la Ecc.ma Corte delle Leggi (v. Corte costituzionale, ordinanza 11 febbraio 2011 n. 47) il procedimento originato dal "reclamo" proposto al Tribunale a segui-

to della trascrizione con riserva per conservare gli effetti della formalità (articoli 2674-bis cod. civ. e 113-ter disp. att. cod. civ.) ha natura amministrativa e si svolge, secondo la giurisprudenza di legittimità, a contraddittorio non pieno, nel quale le parti interessate vengono semplicemente sentite, diretto a far sì che, nel caso in cui sorgano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità o iscrivibilità di un determinato atto, l'interessato possa ottenere, in via provvisoria, l'attuazione della pubblicità immobiliare, ed il cui oggetto è il solo accertamento della gravità e fondatezza dei dubbi in questione, essendo la definitiva pronuncia sulla sussistenza del diritto e sull'effettuazione della pubblicità rimessa ad un eventuale giudizio contenzioso (Cass. 30 marzo 2005, n. 6675). Si tratta, in sostanza di un procedimento che non comporta esplicazione di attività giurisdizionale, in quanto ha ad oggetto il regolamento, secondo legge, dell'interesse pubblico alla pubblicità immobiliare attraverso un controllo sull'operato del Conservatore; il provvedimento che lo conclude non è suscettibile di passare in giudicato, potendo le parti interessate adire la normale via contenziosa per ottenere una pronuncia sull'esistenza del loro diritto (Cass. 5 maggio 1998, n. 4523). Da qui la possibilità concessa a tutte le parti di presentare note scritte in luogo dell'audizione diretta in Tribunale, fissata comunque per la data del 15 novembre 2012.

Nel merito, giova in primis rilevare come, in tempi recenti, le Sezioni Unite della Suprema Corte (Cass. civ., Sez. Un., sentenza 12 giugno 2006, n. 13523 - Presidente Carbone, Relatore Settimj) si siano pronunciate in merito alla corretta latitudine interpretativa delle norme sulla trascrizione, in materia di diritti reali, predicando una lettura ermeneutica di maggiore ampiezza ed affermando, in particolare, che l'art. 2653 n.1 cod. civ. è "suscettibile di interpretazione estensiva", ed è conseguentemente applicabile anche alle domande dirette all'accertamento negativo dell'esistenza di diritti reali di godimento". Si vuol dire che, alla luce della nuova impronta esegetica delle Sezioni Unite, non è escluso che una certa domanda possa comunque essere ritenuta meritevole di trascrizione pur in assenza di esplicita tipizzazione espressa nel formante legislativo. Questo perché – sempre secondo le Sezioni Unite - "la

materia della trascrizione delle domande giudiziali non può ad oggi non essere interpretata anche alla luce degli “inderogabili doveri di solidarietà” per i quali, riconosciuti dall’art. 2 Cost., tra i principi regolatori fondamentali delle relazioni sociali, si pone a carico di ciascuna delle parti di qualsivoglia rapporto un dovere d’auto responsabilità, indipendente dall’esistenza di specifici obblighi contrattuali o da espresse previsioni normative, imponendole d’agire in guisa da preservare gli interessi dell’altra ed, a maggior ragione, d’astenersi dall’ostacolarne senza giustificato motivo l’esercizio dei diritti”. proprio sulla base di tali assunti si è espresso Trib. Napoli, 21 dicembre 2006 dove il giudice ha ritenuto illegittima l’apposizione della riserva apposta dal Conservatore alla trascrizione della domanda di usucapione. In punto di trascrittibilità della domanda di usucapione, questo Tribunale intende pertanto dare seguito all’indirizzo del giudice superiore. In particolare, Corte App. Milano, sez. II, 22 novembre 2006 n. 559 in Vita not. 2007, 3, 1063 ha affermato che “secondo un’interpretazione anche solo strettamente esegetica si deve ritenere ammissibile la trascrivibilità delle domande dirette ad accertare l’intervenuta usucapione in virtù dell’espressa previsione di cui all’art. 2653 n. 1) c.c., formalità quest’ultima che potrà essere seguita - ricorrendone i presupposti - dalla trascrizione della successiva sentenza ex art. 2651 c.c. Inoltre, e stavolta nell’ottica di un’analisi teleologicamente orientata, detta formalità non esplicherà ovviamente la propria utilità ai fini dell’opponibilità ai terzi del diritto reale acquistato a titolo originario (ai sensi dell’art. 2644 c.c.) ma al differente scopo dell’estensibilità del giudicato che eviterà all’usucapiente di dover instaurare un eventuale giudizio nei confronti di un acquirente a titolo derivativo dall’usucapito. In tal modo si pone un freno alla proliferazione dei processi e, ancor prima, si garantisce una tutela effettiva sia all’usucapiente di fronte al rischio che l’usucapito si possa spogliare (anche solo in parte) dell’immobile “de qua”, sia al terzo acquirente a titolo derivativo dall’usucapito che diversamente non avrebbe alcuno strumento per accertarsi dell’esistenza di un giudizio vertente proprio su quello stesso bene acquistato - laddove, in caso di vittoria dell’usucapito, l’acquisto intervenuto a titolo originario non sarà per definizione intaccabile da quello derivativo del

alla cui tutela sono per l’appunto poste le norme in materia di trascrizione. Infine un’eventuale pretestuosità dell’azione giudiziale, se è vero che potrebbe potenzialmente recare pregiudizio al preteso usucapito (titolare formale) in quanto renderebbe alquanto difficoltosa la circolazione del relativo diritto dominicale, è anche vero che tale conseguenza economica ricorre in tutti i casi di trascrizione di una qualsiasi domanda”.

A ben vedere, le possibili censure alla tesi sopra esposta possono afferire al fatto che, in questi casi, la trascrizione sembra avere mera valenza processuale e non sostanziale. Trattasi, però, di censure prive di pregio. E’ infatti, sufficiente osservare che l’art. 2653 n.1 prevede espressamente la possibilità di trascrivere la domanda di rivendicazione e a tale trascrizione, la dottrina maggioritaria e la giurisprudenza maggioritaria attribuiscono, in stretto collegamento con l’art. 111 c.p.c., una funzione esclusivamente processuale e non, quindi sostanziale, in quanto diretta a rendere opponibile ed eseguibile la sentenza anche nei confronti dei terzi, aventi causa dal convenuto, che trascrivano il loro acquisto dopo la proposizione della domanda di usucapione. Quindi, in realtà, a ben vedere, sussiste già nella volontà del Legislatore una esplicita ipotesi di trascrizione “processuale” e non anche sostanziale, sulla base di interessi e rilievi che sono certamente estensibili alla domanda di usucapione della proprietà o di un altro diritto reale. Taluni evidenziano, tuttavia, sul punto che, a differenza di quanto accade nel caso della rivendica, la funzione non potrebbe essere neppure l’estensione del giudicato ai terzi, visto che il possesso protratto per venti anni conduce ad un acquisto a titolo originario che quindi già di per sé è opponibile erga omnes (“a meno che non si voglia dare una funzione di mera pubblicità notizia sull’esistenza di un contenzioso che però la trascrizione della domanda non ha”. Ebbene, in realtà, proprio sotto tale aspetto si reputa di condividere l’impostazione delle Sezioni Unite cit. e della Corte di App. di Milano, di arricchire la funzione della trascrizione, orientando l’istituto anche alla valenza effettiva che la pubblicità può avere in prevenzione di liti per evitare la proliferazione di giudizi processuali. D’altronde, legittimare la trascrizione della do-

manda di usucapione, a contrario, non comporta alcun pregiudizio riguardo a situazioni giuridiche soggettive di terzi e, dunque, le obiezioni sono sistematicamente collocate nell'ambito di un ragionamento meramente formalistico.

Il ricorso merita dunque accoglimento. Deve rilevarsi come, in questa specifica questione, l'odierno intervento sia il primo di questo ufficio dopo una giurisprudenza (anteriore alle SS.UU. cit. del 2006) decisamente di segno contrario, quanto a prevalenza di decisioni. Non solo: la stessa giurisprudenza di Varese, con arresti precedenti, si era pronuncia con segno ermeneutico contrario a quello oggi qui assunto. Il Conservatore, peraltro, ha svolto una funzione di ampia e leale collaborazione, ispirata ad un modello di azione diligente e scrupoloso, individuando le ragioni giudicate ostative alla trascrizione che si distinguono per approfondimento anche giurisprudenziale, così dovendosi registrare un contegno in cui non è dato rintracciare alcun elemento di rimproverabilità e soprattutto nessuna colpa. In effetti, il principio è che non sono le parti a dovere subire gli effetti di un revirement giurisprudenziale.

Sussistono dunque giusti motivi per la compensazione delle spese legali.

P.Q.M.

Letti ed applicati gli artt. 113-bis, 113-ter disp. att. c.c., 2674-bis c.c.

ORDINA

la trascrizione della domanda giudiziale oggetto di ricorso, di cui alla nota di trascrizione reg. gen. 11705, reg. part. 8242, presentazione n. 84 del 9 luglio 2012. Spese compensate

DISPONE

a cura della Cancelleria, la comunicazione degli atti alle parti

Varese, lì 15 novembre 2012

Il Pres.

DOTT. GIUSEPPE BUFFONE

*