



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**  
**SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice Dott.ssa Silvia Vitelli ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3844/2021** promossa da:

*Parte\_1* ( *C.F.\_1* ) rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]

[REDACTED] giusta procura speciale in atti;

ATTORE

contro

*Controparte\_1* ( *P.IVA\_1* , in persona del *CP\_2* p.t, rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] e dall'avv. [REDACTED] giusta procura speciale in atti;

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

All'udienza del 1° aprile 2025 le parti si riportavano ai rispettivi scritti difensivi.

**Ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con il presente giudizio *Parte\_1* ha dedotto di essere proprietario del terreno sito in *CP\_1* località [REDACTED] della superficie di mq 7.346 distinto al NCT del predetto Comune alla partita [REDACTED] foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] (originariamente ricomprese sino al 28.01.1978 nella particella [REDACTED] successivamente frazionata) per averlo usucapito; deduceva in particolare:

- che il compendio era stato acquistato in data 21.12.1973 dalla *Controparte\_3*

[...]

- di aver preso possesso del terreno a partire dall'1.1.1979 in maniera pacifica;

- che nelle more il predetto terreno a seguito di atti di fusione per incorporazione diveniva di proprietà in data 20.12.1984 della società *Controparte\_4* e in data 6.10.1989 della società *s.r.l.*;

- che il figlio dell'attore, *Parte\_2*, in data 4.06.2003, stipulava una convenzione con il Comune di *CP\_1* per la gestione dell'area e in particolare delle particelle 580 e 586 per la durata di 15 anni, al fine di realizzarvi un parco giochi per bambini;

- che in data 7.05.2019 il *Controparte\_1* chiedeva la restituzione dell'area oggetto di causa e in data 4.06.2019 ne ordinava lo sgombero e la sospensione di qualsiasi attività;

- che in data 16.07.2020 veniva accertato mediante verbale di mediazione sottoscritto con la *S.r.l.* l'intervenuto usucapione dell'odierno attore sul terreno oggetto di causa, verbale sottoscritto dalla predetta società quale originaria proprietaria del bene;

- che il predetto verbale era autenticato e trascritto per atto notarile del Notaio Dott. *Persona\_1*

Tutto quanto sopra premesso l'attore ha rivendicato il terreno oggetto di causa nei confronti del *CP\_1* convenuto e ha chiesto accertarsi la proprietà in capo al medesimo nonché ordinarsi alla convenuta il rilascio del bene. Ai sensi dell'art. 2043 c.c. ha inoltre chiesto condannarsi il *CP\_1* al risarcimento del danno quantificato in € 50.000.

Si costituiva in giudizio il *Controparte\_1* la quale eccepiva l'infondatezza della domanda attorea e ne chiedeva il rigetto.

Nel corso del giudizio l'attore proponeva ricorso cautelare ai sensi dell'art. 700 c.p.c. per opporsi al rilascio del terreno oggetto di causa.

Istruito il contraddittorio la domanda cautelare era rigettata.

Istruita la causa mediante acquisizioni documentali, all'udienza del 1.04.2025, trattata in forma cartolare ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c., la causa era decisa con la presente sentenza all'esito della camera di consiglio.

Ciò premesso, osserva il Tribunale che la domanda giudiziale – da qualificarsi come azione di rivendicazione ai sensi dell'art. 948 c.c. – è infondata e deve essere rigettata, per i motivi di seguito precisati [sulla qualificazione della domanda, che rientra nei compiti propri del giudice del merito, il quale è chiamato ad accertarne la portata non solo sulla base della sua formulazione letterale, ma, soprattutto, del suo contenuto sostanziale, in relazione alle finalità perseguite dalla parte ed al provvedimento richiesto in concreto, desumibile dalla situazione dedotta in causa e delle eventuali precisazioni formulate nel corso del giudizio, cfr. Cass. 3879/1987 e Cass. S.U. 27/2000; quanto alla individuazione in concreto del “perimetro” dell'azione reale di rivendicazione, cfr. il principio espresso in Cass. S.U. 7305/2014].

Nel caso di specie valutata la qualificazione giuridica della domanda nei termini anzidetti, per l'accoglimento della domanda giudiziale è necessaria la "probatio diabolica" della titolarità del diritto di chi agisce ovvero è necessario che la parte ricorrente dimostri la proprietà risalendo, anche attraverso i propri danti causa, fino all'acquisto a titolo originario, ovvero dimostrando il compimento dell'usucapione.

Secondo la prospettazione attorea, l'acquisto dell'attore del bene dovrebbe ritenersi a titolo originario, avendo lo stesso usucapito il compendio in virtù di verbale di mediazione autenticato e trascritto da notaio.

Deve però sotto questo profilo osservarsi che l'accertamento dell'usucapione che si realizza all'esterno delle aule dei tribunali e in particolare con un accordo di mediazione poi reso pubblico ai sensi dell'art. 2643 c.c. n. 12-bis produce gli effetti sanciti dall'articolo 2644 c.c. solo se è stato rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

L'accordo invece avrà solo effetti prenotativi (art. 2650, co 2, cod. civ.) se il soggetto passivo che ha partecipato all'accordo di mediazione non è legittimato in base ad un titolo regolarmente trascritto nei registri immobiliari o nel caso in cui non partecipino all'accertamento dell'usucapione in sede conciliativa tutti coloro che appaiano titolari della proprietà o di altro diritto reale, in base a titoli legittimi e trascritti.

L'accordo di mediazione e di transazione non sono stati inseriti nell'art. 2651 c.c. dedicato alla trascrizione delle sentenze che accertano l'acquisto per usucapione con valore di mera pubblicità notizia, ma nell'art. 2643 c.c. ossia tra quegli atti che producono gli effetti disciplinati dall'art. 2644 e 2650 c.c. ben distinti da quelli prodotti dalla pubblicità della sentenza.

In sostanza, in questo modo, all'usucapione che non viene dichiarata giudizialmente il legislatore ha voluto attribuire la natura di acquisto a metà strada tra atto a titolo originario e derivativo, creando così un *tertium genus* con caratteri propri e intermedi.

Poiché però l'usucapione, come modo di acquisto della proprietà, non può derivare da una manifestazione di volontà perché l'acquisto è un effetto legale, il contenuto dell'accordo di accertamento si limita a riconoscere i fatti presupposto per il perfezionamento dell'usucapione. Le parti, infatti, non possono *“far sorgere un titolo di acquisto originario sostituendo l'assenza dei presupposti di legge con un atto volitivo finalizzato a riconoscere l'esistenza della proprietà (o di altro diritto reale) a favore di un soggetto a prescindere dalla sussistenza dei presupposti di legge”* (cfr. Tribunale di Roma sentenza n. 1192/2023).

Ne consegue che per l'opponibilità a terzi dell'accordo con cui è stato accertato l'acquisto a titolo di usucapione, è necessaria la continuità delle trascrizioni come prevede l'art. 2650 c.c. a favore della parte coinvolta dal lato passivo dell'usucapione e che partecipa alla mediazione.

Diversamente l'accertamento dell'usucapione in sede di mediazione avrà un mero effetto prenotativo se il soggetto passivo che prende parte all'accordo non è legittimato, in base a un titolo trascritto nei registri immobiliari o se all'accertamento dell'usucapione non prendono parte tutti i soggetti che appaiono proprietari, in base a titoli legittimi e trascritti, del bene immobile oggetto dell'usucapione.

La giurisprudenza di legittimità ha, d'altra parte, escluso l'equiparazione tra l'accordo conciliativo, ancorché trascritto, e la pronuncia di usucapione: *"L'accordo conciliativo che accerta l'usucapione ex art. 2643 n. 12-bis c.c. non è opponibile al terzo acquirente dal contraente contro il quale viene accertata l'usucapione, così come l'alienazione, sia pure trascritta, compiuta dal soggetto il cui titolo sia fondato sulla sua stessa affermazione di essere divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, non resiste alla legittima pretesa del soggetto che si affermi effettivo proprietario dell'immobile, poiché la soluzione opposta consentirebbe manovre fraudolente ai danni di quest'ultimo"* (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 32620 del 23/11/2023).

Sempre la giurisprudenza di legittimità ha inoltre precisato che *"La menzionata decisione manifesta, nella motivazione, "lo smarrimento nel dovere equiparare l'effetto della trascrizione di un acquisto a titolo originario a quelli a titolo derivativo e cioè che la collocazione topografica della fattispecie di nuova introduzione imponga di assegnare a una tale trascrizione l'effetto di pubblicità dichiarativa, con efficacia "erga omnes" (art. 2644 cod. civ.), invece che nei soli confronti del soggetto contro il quale una tale trascrizione venga operata, mettendo così a serio rischio la stabilità dei traffici immobiliari"; inoltre, "secondo principio di diritto da tempo consolidato nella giurisprudenza di questa Corte (si veda, ex multis, Cass. nn. 7853/2018, 2485/2007) colui che reputi di essere divenuto proprietario per usucapione può, spendendo una tale qualità, disporre del bene, anche mediante atto notarile, non affetto, pertanto, da nullità per tale ragione, fermo restando, ovviamente, la responsabilità nei confronti dell'acquirente, ove l'affermazione dell'acquisto a titolo originario venga a risultare insussistente e quella (anche disciplinare) del notaio rogante ove sia venuto meno all'obbligo di informare adeguatamente l'acquirente del rischio di un siffatto acquisto (cfr. Cass. nn. 32147/2018, 7485/2007 cit.). Deve, di poi, soggiungersi, ribadendo quanto sopra anticipato, che l'ordinamento si è indirizzato nel senso di riconoscere l'interesse, sottostante al negozio conciliativo dichiarativo dei presupposti dell'usucapione, meritevole di tutela (tuttavia) Così come l'alienazione, il cui titolo sia costituito dall'affermazione del venditore di essere divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, sia pure trascritta, non resiste alla legittima pretesa del titolare che risulti di non avere perduto la proprietà per usucapione, allo stesso modo l'accordo conciliativo non può frustrare il diritto del terzo acquirente estraneo a un tale negozio. ... è di tutta evidenza che la soluzione opposta presterebbe il fianco ad agevoli manovre fraudolente ai danni del terzo acquirente, ancor più probabili ove l'usucapito, gravato di debiti, abbia in corso procedura espropriativa, come nel caso". La medesima ratio è applicabile anche alla fattispecie qui in esame, che presenta numerose analogie, dato che la sorella del ricorrente risultava gravata da numerosi debiti e da procedura espropriativa nel momento in cui ha concluso l'accordo conciliativo. 6. Già in precedenza, peraltro, questa Corte - Cass., Sez. 6-1, Ordinanza n. 12736 del 13/05/2021 - si era orientata a ritenere inopponibile alla procedura fallimentare l'usucapione dell'immobile riconosciuta dal fallito in un accordo in sede*

*di mediazione non trascritto: nella motivazione della citata ordinanza si spiega che la norma dell'art. 2643, comma 12-bis, c.c. "è univoca nel subordinare l'opponibilità ed efficacia nei confronti dei terzi di questo peculiare negozio al fatto della sua avvenuta trascrizione (ove relativo a un bene immobile, naturalmente): tanto nei confronti dei terzi acquirenti, quanto pure nei confronti dei creditori dell'ex proprietario e sottoscrittore dell'accordo (nell'ottica della responsabilità patrimoniale del debitore, detto negozio appare propriamente connotato, in effetti, da contenere una rinuncia dell'ex proprietario a favore del rivendicante)", sicché alla predetta formalità si applica il principio prior in tempore potior in iure ex art. 2644 c.c. (con conseguente improduttività di effetti rispetto alle formalità precedentemente iscritte e trascritte).*

*Inoltre, nel provvedimento ora menzionato si afferma esplicitamente che la sentenza resa ex art. 2651 c.c. non costituisce solo lo strumento che il sistema positivo ha deputato ad accertare - nel confronto tra il rivendicante e l'ultimo proprietario del bene - la sussistenza dei presupposti dell'intervenuto acquisto del bene da parte del primo (con correlata espropriazione a carico dell'altro), ma costituisce anche "lo strumento istituzionalmente predisposto per rendere opponibile ed efficace l'acquisto di un bene a titolo di usucapione nei confronti dei soggetti che, rispetto alla detta vicenda, rimangono terzi".*

*7. A ben vedere quest'ultima argomentazione già costituiva un principio enunciato (nell'interesse della legge, ex art. 363, comma 3, c.p.c.) da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 29325 del 13/11/2019, Rv. 655793-01, secondo cui "Nel giudizio avente ad oggetto l'usucapione di beni immobili è litisconsorte necessario il creditore garantito da ipoteca iscritta anteriormente alla tra-scrizione della domanda, in quanto titolare di un diritto reale - risultante dai pubblici registri ed opponibile erga omnes - di cui l'usucapione produce l'estinzione. Ne deriva che la sentenza resa in pretermissione di tale creditore non spiega effetti nei suoi confronti e può essere apprezzata quale mero elemento di prova nella opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. pro-mossa dall'usucapiente avverso l'espropriazione dello stesso bene immobile" (analogo principio è ribadito da Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 18185 del 26/06/2023, Rv. 668455-01).*

*Ad ulteriore conforto della correttezza della decisione della Corte di merito, dunque, si può aggiungere che, come la sentenza di usucapione resa tra l'esecutato e un terzo non spiega effetto di giudicato nei confronti del creditore garantito da ipoteca anteriore e non può essere invocata come elemento decisivo nell'opposizione di terzo all'esecuzione, allo stesso modo - e a maggior ragione - l'accordo conciliativo raggiunto nell'ambito della mediazione costituisce res inter alios acta inidoneo a determinare il travolgimento dei gravami precedenti. (cfr. Cass. civ., Sez. III, Ord., (data ud. 16/12/2024) 09/01/2025, n. 565).*

Non vi sono ragioni per discostarsi dalla predetta giurisprudenza, per cui non può ritenersi opponibile all'odierno Comune il verbale di mediazione che ha accertato l'usucapione *inter partes*.

Peraltro, deve rilevarsi che nel caso di specie la società che ha sottoscritto il verbale di usucapione non risulta, dalla documentazione prodotta, proprietaria del compendio oggetto di causa.

Invero né l'atto di fusione del 20.12.1984 né tanto meno quello del 6.10.1989 indicano tra le proprietà trasferite all'esito dell'incorporazione quelle oggetto di causa.

La domanda attorea deve quindi essere rigettata.

L'infondatezza della domanda principale comporta il rigetto anche della domanda risarcitoria, non sussistendo l'asserito illecito nella condotta del **CP\_I** convenuto.

Le spese di lite seguono il principio della soccombenza e sono liquidate in parte dispositiva ai sensi del DM 55/2014 e s.m.i., valore dei medi per le causa di valore indeterminabile complessità media.

L'attore deve essere altresì condannato al pagamento delle spese di lite per la fase cautelare definita in corso del giudizio nei limiti di cui in parte dispositiva.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

Rigetta la domanda attorea;

condanna l'attore al pagamento delle spese di lite in favore della convenuta che liquida in complessivi € 12.360 di cui € 1500 per il giudizio cautelare ed € 10.860 per il giudizio di merito, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario come per legge.

Civitavecchia, 1 aprile 2025

Il Giudice  
Dott.ssa Silvia Vitelli