REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE di APPELLO di BARI
Prima Sezione Civile

Riunita in camera di consiglio in persona dei signori magistrati:
Dott. Michele Prencipe Presidente
Dott. Oronzo Putignano Consigliere
Dott. Elio Di Molfetta Consigliere rel. – est.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA NON DEFINITIVA

nella causa civile iscritta al n. 452/2024 di R.G.

tra

Parte_1 , con l'avv. [omissis] ;
appellante

e

Controparte_1 , *Parte_2* e *Parte_1* con l'Avv. [omissis]
appellate

E

CP_2 e *Controparte_3* , con l'Avv. [omissis]
appellate

E

Controparte_4 e *CP_5* , con gli Avv.ti [omissis]
appellate

E

Controparte_6 con gli Avv.ti
appellato-appellante in via incidentale

E

Controparte_7 , *CP_8* , *Controparte_9* , *Parte_2* *[...]* *Controparte_10* , *CP_11* , *CP_12* , *[...]* *CP_13* , *Controparte_14* , *Parte_2* *Parte_2* *[...]* *Controparte_14* , contumaci
appellati

all'udienza del 15.09.2026 la causa era riservata per la decisione sulle conclusioni dei procuratori delle parti costituite ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato in data 27/03/2024 *Parte_1* proponeva appello avverso la sentenza n. 392/2024 dell'08/02/2024 con cui il Tribunale di Foggia aveva rigettato per difetto di prova la domanda di usucapione formulata dall'attrice nei confronti dei convenuti, quali comproprietari di un

fabbricato e di un garage siti nel comune di [omissis]
[omissis]
condannando l'attrice a rifondere le spese di lite in favore di *CP_2* e *Controparte_3* e compensando le spese nel rapporto processuale tra l'attrice e gli altri convenuti costituiti. L'appellante si doleva, tra l'altro, dell'erronea valutazione delle risultanze istruttorie, della violazione e falsa applicazione dell'art.115 c.p.c. e del principio di non contestazione dei fatti di causa tra le parti e chiedeva, oltre all'accoglimento della domanda, la condanna di tutti i convenuti alla *"rifusione integrale di spese, competenze e spese generali 15%, oltre IVA e CPA per legge di entrambi i gradi di giudizio"*. *Controparte_3* e *CP_2* contestavano l'avversa prospettazione e chiedevano di rigettare l'appello. *Controparte_1*, *Pt_2* e *Parte_1* non formulavano opposizione all'accoglimento dell'appello, come già non si erano opposti all'accoglimento della domanda formulata in primo grado, ma chiedevano la condanna della parte appellante alla rifusione delle spese di lite del secondo grado di giudizio in caso di buon esito del gravame. *Controparte_4* e *CP_5* dopo aver evidenziato di aver già proposto in primo grado, con comparsa di costituzione e risposta del 13 gennaio 2021, l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria ex art. 5 del D.lgs n. 28/2010, – richiamate integralmente le conclusioni di cui alla comparsa di costituzione, chiedevano che il Giudice adottasse i necessari provvedimenti anche tenuto conto del mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria ex art. 5 del D.lgs n. 28/2010, si rimettevano alla Corte d'Appello per la decisione del gravame, come già non si erano opposte in primo grado all'accoglimento della domanda attorea, e chiedevano la condanna dell'appellante alla rifusione delle spese di entrambi i gradi di giudizio. *Controparte_6* chiedeva in via pregiudiziale, e in accoglimento dell'appello incidentale dallo stesso proposto, la riforma della sentenza di primo grado nella parte in cui ha disatteso l'eccezione di improcedibilità della domanda formulata dallo stesso con comparsa di costituzione e risposta del 13 gennaio 2021 e per l'effetto chiedeva di dichiarare l'improcedibilità della domanda attorea con conseguente condanna al pagamento delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio. Inoltre *CP_6 [...]* chiedeva la condanna dell'appellante, in caso di accoglimento del gravame, al rimborso "di tutte le somme pregresse da quest'ultimo sostenute e da sostenere a titolo di imposte e tasse (IMU) relative agli immobili oggetto di usucapione". *Controparte_1*, *Pt_2* e *Parte_1* evidenziando di non essersi opposti all'accoglimento della domanda nel primo grado di giudizio, chiedevano la condanna dell'appellante alla rifusione delle spese di lite del secondo grado di giudizio.
2. Va pregiudizialmente vagliata l'eccezione di improcedibilità della domanda per il mancato preventivo esperimento della procedura di mediazione sollevata in primo grado tempestivamente, vale a dire anteriormente alla prima udienza tenutasi in data 14.01.2021, da parte dei convenuti *CP_4 [...]* *CP_5* e *Controparte_6* e dagli stessi riproposta in appello. Il Tribunale ha disatteso tale eccezione ritenendo insussistente l'obbligo di previa mediazione in materia di usucapione. Il Tribunale ha motivato tale statuizione osservando che "*il verbale di mediazione, ove anche contenga l'accordo tra le parti e benchè trascrivibile, potrebbe comunque far stato solo tra i partecipanti alla mediazione e non potrebbe essere opposto erga omnes nei confronti dei terzi"*. Ora, le considerazioni del Tribunale, oltre a non tenere conto del disposto di cui all'art. comma 2643 comma 12-bis c.c. secondo cui si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione "*gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato*", e in base al quale deve ritenersi che tra le "*controversie in materia di diritti reali*" assoggettate al tentativo obbligatorio di mediazione (art. 5, comma I, D.Lgs. n. 28/2010) vadano comprese le domande in tema di usucapione, fanno derivare la ravvisata insussistenza dell'obbligo di mediazione dalla limitata efficacia del negozio accertativo dell'usucapione raggiunto in mediazione, così confondendo piani che vanno tenuti distinti. Va chiarito che il legislatore, ponendo l'obbligo di mediazione in materia di usucapione, il cui obiettivo è la deflazione del contenzioso, non ha perseguito lo scopo di rendere il procedimento di mediazione equivalente al processo civile, e

quindi, di assicurare alle parti con la conciliazione un risultato equiparabile alla sentenza. Così è ormai pacifico in giurisprudenza che la norma che ha stabilito l'obbligo di trascrizione dei negozi di accertamento di usucapione in mediazione non ha inteso assimilare tale accordi alle sentenze di accertamento della avvenuta usucapione, atteso che i primi, una volta trascritti, non sono opponibili al creditore pignorante, né al creditore ipotecario, muniti di titolo trascritto/iscritto in precedenza (Cfr., in tal senso, da ultimo, ordinanza Corte Cassazione 9/1/2025, n. 565, nella quale si legge che: "(...)L'accordo conciliativo, raggiunto nell'ambito della mediazione, col 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, perché il predetto accordo è opponibile solo se antecedentemente trascritto a norma dell'art. 2644 c.c., sia perchè esso non è comunque equiparabile alla pronuncia trascritta ex art. 2651 c.c. e resa in un giudizio di accertamento dell'usucapione (in cui il creditore garantito è, peraltro, litisconsorte necessario), sia perchè, in ogni caso, l'usucapione non ha effetto estintivo dell'ipoteca"). Tale regime di opponibilità esclude a monte un effetto liberatorio sul bene usucapito legato alla retroattività dell'usucapione, effetto tipico della sentenza accertativa dell'usucapione. La giurisprudenza formatasi dopo la novella è stata unanime nell'affermare che la previsione legislativa della trascrizione ai sensi dell'art. 2643, n. 12-bis c.c. comporta che la sentenza di accertamento dell'usucapione e l'accordo di mediazione accertativo dell'usucapione sono due fattispecie che operano su due piani nettamente distinti quanto agli effetti, più volte evidenziando come il legislatore abbia disegnato in maniera peculiare la trascrizione del negozio accertativo di usucapione in mediazione, a tutela dei terzi, in ragione della mancanza del controllo del giudice sulla sussistenza effettiva dei presupposti (Cfr., per esempio, sentenza del Trib. Torino del 9 giugno 2016, che afferma che: "nell'accordo di mediazione che accerta l'usucapione manca un controllo giudiziario sulla effettiva sussistenza dei presupposti dell'usucapione a garanzia dei terzi, ragion per cui il legislatore ha espressamente previsto la trascrizione con gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., per cui sono opponibili all'usucapiente le trascrizioni ed iscrizioni eseguite nei confronti dell'usucapito anteriormente alla trascrizione dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione, e dall'art. 2650 c.c."). E tanto perché con l'accordo raggiunto all'esito della mediazione in materia di usucapione le parti non operano alcun trasferimento del diritto di proprietà, ma si limitano ad accertare l'esistenza dei presupposti di legge per il verificarsi dell'usucapione, e ciò con effetti preclusivi tra esse parti e propri aventi causa rispetto ai fatti che sono stati oggetto dell'accertamento. Il che è sufficiente per ritenere raggiunto lo scopo deflattivo del contenzioso che il legislatore si è proposto sancendo l'obbligo di mediazione in esame dato che questa non mira a garantire alle parti tutto quello e proprio quello che le stesse potrebbero acquisire con una decisione resa all'esito di un giudizio.

3. Tanto detto, e chiarito che la procedura della mediazione obbligatoria in esame deve essere espletata ai fini della rituale verificazione della predetta condizione di procedibilità, va dichiarata la nullità della sentenza impugnata. Questa infatti ha pronunzialo nel merito senza assegnare un termine per la presentazione della domanda di mediazione. Laddove la giurisprudenza ha affermato che allorché il convenuto eccepisca tempestivamente la improcedibilità della domanda per il mancato esperimento del procedimento di mediazione e il giudice erroneamente ritenga che la mediazione non doveva essere esperita, la conseguente nullità può essere fatta valere mediante appello: in tal caso, il giudice d'appello, dichiarata la nullità della sentenza, non potendo disporre la rimessione al primo giudice, è tenuto ad assegnare alle parti il dovuto termine per la presentazione della domanda di mediazione, per poi accertare se la condizione di procedibilità sia stata soddisfatta e trattare la causa nel merito, ovvero. in mancanza, dichiarare l'improcedibilità della domanda giudiziale (v. cass. n. 28695/2023). La decisione sulle spese va rimessa al definitivo.

P.T.M.

La Corte d'appello di Bari, non definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da *Parte_1* *[...]* nei confronti di *Controparte_1* , *Parte_2* e *Pt_2*

Parte_1 , *CP_2* e *Controparte_3* , *Controparte_4* e *CP_5* , *Controparte_6* , *Controparte_7* , *CP_8* *[...]* *Controparte_9* , *Parte_2* *Controparte_10* , *CP_11* , *CP_12* , *Controparte_13* , *CP_14* *[...]* , *Parte_2* *Parte_2* *Controparte_14* ,
così provvede:
1)dichiara la nullità della sentenza impugnata e dispone per il prosieguo del giudizio come da separata ordinanza;
2)spese al definitivo.

Così deciso in Bari, nella camera di consiglio del 15.09.2026.
Il Consigliere relatore
Elio Di Molfetta

Il Presidente
Michele Prencipe