



GIUSTIZIA CIVILE.com

L'ACCORDO DI MEDIAZIONE NELL'
ACCERTAMENTO DELL'USUCAPIONE: TRA
ASIMMETRIE NORMATIVE E NECESSITÀ DI
UN CAMBIO DI PARADIGMA

di **MARINO IANNONE**

Nota a sentenza del 08 maggio 2026

ISSN 2420-9651



GIUSTIZIA CIVILE.com

Utente: DELLA MAGISTRATURA SCUOLA SUPERIORE
giustiziaticile.com - n. 5/2026

© Copyright Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A. 2026. Tutti i diritti riservati. P.IVA 00829840156

La pronuncia del Tribunale di Roma (sez. VII civ., 9 dicembre 2025, n. 17284) offre un osservatorio privilegiato su un nodo irrisolto del sistema: l'efficacia, interna ed esterna, dell'accordo di mediazione che accerta l'usucapione ai sensi dell'art. 2643, n. 12-bis, c.c. Muovendo da questo caso, il contributo ricostruisce criticamente il dialogo tra giurisprudenza di legittimità (in particolare [Cass. 9 gennaio 2025, n. 565](#)), dottrina civilistica e studi notarili sul negozio di accertamento dell'usucapione. Ad avviso del Commentatore della decisione, l'assetto vigente richiede interventi legislativi mirati e un rafforzamento dei controlli notarili, al fine di colmare l'asimmetria strutturale tra usucapione giudiziale e usucapione accertata in mediazione, soprattutto quanto agli effetti nei confronti dei terzi e al coordinamento con il sistema delle garanzie reali. Più in profondità, si auspica un cambio di paradigma culturale tra gli operatori del diritto, chiamati ad assumere un dovere etico, e non soltanto deontologico, di promozione degli strumenti di ADR. Solo così, la mediazione civile, specialmente nelle controversie in materia di diritti reali, può esprimere appieno il proprio potenziale deflattivo e configurarsi come strumento realmente alternativo e complementare alla giurisdizione.



[Trib. Roma, sez. VII, 9 dicembre 2025, n. 17284](#)

La pronuncia del Tribunale di Roma (sez. VII civ., 9 dicembre 2025, n. 17284) offre un osservatorio privilegiato su un nodo irrisolto del sistema: l'efficacia, interna ed esterna, dell'accordo di mediazione che accerta l'usucapione ai sensi dell'art. 2643, n. 12-bis, c.c. Muovendo da questo caso, il contributo ricostruisce criticamente il dialogo tra giurisprudenza di legittimità (in particolare [Cass. 9 gennaio 2025, n. 565](#)), dottrina civilistica e studi notarili sul negozio di accertamento dell'usucapione.

Ad avviso del Commentatore della decisione, l'assetto vigente richiede interventi legislativi mirati e un rafforzamento dei controlli notarili, al fine di colmare l'asimmetria strutturale tra usucapione giudiziale e usucapione accertata in mediazione, soprattutto quanto agli effetti nei confronti dei terzi e al coordinamento con il sistema delle garanzie reali. Più in profondità, si auspica un cambio di paradigma culturale tra gli operatori del diritto, chiamati ad assumere un dovere etico, e non soltanto deontologico, di promozione degli strumenti di ADR. Solo così, la mediazione civile, specialmente nelle controversie in materia di diritti reali, può esprimere appieno il proprio potenziale deflattivo e configurarsi come strumento realmente alternativo e complementare alla giurisdizione.

MASSIMA - L'accordo conciliativo raggiunto in sede di mediazione – anche ove sottoscritto dai proprietari formali – non costituisce prova sufficiente del possesso *ad usucapionem* né produce effetti *erga omnes*, restando confinato all'efficacia meramente obbligatoria inter partes ai sensi dell'[art. 1372 c.c.](#); tale accordo, se privo di sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, non è trascrivibile ai sensi dell'art. 2643, n. 12-bis, c.c. e non è in ogni caso opponibile al creditore ipotecario, nemmeno ove trascritto, non essendo equiparabile alla pronuncia giudiziale resa [ex art. 2651 c.c.](#) in contraddittorio con tutti i litisconsorti necessari.

IL CASO – Premessa.

La sentenza del Tribunale di Roma che qui si commenta esamina una domanda di accertamento dell'usucapione di due immobili, accompagnata dalla richiesta di cancellazione delle ipoteche iscritte dall'Agenzia delle Entrate Riscossione, fondata in larga misura su un verbale di mediazione nel quale i proprietari formali avevano riconosciuto l'intervenuta usucapione in favore degli attori. Il verbale, tuttavia, era privo



di autenticazione notarile e, dunque, non trascrivibile ai sensi dell'art. 2643, n. 12-*bis*, c.c.

La vicenda processuale si colloca all'intersezione di tre piani fondamentali: (i) il modo di acquisto a titolo originario della proprietà per usucapione ([artt. 1158 ss. c.c.](#)); (ii) il modello di mediazione civile e commerciale delineato dal [d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28](#), nella versione riformata dalla legislazione successiva; (iii) il regime della pubblicità immobiliare e della trascrizione degli atti e delle sentenze relativi ai diritti reali ([artt. 2643 ss. e 2651 c.c.](#)).

Come sostenuto in dottrina, le controversie in materia di diritti reali – tra cui rientrano quelle relative all'usucapione – sono state inserite dal legislatore tra le materie soggette a mediazione obbligatoria di cui all'[art. 5 del d.lgs. n. 28/2010](#), in quanto caratterizzate da conflitti in cui il rapporto tra le parti è destinato a prolungarsi nel tempo, anche oltre la definizione aggiudicativa della singola controversia. La scelta legislativa muove dunque da una *ratio* deflattiva e, insieme, dalla consapevolezza che tali controversie si prestano particolarmente ad essere definite in via stragiudiziale, in modo da preservare le relazioni future tra i soggetti coinvolti (R. METAFORA, *La riforma del processo civile. La mediazione*, Giuffrè Francis Lefebvre, Milano, 2024, p. 80 ss.).

Già prima dell'introduzione del n. 12-*bis* nell'[art. 2643 c.c.](#) da parte del c.d. "decreto del fare" ([d.l. 69/2013](#), conv. in [l. 98/2013](#)), la dottrina (M. FORNACIARI, *Lineamenti di una teoria generale dell'accertamento giuridico*, Giappichelli, Torino, 2002, pp. 178 ss.) aveva esaminato la legittimità e gli effetti del c.d. negozio di accertamento dell'usucapione, *i.e.* della convenzione con cui il proprietario apparente e il possessore si accordano nel riconoscere la sussistenza dei presupposti dell'acquisto originario in capo a quest'ultimo. L'intervento legislativo del 2013, introducendo la trascrivibilità degli accordi di mediazione che accertano l'usucapione, ha reso esplicito un *tertium genus* rispetto alla tradizionale alternativa fra usucapione giudiziale (con sentenza trascrivibile [ex art. 2651 c.c.](#)) e mero accordo privatistico non pubblicizzato (C. TROISI, *Il nuovo articolo 2643, n. 12-bis, c.c. La trascrivibilità dell'accordo di mediazione che accerta l'usucapione*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2017, pp. 837 ss.).

Sul piano sistematico, tuttavia, le scelte legislative e giurisprudenziali successive hanno prodotto esiti tutt'altro che lineari. Una parte della dottrina ha salutato il nuovo istituto come uno strumento capace di valorizzare l'autonomia privata e di alleggerire il carico della giustizia civile (A. CARRATTA, *Profili processuali della mediazione civile e*

commerciale, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2013, p. 925 ss.; B. SASSANI - R. TISCINI, *La mediazione civile e commerciale*, Giuffrè, Milano, 2011, pp. 67 ss.); un'altra corrente, invece, ne ha denunciato l'inevitabile 'subalternità' rispetto alla sentenza di usucapione, sottolineandone i limiti – soprattutto in termini di opponibilità ai terzi e coordinamento con il sistema dell'ipoteca (Consiglio nazionale del Notariato, Studio n. 6-2023/M, *Usucapione in mediazione: aspetti teorici e pratici*, a cura di R. De Stefano, 2023, § 3).

L'obiettivo di questo contributo non è offrire l'ennesima ricostruzione descrittiva della disciplina, bensì assumere una posizione propositiva all'interno del dibattito: si sosterrà che l'attuale configurazione dell'accordo di mediazione *ex art. 2643, n. 12-bis, c.c.* – anche alla luce della più recente giurisprudenza di legittimità – non consente di considerarlo un reale sostituto funzionale della sentenza di usucapione, generando un'incoerenza rispetto alla scelta legislativa di inserire le controversie su diritti reali tra le materie soggette a mediazione obbligatoria.

Tuttavia, è fondamentale sottolineare che questa criticità non deriva da un difetto intrinseco dello **strumento mediativo**, bensì da un'incompletezza della disciplina legislativa e, soprattutto, da una resistenza culturale persistente a pienamente abbracciare il potenziale degli strumenti alternativi di risoluzione delle controversie. Come si avrà modo di argomentare nelle conclusioni, la mediazione civile – se correttamente adottata da tutti gli operatori del diritto, che hanno il dovere etico di diffondere la cultura degli ADR, specie nel contenzioso civile – rappresenta la soluzione più efficace e razionale per la composizione di controversie in materia di diritti reali, incluse quelle sull'usucapione.

La pronuncia.

Sul piano fattuale, la pronuncia romana si caratterizza per una struttura relativamente semplice: allegato il possesso ultraventennale *uti domini* su due immobili formalmente intestati a terzi e gravati da ipoteche iscritte dall'ente di riscossione e prodotto un verbale di mediazione in cui i titolari formali riconoscevano l'intervenuta usucapione, gli attori agivano in giudizio per ottenere sia l'accertamento dell'acquisto per usucapione, sia la cancellazione delle ipoteche. Il verbale non recava però l'autentica di pubblico ufficiale richiesta dall'art. 2643, n. 12-bis, c.c. per la trascrizione.

LE QUESTIONI GIURIDICHE E LA SOLUZIONE - Vengono così sottoposte al

giudice capitolino le seguenti questioni: (i) sul piano probatorio, se il verbale di mediazione possa costituire prova sufficiente dell'intervenuto possesso *ad usucapionem*; (ii) sul piano negoziale, quale sia la natura dell'accordo di mediazione in tema di usucapione e quali effetti produca *inter partes*; (iii) sul piano pubblicitario, se e in che misura la mancanza di autenticazione incida sulla trascrivibilità e sull'efficacia probatoria del verbale; (iv) sul piano dei rapporti con i terzi, se l'usucapione accertata in sede di mediazione possa essere opposta al creditore ipotecario.

Il Tribunale di Roma, in continuità con l'orientamento della Cassazione ([Cass., sez. III, 9 gennaio 2025, n. 565](#)), nega la possibilità di opporre al creditore ipotecario l'accordo conciliativo, anche se trascritto *ex art. 2643, n. 12-bis*. Alla base di tale decisione, ha in primo luogo osservato che gli elementi costitutivi dell'usucapione – possesso pubblico, pacifico, continuo ed ininterrotto – non erano suffragati da idonee risultanze probatorie. In particolare, per il giudice, il **verbale di mediazione**, da solo, non poteva costituire prova dell'effettivo possesso ultraventennale, in quanto, avendo natura negoziale, può attestare il riconoscimento del possesso da parte del proprietario formale, ma non esonera l'usucapiente dall'onere di provare in giudizio l'effettivo esercizio del possesso qualificato. Gli attori, infatti, si erano limitati a produrre il verbale, senza formulare alcuna istanza di prova orale finalizzata a dimostrare il possesso *ad usucapionem*.

L'accordo raggiunto in sede di mediazione, poi, pur sottoscritto dalle parti, ma non autenticato né trascritto, oltre a non avere valore probatorio dell'usucapione e non valere di per sé a fondare la proprietà, ha efficacia meramente obbligatoria tra le parti, e non anche nei confronti dei terzi e ciò anche laddove esso venga trascritto *ex art. 2643, n. 12-bis, c.c.* Esso non può attribuire la proprietà, né può produrre effetti costitutivi o traslativi. L'usucapione, infatti, opera *ex lege* come effetto dell'avveramento dei suoi presupposti (possesso ultraventennale qualificato) e non per effetto della volontà delle parti.

Il Tribunale precisa ulteriormente che, pur volendosi ritenere che l'accordo di mediazione abbia efficacia *inter partes*, esso non estende la propria efficacia *erga omnes* né origina in capo al soggetto un diritto nuovo, che travolga i diritti di terzi, come avviene per la trascrizione della sentenza ai sensi dell'[art. 2651 c.c.](#) Questa distinzione è fondamentale e marca l'invalidabile asimmetria tra sentenza e accordo di **mediazione**.

Richiamando ancora una volta la recente giurisprudenza di legittimità, la decisione poi

chiarisce che l'accordo conciliativo raggiunto nell'ambito della mediazione con il quale si riconosce ad un terzo l'acquisto per usucapione della proprietà dell'immobile precedentemente ipotecato, anche se trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 12-*bis*, c.c., non è opponibile al creditore ipotecario. Le ragioni di questa inopponibilità sono tre: (i) l'accordo è opponibile solo se antecedentemente trascritto a norma dell'[art. 2644 c.c.](#); (ii) l'accordo non è equiparabile alla pronuncia trascritta [ex art. 2651 c.c.](#) resa in un giudizio di accertamento dell'usucapione, nel quale il creditore garantito è litisconsorte necessario; (iii) l'usucapione non ha effetto estintivo dell'ipoteca.

Infine, il Tribunale osserva che l'usucapione non è che l'effetto legale di una fattispecie e come tale non può derivare da una volontà negoziale. In sede di accordo conciliativo, non può dunque emergere una volizione mirante al riconoscimento dell'acquisto di un diritto reale, effetto che non può essere determinato dalla **volontà delle parti**.

Pertanto, l'accordo di mediazione può avere ad oggetto il riconoscimento del possesso ultraventennale necessario all'acquisto della proprietà per usucapione, ma non può determinare l'acquisto stesso, che opera *ex lege*. Questo significa che l'accordo svolge una funzione meramente dichiarativa e ricognitiva, non costitutiva. Partendo da questa premessa, il Tribunale conclude che, pur costituendo atto idoneo ad accertare i presupposti che la legge pone a fondamento dell'istituto dell'usucapione, nel caso di specie tali presupposti non erano adeguatamente provati, e ha pertanto rigettato integralmente la domanda.

OSSERVAZIONI - La definizione di mediazione contenuta nell'[art. 1 del d.lgs. n. 28/2010](#) identifica tale istituto come «l'attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia». Si tratta, dunque, di uno strumento volto non tanto a sostituire il giudizio, quanto piuttosto a offrire un percorso alternativo caratterizzato da maggiore flessibilità, rapidità e capacità di preservare (o addirittura ricostruire) le relazioni tra le parti.

La scelta legislativa di prevedere l'obbligatorietà della mediazione per determinate materie – tra cui, appunto, i diritti reali – risponde a un duplice obiettivo: da un lato, deflazionare il carico giudiziario; dall'altro, e forse più significativamente, valorizzare soluzioni consensuali in contesti in cui la conflittualità non si esaurisce con la decisione del giudice ma è destinata a protrarsi nel tempo (C. CECHELLA, *La nuova disciplina*

della mediazione finalizzata alla conciliazione, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2013, p. 1241 ss.). Ciò è quanto accade nelle controversie sui diritti reali, in cui il rapporto tra le parti è destinato a prolungarsi nel tempo, anche oltre la definizione aggiudicativa della singola controversia, rendendo particolarmente prezioso un approccio mediativo che privilegi la composizione stabile del conflitto.

In questa prospettiva, la **mediazione** non deve essere percepita come un mero filtro processuale o una condizione di procedibilità destinata a procrastinare l'accesso alla tutela giurisdizionale. Al contrario, essa rappresenta un'opportunità per le parti di raggiungere una soluzione su misura, modellata sulle specifiche esigenze del caso concreto, che un giudice – vincolato dalle regole del processo e dai limiti del *petitum* – non potrebbe mai offrire.

Sul piano civilistico, l'accordo di mediazione che accerta l'usucapione si configura come un negozio di accertamento (M. FORNACIARI, *op. cit.*, pp. 178 ss.), ossia un contratto con cui le parti eliminano l'incertezza relativa alla titolarità di un diritto, fissandone il contenuto e facendone derivare obblighi reciproci di conformazione. La dottrina (FORNACIARI, *Lineamenti*, cit., pp. 185 ss.) ha da tempo chiarito che il negozio di accertamento produce effetti meramente dichiarativi: esso non crea né modifica situazioni giuridiche sostanziali, ma si limita a renderle certe, con efficacia vincolante *inter partes*.

Se così è, allora, la collocazione sistematica del n. 12-bis all'interno dell'[art. 2643 c.c.](#) – norma che disciplina la trascrizione degli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali – solleva perplessità: «l'usucapione accertata con l'accordo di mediazione non sembra perdere il carattere di acquisto a titolo originario (per configurarsi alla stregua di un acquisto a titolo derivativo), perché sarebbe singolare che un'identica fattispecie acquisitiva debba mutare natura a seconda che i suoi elementi costitutivi siano accertati dai privati piuttosto che dal giudice» (R. METAFORA, *op. cit.*, p. 85.).

Questa osservazione coglie un nodo cruciale: se davvero l'usucapione è e rimane un acquisto a titolo originario, indipendentemente dalla modalità di accertamento (giudiziale o negoziale), allora la sua trascrizione dovrebbe produrre effetti analoghi a quelli previsti dall'[art. 2651 c.c.](#) per la sentenza di accertamento. Tuttavia, come meglio si vedrà *infra*, la giurisprudenza prevalente ha negato quest'equiparazione, confinando l'accordo di mediazione in una posizione di subordinazione strutturale rispetto alla pronuncia giudiziale (App. Reggio Calabria, 12 novembre 2015; Trib. Macerata, 28

agosto 2015; Trib. Lecce, 8 gennaio 2016, in *Contratti*, 2017, 71 ss.; [Trib. Firenze, 3 dicembre 2018](#); [Trib. Avezzano, 13 luglio 2021, n. 247](#)).

Del pari, si afferma in dottrina che mentre la sentenza che accerta l'usucapione produce effetti *erga omnes* ed è opponibile ai terzi secondo le regole degli [artt. 2644](#) e [2650 c.c.](#), l'accordo di mediazione, anche se trascritto, rimane confinato a un'efficacia meramente *inter partes*, non potendo pregiudicare i diritti dei terzi titolari di iscrizioni o trascrizioni anteriori (M. KROGH, *op. ult. cit.*).

Come osservato anche dalla giurisprudenza appena richiamata, insomma, esiste una «differenza incommensurabile» tra l'accordo e l'accertamento giudiziale: quest'ultimo, oltre ad eliminare l'incertezza tra le parti, produce altresì la cosiddetta efficacia riflessa nei confronti dei terzi, rendendo così l'usucapione pienamente opponibile. L'accordo conciliativo, al contrario, produce effetti solo tra le parti ai sensi dell'[art. 1372 c.c.](#), con la conseguenza che i creditori ipotecari e, più in generale, i terzi titolari di diritti sul bene usucapito, non sono minimamente vincolati da tale accordo.

A tale approdo giunge anche la pronuncia in commento, la quale evidenzia con chiarezza cristallina la differenza fondamentale tra sentenza e accordo di mediazione quanto all'efficacia. La sentenza che accerta l'usucapione, trascritta [ex art. 2651 c.c.](#), produce effetti *erga omnes*, opponibili a chiunque, compresi i terzi titolari di diritti sul bene usucapito. La trascrizione della sentenza di accertamento dell'usucapione prevale su qualsiasi trascrizione o iscrizione anteriore, in quanto l'usucapione – operando a titolo originario – travolge tutti i diritti incompatibili costituiti dal proprietario formale. L'accordo di mediazione, per contro, ha efficacia meramente *inter partes* ai sensi dell'[art. 1372 c.c.](#) Questa limitazione è connaturata alla natura negoziale dell'accordo: essendo il frutto della volontà delle parti, esso non può pregiudicare i diritti dei terzi che non vi hanno partecipato. La trascrizione *ex art. 2643, n. 12-bis, c.c.* conferisce pubblicità all'accordo, rendendo conoscibile ai terzi l'esistenza di una pretesa acquisitiva fondata sull'usucapione; tuttavia, essa non attribuisce all'accordo l'efficacia costitutiva propria della sentenza [ex art. 2651 c.c.](#)

Le conseguenze pratiche sono decisive. Se un terzo – ad esempio, un acquirente dal proprietario formale – ha trascritto il proprio acquisto prima della trascrizione dell'accordo di mediazione, l'accordo non gli è opponibile. L'usucapiente dovrà quindi instaurare un nuovo giudizio per far valere il proprio acquisto a titolo originario, dimostrando in contraddittorio con il terzo acquirente il compimento del possesso

ultraventennale.

Una parte della dottrina (M. SARACENO, *La trascrizione dei negozi di accertamento dell'usucapione nell'ambito del procedimento di mediazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, spec. pp. 932-935) tende a leggere tale assetto come un approdo sistematicamente coerente, valorizzando la permanenza dell'ipoteca quale limite fisiologico all'autonomia privata; la prospettiva qui proposta, al contrario, considera questa soluzione eccessivamente penalizzante per la mediazione, poiché cristallizza una gerarchia rigida tra accertamento giudiziale e accertamento negoziale, difficilmente giustificabile alla luce della comune natura originaria dell'acquisto per usucapione.

Ad avviso di chi scrive, questa disparità di trattamento solleva evidenti interrogativi sulla razionalità della scelta legislativa di sottoporre le controversie sui diritti reali a mediazione obbligatoria. Se, infatti, l'esito della mediazione – per quanto formalmente trascritto – non può avere gli stessi effetti della sentenza, viene meno l'effettività dello strumento mediativo e, con essa, la sua capacità di costituire una vera alternativa al processo. Il risultato paradossale è che le parti, pur avendo tentato in buona fede la via della composizione amichevole, si vedono comunque costrette ad adire l'autorità giudiziaria per ottenere quella tutela piena ed erga omnes che l'accordo mediato non può garantire. **La mediazione si rivela così un passaggio obbligatorio ma insufficiente, che dilata i tempi della giustizia senza offrire una soluzione definitiva.**

Un ulteriore profilo critico è poi rappresentato dalla circostanza che l'accordo di mediazione non è idoneo a costituire prova del possesso ad usucapionem. Esso attesta che il proprietario formale ha riconosciuto l'intervenuta usucapione, ma non dimostra che i presupposti dell'usucapione siano effettivamente sussistiti. In assenza di ulteriori elementi probatori (testimonianze, documenti, perizie), il verbale rimane una mera dichiarazione delle parti, priva di valore probatorio autonomo.

In sostanza, l'accordo ottenuto all'esito del procedimento di mediazione può da un lato avere efficacia *inter partes* come riconoscimento del possesso: se il proprietario formale riconosce che l'usucapiente ha esercitato il possesso ultraventennale, tale riconoscimento vincola il proprietario nei suoi rapporti con l'usucapiente, che potrà far valere l'accordo per ottenere la consegna del bene o l'eliminazione di eventuali turbative; dall'altro, l'accordo può costituire un elemento di prova nell'ambito di un successivo giudizio di accertamento, potendo il giudice tenere conto del riconoscimento operato dal proprietario formale in sede di mediazione, sebbene tale riconoscimento non

sia vincolante.

In definitiva, il problema della prova evidenzia che l'accordo di mediazione non può sostituire l'accertamento giudiziale quando vi sia contestazione sulla sussistenza del possesso *ad usucapionem*. Le parti sono costrette a percorrere un duplice binario – prima la mediazione (obbligatoria), poi il processo (necessario per ottenere effetti *erga omnes*) – e, ancora una volta, la mediazione si configura come un adempimento che dilata i tempi e accresce i costi senza offrire una via alternativa realmente efficace.

Così configurata, l'attuale disciplina normativa dell'accordo di mediazione sull'usucapione solleva delicati profili di compatibilità costituzionale, in particolare alla luce del principio di uguaglianza e del diritto di difesa e di accesso alla tutela giurisdizionale ([Corte cost., 24 ottobre 2012, n. 272](#), in *Foro it.*, 2013, I, c. 26, con nota di C. Consolo; [Corte cost., 9 aprile 2014, n. 98](#), in *Giur. cost.*, 2014, p. 1596).

In primo luogo, ad avviso di chi scrive, la normativa attuale contrasta con l'[art. 3 Cost.](#) sotto il duplice profilo del principio di uguaglianza formale e sostanziale e del principio di ragionevolezza. Difatti, appare irragionevole trattare in modo così radicalmente diverso due modalità di accertamento della medesima fattispecie acquisitiva. Se l'usucapione è e rimane un acquisto a titolo originario, non si comprende perché gli effetti dell'accertamento debbano variare a seconda che questo sia stato ottenuto in sede giudiziale o in sede negoziale-mediativa. Il modo di acquisto è il medesimo: il decorso del tempo unito al possesso qualificato. I presupposti sono identici. Eppure, gli effetti dell'accertamento variano radicalmente a seconda della sede di accertamento.

La giurisprudenza costituzionale ha più volte affermato che il principio di uguaglianza non vieta al legislatore di introdurre differenziazioni, ma impone che queste siano ragionevoli, ossia che rispondano a una *ratio* plausibile e che il trattamento differenziato sia proporzionato allo scopo perseguito. Nel caso di specie, la differenziazione tra usucapione giudiziale e mediato non risponde ad alcuna ragione plausibile; al contrario, essa contraddice lo scopo stesso per cui il legislatore ha inserito le controversie sui diritti reali tra le materie soggette a mediazione obbligatoria.

Inoltre, sotto il profilo dell'uguaglianza sostanziale ([art. 3, comma 2, Cost.](#)), coloro che scelgono – o sono indotti a scegliere – la via della mediazione si trovano in una posizione di svantaggio rispetto a coloro che optano direttamente per il processo: pur avendo adempiuto all'obbligo di legge e raggiunto un accordo con la controparte, non ottengono una tutela piena per cui devono rivolgersi nuovamente al giudice, sostenendo

ulteriori spese e subendo ulteriori ritardi.

In questa prospettiva, rispetto all'impostazione più cauta fatta propria dallo Studio n. 6-2023/M del Consiglio Nazionale del Notariato, che pur riconoscendo le criticità si arresta a proposte *de iure condendo* circoscritte (Consiglio nazionale del Notariato, Studio n. 6-2023/M, *cit.*, § 7), chi scrive intende assumere una posizione maggiormente radicale, ritenendo che l'asimmetria attuale incida non solo sul piano dell'efficienza del sistema, ma anche sulla ragionevolezza complessiva della disciplina in rapporto agli [artt. 3 e 24 Cost.](#)

La disciplina vigente solleva anche delicati profili critici alla luce dell'[art. 24 Cost.](#) La Corte costituzionale, chiamata più volte a pronunciarsi sulla legittimità della mediazione obbligatoria, ha sempre affermato che le condizioni di procedibilità dell'azione giudiziale devono essere ragionevoli, proporzionate allo scopo e non devono trasformarsi in un impedimento sostanziale all'esercizio del diritto di azione. In particolare, la Corte ha precisato che la mediazione obbligatoria è legittima «a condizione che la mediazione sia configurata in modo da non impedire sostanzialmente l'accesso alla giustizia» e che il «tempo impiegato per lo svolgimento del procedimento di mediazione non sia eccessivo» ([Corte cost. 24 ottobre 2012, n. 272](#); [Corte cost. 9 aprile 2014, n. 98](#)).

Orbene, se l'accordo mediato non può conseguire gli stessi effetti della sentenza, la mediazione obbligatoria si risolve in un passaggio formale che dilata i tempi di accesso alla tutela giurisdizionale senza offrire alle parti un'alternativa realmente efficace. Il cittadino è costretto a percorrere un duplice *iter*: prima la mediazione (della durata di almeno sei mesi), poi il processo (della durata di diversi anni). Il tempo impiegato per la mediazione si somma – non si sostituisce – al tempo necessario per il processo, con conseguente protrazione della lite e ritardo nell'ottenimento di una tutela effettiva.

Inoltre, la mediazione obbligatoria – se priva di effettività – rischia di trasformarsi in un impedimento economico all'accesso alla giustizia. Le parti devono sostenere le spese del procedimento di mediazione (comprehensive dei compensi del mediatore, dei diritti di segreteria, delle spese legali) senza ottenere in cambio una soluzione definitiva; devono quindi sostenere ulteriori spese per il processo, con conseguente aggravio economico che può scoraggiare l'esercizio dell'azione.

Le considerazioni che precedono conducono a interrogarsi sulla legittimità costituzionale dell'[art. 5, comma 1, d.lgs. 28/2010](#), nella parte in cui impone la

mediazione obbligatoria per le controversie in materia di diritti reali e, specificamente, per quelle sull'usucapione, senza che l'accordo raggiunto possa produrre effetti equivalenti a quelli della sentenza.

La questione di legittimità costituzionale potrebbe essere sollevata in relazione agli [artt. 3 e 24 Cost.](#), con riferimento ai profili sopra analizzati: disparità di trattamento tra usucapione giudiziale e mediata (art. 3) e compressione del diritto di azione attraverso l'imposizione di una condizione di procedibilità priva di effettività (art. 24). Sul piano processuale, la questione potrebbe essere sollevata da qualsiasi giudice chiamato a decidere una controversia sull'**usucapione** in cui l'accordo di mediazione – pur raggiunto – non abbia prodotto gli effetti sperati.

Due potrebbero essere gli esiti di una simile questione. Un primo esito potrebbe essere l'accoglimento con conseguente declaratoria di **illegittimità costituzionale** della norma che impone la mediazione obbligatoria per le controversie sull'usucapione; questa soluzione, tuttavia, comporterebbe un arretramento del sistema ADR. Un secondo esito – preferibile – potrebbe essere una **pronuncia** additiva o manipolativa, con cui la Corte costituzionale, anziché dichiarare l'illegittimità secca della norma, indichi al legislatore le modifiche necessarie per renderla compatibile con la Costituzione, affermando che la mediazione obbligatoria per le controversie sull'usucapione è legittima nella misura in cui l'accordo raggiunto produca gli stessi effetti della sentenza [ex art. 2651 c.c.](#) In ogni caso, una pronuncia della Corte – anche se di mero rigetto ma con una motivazione ricca di indicazioni per il legislatore – potrebbe costituire lo stimolo necessario per una riforma organica della disciplina.

In conclusione, l'analisi sin qui svolta ha messo in luce le criticità strutturali che affliggono l'accordo di mediazione accertativo dell'usucapione ai sensi dell'art. 2643, n. 12-bis, c.c. È emerso come, nell'attuale configurazione, tale accordo si ponga in una posizione di ineluttabile subordinazione rispetto alla sentenza di accertamento, generando una asimmetria che mina la razionalità stessa della mediazione obbligatoria in materia di diritti reali.

Tuttavia, sarebbe profondamente errato trarre da queste criticità la conclusione che lo **strumento mediativo** sia inadeguato o inefficace. Al contrario: il problema non risiede nella mediazione in quanto tale, ma nell'incompletezza del quadro normativo e, soprattutto, in una perdurante resistenza culturale a riconoscere e valorizzare pienamente il potenziale degli ADR nel contesto del contenzioso civile italiano.

Sul piano legislativo, appare urgente un intervento che equipari, quanto agli effetti nei confronti dei terzi, l'accordo di mediazione alla sentenza di accertamento dell'usucapione. Come suggerito dagli studi del Consiglio Nazionale del Notariato e dalla migliore dottrina, tale equiparazione dovrebbe accompagnarsi a un rafforzamento dei controlli notarili, in modo da garantire la genuinità dell'accordo e la tutela dei terzi. In questo modo, la mediazione potrebbe finalmente esprimere tutto il suo potenziale deflattivo, offrendo una via alternativa al processo che sia al contempo rapida, economica e pienamente efficace.

Ma la vera chiave di volta per il successo della mediazione – non solo in materia di usucapione, ma nell'intero contenzioso civile – risiede in un cambio di paradigma culturale. È necessario che tutti gli operatori del diritto – avvocati, magistrati, notai – si facciano promotori attivi di una cultura della composizione amichevole, riconoscendo che la mediazione non è un ostacolo o un rallentamento, ma una risorsa preziosa per una giustizia più rapida, accessibile ed efficace (R. METAFORA, *op. cit.*, p. 275 ss.).

Gli avvocati, in particolare, hanno un dovere eminentemente etico, e non soltanto deontologico, di informare i propri assistiti dell'esistenza e delle potenzialità degli strumenti di ADR, guidandoli verso scelte consapevoli. Merita al riguardo di essere ricordato come l'obbligo di informativa previsto dall'[art. 4, comma 3, d.lgs. 28/2010](#) non sia una formalità burocratica, ma l'espressione di una responsabilità professionale volta a diffondere la cultura della mediazione e a consentire alle parti una valutazione effettiva della via conciliativa.

Allo stesso modo, i magistrati devono farsi promotori della mediazione non solo attraverso l'istituto della mediazione demandata [ex art. 5-quater d.lgs. 28/2010](#), ma anche mediante una rinnovata sensibilità culturale che riconosca nella composizione amichevole non una rinuncia alla giurisdizione, ma una modalità complementare e spesso preferibile di amministrazione della giustizia. La previsione di percorsi formativi in mediazione per i magistrati, già auspicata dalla riforma Cartabia, costituisce un passo fondamentale in questa direzione.

Infine, i notai – custodi della legalità e della certezza dei rapporti giuridici – sono chiamati a svolgere un ruolo cruciale nel garantire che gli accordi di mediazione, specie quelli aventi a oggetto diritti reali, siano autenticati con la massima cura, verificando la volontà delle parti e assicurando la conformità dell'atto alle prescrizioni di legge. Un controllo notarile rigoroso e consapevole è la migliore garanzia per i terzi e, al

contempo, il presupposto per conferire all'accordo mediato quella piena opponibilità che oggi, purtroppo, ancora manca.

In definitiva, la mediazione civile – se correttamente adottata da tutti gli operatori del diritto, che hanno il dovere etico di diffondere la cultura degli strumenti alternativi (ADR), specie nel contenzioso civile – è la soluzione. È la soluzione non solo per le controversie sull'usucapione, ma per una vasta gamma di conflitti che affliggono il tessuto sociale ed economico del Paese. Una giustizia civile oberata, lenta e costosa non può reggere il confronto con un sistema di ADR efficiente, accessibile e rispettoso dell'autonomia privata.

La mediazione deve essere concepita non come un'alternativa di serie B, ma come uno «strumento complementare alla giurisdizione» (R. METAFORA, *op. cit.*, p. 23), capace di offrire soluzioni *tailor-made*, rapide e sostenibili. Nelle controversie sui diritti reali, in particolare, dove i rapporti tra le parti sono destinati a perdurare nel tempo, la mediazione può fare la differenza tra una lite che si trascina per anni e una composizione stabile che preserva e ricostruisce le relazioni umane.

Perché ciò avvenga, però, è indispensabile che il legislatore intervenga per colmare le lacune normative oggi esistenti, equiparando l'accordo mediato alla sentenza quanto agli effetti nei confronti dei terzi. E, ancor più, è necessario che l'intera comunità giuridica – avvocati, magistrati, notai, accademici – si faccia promotrice di una nuova cultura della giustizia, in cui la composizione amichevole non sia vista come un ripiego, ma come la via maestra per una tutela più rapida, più giusta e più umana dei diritti.

Solo così la mediazione potrà esprimere pienamente il suo potenziale deflattivo e trasformativo, diventando il vero pilastro di una giustizia civile moderna, efficiente e al servizio dei cittadini.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E GIURISPRUDENZIALI – A. CARRATTA, *Profili processuali della mediazione civile e commerciale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2013; C. CECHELLA, *La nuova disciplina della mediazione finalizzata alla conciliazione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2013; C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, vol. II, Cedam, Padova, 2020; D. DALFINO, *Mediazione civile e commerciale*, Giuffrè, Milano, 2010; ID., *Note in tema di negozio di accertamento e trascrivibilità dell'accordo di conciliazione sull'intervenuta usucapione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2012; M. FORNACIARI, *Lineamenti di una teoria generale*

dell'accertamento giuridico, Giappichelli, Torino, 2002; G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, Cedam, Padova, 2012; M. KROGH, *La trascrizione dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione*, in *Studi e materiali del Consiglio Nazionale del Notariato*, n. 2/2014; R. METAFORA, *La mediazione*, Giuffrè Francis Lefebvre, Milano, 2024; G. PETRELLI, *La trascrizione*, Giuffrè Francis Lefebvre, Milano, 2021; A. PROTO PISANI, *Appunti sulla giustizia civile*, Jovene, Napoli, 2012; R. QUADRI, *Dell'usucapione*, in *Commentario Scialoja-Branca*, Zanichelli-Foro it., Bologna-Roma, 1976; M. SARACENO, *La trascrizione dei negozi di accertamento dell'usucapione nell'ambito del procedimento di mediazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2016; B. SASSANI e R. TISCINI, *La mediazione civile e commerciale*, Giuffrè, Milano, 2011; C. TROISI, *Il nuovo articolo 2643, n. 12-bis, c.c. La trascrivibilità dell'accordo di mediazione che accerta l'usucapione*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2017.

[Corte cost., 24 ottobre 2012, n. 272](#); [Corte cost., 9 aprile 2014, n. 98](#); [Cass., sez. III, 29 novembre 2005, n. 25922](#); [Cass., sez. II, 15 novembre 2018, n. 29394](#); [Cass., sez. III, 9 gennaio 2025, n. 565](#); App. Reggio Calabria, 12 novembre 2015; Trib. Macerata, 28 agosto 2015; Trib. Lecce, 8 gennaio 2016; [Trib. Firenze, 3 dicembre 2018](#); [Trib. Avezzano, 13 luglio 2021](#).