

OTTOBRE NOVEMBRE
DICEMBRE 2014



geometra ROBICO

Organo trimestrale
del Collegio Geometri
e Geometri laureati
della Provincia di Bergamo



GRAFICA & ARTE



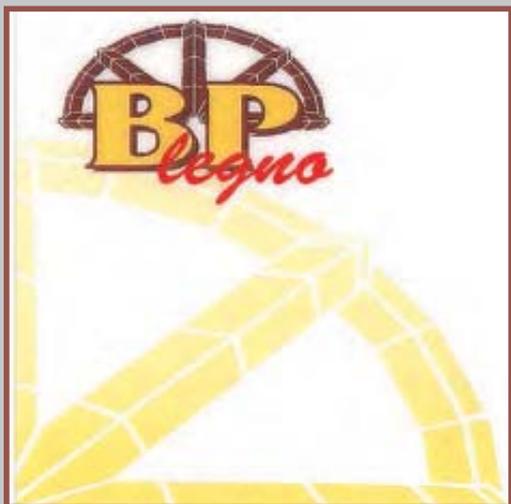
LASTONPAVITEL

GROUP

- CEMENTO CELLULARE LEGGERO
- SOTTOFONDI IN SABBIA CEMENTO
- PAVIMENTI INDUSTRIALI COLORATI AL QUARZO
- RAMPE ANTISCIVOLO
- RESINE INDUSTRIALI DECORATIVE
- AUTOBLOCCANTI, PORFIDI, PIETRE NATURALI

Antegnate (BG) • Via Vecchia Postale, 31
Tel. 0363.905764 • 0363.905765 • Fax 0363.905511 • info@lastonpavitelgroup.it

FORNITURA E POSA STRUTTURE IN LEGNO

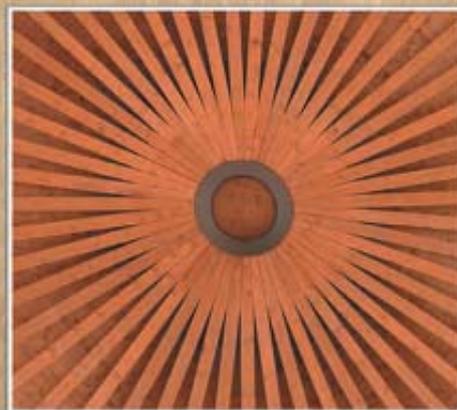


24060 Adrara S. Rocco (BG)
Loc. Segrone Alto, 5

Tel. e Fax **035 933 000**

www.bplegno.it
delsaproject@tiscali.it

COPERTURE E STRUTTURE IN LEGNO



“La bellezza salverà il mondo”

Fjodor Dostoyevski



Mornico Legnami S.r.l.

Via Baraccone, 3 - Mornico al Serio - 24050 (BG) - tel. 035844248 - fax 0354428136
www.mornicolegnami.com - tecnicisupport@mornicolegnami.com

DALLA PRESIDENZA

- 2** Presentazione del Presidente
Renato Ferrari

DALLA DIREZIONE

- 3** Editoriale
Pietro Giovanni Persico

DAL CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

- 4** Regolamento in materia di formazione professionale continua

DALLA COOPERATIVA

- 8** Bando concorso di progettazione bandito dalla "Cooperativa Geometri Garanzia Credito Professionale Geom. Gianvittorio Vitali" s.c.a.r.l.
Pietro Giovanni Persico

DAL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

- 10** Accordo conciliativo accertativo dell'usucapione
da Geom. Luciano Mocchi

STORIE DI COPERTINA

- 30** Borgo Canale. Dalla città ai colli

34 GEOMETRI IN FESTA

- 10 ottobre 2014
Preghiera del Geometra
Auguri dal Presidente
L'attesa
Geomstage 2014
Borse di Studio
Iscritti da 40 anni
Iscritti da 50 anni
Iscritti da 60 anni
Tutti i premiati
In festa con noi



geometra
ROBICO

ORGANO TRIMESTRALE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

PRESIDENTE
Renato Ferrari

Direzione e Amministrazione
24122 Bergamo, via Bonomelli, 13
Tel. 035 320266 - 320308 - Fax 035 320316
www.collegio.geometri.bg.it
sede@collegio.geometri.bg.it
Autorizzazione del Tribunale di Bergamo n. 13 del 15.07.1972
Sped. in abbonamento postale 70% DCB Bergamo

COMITATO REDAZIONALE
Direttore responsabile
Pietro Giovanni Persico

Segretario di redazione
Massimiliano Russo

Redazione
Silvia Bazzana, Marcella Carminati,
Alberto Maffi, Luciano Mocchi

COMMISSIONE STAMPA
Ennio Ardemagni, Patrizio Magni, Cristian Maj, Andrea Zucchi

Gli articoli di carattere redazionale sono sottoposti all'approvazione del Consiglio. Il materiale inviato per la pubblicazione - trattenuto anche se non pubblicato - viene sottoposto all'esame del Comitato di Redazione: le opinioni eventualmente in esso espresse rispecchiano il pensiero

dell'estensore, non impegnando di conseguenza la responsabilità della Direzione. È consentita la riproduzione degli articoli citando la fonte.

PUBBLICITÀ
OEPI - Verona, piazza Cittadella 9
Tel. 045 596036 Fax 045 8001490
info@oepipubblicita.it

REALIZZAZIONE GRAFICA
Grafica & Arte - Silvia Boni
24128 Bergamo - Via Francesco Coghetti
108 - Tel. 035 255014
www.graficaearte.it info@graficaearte.it

STAMPA
PressR3 a cura e per conto di Grafica & Arte

IN COPERTINA: Mario Jannucci, *Borgo Canale*, china e acquerello.

Il dubbio o la fiducia che hai nel prossimo sono strettamente connessi con i dubbi e la fiducia che hai in te stesso.

Khalil Gibran



Siamo giunti nuovamente alla fine dell'anno. Ancora un anno faticoso sempre pieno di ansie, aspettative, impegno, preoccupazioni, difficoltà socio economiche ma mi auguro sia passato in salute.

Sì salute, perché credo sia una condizione indispensabile per affrontare le ansie, le aspettative, l'impegno e le preoccupazioni della vita.

Non voglio apparire sfiduciato, anzi sono dell'opinione che questi momenti siano motivo di stimolo per ricercare soluzioni che ci proiettano verso un futuro migliore. I momenti negativi devono indurci ad una profonda riflessione sugli errori commessi per ricercare poi la soluzione e creare nuovi stimoli mirati allo sviluppo futuro civile, equo, onesto.

Non vi è dubbio che le situazioni di dissidi politici e gli scandali di mala gestione dei soldi pubblici, che ormai sono all'ordine del giorno, ci fanno innervosire e creano sfiducia verso le istituzioni che ci governano.

Condizioni inaccettabili che ci permettono di comprendere il perché siamo giunti ad una situazione economica devastante per le famiglie.

La politica, dopo i tanti sperperi, non sa più come raccogliere soldi per mantenere l'equilibrio economico del paese se non chiedendoli in continuazione ai cittadini.

Non aggiungo altro su una condizione di cui dobbiamo certamente discutere anche se ciò ci fa molto male e vedere l'utilizzo delle risorse economiche delle famiglie mangiate dalla politica crea ampia tristezza, sgomento e rabbia.

Restiamo fiduciosi, specialmente in noi stessi, nella certezza che un futuro migliore presto arriverà, nella consapevolezza che sopra le nuvole c'è sempre il sole che illumina la vita.

In riferimento alla crisi economica che stiamo ancora vivendo, concludo con una citazione di Albert Einstein risalente al 1943.

«Non possiamo far finta che le cose cambieranno se continuiamo a fare le stesse cose. Una crisi può essere una vera benedizione per qualsiasi persona, per qualsiasi nazione, perché tutte le crisi portano progresso. La creatività nasce dall'angoscia proprio come il giorno nasce dalla notte buia. È nella crisi che nascono l'inventiva, le scoperte e le grandi strategie. Chi supera una crisi supera se stesso, restando insuperato. Chi incolpa una crisi dei propri fallimenti disprezza il suo talento ed è più interessato ai problemi che alle soluzioni. L'incompetenza è la vera crisi. Il più grande svantaggio delle persone e delle nazioni è la pigrizia con la quale tentano di trovare le soluzioni dei loro problemi. Senza una crisi non c'è sfida. Senza sfide, la vita diventa una routine, una lenta agonia. Non c'è merito senza crisi. È nella crisi che possiamo realmente mostrare il meglio di noi. Senza una crisi, qualsiasi pressione diventa un tocco leggero. Parlare di una crisi significa propiziarla. Non parlarne è esaltare il conformismo. Lavoriamo duro, invece. Facciamola finita una volta per sempre con l'aspetto davvero tragico della crisi: il non voler lottare per superarla».

A tutti voi, alle vostre famiglie, a tutti i vostri cari, un sincero augurio di buon Natale, buon anno nuovo, con l'auspicio di trascorrere le feste e il futuro anno in serenità e prosperità.

Personalmente, a nome della Redazione e di quanti collaborano per la buona riuscita del Geometra Orobico, facciamo nostri gli Auguri già espressi dal Presidente Renato Ferrari, sinceri, per un Buon Natale e un prospero 2015.

Sono Auguri che ai geometri bergamaschi sono dovuti, per l'impegno professionale e sociale che sempre hanno profuso, nonostante le difficoltà e avversità di questi ultimi anni.

"Geometri in Festa" tenutasi il 10 ottobre, è la prova di tale impegno professionale nel riconoscimento conferito dal Collegio a 45 geometri, rispettivamente per 40, 50 e 60 anni di iscrizione e, il servizio riportato all'interno di questo numero ne è un ampio resoconto.

Noi professionisti, abbiamo sempre fatto la nostra parte e ancora daremo il meglio di noi stessi, ma vorremmo che, e questo è il mio augurio, chi ci governa, a tutti i livelli, sia più concreto e concludente.

Meno "lapa" e più "sapa", agganciandomi al detto bergamasco "tanta lapa, poca sapa".

Cioè, meno chiacchiere e più darsi da fare per risolvere, veramente, i problemi del nostro Paese.

Restiamo fiduciosi..... specialmente in noi stessi, raccomandando il nostro Presidente, quindi, mi fermo qui, rinnovando gli AUGURI.



REGOLAMENTO IN MATERIA DI FORMAZIONE PROFESSIONALE CONTINUA

SI PUBBLICA IL REGOLAMENTO IN MATERIA DI FORMAZIONE PROFESSIONALE CONTINUA, ADOTTATO DAL CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI IN DATA 22 LUGLIO 2014 E PUBBLICATO NEL BOLLETTINO UFFICIALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA N. 15 DEL 15 AGOSTO 2014.

6

15-08-2014 - BOLLETTINO UFFICIALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA N. 15

LIBERE PROFESSIONI

Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati - Regolamento per la formazione professionale continua ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7.

(Delibera del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati n. 6 del 22 luglio 2014)

Il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (Consiglio Nazionale) considerato quanto segue:

(1) al fine di garantire la qualità e l'efficienza della prestazione professionale, nel migliore interesse dell'utente e della collettività, e per conseguire l'obiettivo dello sviluppo professionale, ogni professionista ha l'obbligo di curare il continuo e costante aggiornamento della propria competenza professionale (D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 1);

(2) il codice deontologico, approvato dal Consiglio Nazionale nella seduta del 3 aprile 2007 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26 maggio 2007, n. 121, prevede, all'articolo 23, che l'iscritto deve "svolgere la prestazione professionale, per il cui espletamento è stato incaricato, nel rispetto dello standard di qualità stabilito dal CNGeGL..." e "mantenere costantemente aggiornata la propria preparazione professionale attraverso lo svolgimento e la frequenza delle attività di informazione, di formazione e di aggiornamento...";

(3) la direttiva Europea n. 2005/36/CE, recepita con Decreto Legislativo del 9 novembre 2007, n. 206, individua nella formazione e istruzione permanente lo strumento per mantenere prestazioni professionali sicure ed efficaci (vedi considerando 39 e articolo 22);

(4) il Decreto Legislativo 16 gennaio 2013, n. 13 (G.U. n. 39 del 15.2.2013), in particolare artt. 1 (oggetto) e 2 (Definizioni);

(5) la formazione assicura ai professionisti di ogni età e situazione occupazionale, in un'ottica di pari opportunità, condizioni che facilitano l'apprendimento permanente, al fine di evitare rischi di esclusione sociale e professionale;

Vista la delibera n. 8 del 28/4/2014 con cui è stato approvato lo schema di regolamento per la formazione continua;

Visto il parere favorevole espresso dal Signor Ministro della Giustizia il 19 giugno 2014, protocollo m_dg.GAB. 19/06/2014.0021682.U, ai sensi del del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137 articolo 7, comma 3;

adotta il seguente regolamento per la formazione professionale continua

Articolo 1 (Definizioni)

Ai fini del presente regolamento si applicano le seguenti definizioni:

Professione: attività, o insieme delle attività, riservate per espressa disposizione di legge o non riservate, il cui esercizio è consentito solo a seguito d'iscrizione in Ordini o in Collegi, subordinatamente al possesso di qualifiche professionali o all'accertamento delle specifiche professionalità (D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 1, comma 1, lettera a);

Professionista: soggetto iscritto all'Albo del Collegio;

Conoscenza: risultato dell'assimilazione di informazioni attraverso l'apprendimento; le conoscenze sono un insieme di fatti, principi, teorie e pratiche relative ad un settore di lavoro o di studio;

Competenza: comprovata capacità di utilizzare conoscenze, abilità e attitudini personali, sociali e/o metodologiche, per ottenere risultati misurabili;

Abilità: capacità di applicare conoscenze e di utilizzare know-how per portare a termine compiti e risolvere problemi;

Professionalità: caratteristica del professionista intesa come competenza qualificata e riconosciuta quale insieme di apparati teorici e normativi di riferimento, acquisita attraverso un processo di apprendimento prolungato e sistematico; capacità progettuali e pluralità di esperienze che si estrinsecano come pratica organizzativa e capacità realizzative distintive;

Modalità propedeutica: procedura che consente la possibilità di accedere al modulo o sezione successiva mediante superamento di un test auto-valutativo.

Articolo 2 (Obbligo formativo)

1. In attuazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, il presente regolamento disciplina la formazione professionale continua degli iscritti all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di aggiornamento professionale.

2. Sono soggetti all'obbligo formativo tutti gli iscritti all'Albo, salvo quanto disposto all'articolo 13 del presente regolamento.

3. La violazione dell'obbligo di formazione continua costituisce illecito disciplinare ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 1.

Articolo 3 (Attività formative)

1. Gli eventi formativi sono finalizzati a migliorare, aggiornare e/o trasmettere le conoscenze, le abilità e le competenze degli iscritti all'Albo, per esercitare l'attività con la professionalità necessaria a garantire i servizi da prestare alla committenza.

2. Costituiscono eventi formativi le seguenti attività:

- corsi di formazione e aggiornamento;
- corsi di formazione previsti da norme specifiche, nei quali possono essere previsti anche esami finali;
- corsi o esami universitari (di laurea, di specializzazione, di perfezionamento e di master);
- seminari, convegni e giornate di studio;
- visite tecniche e viaggi di studio;
- partecipazione alle commissioni per gli esami di Stato per l'esercizio della professione;
- relazioni o lezioni negli eventi formativi e nell'attività di supporto nell'attività didattica;
- pubblicazioni, articoli scientifici o tecnico-professionali, pubblicati su riviste a diffusione almeno provinciale;
- il rivestire il ruolo di professionista affidatario ai fini di un contratto di apprendistato di alta formazione e ricerca di cui al Testo Unico, D.Lgs. 14 settembre 2011, n. 167, articolo 5, (apprendistato);
- frequenza a corsi di alta formazione post secondaria compresa Istruzione Tecnica Superiore (ITS) nelle discipline tecnico scientifiche, di cui al successivo comma del presente articolo;
- il rivestire il ruolo di professionista affidatario ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 6, comma 3 il cui tirocinante ha effettuato l'intero tirocinio professionale, con rilascio del prescritto certificato;
- attività di docenza.

3. Gli eventi formativi devono comprendere, anche disgiuntamente:

- le discipline tecnico-scientifiche inerenti l'attività professionale del geometra e geometra laureato;
- le norme di deontologia e ordinamento professionale;
- le altre discipline comunque funzionali all'esercizio della professione.

4. Per quanto attiene il comma 3, lettera a) del presente articolo, è possibile fare riferimento allo Standard di Qualità della professione del Geometra e Geometra Laureato approvato dal Consiglio Nazionale.

5. Il Consiglio Nazionale predispone il Sistema Informativo Nazionale sulla Formazione Continua (SINF) al fine di garantire uniformità e trasparenza, nonché la più ampia pubblicità a livello nazionale degli eventi formativi, compresi quelli organizzati da associazioni professionali e soggetti terzi.

6. Il Consiglio Nazionale può organizzare direttamente eventi formativi.

Articolo 4
(Attività formativa a distanza)

1. È ammessa la formazione a distanza (FAD), con modalità approvate dal CNGeGL, per gli eventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettere a), b), c) e d) del presente regolamento, a condizione che sia verificabile l'effettiva partecipazione dell'iscritto e l'acquisizione delle nozioni impartite.

2. E' previsto uno specifico sistema di "Formazione a Distanza Qualificata" (FAD-Q) nel caso in cui la modalità di erogazione rispetti tutte le seguenti prescrizioni:

a) la piattaforma formativa deve avere i requisiti minimi secondo le linee guida che saranno emanate dal Consiglio Nazionale;

b) i moduli formativi che compongono i corsi devono essere svolti dai discenti in modalità propedeutica, attraverso il superamento di appositi questionari di valutazione intermedi e finali;

c) ogni attività didattica erogata deve essere conservata su un apposito registro dati. Su richiesta del Consiglio Nazionale deve essere fornito il dettaglio delle attività formative condotte da ciascun discente.

Articolo 5
(Assolvimento obbligo formativo)

1. L'obbligo della formazione continua decorre dal 1 gennaio dell'anno successivo a quello di iscrizione all'Albo.

2. Ogni iscritto sceglie liberamente gli eventi formativi da svolgere, in relazione alle preferenze personali nell'ambito di cui all'articolo 3 del presente regolamento.

3. Ai fini dell'assolvimento dell'obbligo, ogni iscritto deve conseguire nel triennio almeno 60 (sessanta) CFP.

Articolo 6
(Credito formativo professionale e adempimento obbligo)

1. L'unità di misura della formazione continua è il credito formativo professionale (CFP).

2. Il CFP è connesso alla tipologia di evento formativo ed alla durata dello stesso così come previsto nella Tabella 1 di cui all'articolo 7 del presente regolamento.

Articolo 7
(Valutazione eventi formativi)

1. La valutazione degli eventi formativi di cui all'articolo 3, comma 2, del presente Regolamento è effettuata secondo i criteri riportati nella tabella che segue:

Tabella 1 Valutazione degli eventi formativi

	<i>Evento Formativo</i>	<i>CFP</i>	<i>Limiti max triennali (CFP)</i>
1	Corsi di formazione e aggiornamento (articolo 3, comma 2, lett a) e b)	1 CFP ogni ora	nessuno
2	Corsi di formazione e aggiornamento FAD (articolo 4, comma 1)	1 CFP ogni ora	nessuno
3	Esame nei corsi previsti da norme specifiche (articolo 3, comma 2, lett. b)	3 CFP	nessuno
4	Corsi o esami universitari (articolo 3, comma 2, lett.c)	8 CFP ogni 1 CFU	nessuno
5	Corsi di formazione post-secondari (articolo 3, comma 2, lett. j)	30 CFP	nessuno
6	Corsi di formazione e aggiornamento FAD-Q (articolo 4, comma 2)	2 CFP ogni ora	nessuno
7	Seminari, convegni, giornate di studio (articolo 3, comma 2, lett. d) (max 3 CFP per evento)	1 CFP ogni due ore	24 CFP
8	Visite tecniche e viaggi di studio (articolo 3, comma 2, lett. e) (max 3 CFP per evento)	1 CFP ogni due ore	12 CFP
9	Commissioni per gli esami di Stato (articolo 3, comma 2, lett. f)	6 CFP	12 CFP
10	Relazioni o lezioni in eventi formativi (articolo 3, comma 2, lett. g)	Fino a 3 CFP	18 CFP
11	Attività di docenza negli eventi formativi (articolo 3, comma 2, lett. l)	2 CFP ogni ora	30 CFP
12	Pubblicazioni, articoli scientifici o tecnico professionali (articolo 3, comma 2, lett. h)	Fino a 6 CFP	18 CFP
13	Attività affidatario (articolo 3, comma 2, lett. k)	10 CFP ogni Prat.	20 CFP
14	Attività affidatario (articolo 3, comma 2, lett. i)	10 CFP ogni Appr.	20 CFP

I criteri di valutazione, di cui alla tabella 1, sono aggiornati dal Consiglio Nazionale con apposita deliberazione.

2. Ai fini dell'attribuzione dei CFP, tutti gli eventi devono prevedere una percentuale minima di frequenza obbligatoria.

3. Il riconoscimento dei CFP matura nell'anno solare in cui si è concluso l'evento formativo.

Articolo 8
(Curriculum Professionale Certificato)

1. È istituito il Curriculum Professionale Certificato (CPC) sulla formazione professionale, consultabile on line, che può essere oggetto di divulgazione a terzi, in quanto trattasi di pubblicità informativa che risponde al solo interesse della collettività.

2. Il CPC contiene:

- a) gli eventi formativi svolti dal singolo iscritto conformemente al presente regolamento;
- b) la formazione e le esperienze maturate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento;
- c) le qualifiche professionali acquisite;
- d) i titoli professionali acquisiti.

Articolo 9

(Commissione nazionale formazione professionale continua)

1. La Commissione nazionale sulla formazione continua è nominata dal Consiglio Nazionale ed è composta da sette membri, compreso il Presidente del Consiglio Nazionale o suo delegato, che la presiede.

2. La Commissione dura in carica per la durata del Consiglio Nazionale e rimane in essere fino alla nomina della nuova Commissione.

3. I compiti della Commissione nazionale formazione professionale continua, sono i seguenti:

a) supportare il Consiglio Nazionale nelle attività di promozione, monitoraggio e coordinamento generale;

b) esaminare e istruire le richieste di autorizzazione da parte delle associazioni professionali e soggetti terzi ed esprimere motivato parere al Consiglio Nazionale;

c) certificare, su istanza dell'iscritto, la formazione e le esperienze maturate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento;

d) gestire il CPC attraverso il SINF;

e) svolgere, su mandato del Consiglio Nazionale, attività di vigilanza e di ispezione sugli eventi formativi;

f) predisporre e definire, ai fini dell'uniformità su tutto il territorio nazionale, un piano annuale dell'offerta formativa, individuando i programmi e le caratteristiche descritte nello standard di qualità, dei corsi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), che saranno successivamente pubblicizzati sul SINF;

g) riconoscere e attribuire, su richiesta dei Collegi territoriali, i CFP per gli eventi formativi non previsti nell'articolo 3 del presente regolamento, comunque ritenuti tali per la professionalità dei contenuti;

h) riconoscere e attribuire, su richiesta del Consiglio Nazionale, i CFP per particolari e specifici eventi formativi, ritenuti tali per la professionalità dei contenuti dell'evento stesso, anche in deroga all'articolo 7, tabella 1, del presente regolamento;

4. I componenti della Commissione di cui al precedente comma 1 che, senza giustificato motivo, non partecipano a tre riunioni consecutive, decadono automaticamente dalla carica.

Articolo 10

(Autorizzazione delle associazioni degli iscritti e altri soggetti)

1. Ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 2, i corsi formativi possono essere organizzati da associazioni di iscritti e altri soggetti, ivi compresi Enti Pubblici.

2. La domanda di autorizzazione da parte di associazione di iscritti o di altri soggetti, ivi compresi Enti Pubblici, è compilata direttamente sul SINF e deve contenere, previa verifica del piano annuale dell'offerta formativa, per ogni corso:

a) caratteristiche, struttura, certificazione, del soggetto proponente;

b) titolo;

c) esauriente descrizione dei contenuti, con specifico riferimento agli obiettivi che si intendono raggiungere in merito alla conoscenza, qualità e abilità;

d) materiale didattico previsto;

e) durata;

f) modalità di svolgimento;

g) qualifica e curriculum dei docenti;

h) numero massimo dei discenti ammessi;

i) eventuali oneri a carico dei partecipanti;

j) modalità di verifica della rilevazione dei presenti;

k) durata minima di partecipazione ai fini del riconoscimento dei crediti;

l) specifiche tecniche per l'eventuale erogazione nella modalità FAD di cui all'articolo 4, comma 1 e FAD-Q di cui all'articolo 4, comma 2;

m) altre informazioni ritenute utili.

3. Il Consiglio Nazionale, acquisito il parere della Commissione nazionale formazione professionale continua, di cui all'articolo 9 del presente regolamento, esprime motivata proposta di delibera e la trasmette al Ministero vigilante, ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 2.

4. Acquisito il parere vincolante del Ministero vigilante, il Consiglio Nazionale delibera e comunica al richiedente l'autorizzazione allo svolgimento del corso, o il diniego.

5. Il Consiglio Nazionale può stipulare con associazioni di iscritti o Enti pubblici specifiche convenzioni, volte a semplificare le procedure di autorizzazione e programmare gli eventi formativi, promossi dai predetti soggetti, in un periodo di tempo prestabilito, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 7, comma 5, del D.P.R. n. 137 del 2012.

Articolo 11

(Compiti e attribuzioni del Consiglio Nazionale)

1. Il Consiglio Nazionale indirizza e coordina lo svolgimento della formazione continua a livello nazionale, in particolare:

a) nomina la Commissione formazione professionale continua di cui all'articolo 9 del presente regolamento;

b) definisce lo standard di qualità della categoria professionale;

c) definisce il sistema di qualificazione delle competenze degli iscritti (articolo 8, comma 2, lettera c);

d) istituisce e gestisce il SINF, di cui all'articolo 3, comma 5 del presente regolamento;

e) autorizza, previo parere vincolante del Ministero vigilante, i soggetti indicati dall'articolo 7, comma 2, del D.P.R. n. 137 del 2012;

f) pubblica sull'Albo Unico, di cui al D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 3, i CPC degli iscritti;

g) definisce e stipula convenzioni con le Università, ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 4, ai fini del riconoscimento reciproco dei crediti formativi professionali e universitari;

h) approva regolamenti comuni, previo parere favorevole dei Ministeri vigilanti, per individuare crediti formativi professionali interdisciplinari, stabilendone il loro valore, ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 4;

i) organizza direttamente eventi formativi, anche in cooperazione o convenzione con altri soggetti;

j) emana le linee guida in merito ai requisiti minimi per lo svolgimento dei corsi con modalità FAD-Q, come previsto dall'articolo 4, comma 2, lett. a) del presente regolamento;

k) emana delibere di attuazione, coordinamento e indirizzo che definiscono modalità, contenuti e procedure di svolgimento delle attività di formazione professionale continua;

l) esamina, ai fini del recepimento, le proposte dei Collegi territoriali, di cui all'articolo 12, comma 1, lett. b).

Articolo 12

(Compiti e attribuzioni ai Collegi territoriali)

1. I Collegi territoriali, a norma del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7:

a) organizzano le attività formative di cui all'articolo 3, comma 2 del presente regolamento, lettere a), b), d), ed e);

b) propongono l'organizzazione, per specifiche e motivate esigenze, al Consiglio Nazionale di corsi di formazione e aggiornamento (articolo 3, comma 2, lettera a e b) non previsti nel piano annuale di formazione;

e) attribuiscono i CFP sul SINF, per gli eventi previsti alle lettere a), b), d), e) ed f), dell'articolo 3 del presente regolamento;

d) attribuiscono i CFP sul SINF, a richiesta dell'iscritto, per gli eventi previsti alle lettere c), g), h), i), j), k), dell'articolo 3 del presente regolamento;

e) valutano, su richiesta dell'interessato, gli eventi formativi non previsti nell'articolo 3 del presente regolamento, comunque ritenuti tali per la professionalità dei contenuti, e propongono alla Commissione il riconoscimento ai fini dell'attribuzione dei CFP;

f) attribuiscono, su richiesta dell'interessato, i CFP per eventi formativi riguardanti corsi previsti da specifiche normative;

g) verificano e controllano, mediante il SINF, l'assolvimento triennale dell'obbligo formativo dell'iscritto; nell'ipotesi di inadempimento, sentito prima l'iscritto, se del caso, comunicano l'inosservanza al Consiglio di disciplina;

h) deliberano in ordine alle richieste di cui al successivo articolo 13;

i) certificano, a domanda, l'assolvimento dell'obbligo formativo dell'iscritto;

j) rendono note le informazioni essenziali relative all'assolvimento dell'obbligo formativo;

k) possono istituire forme incentivanti o premianti per gli iscritti che abbiano svolto la formazione professionale continua oltre i limiti dei crediti formativi professionali stabiliti dal presente regolamento;

l) attribuiscono, su richiesta dell'interessato, i crediti formativi professionali interdisciplinari ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012 n. 137, articolo 7, comma 4;

m) registrano sul SINF i crediti formativi degli eventi organizzati sul proprio territorio dai soggetti di cui all'articolo 10 del presente regolamento;

n) svolgono attività di vigilanza e ispezione sugli eventi formativi organizzati da associazioni di iscritti e soggetti terzi.

2. I Collegi territoriali possono istituire commissioni per lo svolgimento delle attività attribuite agli stessi, previste dal presente articolo.

3. I Collegi territoriali sono autorizzati ad accedere al SINF secondo le procedure previste dal Consiglio Nazionale;

4. Gli eventi formativi, organizzati dai Collegi, territorialmente competenti, possono essere realizzati anche in cooperazione o convenzione con altri soggetti, ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 5.

Articolo 13 (Deroghe)

1. Il Consiglio del Collegio territoriale, su domanda dell'interessato, può esonerare con delibera, anche parzialmente, l'iscritto dallo svolgimento dell'attività formativa nei seguenti casi:

a) maternità/paternità, sino ad un anno;

b) grave malattia o infortunio;

c) servizio militare volontario o servizio civile;

d) altri casi di documentato impedimento, derivante da accertate cause oggettive e di forza maggiore;

e) comprovato assolvimento dell'obbligo di formazione continua, svolto regolarmente in quanto iscritto anche ad altro Ordine/Collegio;

All'esonero temporaneo, di cui ai precedenti punti a), b), c), d), consegue la riduzione del totale dei crediti formativi da acquisire nel corso del triennio, proporzionalmente alla durata dell'esonero.

2. Il CNGeGL, su proposta del Collegio territoriale, può disporre l'esonero temporaneo dell'obbligo formativo per gli iscritti che ricoprono ruoli di rilevante interesse pubblico e di comprovata valenza formativa e professionale.

Articolo 14 (Entrata in vigore)

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2015.

2. Il presente regolamento può essere soggetto a revisione secondo quanto previsto dal D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 3.

3. Con l'entrata in vigore, il presente regolamento sostituisce a tutti gli effetti quello approvato dal Consiglio Nazionale con delibera in data 10 novembre 2009 e s.m.i.

BANDO CONCORSO DI PROGETTAZIONE BANDITO DALLA “COOPERATIVA GEOMETRI GARANZIA CREDITO PROFESSIONALE GEOM. GIANVITTORIO VITALI” S.C.A.R.L.

SI PUBBLICA DI SEGUITO IL BANDO CONCORSO DI PROGETTAZIONE BANDITO DALLA
“COOPERATIVA GEOMETRI GARANZIA CREDITO PROFESSIONALE GEOM. GIANVITTORIO VITALI”
PER IL 30° ANNIVERSARIO DI COSTITUZIONE DELLA STESSA.



BANDO CONCORSO DI PROGETTAZIONE BANDITO DALLA “COOPERATIVA GEOMETRI GARANZIA CREDITO PROFESSIONALE GEOM. GIANVITTORIO VITALI” S.C.A.R.L.

Con il patrocinio del COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI BERGAMO

- 1) La Cooperativa Geometri, in occasione del 30° di costituzione della stessa (atto Notaio Dr. Alfredo Coppola Bottazzi dell'11/01/1985 rep. n. 9466) bandisce un concorso aperto a tutti i geometri (persone fisiche, non in forma associata) che saranno ancora iscritti al Collegio di Bergamo alla scadenza del termine di consegna dei progetti e/o elaborati (30/04/2015).
- 2) Potranno essere presentati solo progetti datati (dopo l'1/01/1985) liberi ed ispirati alla pura creatività progettuale, o progetti, anche di opere già realizzate, relativi ad edilizia residenziale, produttiva, rurale.
Non ci sono vincoli circa gli elaborati o la documentazione di supporto da presentare o allegare al “progetto” proposto per il concorso.
È ammessa un'unica partecipazione al Concorso, quindi il geometra che parteciperà con il “progetto” non potrà partecipare al concorso per il “Premio speciale” (vedi Art. 10).
- 3) **Incompatibilità dei partecipanti**
Sono esclusi dalla partecipazione al Concorso *i componenti della Commissione Giudicatrice, i Consiglieri del Collegio Geometri, della Cooperativa e relativi famigliari, nonché coloro che non sono in regola con il versamento della quota albo e contribuzione previdenziale.*
- 4) **Condizioni di partecipazione**
La partecipazione al Concorso implica l'accettazione incondizionata di tutte le norme che lo regolano e delle decisioni della Commissione Giudicatrice.
- 5) **Diritti d'autore**
A conclusione del Concorso la Cooperativa Geometri si riserva il diritto di pubblicare i progetti pervenuti sul Geometra Orobico o stampa locale indicando il nome dell'autore e senza per questo dover corrispondere compensi.
Altresi la Cooperativa Geometri si riserva il diritto di esporre al pubblico tutti i progetti vinci-

tori e/o di concorso, citando i nomi degli autori. In ogni caso i progettisti mantengono i diritti d'autore dei propri progetti, che possono pubblicare senza limitazione alcuna.

6) Scadenze

Termine pubblicazione del Bando di Concorso: 29/08/2014.

Termine consegna progetti: 30/04/2015.

7) Consegna dei progetti e/o elaborati

Il progetto di Concorso deve essere consegnato in un plico chiuso, non trasparente, deve riportare esclusivamente la scritta "Concorso 30° costituzione Cooperativa Geometri" ed il codice numerico di sei cifre.

La dichiarazione di accompagnamento del progettista, deve essere compilata, firmata e consegnata in busta chiusa non trasparente.

L'esterno della busta dovrà riportare esclusivamente il codice numerico a sei cifre.

Per garantire l'anonimato, i progetti di Concorso devono essere consegnati per interposta persona. Come attestazione di consegna entro i termini, fa fede la relativa ricevuta che riporta solo il codice segreto a sei cifre, il giorno e l'ora di consegna.

La consegna deve avvenire entro il termine indicato dal bando "30/04/2015 alle ore 12.00".

Il luogo di consegna è in Bergamo, presso la sede della Cooperativa in Via Bonomelli 13.

La consegna potrà avvenire da lunedì a venerdì dalle ore 9,00 alle 12,00.

Gli elaborati non pervenuti entro il termine sopra citato, sono esclusi dal Concorso.

8) Composizione della Commissione Giudicatrice

La commissione risulta composta da:

- Presidente della Cooperativa (con funzione di Presidente della commissione);
- Presidente del Collegio Geometri di Bergamo;
- un componente scelto tra i Geometri Cofondatori della Cooperativa, risultante ancora iscritto alla stessa;
- un Consigliere del Consiglio di amministrazione della Cooperativa;
- un Geometra nominato dalla Consulta Regionale Geometri-Lombardia.

9) Procedure operative e di giudizio

In sede di prima riunione la Commissione Giudicatrice delibera i criteri di valutazione circa le

qualità urbanistiche, architettoniche e qualità funzionali del progetto.

La Commissione Giudicatrice opera esclusivamente alla presenza di tutti i suoi membri.

Ogni decisione deve essere sottoposta a votazione.

Non sono ammesse astensioni.

Le decisioni della commissione Giudicatrice sono definitive ed inappellabili.

10) Premi

La Commissione Giudicatrice assegnerà tre premi indivisibili:

- premio unico indivisibile di euro 5.000,00: (euro cinquemila) per progetto redatto da Geometra Under 40 (alla data di pubblicazione del Concorso).

- premio unico indivisibile di euro 5.000,00: (euro cinquemila) per progetto redatto da Geometra Over 40 (alla data di pubblicazione del Concorso).

- premio speciale indivisibile di euro 2.500,00: (euro duemilacinquecento) per soluzioni tecnologiche particolari (anche nel settore dell'arredo, design e/o complementi per l'edilizia).

La Commissione Giudicatrice disporrà inoltre di un importo di Euro 1.500,00 che potrà essere assegnato come rimborso spese a quei progetti meritevoli di particolare riconoscimento.

11) Pubblicazione dell'esito

A tutti i partecipanti al Concorso sarà comunicato l'esito per scritto.

Copia dei verbali delle sedute della Commissione Giudicatrice sarà comunque consultabile presso la sede della Cooperativa, previo richiesta scritta.

12) Restituzione degli elaborati di Concorso

Tutti gli elaborati di concorso pervenuti non verranno restituiti, ma verranno acquisiti agli atti.

13) Finalità

Il Concorso oltre che sancire la ricorrenza del 30° di costituzione della Cooperativa Geometri, ha lo scopo secondo l'Ente banditore, il Collegio Geometri Laureati di Bergamo e gli Enti patrocinanti di valorizzare la figura libero professionale del Geometra nella sua attività polivalente.

Bergamo 29/08/2014

*Il Presidente
Pietro Giovanni Persico*



ACCORDO CONCILIATIVO ACCERTATIVO DELL'USUCAPIONE

SI PUBBLICA DI SEGUITO LA TRASCRIZIONE DELL'ACCORDO CONCILIATIVO ACCERTATIVO DELL'USUCAPIONE, APPROVATO DALL'AREA SCIENTIFICA - STUDI CIVILISTICI IL 24 OTTOBRE 2013 E APPROVATO DAL CNN IL 31 GENNAIO 2014.

Lo studio in sintesi (Abstract): Prima dell'innovazione normativa introdotta dal n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ. l'usucapione era una modalità di acquisto a titolo originario il cui ingresso, nel sistema della pubblicità immobiliare, richiedeva una pronuncia giudiziaria la cui trascrizione, regolata dall'art. 2651 cod. civ., aveva valore di pubblicità notizia; con l'introduzione del cit. n. 12-bis nel sistema della pubblicità immobiliare l'usucapione si pone al centro di una pluralità di fattispecie che realizzano effetti diversi, le une dalle altre, tra le parti e rispetto ai terzi e, così, in via esemplificativa:

- l'usucapione potrà essere oggetto di una pronuncia giudiziaria e la sua trascrizione produrrà gli effetti previsti dall'art. 2651 cod. civ.
- potrà essere oggetto di un accordo accertativo e la sua pubblicità, ex n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ. avrà gli effetti di cui all'art. 2644 cod. civ. laddove sia rispettato il principio della continuità delle trascrizioni;
- potrà essere oggetto di un accordo accertativo e la sua pubblicità, ex n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ., avrà meri effetti prenotativi, ai sensi dell'art. 2650 cod. civ., laddove il soggetto usucapito che ha sottoscritto l'accordo non risulti legittimato in base ad un titolo debitamente trascritto nei registri immobiliari;
- l'usucapione potrà essere oggetto di un atto negoziale di mero accertamento, anche al di fuori di una procedura conciliativa, con effetti meramente preclusivi che potrà essere trascritto ai sensi dell'art. 2645 cod. civ. che ha arricchito il suo contenuto in ragione dell'introduzione del n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ.;
- il riconoscimento dell'usucapione potrà essere oggetto di un accordo transattivo soggetto a trascrizione ai sensi del n. 13 dell'art. 2643 cod. civ.

ed i cui effetti saranno regolamentati dagli artt. 2644 e 2650 cod. civ.

Pur in presenza di una pluralità di fattispecie, alcune delle quali poste in essere dall'autonomia privata, l'usucapione mantiene la sua caratteristica fondamentale di effetto legale e non negoziale di acquisto della proprietà; l'accordo conciliativo, quindi, non avrà ad oggetto il trasferimento di diritti ma avrà ad oggetto l'accertamento tra le parti dei presupposti su cui si fonda l'usucapione con effetti preclusivi rispetto ai fatti accertati tra le parti stesse e loro aventi causa.

L'applicazione delle regole sugli acquisti a titolo derivativo all'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione si risolve, in buona sostanza, in un ibrido con conseguenze tra le parti e rispetto ai terzi significativamente diverse rispetto al medesimo accertamento contenuto in una sentenza.

In assenza di un titolo di proprietà (ovvero di altro diritto reale, a seconda delle ipotesi) trascritto a favore del dante causa le trascrizioni successive e, quindi, anche la trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione, avranno effetto, secondo il disposto del 2° comma dell'art. 2650 c.c., solo allorché l'atto anteriore di acquisto sarà trascritto. Trascritto il titolo di proprietà, le successive trascrizioni o iscrizioni produrranno effetto secondo il loro ordine rispettivo, nel rispetto dei principi di cui all'art. 2644 c.c.

La soluzione del conflitto d'interessi tra presunto usucapiente e terzi, secondo il meccanismo degli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c. costituisce la differenza sostanziale tra gli effetti della pubblicità della sentenza di usucapione, disciplinata dall'art. 2651 c.c. e gli effetti della pubblicità dell'accordo conciliativo *de quo*.

Nel sistema della pubblicità immobiliare l'accordo

conciliativo accertativo dell'usucapione, per la sua collocazione all'interno dell'art. 2643 c.c., non sarà titolo idoneo a dare vita ad una nuova catena di legittimi titoli di proprietà (o di altri diritti) da far valere *erga omnes* e con presunzione assoluta rispetto ai terzi, ma sarà titolo di acquisto con gli effetti di cui agli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c. che, per volontà del Legislatore, dovrà collocarsi, per produrre i suoi effetti nei confronti dei terzi, all'interno di una catena di legittimi titoli che troverà la sua origine in un diverso titolo di acquisto originario.

Infine, per quanto riguarda gli aspetti riguardanti l'applicazione delle norme in tema di prestazione energetica, urbanistica e di conformità catastale può affermarsi che mentre per il suddetto accordo non trovano spazio applicativo le disposizioni riguardanti gli obblighi di dotazione e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica e le norme che impongono la verifica dell'allineamento tra banca dati catastale e registri immobiliari (cd. conformità catastale soggettiva), dovranno al contrario essere applicate e rispettate tutte le disposizioni riguardanti la materia urbanistica-edilizia e quelle riguardanti la cd. conformità catastale oggettiva.

1. Le novità del decreto del fare in tema di accordi di mediazione accertativi dell'usucapione

Il cd. decreto del Fare (legge 9 agosto 2013 n. 98, pubblicata nella Gazzetta ufficiale n. 194 del 20 agosto 2013, in CNN Notizie del 26 agosto 2013 di conv. del d.l. 21 giugno 2013, n. 69), tra gli altri provvedimenti, ha apportato alcune rilevanti modifiche al d.lgs. 4 marzo 2010 n. 28 in tema di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.

Le novità riguardano principalmente: la definizione di mediazione, la competenza territoriale degli organismi di mediazione, la necessità dell'assistenza di un avvocato nei casi di mediazione obbligatoria, la previsione di un'efficacia limitata a 4 anni della disposizione sull'obbligatorietà della mediazione, l'efficacia esecutiva dell'accordo di conciliazione e la trascrivibilità degli accordi di mediazione che accertano l'usucapione.

Su quest'ultimo punto è intervenuto l'art. 84-bis che ha modificato l'art. 2643 cod. civ. inserendovi il n. 12-bis, prevedendo l'obbligo di trascrizione per «gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione

con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato».

Da una prima lettura, la nuova norma sembra emanata per porre fine al contrasto giurisprudenziale ed al dibattito dottrinale riguardante i temi dell'ammissibilità di un accordo conciliativo diretto ad accertare l'usucapione e della sua trascrivibilità ed offrire agli operatori del diritto indicazioni e certezze (su questi punti, cfr. M. KROGH, *Ammissibilità di un accordo conciliativo, ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, avente ad oggetto il riconoscimento di un acquisto a titolo di usucapione e sua trascrivibilità - studio 3-2012/M, approvato dalla Commissione Mediazione del Consiglio Nazionale del Notariato in data 19 ottobre 2012, in Studi e Materiali, Quaderni Trimestrali del Consiglio Nazionale del Notariato, Wolters Kluwer, 1/2013, pag. 263 e segg.*).

Va ricordato che la soluzione positiva al primo interrogativo (ammissibilità dell'accordo) non necessariamente implicava soluzione positiva anche al secondo interrogativo (trascrivibilità dell'accordo) in quanto la trascrizione degli accordi conciliativi è, per disposizione espressa (art. 11 del d.lgs. 28/2010), riservata esclusivamente agli accordi mediante i quali «le parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti previsti dall'articolo 2643 del codice civile»; d'acché, prima dell'introduzione dell'art. 84 bis, il riconoscimento della possibilità di addivenire ad un accertamento negoziale dell'usucapione o di fatti e vicende che fungono da presupposto per l'usucapione, non implicava risposta positiva all'ulteriore interrogativo relativo alla sua trascrivibilità secondo il paradigma di cui all'art. 2643 cod. civ.

Con la nuova norma il Legislatore è intervenuto sul tema prevedendo espressamente la trascrivibilità dell'accordo di mediazione accertativo dell'usucapione dando, almeno apparentemente, soluzione implicita anche al primo interrogativo riguardante l'ammissibilità di un accordo conciliativo in detta materia.

In realtà, l'introduzione del 12-bis all'interno dell'art. 2643 cod. civ. sollecita nuove riflessioni per dare coerenza sistematica alla nuova norma alla luce dei principi generali in tema di tutela dei terzi nella circolazione dei beni immobili, in tema di autonomia privata e disponibilità dei diritti, in tema di pubblicità immobiliare con specifico riguardo ai principi della continuità delle trascrizioni, del di-

verso valore della pubblicità degli acquisti a titolo originario rispetto agli acquisti a titolo derivativo, ai correttivi posti dall'ordinamento per superare il rischio della cd. *probatio diabolica*, alle presunzioni legali di conoscenza per determinati atti, al valore della pubblicità notizia, etc.

Peraltro, l'inserimento della nuova disposizione all'interno dell'art. 2643 c.c. sembra implicare una netta separazione, quanto agli effetti, tra la sentenza di accertamento dell'usucapione la cui trascrizione è disciplinata dall'art. 2651 c.c. e l'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione.

Invero, mentre gli effetti della trascrizione degli atti elencati nell'art. 2643 c.c. sono disciplinati dall'art. 2644 c.c. e dall'art. 2650 c.c. che regolano la soluzione dei conflitti tra più aventi causa dal medesimo soggetto e radicano il principio della continuità delle trascrizioni che sorregge il sistema della pubblicità per quanto attiene agli acquisti derivativo-traslativi, la trascrizione della sentenza di usucapione è disciplinata dall'art. 2651 c.c., ha valore di pubblicità notizia e non è soggetta ai principi di cui alle richiamate norme.

L'indagine relativa all'effettiva portata della nuova norma dovrà pertanto seguire una duplice direzione: verificare gli effetti sostanziali tra le parti e nei confronti dei terzi di un accordo avente ad oggetto l'accertamento dell'usucapione e gli effetti della pubblicità del medesimo accordo all'interno del sistema della circolazione degli immobili, sorretto, come è noto, da presunzioni legali.

Giova, innanzitutto, dar conto delle principali pronunce giurisprudenziali che avevano animato il dibattito su questi temi ed evidenziare le principali criticità emergenti dal riconoscimento, *sic et simpliciter*, all'autonomia privata della facoltà di accertare l'intervenuta usucapione e, quindi, dei presupposti su cui si fonda questo tipo di acquisto della proprietà immobiliare.

2. Gli orientamenti della giurisprudenza che hanno preceduto la nuova disposizione

Le questioni accennate a cui la nuova norma ha inteso dare soluzione erano emerse, con tutte le loro implicazioni, sin dalle prime applicazioni delle nuove procedure dando luogo prevalentemente ad un contenzioso tra i destinatari degli effetti del verbale di conciliazione e le Agenzie del Territorio

di volta in volta chiamate a trascrivere il verbale di conciliazione stesso.

La collocazione su piani diversi delle problematiche attinenti la possibilità di accordi negoziali aventi ad oggetto l'accertamento dell'usucapione e la loro trascrivibilità risultava ben evidenziata nel decreto emesso dal Tribunale di Roma (*Ordinanza Tribunale Roma datata 22 luglio 2011 cron. 6563, ruolo generale 6188/2011, in Notariato, con nota di commento critica di C. TROISI, G. SATTO, IPSOA, 2/2012, pag. 136 e segg. Cfr. anche il Tribunale di Terni con ordinanza dep. in cancelleria il 7 agosto 2012, cron. 1334, ha omologato un verbale di conciliazione contenente l'accertamento dell'usucapione, previa integrazione della documentazione al fine di verificare l'esistenza di soggetti terzi giuridicamente interessati alla situazione sostanziale dedotta in lite*) che decidendo su un ricorso ex art. 2674-bis cod. civ. avverso una trascrizione con riserva di un verbale di conciliazione accertativo dell'usucapione affermava che il verbale di conciliazione, ancorché omologato dal Tribunale, non perdeva la sua qualifica negoziale e, in caso di accertamento pattizio dell'usucapione, non si risolveva in uno degli accordi elencati nell'art. 2643 cod. civ., non realizzando alcun effetto modificativo, estintivo o costitutivo, ma era da considerare mero negozio di accertamento non equiparabile, quanto agli effetti, alla sentenza di accertamento dell'usucapione trascrivibile ai sensi dell'art. 2651 cod. civ. In senso conforme, si pronunciava anche il Tribunale di Massa (ordinanza del 2 febbraio 2012) ponendo l'accento sul differente ruolo svolto dai mediatori rispetto all'Autorità Giudiziaria; i primi, si limitano a facilitare l'incontro delle volontà delle parti senza prendere posizione sul merito della controversia, la seconda decide quale delle due parti in conflitto ha ragione e merita l'accoglimento della propria domanda (*sul punto è interessante anche la recente ordinanza del Tribunale di Genova del 18 novembre 2011 che ha dichiarato non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 del d.lgs. 28/2010 e dell'art. 2653 n. 1 nella parte in cui non prevede la possibilità di trascrivere la domanda di mediazione e direttamente il verbale di conciliazione nelle controversie sull'accertamento dei diritti reali.*)

Su posizioni diverse si collocavano le pronunce del Tribunale di Palermo (sez. Bagheria, ordinanza del 30 dicembre 2011) e del Tribunale di Como (sez. Cantù, ordinanza del 2 febbraio 2012) le quali pur riconoscendo la non trascrivibilità di un accordo

conciliativo avente ad oggetto l'accertamento dell'usucapione riquilificavano l'accordo accertativo posto in essere in sede di conciliazione in termini di transazione in senso lato e, quindi, non quale mero negozio di accertamento (dichiarativo dell'intervenuta usucapione), ma quale negozio di disposizione posto in essere dalle parti nell'esplicazione della loro autonomia privata (ex art. 1322 c.c). Transazione in senso lato configurabile, di volta in volta, nelle forme più varie scelte dalle parti per risolvere la lite (rinuncia al diritto di proprietà, rinuncia alla domanda di usucapione a fronte del pagamento di una somma di denaro, etc.) (*testualmente Trib. Como, Sez. distaccata di Cantù, Ordinanza del 2 febbraio 2012.*)

Secondo questo orientamento, quindi, l'accordo conciliativo in materia di usucapione sarebbe stato trascrivibile non per il suo contenuto accertativo ma per il suo contenuto dispositivo-transattivo che dava giustificazione causale all'accordo conciliativo (*testualmente Trib. di Palermo, Sez. distaccata di Bagheria, Ordinanza del 30 dicembre 2011. La questione sull'obbligatorietà del tentativo di mediazione ha perso rilevanza a seguito della sentenza della Corte Costituzionale del 24 ottobre 2012, in corso di pubblicazione, che ha dichiarato la illegittimità, per eccesso di delega legislativa, delle norme che hanno introdotto la media-conciliazione nelle controversie civili e commerciali, nella parte in cui si prevede il carattere obbligatorio della mediazione.*)

Le due ultime ordinanze non convincevano in quanto pur partendo da una premessa corretta (la necessità di individuare una giustificazione causale che reggesse l'atto negoziale) non ne traevano le conseguenze necessitate, giungendo ad una riquilificazione della causa del negozio posto in essere dalle parti da accertativo a transattivo o "transattivo in senso lato" in assenza, in concreto, di una verifica in concreto dell'esistenza degli elementi a supporto della causa stessa.

Peraltro, detto orientamento sembrava non tenere in debito conto il costante orientamento della Suprema Corte (*ex multis: Cass. 20 febbraio 1992 n. 2088, Cass. 19 marzo 1999 n. 2526; Cass. 24 agosto 1990 n. 8660*) relativo alla limitata valenza degli atti negoziali di riconoscimento della proprietà o di altri diritti reali sintetizzato nel principio che qualunque attività ricognitiva in materia di proprietà immobiliare (e relativi diritti reali) presuppone sempre e comunque l'esistenza di un valido titolo di acquisto a monte, non potendo

costituire l'atto di accertamento esso stesso un valido titolo di acquisto. Come si legge in una delle tante sentenze sul punto: «il negozio di accertamento di un diritto reale, la cui funzione è quella di rendere definitiva la situazione giuridica derivante dal rapporto preesistente eliminando gli elementi di incertezza, non ha alcun effetto traslativo, e, pertanto, per la regolamentazione della relativa situazione giuridica controversa, deve farsi capo, in ogni caso, alla fonte precettiva originaria, che ne costituisce il fondamento». In buona sostanza per disporre del diritto, anche sul piano della ricognizione del diritto di proprietà, è pur sempre necessario avere un valido titolo (originario o derivativo) giustificativo della proprietà stessa e ciò è necessario principalmente per il particolare formalismo richiesto dalla legge per i contratti che riguardano la circolazione della proprietà immobiliare e degli altri diritti reali (art. 1350 cod. civ.) dacché i relativi titoli di proprietà non possono darsi per presunti né in sede giudiziale né in sede negoziale.

A ciò si aggiunga che non può riconoscersi tout court valore transattivo all'accordo di mediazione per il solo fatto che concilia una pretesa contestata. Transazione e negozio di accertamento operano su piani distinti: nel negozio di accertamento non ci sono concessioni tra le parti (elemento essenziale della transazione), ma esclusivamente volontà di eliminare incertezze e dubbi. La transazione, come mezzo assegnato all'autonomia privata per la composizione breve di controversie attuali o potenziali, nulla accerta, anzi si disinteressa di quella che può essere stata la realtà storica dei fatti, ma attraverso concessioni reciproche, assegna valore e tutela giuridica ai nuovi rapporti così come voluti dalle parti e regolamentati all'interno della transazione sovrapponendosi e rendendo inutile la verifica del rapporto giuridico contestato e transatto (*contra: D. DALFINO, Note in tema di negozio di accertamento e trascrivibilità dell'accordo di conciliazione sull'intervenuta usucapione, in Judicium, Il processo civile in Italia e in Europa – Civil Procedure in Italy and Europe, rivista telematica al sito: www.judicium.it, il quale ritiene che un atto di accertamento dell'usucapione anche se non riconducibile allo schema della transazione realizza un interesse meritevole di tutela eliminando incertezza e risolvendo una lite. Inoltre, la mancanza delle reciproche concessioni, essenziale nella transazione, potrebbe essere sopperita con una controprestazione simbolica. Tale impostazione non è condivi-*

sibile in quanto nel nostro ordinamento la circolazione dei beni immobili è soggetta a regole ben precise ed inderogabili; come pacificamente ritenuto dalla S.C. il negozio di accertamento di un diritto reale, la cui funzione è quella di rendere definitiva la situazione giuridica derivante dal rapporto preesistente eliminando gli elementi di incertezza, non ha alcun effetto traslativo, e, pertanto, per la regolamentazione della relativa situazione giuridica controversa, deve farsi capo, in ogni caso, alla fonte precettiva originaria, che ne costituisce il fondamento. In presenza di norme inderogabili è evidente che eventuali usi strumentali di schemi negoziali – quale la transazione – per ottenere un risultato vietato dalla legge incorrerebbe nella nullità di cui all'art. 1344 c.c., come contratto in frode alla legge).

3. La qualificazione giuridica dell'atto di accertamento. Presupposti dell'atto di accertamento.

Passando ad esaminare in modo più specifico le criticità che emergono dall'astratto riconoscimento di un accordo conciliativo accertativo dell'usucapione (sulle questioni di carattere generale, *Manuale della mediazione civile commerciale, Il contributo del Notariato alla luce del D.lgs. 28/2010, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2012 e bibliografia ivi citata; C. CALDERONI - A.V. CAPASSO - V. SESSANO, Il procedimento di mediazione in generale, studio approvato dalla Commissione Mediazione del CNN in data 4 marzo 2011, M. BOVE, La conciliazione nel sistema dei mezzi di risoluzione delle controversie civili, in <http://www.judicium.it/admin/saggi/212/Bove.pdf> (attivo al 25 settembre 2011). Sulla distinzione tra verbale di conciliazione ed accordo di conciliazione, cfr. C. TROISI, G. SATTO, *IPSOA*, 2/2012, pag. 136 e segg. in *Notariato*, cit.) va subito puntualizzato, per evitare equivoci derivanti da semplificazioni lessicali, che l'attività accertativa, ove riconosciuta, non potrà avere ad oggetto l'usucapione ma eventualmente i fatti che possono dar luogo all'usucapione.*

L'usucapione, come modo di acquisto della proprietà o di altro diritto reale è un effetto legale e non può per definizione essere ricollegato ad una volontà negoziale. La fattispecie si perfeziona con la ricorrenza di determinati presupposti che, di volta in volta, possono essere: il possesso continuato per venti anni (art. 1158 cod. civ.), l'acquisto di un immobile in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo astrattamente idoneo e trascritto ed il possesso continuato dello stesso per dieci anni (art. 1159 cod. civ.) ovvero altri presupposti ancora relativi all'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, per le universalità di mobili, per

i beni mobili e per i beni mobili iscritti in pubblici registri. Il contenuto dell'accordo accertativo, pertanto, potrà avere ad oggetto il riconoscimento dei fatti che fungono da presupposto essenziale per il perfezionamento dell'usucapione, ma le parti non potranno 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.

La verifica del contenuto e degli effetti dell'accordo accertativo nel senso indicato ha, quindi, come suo campo d'indagine non solo la qualificazione giuridica della dichiarazione resa dalle parti (negozio giuridico o dichiarazione di scienza) ma anche l'individuazione delle facoltà e limiti delle parti a rendere la dichiarazione stessa sotto il duplice profilo della conoscenza dei fatti e della disponibilità del diritto, laddove, per conoscenza dei fatti, deve intendersi la possibilità per il dichiarante di dare certezza a determinati fatti o vicende perché rientranti nella sua sfera cognitiva e, per disponibilità del diritto, la possibilità del soggetto dichiarante di disporre del proprio diritto non attraverso un negozio con causa espressa ma attraverso un mero riconoscimento dell'altrui diritto non titolato (sui rapporti tra potere accertativo e potere dispositivo, cfr. M. FORNACIARI, *Lineamenti di una teoria generale dell'accertamento giuridico*, G. Giappichelli Editore, Torino, pag. 334 e segg.).

Nel linguaggio comune "accertare" ha il significato di "verificare qualcosa" e, quindi, eliminare dubbi ed incertezze relativamente a qualcuno o a qualcosa, separando il falso dalla verità. Nella sua accezione giuridica, il medesimo concetto va apprezzato nella misura in cui il riconoscimento di un fatto (nella sua più ampia accezione) sia utile a prevenire o a risolvere conflitti di interesse, attuali o potenziali, in relazione a beni giuridicamente rilevanti.

In termini così generici, appare evidente che nel mondo giuridico l'accertamento costituisce il fondamento stesso del diritto. Separare il falso dal vero, dare certezza ad una relazione intersoggettiva, risolvere un conflitto d'interessi potenziale o attuale in relazione ad un determinato bene giuridico, sono aspetti essenziali al fine di assicurare pace sociale e, quindi, assolvono uno degli scopi fondamentali del diritto.

Scendendo più nel concreto, l'attività di accertamento nel mondo del diritto presuppone la ricostruzione di una "realtà giuridica" che sostituisce o si sovrappone alla "realtà storica". La ricerca della "realtà dei fatti" è tipica della giurisdizione che, come noto, consiste nell'interpretare ed applicare le norme al caso concreto, così come risulta processualmente accertato, per risolvere le controversie in posizione di terzietà, ossia di indipendenza rispetto alle parti e di indifferenza riguardo all'esito della controversia.

Tuttavia, il ricorso alla funzione giurisdizionale non può che essere inteso come il rimedio ultimo laddove le parti e gli altri strumenti messi a disposizione dall'ordinamento non siano stati in grado di prevenire o risolvere il conflitto d'interessi relativamente ad un determinato bene giuridico.

Qualunque strumento utilizzato dall'autonomia privata per assicurare "pace sociale" prevenendo e risolvendo controversie è, sotto questo aspetto, meritevole di tutela, sempreché, ovviamente, le parti abbiano la capacità di disporre dei diritti controversi.

In quest'ottica, il nostro ordinamento, ha tipizzato e disciplinato istituti giuridici che si collocano in via strumentale quali mezzi per facilitare la soluzione di potenziali e/o attuali conflitti d'interesse; alcuni con rilevanza meramente probatoria ed altri con rilevanza anche sostanziale. Si pensi, ad esempio, all'arbitrato irrituale, al riconoscimento di debito, alla promessa di pagamento, alla ricognizione di enfiteusi, alla transazione ovvero alle presunzioni legali che accompagnano determinate dichiarazioni rese dalle parti (confessione giudiziale e stragiudiziale) o determinati documenti che rivestono una forma particolare e che provengono da determinati soggetti (atto pubblico o alla scrittura privata): tutti strumenti che partecipano, con efficacia diversa, all'attività di prevenzione e risoluzione di conflitti d'interesse, diretti a garantire non solo una fedele ricostruzione della realtà storica, ma anche ad assicurare strumenti privilegiati a difesa dei propri diritti contro indebite pretese e contestazioni.

La disciplina degli strumenti predisposti dal Legislatore in funzione probatoria si colloca su un piano diverso rispetto ad eventuali atti posti in essere dall'autonomia privata per dare certezza, sul piano degli effetti sostanziali, ad una determinata situazione giuridica.

La ricognizione di un debito o la promessa di pagamento dispensano colui a favore del quale sono fatte dall'onere di provare il rapporto fondamentale; l'esistenza del debito si presume fino a prova contraria (art. 1988 cod. civ.). La confessione è la dichiarazione che una parte fa della verità di fatti ad essa sfavorevoli e favorevoli all'altra parte. La confessione giudiziale forma piena prova contro colui che l'ha fatta, purché non verta su fatti relativi a diritti non disponibili. La confessione stragiudiziale fatta alla parte ha la stessa efficacia probatoria di quella giudiziale, se resa ad un terzo è liberamente apprezzata dal giudice (art. 2730 e segg. cod. civ.). Sono questi alcuni esempi del valore che il nostro ordinamento assegna a determinate dichiarazioni allo scopo di consentire alle parti di dimostrare agevolmente i propri diritti nello svolgimento dei rapporti giuridici ed a soddisfare in concreto i propri interessi ed aspettative eliminando difficoltà e lungaggini che altrimenti potrebbero accompagnare l'onere di dimostrare il proprio buon diritto.

L'ordinamento, quindi, mettendo a disposizione una serie di strumenti con forza probatoria privilegiata, consente ad un soggetto che vanta un diritto di garantirsi la realizzazione delle proprie pretese nei confronti degli altri soggetti eliminando o, comunque, limitando possibili contestazioni.

Su un piano ulteriore, degli effetti sostanziali, l'ordinamento, laddove esista una lite in atto ovvero sussista il rischio di una lite, consente alle parti di evitare la via contenziosa attraverso un contratto col quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine ad una lite già incominciata o prevenendo una lite che può sorgere tra loro (art. 1965, 1° comma, cod. civ.). Per realizzare questo scopo, le parti possono creare, modificare o estinguere rapporti diversi da quello che ha formato oggetto della pretesa o della contestazione delle parti (art. 1965, 2° comma, cod. civ.); dacché, la causa transattiva è idonea a costituire titolo di validi rapporti giuridici, alla pari delle altre cause traslative tipiche (compravendita, donazione, etc.) ed atipiche meritevoli di tutela (art. 1322 cod. civ.).

Come già accennato, la transazione, quale mezzo assegnato all'autonomia privata per la composizione breve di controversie attuali o potenziali, nulla accerta, anzi si disinteressa di quella che può essere stata la realtà storica dei fatti, ma attraverso

concessioni reciproche, assegna valore e tutela giuridica ai nuovi rapporti così come voluti dalle parti e regolamentati all'interno della transazione sovrapponendosi e rendendo inutile la verifica di quanto oggetto della transazione stessa.

I limiti al potere attribuito all'autonomia privata di dare soluzione o prevenire conflitti di interessi mediante la transazione, sono costituiti:

- dalla capacità di disporre dei diritti che formano oggetto della controversia;
- dalla disponibilità dei diritti;
- dalla non temerarietà della pretesa vantata;
- dall'impossibilità di transigere una controversia che si fonda su un contratto illecito, su un titolo nullo, su documenti in seguito riconosciuti falsi, relativi ad una lite già decisa con sentenza passata in giudicato ovvero, relativamente alle transazioni su affari determinati, allorquando sono scoperti documenti che provano che una delle parti non aveva alcun diritto.

È di tutta evidenza che, in quest'ottica, la transazione si distingue nettamente dal mero negozio di accertamento in cui non ci sono concessioni tra le parti ma esclusivamente volontà di eliminare incertezze e dubbi. Il negozio di accertamento non è disciplinato dal codice, è di elaborazione dottrinale ed è ritenuto dalla giurisprudenza pacificamente ammissibile, in quanto assolve, in linea astratta, una funzione meritevole di tutela per la sua idoneità a concorrere alla risoluzione potenziale di conflitti d'interessi analogamente alla transazione sebbene con modalità ed effetti diversi.

In dottrina si discute in ordine alla qualifica negoziale dell'accertamento effettuato pattiziamente. Secondo alcuni l'inammissibilità del negozio di accertamento deriverebbe dalla natura stessa dell'accertamento che è attività che non può produrre un effetto (nuovo) costitutivo, modificativo o estintivo, secondo il paradigma di cui all'art. 1321 cod. civ. (SANTORO PASSARELLI, *Dottrine*, pag. 177, C. FURNO, *Accertamento convenzionale e confessione stragiudiziale*, Firenze 1948, pagg. 55 e 152 e ss.).

La dottrina e la giurisprudenza che ritengono ammissibile il negozio di accertamento negoziale, al contrario, individuano il *quid novi* idoneo a qualificare l'atto di autonomia privata in termini negoziali o nell'effetto preclusivo ben distinto sia dal mero effetto meramente dichiarativo, sia dall'effetto co-

stitutivo [sull'effetto preclusivo dell'accertamento, distinto dall'effetto costitutivo e meramente dichiarativo, A. FALZEA, *Accertamento a) Teoria generale*, in *Enciclopedia del diritto*, Giuffrè, pag. 209. In tema di confessione stragiudiziale, prevale in dottrina (V. ANDRIOLI, voce *Confessione (diritto processuale civile)*, in *Novissimo Digesto Italiano*, 1959 p. 22; C. FURNO, voce *Confessione*, in *Enciclopedia del diritto*, 1961, p. 908, L. D'AMBROSIO, *Il negozio di accertamento*, Giuffrè, 1996, pag. 163 e segg. e la giurisprudenza (*ex multis*: Cass. civ. 17 gennaio 2003 n. 607, cass. civ. 3 giugno 1998 n. 5459, cass. 11 luglio 1975 n. 2757, cass. 28 marzo 1974 n. 850, Cass. 20 marzo 1972 n. 862) l'indirizzo che assegna valore non negoziale alla confessione stragiudiziale stessa, non essendo rilevante il cd. intenti confidenti, e producendo la dichiarazione confessoria resa i suoi effetti al di là delle intenzioni e della volontà del dichiarante stesso. Contra: M. GIORGIANNI, *Voce Accertamento (negozio di)*, in *Enciclopedia del diritto*, Giuffrè, pag. 241. Sul punto anche G.A.M. TRIMARCHI, *Atti ricognitivi di liberalità non donative nella prassi notarile*, in *I Quaderni della Fondazione del Notariato, Liberalità non donative e attività notarile*, ed. Il Sole 24 Ore, n. 1/2008, pagg. 166 e 167, il quale si sofferma sulla distinzione tra atto ricognitivo e negozio di accertamento, sulla diversità dei presupposti per l'uno e per l'altro e sulla diversità degli effetti prodotti; secondo l'Autore se la dichiarazione proviene dal beneficiario la stessa non potrà che avere valore negoziale se ed in quanto diretta a precludere una futura contestazione su un dato incerto, il suo valore sarà oltre che processuale anche sostanziale e dovrà, pertanto, avere tra i suoi presupposti anche l'esistenza del fatto. Sul negozio di accertamento e la sua rilevanza notarile cfr. G. BARALIS, *Negozi accertativi in materia immobiliare, tipologia, eventuali limiti all'autonomia privata. Problemi di pubblicità immobiliare specie per il negozio che accerti l'usucapione. Usucapione "dichiarata" dal cedente ed atti dispositivi*, *Studio n. 176-2008/C*, approvato dalla *Comm. Studi civilistici del CNN*], ovvero nella sostituzione, all'interno di un rapporto preesistente, di un elemento di incertezza con un elemento di incertezza idoneo a modificare il rapporto preesistente stesso (L. D'AMBROSIO, *Il negozio di accertamento*, *Università degli Studi di Milano, Studi di diritto privato*, Giuffrè Editore, 1996, pag. 34 e segg.).

Per quella parte minoritaria della dottrina che non ammette la qualificazione negoziale dell'atto di riconoscimento la dichiarazione accertativa resa da una parte nei confronti dell'altra avrebbe valore di dichiarazione di scienza e se riguarda fatti ad essa sfavorevoli e favorevoli all'altra parte avrebbe valore confessorio (artt. 2730 e segg. cod. civ.).

La differente qualificazione dell'atto di riconoscimento come mera dichiarazione di scienza o come negozio giuridico determina un passaggio della fattispecie da una rilevanza "meramente probatoria" degli effetti della dichiarazione, ad una rilevanza "sostanziale" degli effetti dell'atto di riconoscimento: nel primo caso non c'è alcuna modifica del rapporto preesistente ma esclusivamente maggiore certezza di una situazione dubbia, nel secondo caso il rapporto preesistente subisce una modifica per volontà delle parti creando un *quid novi* nell'ordinamento.

Senza volerci addentrare all'interno delle molteplici questioni inerenti l'ammissibilità o meno del negozio di accertamento, che non sembrano determinanti ai fini di una ragionevole risposta agli interrogativi posti, può sinteticamente rilevarsi che il negozio di accertamento, comunque inteso, è una fattispecie, per definizione di secondo grado, dacché presuppone sia la preesistenza di un fatto o di una relazione giuridica sia che il fatto o la relazione giuridica presentino, in uno o più dei loro segmenti o modalità, profili di incertezza.

L'inesistenza del rapporto giuridico da accertare ovvero l'assenza di incertezza determinerebbero la nullità del negozio di accertamento per difetto di causa, non potendo il negozio di accertamento considerarsi titolo autonomo di un'attribuzione patrimoniale. Ciò che il negozio di accertamento è in grado di offrire all'autonomia privata è la certezza in ordine a determinate modalità di attuazione di un rapporto giuridico ovvero relativamente a determinati fatti che si sono svolti tra le parti. Le parti, in buona sostanza, non potrebbero accertare l'esistenza di un rapporto giuridico che non è mai nato ovvero accertare che un soggetto è proprietario di un bene in forza di un contratto che non si è perfezionato nella forma scritta ovvero in assenza degli altri requisiti richiesti dalla legge a pena di nullità. Si pensi, ad esempio, al caso in cui un immobile è trasferito tra due soggetti verbalmente, non è consentito alle parti sopperire alla mancanza di forma scritta riconoscendo l'uno nei confronti dell'altro il trasferimento della proprietà del bene.

In giurisprudenza, come già detto, la necessità di un rapporto giuridico sottostante che giustifichi determinate attribuzioni, quale fondamento di un valido negozio di accertamento, è ben chiara ed evidente

in tutti i casi in cui si controverta in tema di proprietà immobiliare e diritti reali proprio nel presupposto che i contratti che riguardano la proprietà di beni immobili e degli altri diritti reali devono rivestire la forma scritta (art. 1350 cod. civ.) dacché non possono darsi per presunti in sede di accertamento giudiziale sulla base di riconoscimenti confessori, prove testimoniali, etc.

In modo più specifico, la Suprema Corte (*ex multis*: Cass. 20 febbraio 1992 n. 2088; Cass. 19 marzo 1999 n. 2526; Cass. 24 agosto 1990 n. 8660; cfr. altresì, a Cass. civ. Sez. II Sentenza, 24 agosto 2012, n. 14618 in *Notariato*, n. 4 2013, pag. 395 e ss. con nota critica di P.E. MERLINO "La 'in iure cessio' dalle aule ai privati: ovvero il negozio di accertamento dei diritti reali", il quale nel presupposto che il negozio di accertamento in materia di diritti reali (dichiarazioni sulla proprietà altrui) ha un'efficacia di fissazione, in senso lato modificativa, della situazione di appartenenza reale, valutando questa efficacia come un effetto "parziale", rispetto agli effetti "pieni" degli atti di cui all'art. 2643, e quindi rientrando in pieno nella categoria di "alcuni effetti", conclude sull'ammissibilità della sua trascrizione agli effetti di cui all'art. 2644 – risolvere cioè i conflitti tra gli aventi causa del dichiarante e quelli di colui che è destinatario della dichiarazione di altruità del bene) come già osservato, ritiene che «il negozio di accertamento di un diritto reale, la cui funzione è quella di rendere definitiva la situazione giuridica derivante dal rapporto preesistente eliminando gli elementi di incertezza, **non ha alcun effetto traslativo**, e, pertanto, per la regolamentazione della relativa situazione giuridica controversa, deve farsi capo, in ogni caso, alla fonte precettiva originaria, che ne costituisce il fondamento».

In buona sostanza, la proprietà immobiliare (o altro diritto reale) non potrà avere come titolo di acquisto il negozio di accertamento ma dovrà avere come titolo un contratto con una valida causa ovvero una modalità di acquisto di cui all'art. 922 cod. civ. Se ciò è vero, deve dedursi che la creazione di un titolo di proprietà non possa passare attraverso scorciatoie di comodo come l'utilizzo di un negozio (o di un atto) di riconoscimento o un accordo di conciliazione accertativo, ma richieda un contratto traslativo dotato di valida causa ovvero un titolo di acquisto originario secondo la tassativa enumerazione legale. L'atto di riconoscimento (o negozio di accertamento) all'interno di una procedura conciliativa, anche se trascritto, non potrà, dunque, costituire titolo

su cui fondare il diritto di proprietà (o altro diritto reale) ma, semmai, potrà dare certezza, limitata alle parti dell'accordo dell'esistenza di uno o più presupposti previsti dalla legge ai fini del perfezionamento dell'usucapione (*peraltro, non si ritiene ammissibile nemmeno un ricorso all'art. 1988 cod. civ. in tema di ricognizione di debito per ammettere un potere generale di ricognizione di qualunque posizione giuridica, trovando giustificazione la disposizione richiamata esclusivamente all'interno dei diritti di credito; cfr.: C.M DIENER, Il contratto in generale, ed. Giuffrè, 2002, pag. 112; G. GABRIELLI, Il riconoscimento dell'altrui usucapione nel sistema tavolare, Atti del Convegno di studio sui problemi del Libro Fondiario, Trento 15-16 ottobre 1971, Tipografia Alcione, Trento, 1972, pagg. 99 e 100, in cui si afferma che la dichiarazione dell'intervenuta usucapione altrui costituisca un riconoscimento titolato del diritto reale ad altri spettante; che, cioè, tale dichiarazione riconosca l'esistenza del diritto e contemporaneamente ne confessi il fatto costitutivo*). Una parte potrà quindi riconoscere in contraddittorio con l'altra che non ha esercitato atti di possesso, ovvero potrà riconoscere che non ha subito atti di interversione del possesso, ovvero che per quanto a lei consti un determinato soggetto ha esercitato per un determinato periodo pacificamente il possesso rispetto ad un determinato bene, etc.

In buona sostanza, il riconoscimento del valore giuridico (recte: della meritevolezza) dell'atto compiuto dalle parti, come espressione della loro autonomia privata, presuppone che l'oggetto dell'atto rientri, almeno astrattamente, in un'area di pertinenza cognitiva e dispositiva delle parti stesse che rendono la dichiarazione. In difetto, ci troveremmo di fronte all'espressione di una dichiarazione testimoniale (diretta o de relato) resa da un soggetto piuttosto che da un altro ovvero ad un atto dispositivo privo di qualificazione causale (quindi nullo) mascherato da atto di riconoscimento di un altrui diritto.

Ciò che le parti possono effettuare è il riconoscimento, in contraddittorio tra loro dell'esistenza dei presupposti ai quali la legge e solo la legge può collegare la nascita di un titolo legale di proprietà; invero, come ritenuto da autorevole dottrina (G. GABRIELLI, *op. e loc ult. cit.*), un atto di riconoscimento tout court dell'esistenza in capo ad un altro soggetto di un titolo di acquisto originario, quale l'usucapione sarebbe inammissibile, in quanto non esiste un soggetto che abbia la possibilità di titolare *erga omnes* l'altrui acquisto a titolo originario.

Attesa l'impossibilità per un soggetto di riconoscere in capo ad un altro soggetto l'esistenza di un titolo di acquisto della proprietà in assenza dei presupposti di legge, l'indagine in ordine al contenuto ed agli effetti di un accordo conciliativo accertativi dell'usucapione deve investire i rapporti tra soggetto usucapito ed usucapente, per verificare quali aspetti, pertinenti alla sfera "cognitiva" e "dispositiva" delle parti, possono essere riversati nell'accordo stesso. L'importanza di un'indagine sul legame tra soggetto usucapente ed usucapito è peraltro confermata dalla collocazione della nuova norma all'interno dell'art. 2643 c.c., tra gli acquisti a titolo derivativo, e non quale disposizione integrativa dell'art. 2651 c.c. che disciplina gli effetti della trascrizione della sentenza di usucapione.

4. Rapporti tra usucapente ed usucapiti. L'usucapione come titolo di acquisto originario

In linea generale, va ricordato che le problematiche sui rapporti tra la situazione giuridica soggettiva dell'usucapito e la nuova situazione giuridica dell'usucapente hanno sollecitato gli interpreti ad interrogarsi se l'acquisto a titolo di usucapione fosse da considerare originario, derivativo ovvero un *tertium genus* con peculiarità proprie da collocarlo su un piano intermedio tra le due categorie.

La collocazione della nuova norma (il 12-bis) tra gli atti ed i contratti elencati nell'art. 2643 c.c., i cui effetti della pubblicità sono regolati dai principi contenuti nell'art. 2644 c.c. e 2650 c.c., che nettamente si distinguono rispetto agli effetti della pubblicità della sentenza di usucapione, regolata dall'art. 2651 cod. civ., pone l'ulteriore interrogativo su quali siano le differenze, sostanziali e rispetto ai terzi, prodotte dalla trascrizione di un accordo conciliativo accertativo dell'usucapione e la trascrizione di una sentenza di usucapione.

Si è osservato (S. RUPERTO, *Usucapione (dir. vig.)*, in *Enciclopedia del Diritto*, XLV, Giuffrè Editore, Milano, 1992, pag. 1044 e segg. Critico sul punto A. CICU, *L'usucapio libertatis* nel progetto del nuovo codice, in *Scritti minori di Antonio Cicu*, vol. 2°, *successioni e donazione - studi vari*, in *Seminario Giuridico della Università di Bologna*, XLII, Giuffrè Editore, Milano, 1965, pag. 369] che l'acquisto a titolo di usucapione può qualificarsi originario per spiegare l'acquisto della proprietà e derivativo per spiegare la persistenza dei diritti limitati in capo all'usucapente (M. KROGH,

Usucapio libertatis e retroattività degli effetti dell'usucapione, studio n.859-2008/C, approvato dalla Commissione Studi Civili del Consiglio Nazionale del Notariato in data 4 marzo 2009).

Per la verità, non sembra esserci traccia nella disciplina positiva di norme che consentano di affermare la natura derivativa del diritto acquistato dall'usucapente e, di conseguenza, una relazione necessitata tra la proprietà dell'usucapente e quella dell'usucapito. Il diritto dell'usucapente nasce ex novo per la concorrenza dei presupposti qualificanti la fattispecie: possesso, decorso del termine e, per l'usucapione decennale, la buona fede ed il titolo astrattamente idoneo. Nessuno di questi presupposti può essere posto in relazione con il diritto del soggetto usucapito: tutti hanno una loro autonomia e sono fuori dalla sfera giuridica dispositiva delle parti contraenti.

Peraltro, se volessimo collegare la posizione giuridica dell'usucapente con quella dell'usucapito e, quindi, ragionare in termini di acquisto a titolo derivativo si avrebbero effetti contrastanti con i principi sistematici che giustificano l'usucapione quale acquisto del diritto di proprietà (e degli altri diritti reali) ad integrazione e correzione delle regole in tema di pubblicità immobiliare in funzione di una corretta e sicura circolazione dei beni immobili.

Ciò per più di una ragione:

- in primo luogo, perché una delle finalità storiche e pacificamente riconosciute dell'usucapione è proprio quella di vincere la cd. *probatio diabolica* e, quindi, l'onere di dover dimostrare la continuità dei titoli di proprietà all'infinito;
- in secondo luogo, perché il principio della continuità delle trascrizioni, sancito dall'art. 2650 cod. civ. non si applica agli acquisti per usucapione giudizialmente accertati per i quali la trascrizione della sentenza di accertamento, ai sensi dell'art. 2651 c.c., ha valore di mera pubblicità notizia;
- in terzo luogo, perché l'usucapente acquista la proprietà dell'immobile in forza del possesso (ed eventualmente con il concorso degli altri presupposti richiesti dalla legge) senza alcuna derivazione dalla posizione giuridica dell'usucapito, il cui diritto si estingue, non per trasferimento da un soggetto ad un altro, ma come conseguenza logico-giuridica dell'acquisto da parte dell'usucapente (*Amplius: G. BARALIS, Negozi accertativi in materia im-*

mobiliare, cit.; M. KROGH, Usucapio libertatis e retroattività degli effetti dell'usucapione, cit.).

Se queste conclusioni sono corrette appare evidente 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 al contenuto e quanto agli effetti.

Per una precisa scelta di politica legislativa, si è confinato l'accordo conciliativo in materia di usucapione all'interno di una vicenda che riguarda le sole parti che intervengono all'accordo rendendola inopponibile ai terzi che vantano titoli trascritti o iscritti che in qualche modo possano essere pregiudicati dall'accordo stesso e tutto ciò rappresenta un minus rispetto all'usucapione giudizialmente accertata. Cosicché prevarrà rispetto ai diritti vantati dall'usucapente, il creditore ipotecario che ha un titolo iscritto nei confronti del soggetto che appare legittimo titolare del diritto secondo i principi della continuità delle trascrizioni, anche se diverso da chi nell'accordo di conciliazione risulta il soggetto usucapito; prevarrà rispetto al soggetto che ha usucapito sulla base di un accordo negoziale, colui che appare proprietario (o titolare di altro diritto reale) sulla base della continuità delle trascrizioni; prevarranno rispetto al soggetto presunto usucapente i terzi che vantano diritti reali limitati di godimento sulla base di titoli trascritti anteriormente all'accordo; prevarranno eventuali comproprietari che vantano titoli trascritti anteriormente all'accordo e che non sono intervenuti all'accordo stesso.

In caso di accordi conciliativi su beni che risultino intestati nei Registri Immobiliari a soggetti defunti i principi sin qui enunciati andranno poi integrati con il disposto dell'art. 2648 c.c. che, ai fini della continuità delle trascrizioni, impone la trascrizione dell'accettazione dell'eredità e dell'acquisto del legato; di conseguenza l'usucapente per dotarsi di un titolo opponibile ai terzi, secondo le regole fin qui esposte, dovrà far partecipare all'accordo conciliativo tutti coloro che hanno acquistato *mortis causa* i relativi diritti dal *de cuius* ed abbiano trascritto il loro titolo.

Laddove l'accordo intervenga tra usucapente e taluno soltanto dei soggetti che vantano diritti successori sul bene, prevarranno gli eredi che non hanno partecipato all'accordo i quali potranno far valere i

loro diritti nei confronti del presunto usucapente, salvo le regole sugli acquisti dall'erede apparente.

Per gli stessi motivi è da escludere che l'accertata usucapione abbia effetti liberatori (cd. *usucapio libertatis*) sul bene usucapito; ai terzi, per i motivi fin qui esposti, non potrà opporsi l'acquisto a titolo originario del bene e la retroattività degli effetti dell'usucapione.

In buona sostanza, mentre la sentenza di accertamento dell'usucapione ha la forza di radicare un diritto nuovo in capo all'usucapente al quale i terzi non potranno opporre i loro diritti in base alle regole fissate negli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c., l'accordo conciliativo attribuirà all'usucapente un diritto che potrà far valere nei confronti dei terzi nei limiti dei diritti spettanti all'usucapito e nel rispetto delle regole sulla continuità delle trascrizioni, dacché, laddove non partecipino all'accordo tutti coloro che appaiono titolari della proprietà (o di altro diritto reale) del bene usucapito sulla base di legittimi titoli trascritti, gli effetti prodotti dalla trascrizione dell'accordo saranno meramente prenotativi, secondo quanto disposto dal 2° comma dell'art. 2650 cod. civ. La scelta del Legislatore è condivisibile in quanto coerente con i principi in tema di pubblicità immobiliare e di certezza nella circolazione degli immobili, valori fondamentali da un punto di vista socio-economico. In assenza di un accertamento giudiziario e quindi di un soggetto terzo ed imparziale garante della legittimità e correttezza dei diritti e pretese rivendicate su un bene immobile, gli effetti prodotti da un accordo rimesso alla libera autonomia privata non potranno in alcun modo danneggiare terzi soggetti che vantino legittimi titoli trascritti rimasti estranei all'accordo.

Non può, invero, trascurarsi che in un eventuale accordo conciliativo sarà una parte a scegliersi la controparte nei cui confronti accertare l'usucapione, in assenza di qualunque controllo giudiziale.

Come ben sottolineato dal Tribunale di Roma nella motivazione del decreto di rigetto del ricorso avverso la trascrizione con riserva dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione, sarebbe alto il rischio di un utilizzo di tale istituto «non per la composizione di una lite effettiva ma per dissimulare operazioni negoziali a danno di terzi, con seri pregiudizi alla circolazione dei beni. Si pensi al caso in cui il convenuto non sia l'effettivo proprietario del

bene per cui è controversia» (*Ordinanza Tribunale Roma datata 22 luglio 2011 cron. 6563, ruolo generale 6188/2011*).

L'applicazione delle regole contenute negli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c. sulla continuità delle trascrizioni mitiga quest'eventualità paventata dal Tribunale di Roma in quanto il soggetto usucapente potrà far valere il presunto diritto usucapito esclusivamente nei confronti di colui che ha partecipato all'accordo conciliativo restando impregiudicati diritti e pretese dei terzi o dei legittimi proprietari che non hanno partecipato all'accordo.

D'altronde all'accertamento giudiziario, rispetto all'accordo conciliativo è assicurata una diversa valenza in ragione della diversa garanzia che è in grado di assicurare la sentenza: se è vero che al giudice in sede di cognizione non spettano poteri dispositivi ed il procedimento di accertamento è rimesso alla disponibilità delle parti è altrettanto vero che al giudice spetterà, insindacabilmente, all'esito dell'istruttoria giudicare se l'attore sia riuscito a provare l'assunto (l'avvenuta usucapione) e quindi emettere la sentenza dichiarativa. Sarà compito del giudice di merito accertare la continuità, la pacificità e pubblicità del possesso inequivocabilmente esercitato *uti dominus* per un periodo ultra ventennale. Peraltro la domanda di usucapione, in caso di bene usucapito in comproprietà tra più soggetti, obbliga la parte ad una integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i comproprietari del bene in danno dei quali l'usucapione si sarebbe verificata, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile (*P. POLA, L'usucapione, Nuova Enciclopedia, Collana diretta da Paolo Cendon, CEDAM 2011, pag. 183; conf. Cass. 8 giugno 1994 n. 5559, Cass. 8 settembre 2009 n. 19385*); tutto ciò resta al di fuori di un accordo conciliativo governato esclusivamente dalla volontà delle parti al di fuori di qualunque controllo da parte di un terzo imparziale.

Nel sistema della pubblicità immobiliare l'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione, per la sua collocazione all'interno dell'art. 2643 c.c., non sarà titolo idoneo a dare vita ad una nuova catena di legittimi titoli di proprietà (o di altri diritti) da far valere *erga omnes* e con presunzione assoluta rispetto ai terzi, ma sarà titolo con gli effetti di cui agli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c. che per volontà del Legislatore dovrà collocarsi, per produrre i suoi effetti nei confronti dei terzi, all'interno di una catena di legittimi

titoli che troverà la sua origine in un diverso titolo di acquisto originario.

Di conseguenza, l'inserimento della fattispecie all'interno della logica del 2644 cod. civ. implica, da un lato, il riconoscimento che la novella ha inteso estendere gli effetti propri dell'accertamento negoziale dell'intervenuta usucapione non solo alle parti dell'accordo stesso ma anche ai loro aventi causa e, da altro lato, l'equiparazione del soggetto nei cui confronti si è accertata l'usucapione ad un qualunque altro avente causa del soggetto usucapito, daché l'eventuale conflitto tra "usucapente" ed altri aventi causa dell'usucapito andrà risolto secondo le regole fissate dall'art. 2644 cod. civ.

Va, sotto altro aspetto e con riguardo al contenuto dell'accordo stesso evidenziato che un eventuale riconoscimento del soggetto usucapito di non aver posseduto il bene di cui si invoca l'usucapione, sarebbe del tutto ininfluenza ai fini dell'accertamento dell'usucapione, in quanto se il riconoscimento riguarda la proprietà, come è noto, il relativo diritto è imprescrittibile, mentre se riguarda un diritto reale limitato la perdita del diritto per prescrizione non determinerebbe l'acquisto per usucapione del bene ma esclusivamente la riespansione del diritto di proprietà per estinzione dello *jus in re aliena*.

5. L'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione come negozio con causa transattiva in senso lato

Una parte della giurisprudenza ha individuato in un accordo conciliativo di questo tipo una causa "lato sensu" transattiva che giustificerebbe tali atti di accertamento resi in contraddittorio tra le parti (cfr. in tal senso, Trib. Como, Sez. distaccata di Cantù, Ordinanza del 2 febbraio 2012, Trib. di Palermo, Sez. distaccata di Bagheria, Ordinanza del 30 dicembre 2011, riportate nel secondo paragrafo), tuttavia, come già detto nei paragrafi precedenti, la transazione, per definizione, è il contratto mediante il quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine a una lite; nel nostro caso mancherebbe il presupposto delle reciproche concessioni sotto il duplice aspetto che una parte non può concedere all'altra un titolo di acquisto originario (l'usucapione) che costituisce effetto legale e non negoziale e l'altra, poi, nulla concederebbe al dichiarante che rende la dichiarazione, trattandosi di accertamento tout court di un presunto effetto

legale già perfezionatosi e non di atto a prestazioni corrispettive (sul punto anche M. BOVE, *La conciliazione nel sistema dei mezzi di risoluzione delle controversie civili*, in <http://www.judicium.it/admin/saggi/212/Bove.pdf> – attivo al 25 settembre 2011 – il quale osserva: «Se la lite può essere risolta sia mediante un negozio sia mediante una sentenza, solo questa è propriamente un atto di giustizia, con cui si ripartiscono il torto e la ragione, essendo invece quello solo un atto con cui le parti superano la lite, senza fissare torti e ragioni, ponendo una norma concreta che, a prescindere da quali fossero quei torti e quelle ragioni, risulta comunque al momento conveniente ossia rispondente ai loro interessi economici. Il codice civile prevede tipi contrattuali ed inoltre nell'art. 1322, comma 2°, c.c., dispone che i privati possono utilizzare il contratto, anche al di là dei "tipi" previsti dalla legge, solo se essi perseguono interessi meritevoli di tutela. Solo un atto con cui le parti superano la lite, senza fissare torti e ragioni, ponendo una norma concreta che, a prescindere da quali fossero quei torti e quelle ragioni, risulta comunque al momento conveniente ossia rispondente ai loro interessi economici. Quanto detto non esclude che la lite possa essere risolta autonomamente dalle parti senza le reciproche concessioni, di cui è cenno nell'art. 1965 c.c. nel definire il concetto di transazione, perché, se la soluzione della controversia giuridica rappresenta una causa contrattuale possibile, evidentemente nulla esclude che i privati possano giungere al risultato sia passando per quelle reciproche concessioni sia evitando. Senza voler approfondire un discorso che in fondo qui non interessa, tutto dipende da quanto si ritenga essenziale alla transazione l'elemento strutturale delle reciproche concessioni. Se si nega quella essenzialità, evidentemente un contratto come quello ipotizzato rientra pur sempre nel "tipo" transazionale. Se, invece, si parte dal presupposto contrario, esso è pur sempre ammissibile nel sistema, non come una transazione, ma certo come un contratto atipico ai sensi dell'art. 1322, comma 2°, c.c., esprimendo esso pur sempre una causa meritevole di tutela, qual è appunto la soluzione della lite. Ed allora, in questo secondo caso, si potrà anche parlare convenzionalmente di un contratto "di accertamento", come pur è accaduto, ma con l'avvertenza, almeno a mio parere, che qui di accertamento in senso tecnico-giuridico non vi è nulla»).

Ciò non significa che le parti all'interno di una procedura di conciliazione non possano pervenire al medesimo risultato sperato e far cessare la materia del contendere attraverso una transazione con effetti accertativi-preclusivi o anche con effetti traslativi; è evidente che un accordo di questo tipo esula dalla problematica in esame nella misura in cui gli accordi transattivi già prima dell'introduzione

ne del n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ. erano soggetti a pubblicità immobiliare secondo il disposto del n. 13 dell'art. 2643 cod. civ.

Da altro angolo prospettico, l'assimilazione, quanto agli effetti della pubblicità immobiliare, degli accordi accertativi dell'usucapione alle fattispecie elencate dall'art. 2643 cod. civ. consente di rivalutare la posizione di quella parte della dottrina che anche prima della recente riforma aveva riconosciuto all'autonomia privata la possibilità, in questa materia, di accordi negoziali che ai soli fini della pubblicità immobiliare siano equiparati agli effetti prodotti dagli atti traslativo-derivativi (G. PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Edizioni Scientifiche Italiane, 2009, pag. 348 e segg.; in senso contrario, M. BOVE, *La conciliazione nel sistema dei mezzi di risoluzione delle controversie civili*, in <http://www.judicium.it/admin/saggi/212/Bove.pdf> – attivo al 4 ottobre 2013 – il quale osserva: «Né certo si potrebbe dire che un potere di accertamento possa essere compreso nel potere di disporre delle situazioni giuridiche sostanziali, perché tra i due poteri non vi è un rapporto di meno a più, essendo il potere di accertare un aliud e non un minus rispetto al potere di disporre». Sul punto anche P. E. MERLINO "La 'in iure cessio' dalle aule ai privati: ovvero il negozio di accertamento dei diritti reali" nota a Cass. civ. Sez. II Sentenza, 24 agosto 2012, n. 14618 in *Notariato*, cit., pag. 395 e ss.).

Nei limiti dell'efficacia preclusiva, propria del negozio di accertamento, l'atto di autonomia privata avrebbe effetti analoghi a qualunque atto dispositivo ed, in questa prospettiva, sarebbe giustificata la trascrizione come qualunque acquisto a titolo derivativo, con tutte le conseguenze che ne derivano, ivi comprese le finalità conseguenti alla continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ. In quest'ottica, tenuto conto che l'art. 2645 cod. civ. dispone che «deve del pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'Articolo 2643», sarà logica conseguenza dell'introduzione della nuova norma non solo la ricevibilità di atti che abbiano lo stesso contenuto di un accordo conciliativo accertativo ma anche la loro trascrivibilità in base al combinato disposto dell'art. 2643 n. 12-bis e 2645 cod. civ.

Va aggiunto che se tutto ciò è vero, anche alla luce della nuova disposizione che ha integrato l'art.

2643 c.c., non deve trascurarsi che l'effetto preclusivo, che certamente può costituire una modalità di disposizione del proprio diritto, nella fattispecie che ci interessa riguarderà, non l'effetto legale di una fattispecie a formazione complessa (l'avvenuta usucapione) ma esclusivamente i fatti che rientrano nella sfera cognitiva e dispositiva del dichiarante. Il diritto vantato dall'usucapente, giova ribadire, non può per definizione derivare dal precedente diritto del presunto soggetto usucapito ma esclusivamente dall'esercizio del possesso con le modalità e per la durata previste dalla legge. L'usucapione, in buona sostanza, non può mai essere il risultato di una volontà negoziale ma esclusivamente effetto legale all'esito del verificarsi di determinati presupposti.

Ai fini della pubblicità immobiliare la distinzione tra fattispecie negoziali e fattispecie legali, come più volte detto, è disegnata in modo preciso dal Legislatore e risponde a principi sistematici enunciati nelle disposizioni che regolano le une e le altre. Gli acquisti a titolo derivativo e gli acquisti a titolo originario, all'interno del sistema della pubblicità immobiliare rispondono a regole diverse e le une integrano le altre in funzione dell'efficienza del sistema stesso e di certezza nella circolazione dei beni immobili. Il soggetto usucapente avrà interesse a dare pubblicità al suo acquisto non ai fini della continuità delle trascrizioni o per vincere eventuali conflitti tra più aventi causa dal medesimo soggetto, in quanto il suo acquisto non è soggetto alle regole di cui agli artt. 2644 e 2650 cod. civ., ma avrà interesse a trascrivere il suo acquisto per consentire ai suoi futuri aventi causa, fissando l'anello di una nuova catena, di avvantaggiarsi delle presunzioni legali proprie del sistema della pubblicità immobiliare (Cass., 2° sez. civ. 3 febbraio 2005 n. 2161; Cass. 26 novembre 1999 n. 13184, in *Il Diritto Fallimentare e delle società commerciali*, 2000, pag. 1125. F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, 2, Milano, 1993, pag. 240; R. NICOLÒ, *La Trascrizione*, I, Giuffrè, Milano, 1973, pag. 99 e ss.; M. D'ORAZI, *Alienazione d'immobili acquistati per usucapione non accertata giudizialmente*, in *Rivista del Notariato*, 2006, pag. 81 e segg.).

L'applicazione, dunque, delle regole sugli acquisti a titolo derivativo all'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione si risolve, in buona sostanza, in un ibrido con conseguenze tra le parti e rispetto ai terzi significativamente diverse rispetto al medesimo accertamento contenuto in una sentenza.

Invero, mentre nell'usucapione accertata giudizialmente il contenuto del diritto oggetto di usucapione prescinde dalla posizione soggettiva dell'usucapito ed è valorizzato esclusivamente dal possesso protratto per un certo tempo e dagli altri requisiti di volta in volta richiesti dalla legge (buona fede, titolo astrattamente idoneo, assenza di atti interruttivi, etc.), in caso di accordo conciliativo accertativo il diritto dell'usucapente, quanto meno ai fini della sua opponibilità ai terzi, è in qualche modo legato alla posizione giuridica soggettiva dell'usucapito: l'usucapente, per far valere il diritto accertato nei confronti dei terzi, non potrà disinteressarsi delle trascrizioni ed iscrizioni pubblicate nei confronti dell'usucapito essendo queste a lui opponibili secondo il meccanismo di cui all'art. 2644 cod. civ. e non potendo operare l'effetto liberatorio, legato alla retroattività dell'usucapione ed alla cd. usucapio libertatis (M. KROGH, *Usucapio libertatis e retroattività degli effetti dell'usucapione*, cit.), tipico della sentenza accertativa dell'usucapione.

L'accertamento giudiziale dell'usucapione, mediante una procedura controllata dal giudice, soggetto terzo per definizione, è la sola strada che può essere percorsa laddove le parti vogliano dare visibilità (mediante la prescritta pubblicità notizia) alla nuova situazione giuridica nata dall'usucapione e renderla opponibile ai terzi, quale acquisto a titolo originario. I controlli in ordine alla ricorrenza dei presupposti di legge per il perfezionamento dell'usucapione in contraddittorio con tutte le parti interessate costituiscono attività che può essere svolta esclusivamente dall'Autorità Giudiziaria, non potendosi attribuire ad un accordo intercorso tra due privati la medesima valenza di una sentenza emessa all'esito di un procedimento rivolto a riconoscere ad un soggetto un diritto da valere non solo nei confronti di un soggetto scelto discrezionalmente dall'attore ma nei confronti di qualunque soggetto possa vantare pretese nei confronti di quel determinato bene secondo l'apprezzamento del giudice (in senso conforme G. BARALIS, *Negozi accertativi in materia immobiliare, tipologia, eventuali limiti all'autonomia privata. Problemi di pubblicità immobiliare specie per il negozio che accerti l'usucapione. Usucapione "dichiarata" dal cedente ed atti dispositivi*, Studio n. 176-2008/C, approvato dalla Comm. Studi civilistici del C.N.N., il quale osserva che l'accordo conciliativo se pubblicizzato sarebbe sostanzialmente suscettibile di inge-

nerare l'ingannevole convinzione dell'equivalenza dell'accertamento giudiziale. F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, 2, Milano, 1993, pagg. 451-452. Conf. Tribunale di Roma in data 22 luglio 2011 cron. 6563, ruolo generale 6188/2011).

Va infine ricordato che l'accordo di conciliazione accertativo dell'usucapione non potrà giovare a colui che ha trascritto la domanda diretta ad accertare l'usucapione, ai sensi dell'art. 2653 cod. civ. in quanto l'effetto prenotativo proprio delle trascrizioni delle domande giudiziali produrrà i suoi effetti esclusivamente nel caso in cui alla trascrizione della domanda segua l'annotazione della relativa sentenza (sul punto P. DELL'ANNA - E. GASBARRINI, *Manuale della mediazione civile commerciale, Il contributo del Notaio alla luce del D.lgs. 28/2010, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2012, pag. 237 e segg. secondo cui «La previsione del meccanismo della prenotazione di grado nel nostro sistema di pubblicità riguarda, infatti, solo il provvedimento giudiziale e non l'eventuale diversa soluzione alternativa della lite (di natura negoziale)»).*

Non sembra che quanto fin qui emerso possa essere revocato in dubbio dai principi espressi dalla Suprema Corte nella recente sentenza 5 febbraio 2007, n. 2485 secondo cui:

- non è nullo il contratto di compravendita con cui viene trasferito il diritto di proprietà di un immobile sul quale il venditore dichiara di essere proprietario per usucapione benché difetti l'accertamento giudiziale in contraddittorio con il precedente proprietario e, quindi,
- non incorre in responsabilità professionale il notaio il quale, in caso di vendita immobiliare nella quale il venditore assuma di avere acquistato la proprietà per usucapione senza produrre l'accertamento giudiziale, non abbia avvertito l'acquirente che l'acquisto poteva essere a rischio, ove nell'atto venga espressamente inserita una clausola dalla quale possa desumersi che l'acquirente era comunque consapevole di tale rischio (G. GALOTTA, *Usucapione, verbale di conciliazione giudiziale, trascrivibilità*, in *ALTALEX*, quotidiano d'informazione giuridica, consultabile sul sito <http://www.altalex.com/index.php?idnot=46590> – attivo al 21 settembre 2011).

Detti principi sono coerenti con la natura della sentenza (di accertamento e non costitutiva) emessa all'esito del procedimento di riconoscimento dell'usucapione e lungi dal riconoscere poteri ai privati di riconoscimento della fattispecie di cui all'art.

1158 e segg. cod. civ.; al contrario, la Suprema Corte sottolinea che l'usucapione è effetto legale (né volontario, né giudiziale) che si perfeziona nella ricorrenza di determinati presupposti spostando le problematiche relative alla vendita di un bene usucapito (in assenza di una sentenza di usucapione) da un piano di incommerciabilità del bene stesso ad un piano di garanzia tra le parti. In buona sostanza, la sentenza si è limitata ad affermare che il notaio che riceve un atto con una provenienza solo asserita ma non documentata da sentenza di accertamento dell'usucapione ha un dovere professionale di informare l'acquirente del fatto restando poi l'acquirente libero di perfezionare o meno la vendita e di assumersi i relativi rischi che ne possono derivare. Tutto ciò non si traduce nell'assegnazione di una valenza legale alla dichiarazione del venditore concordata con l'acquirente in sostituzione della sentenza di usucapione ma sposta sul piano delle garanzie, secondo le normali regole in tema di evizione e di esonero dalla garanzia evizione, la carenza di documentazione del titolo di acquisto (sul punto diffusamente: G. BARALIS, *op. cit.*, M. D'ORAZI, *Alienazione d'immobili acquistati per usucapione non accertata giudizialmente*, cit. pag. 81 e segg.).

6. Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte possiamo affermare che prima dell'innovazione normativa introdotta dal n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ. l'usucapione era una modalità di acquisto a titolo originario il cui ingresso, nel sistema della pubblicità immobiliare, richiedeva una pronuncia giudiziaria la cui trascrizione, regolata dall'art. 2651 cod. civ., aveva valore di pubblicità notizia; con l'introduzione del cit. n. 12-bis nel sistema della pubblicità immobiliare l'usucapione si pone al centro di una pluralità di fattispecie che realizzano effetti diversi, le une dalle altre, tra le parti e rispetto ai terzi e, così, in via esemplificativa:

- l'usucapione potrà essere oggetto di una pronuncia giudiziaria e la sua trascrizione produrrà gli effetti previsti dall'art. 2651 cod. civ.
- potrà essere oggetto di un accordo accertativo e la sua pubblicità, ex n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ. avrà gli effetti di cui all'art. 2644 cod. civ. laddove sia rispettato il principio della continuità delle trascrizioni;

- potrà essere oggetto di un accordo accertativo e la sua pubblicità, ex n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ., avrà meri effetti prenotativi, ai sensi dell'art. 2650 cod. civ., laddove il soggetto usucapito che ha sottoscritto l'accordo non risulti legittimato in base ad un titolo debitamente trascritto nei registri immobiliari;
- l'usucapione potrà essere oggetto di un atto negoziale di mero accertamento, anche al di fuori di una procedura conciliativa, con effetti meramente preclusivi che potrà essere trascritto ai sensi dell'art. 2645 cod. civ. che ha arricchito il suo contenuto in ragione dell'introduzione del n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ.;
- il riconoscimento dell'usucapione potrà essere oggetto di un accordo transattivo soggetto a trascrizione ai sensi del n. 13 dell'art. 2643 cod. civ. ed i cui effetti saranno regolamentati dagli artt. 2644 e 2650 cod. civ.

Pur in presenza di una pluralità di fattispecie, alcune delle quali poste in essere dall'autonomia privata, va sottolineato che l'usucapione mantiene la sua caratteristica fondamentale di effetto legale e non negoziale di acquisto della proprietà; l'accordo conciliativo, quindi, non avrà ad oggetto il trasferimento di diritti ma avrà ad oggetto l'accertamento tra le parti dei presupposti su cui si fonda l'usucapione con effetti preclusivi tra le parti stesse e loro aventi causa. Rispetto ai terzi, invece, l'opponibilità dell'accordo stesso seguirà le regole degli acquisti a titolo derivativo disciplinati dagli artt. 2644 e 2650 cod. civ. Di conseguenza un terzo potrà comunque far valere i propri diritti nei confronti del suo legittimo dante causa disconoscendo l'accordo, sottoscritto in suo danno, tra le parti partecipanti all'accordo stesso; si pensi, ad esempio, ad un creditore ipotecario dell'usucapito, ovvero a chi abbia acquistato un diritto reale di godimento dall'usucapito. In buona sostanza l'accordo conciliativo non è opponibile a terzi che vantino pretese nei confronti del soggetto usucapito ovvero sui beni oggetto di accertamento, in forza di un titolo trascritto o iscritto anteriormente all'accordo conciliativo secondo il meccanismo dell'art. 2644 c.c. che regola i conflitti d'interessi tra più aventi causa dal medesimo soggetto. La soluzione del conflitto d'interessi regolata dall'art. 2644 c.c. impone che sia rispettato il principio della continuità delle trascrizioni imposto dall'art. 2650 cod.

civ. e, quindi, che il titolo di ciascun avente causa (ivi compreso colui che assume di aver usucapito) trovi corrispondenza e giustificazione in un titolo trascritto a favore del dante causa.

In assenza di un titolo di proprietà (ovvero di altro diritto reale, a seconda delle ipotesi) trascritto a favore del dante causa le trascrizioni successive e, quindi, anche la trascrizione dell'accordo accertativo dell'usucapione, avranno effetto, secondo il disposto del 2° comma dell'art. 2650 c.c., solo allorché l'atto anteriore di acquisto sarà trascritto. Trascritto il titolo di proprietà, le successive trascrizioni o iscrizioni produrranno effetto secondo il loro ordine rispettivo, nel rispetto dei principi di cui all'art. 2644 c.c.

La soluzione del conflitto d'interessi tra presunto usucapente e terzi, secondo il meccanismo degli artt. 2644 c.c. e 2650 c.c., come più volte ripetuto, costituisce la differenza sostanziale tra gli effetti della pubblicità della sentenza di usucapione e gli effetti della pubblicità dell'accordo conciliativo *de quo*.

Non sembrano applicabili, invero, all'accordo accertativo dell'usucapione quei principi consolidati in giurisprudenza relativi alla soluzione del conflitto d'interesse tra usucapente e terzi che presuppongono un accertamento giudiziario dell'usucapione in ragione della diversità delle norme sulla continuità delle trascrizioni rispetto alle norme che regolano la pubblicità degli acquisti a titolo originario (cfr. *ex multis*: Cass., 2° sez. civ. 3 febbraio 2005 n. 2161 e sentenze in essa citate e cass. 2° sez. civ. 3 febbraio 2005 n. 2162, entrambe in *Rivista del Notariato* 2006, parte II, pag. 208 e segg. con nota di S. METALLO, *Conflitti giuridici e trascrizione: la pubblicità dichiarativa e non costitutiva*; la sentenza della cass. 2161/2005 è riportata anche in *Giurisprudenza Italiana, Diritto civile*, 2005, pag. 2275 e segg. con nota di R. PERATONER, *Usucapione e trascrizione ed in Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 2006, pag. 349 e segg. con nota di E. VARANO, *Conflitto tra acquirente per usucapione e avente causa dell'usucapito nel sistema della trascrizione immobiliare. Sul valore della sentenza di accertamento dell'usucapione*, cfr. G. BARALIS, *Negozi di accertativi in materia immobiliare*,... cit.).

Invero, in giurisprudenza si afferma che in caso di conflitto tra avente causa del precedente proprietario e usucapente non prevarrà chi ha trascritto per primo il suo titolo di acquisto, ma prevarrà colui che ha acquistato a titolo originario anche in caso di mancata trascrizione della sentenza di ac-

certamento in ragione del valore di mera pubblicità notizia assegnato alla pubblicità di cui all'art. 2651 cod. civ. (Cass., 2° sez. civ. 3 febbraio 2005 n. 2161. Sul punto anche Cass. 26 novembre 1999 n. 13184, in *Il Diritto Fallimentare e delle società commerciali*, 2000, pag. 1125, che afferma il principio secondo il quale può essere proposta nei confronti della curatela la domanda di acquisto a titolo originario di un bene immobile del fallito, in virtù di usucapione, che si verifica anche durante il fallimento, né occorre che la domanda stessa sia stata trascritta anteriormente all'apertura della procedura concorsuale) nel caso di accordo accertativo dell'usucapione, al contrario, prevarrà il terzo che ha acquistato dall'usucapito se la sua trascrizione precede la trascrizione dell'accordo accertativo. Così pure, sotto altro aspetto, di possibile conflitto tra curatela fallimentare e soggetto usucapente, si è affermato da parte della Suprema Corte (Cass. 26 novembre 1999 n. 13184, in *Il Diritto Fallimentare e delle Società Commerciali*, maggio-giugno 2000, CEDAM-Padova, pag. 1125 e segg. la Suprema Corte ha affermato che il vincolo di indisponibilità derivante dal fallimento – con equiparazione del fallimento al pignoramento – non può essere riferito a “fatti” acquisitivi di diritti reali tipici che si assumono già compiuti e produttivi di interessi in capo al fallito, restando del tutto indifferente l'eventuale trascrizione della sentenza di usucapione prima del fallimento, «non essendo configurabile alcun onere di pubblicità a carico dell'usucapente, in quanto l'art. 2651 c.c. dispone al riguardo una forma di trascrizione – della sentenza, e non anche della domanda – priva di effetti sostanziali e limitata a rendere più efficiente il sistema pubblicitario»), che può essere usucapito un bene del fallito sulla base del presupposto che l'acquisto a titolo di usucapione è acquisto a titolo originario, onde il conflitto fra acquirente a titolo derivativo ed usucapente, si risolve sempre a favore di quest'ultimo indipendentemente dalla trascrizione della sentenza di usucapione; anche questo principio valido per l'usucapione accertata giudizialmente non troverà applicazione nel caso di accordo accertativo dell'usucapione che, come più volte detto è regolato dal principio della continuità delle trascrizioni che risolve i conflitti di interesse in base all'art. 2644 cod. civ. e, quindi, sulla base della priorità della trascrizione del titolo. Mentre la sentenza di usucapione accerta un diritto acquistato dall'usucapente prescindendo dalla posizione soggettiva dell'usucapito e, quindi da eventuali diritti dal medesimo costituiti (trasferimenti di proprietà, costituzione di diritti reali di garanzia,

costituzione di diritti reali di godimento) ed al possessore-usucapente non potrà essere addebitato un onere (recte: una presunzione) di conoscenza dell'esistenza delle formalità ipotecarie o di precedenti trascrizioni pregiudizievoli, in quanto il possesso utile ai fini dell'usucapione prescinde del tutto dalla conoscenza in capo all'usucapente di chi sia il legittimo proprietario del bene, nell'accordo accertativo dell'usucapione l'usucapente avrà un onere di conoscenza di quanto reso pubblico nei registri immobiliari sotto il duplice profilo che, da un lato, saranno a lui opponibili le iscrizioni e trascrizioni pubblicate anteriormente all'accordo conciliativo contro il legittimo dante causa e, da altro lato, che la trascrizione dell'accordo accertativo per produrre i suoi effetti deve essere effettuata nei confronti di chi appare proprietario del bene usucapito in base ad una serie di titoli debitamente trascritti (artt. 2644 e 2650 cod. civ.), in difetto, la trascrizione dell'accordo accertativo produrrà i suoi effetti allorché colui che ha riconosciuto i fatti costitutivi dell'usucapione si sarà dotato di un legittimo titolo e lo trascriverà.

Peraltro, l'assenza della trascrizione del titolo di acquisto in capo all'usucapito può ascriversi ad una negligenza del dante causa che, ad esempio, non ha curato la trascrizione del suo acquisto *mortis causa*, ovvero ad un difetto di forma del titolo che, ad esempio, non riveste la forma autentica o pubblica necessaria per la trascrizione, ovvero all'assenza di un titolo di acquisto a favore del presunto usucapito; in quest'ultima ipotesi, è fuor di dubbio, che un eventuale accertamento dell'usucapione non avrebbe alcuna giustificazione causale atteso che la dichiarazione accertativa sarebbe effettuata da un soggetto privo di poteri dispositivi sul bene su cui si intende accertare l'usucapione stessa. Su questo punto, la giurisprudenza della Suprema Corte, giova ripetere, è costante nell'affermare che «il negozio di accertamento di un diritto reale, la cui funzione è quella di rendere definitiva la situazione giuridica derivante dal rapporto preesistente eliminando gli elementi di incertezza, non ha alcun effetto traslativo, e, pertanto, per la regolamentazione della relativa situazione giuridica controversa, deve farsi capo, in ogni caso, alla fonte precettiva originaria, che ne costituisce il fondamento».

Per quanto attiene agli aspetti relativi al ruolo del

notaio nella procedura di mediazione e conciliazione ed alla forma dell'autentica valgono le indicazioni e le conclusioni generali cui sono giunti gli studi del Consiglio Nazionale del Notariato raccolti nel "MANUALE DELLA MEDIAZIONE CIVILE COMMERCIALE, Il contributo del Notariato alla luce del D.lgs. 28/2010", Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2012 (V. RUBERTELLI, "Autentica notarile e pubblicità" in *Manuale della mediazione civile commerciale*, cit. pag. 336 e segg. *Il notaio in veste di pubblico ufficiale autenticante* dovrà:

- preliminarmente valutare il contenuto sostanziale dell'accordo;
- quindi, a seconda del risultato della valutazione contenutistica conformare l'accordo a tutte le norme di ordine formale, documentale e redazionale.

Il notaio dovrà svolgere la consueta funzione di adeguamento, ferma restando la conservazione della volontà in concreto manifestata dalle parti in funzione della risoluzione della controversia. Laddove l'accordo redatto dalle parti presenti cause di invalidità che non ne determinino nullità radicale ed insanabile, il notaio riceverà un negozio ripetitivo nel quale potranno essere inserite tutte le dichiarazioni, allegazioni e rispettati gli altri requisiti formali e sostanziali necessari al fine di eliminare i vizi presenti. Il notaio dovrà rifiutare il proprio ministero, invece, quando l'accordo sarà affetto da vizi insanabili che lo rendono in contrasto con norme imperative. In conclusione, se l'accordo di conciliazione non necessita di alcuna integrazione, adeguamento o allegazione il notaio potrà procedere all'autenticazione delle sottoscrizioni in calce all'accordo. Da un punto di vista pratico la sottoscrizione ai fini dell'autentica verrà apposta dalle parti su una copia o su un doppio originale dell'accordo, allegato al verbale, rilasciato dalla segreteria dell'Organismo di Mediazione. L'intero plico – composto da verbale, accordo allegato ed autentica in calce – costituisce l'originale da conservare nella raccolta del notaio, da sottoporre alle formalità di registrazione e trascrizione).

Considerazioni specifiche meritano i temi riguardanti:

- l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica di cui al comma 3° dell'art. 6 del D.lgs. n. 192/2005 che, nella nuova stesura introdotta dal d.l. 23 dicembre 2013 n. 145, recita: «3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di

aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari (omissis...);

- il rispetto della normativa urbanistica contenuta nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 del 2001 (artt. 30 e 46);
- gli obblighi in tema di conformità soggettiva ed oggettiva di cui all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. in l. 30 luglio 2010 n. 122).

Sul primo punto, non sembra che possano esserci fondati dubbi sul fatto che la fattispecie non rientri nel perimetro degli atti per i quali vi è l'obbligo di dotazione ed allegazione in quanto il comma 3 dell'art. 6 del D.lgs. n. 192/2005 circoscrive il suddetto obbligo ai soli atti di compravendita ed agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso. Gli effetti meramente accertativi che il suddetto accordo produce non rientrano né nello schema negoziale della vendita né nella categoria degli atti di trasferimento a titolo oneroso. A diversa conclusione dovrà giungersi laddove l'accordo non sarà meramente accertativo ma presenterà una causa transattiva idonea a produrre effetti traslativi ed a far rientrare l'accordo stesso nel paradigma dei trasferimenti a titolo oneroso facendo sorgere i conseguenti obblighi di dotazione ed allegazione di cui al cit. comma 3 dell'art. 6. A conclusioni diverse deve invece giungersi per quanto riguarda gli obblighi ed i divieti derivanti dalle norme urbanistiche di cui al D.P.R. 380/2001.

Una lettura che si fermasse al dato meramente letterale degli artt. 30 e 46 del cit. D.P.R. 380/2001 potrebbe far dubitare che gli accordi accertativi dell'usucapione siano soggetti al rispetto delle suddette disposizioni nel presupposto che i suddetti accordi non avrebbero ad oggetto il "trasferimento di un diritto reale" ma "accertano l'usucapione", valorizzando, quindi, esclusivamente l'effetto legale scaturente dalla fattispecie e marginalizzando invece il ruolo dell'autonomia privata all'interno di questa nuova fattispecie.

Questa interpretazione va disattesa in quanto frutto di una lettura parziale ed asistemica delle norme ed incoerente con i principi cui l'autonomia privata deve uniformarsi nella circolazione dei beni immobili a tutela di interessi pubblici.

Invero, l'intento del Legislatore che emerge dalle norme in materia urbanistica è quello di assoggettare ai relativi obblighi ed alla sanzione civilistica della nullità tutti gli atti negoziali o comunque frutto della libera determinazione dell'autonomia privata, con le sole eccezioni previste dalle norme stesse, costituite, per quanto riguarda gli edifici «dagli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù» e, per quanto riguarda i terreni, «dalle divisioni ereditarie, dalle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta e dai testamenti, nonché dagli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù».

Il rapporto regola-eccezione espresso dal Legislatore all'interno delle norme che disciplinano la circolazione degli edifici e dei terreni è in grado di ricomprendere al suo interno qualunque vicenda negoziale che riguarda i suddetti beni cosicché compito dell'interprete sarà quello di verificare se un determinato atto frutto dell'autonomia privata sia da ricomprendere nella regola o nell'eccezione. È di tutta evidenza che l'accordo in oggetto, come si è detto nel corso del presente studio, per una scelta di politica legislativa, sebbene abbia ad oggetto l'usucapione che è un modo di acquisto a titolo originario ed è effetto legale scaturente dalla ricorrenza di determinati presupposti di legge, si inserisce quanto agli effetti derivanti dalla pubblicità immobiliare nella logica circolatoria degli acquisti a titolo derivativo, proprio perché frutto di un atto rimesso alla libera determinazione delle parti e non frutto di un accertamento giudiziario.

I presidi normativi e le sanzioni civilistiche in materia urbanistica si pongono come limiti all'autonomia privata in tema di circolazione degli immobili cosicché ciò che l'interprete deve considerare è l'effetto finale conseguito dalle parti con il negozio posto in essere non essendo conferenti gli argomenti che valorizzano esclusivamente l'aspetto legato alla natura giuridica dell'usucapione svalutando il dato negoziale presente nell'accordo.

L'accordo previsto dal cit. n. 12-bis dell'art. 2643 cod. civ. si regge sulla volontà delle parti che in qualche modo possono condizionare anche gli effetti e le conseguenze dell'accordo stesso.

Sottrarre i suddetti atti agli obblighi ed ai divieti sanciti dalle rigorose norme in materia urbanistica consentirebbe all'autonomia privata di porre in

essere condotte elusive degli obblighi stessi all'interno di vicende circolatorie dei beni immobili ed in assenza di un valido motivo che giustifichi la collocazione dell'accordo stesso tra le eccezioni di sistema.

Pertanto, il differente trattamento della sentenza di accertamento dell'usucapione rispetto agli accordi di cui al cit. n. 12-bis dell'art. 2643 c.c. è giustificato dalla diversa modalità di accertamento dell'usucapione. Diversità che il Legislatore ha colto collocando l'accordo accertativo all'interno dell'art. 2643 c.c. e quindi nella logica sistematica degli acquisti a titolo derivativo e la sentenza di accertamento dell'usucapione tra i provvedimenti di cui all'art. 2651 cod. civ. soggetti alle regole della cd. pubblicità notizia.

Le relative dichiarazioni, richieste dalla normativa urbanistica all'interno dell'atto dovranno essere rese non dal cd. "usucapito", al quale per definizione è stato sottratto il possesso, per un tempo significativo, del bene stesso ma dovranno essere rese, come conseguenza logica, dal soggetto usucapente ossia da colui che afferma e rivendica la disponibilità ed il possesso del bene quale proprietario (o titolare di altro diritto reale). Questa soluzione appare coerente anche con gli effetti retroattivi derivanti dall'usucapione (per la giurisprudenza *Cass. 2° sez. civ. 28 giugno 2000 n. 8792*, in *Corriere Giuridico n. 4/2001*, con commento di V. SEVERI, pag. 520 e segg. e *Cass. civ. 15 maggio 1925*, in *Giur. It.*, 1925, I, 1, 839; per la dottrina: S. RUPERTO, *Usucapione (dir. vig.) ... cit.*, pag. 1042 e segg., G. CIAN, *Usucapione e comunione legale dei beni, ... cit.*, pag. 270 e segg.; A. CICU, *L'usucapio libertatis' nel progetto del nuovo codice, ... cit.* pag. 365 e segg., F.S. GENTILE, *Il Possesso, ... cit.*, pag. 317. R. SACCO - R. CATERINA, *Il Possesso, in Trattato di Diritto Civile e Commerciale, già diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato da L. Mengoni, Guffré, 2000*, pag. 515 e segg. secondo cui un argomento a favore della retroattività è quello teleologico. Istituti quali la prescrizione e l'usucapione hanno il merito di evitare di ridiscutere se prima del periodo prescrizione la situazione di diritto fosse quella allegata dall'attore, o quella allegata dal convenuto. Sul punto anche P. VITUCCI, *Acquisto per usucapione e legittimazione a disporre*, in *Giust. Civ.*, gennaio 2004, *Giuffré*, pag. 3 e segg.; M. KROGH, *Usucapio libertatis e retroattività degli effetti dell'usucapione*, studio n.859-2008/C, approvato dalla Commissione Studi Civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato in data 4 marzo 2009, paragrafo 6).

Le medesime considerazioni e conclusioni valgono per quanto riguarda la dichiarazione di conformità

catastale oggettiva richiesta per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, dall'art. 19 del d.l. 78/2010 (conv. In l. 122/2010). Anche in questo caso la parte che dovrà rendere le relative dichiarazioni non potrà essere l'"intestatario catastale", né l'usucapito, ma l'usucapente per gli stessi motivi appena esposti relativamente alle dichiarazioni da rendere in materia urbanistica.

Queste considerazioni sul soggetto obbligato a rendere la dichiarazione di conformità giustifica anche la diversa soluzione a cui si deve pervenire relativamente all'obbligo di verifica dell'allineamento catastale con le risultanze dei registri immobiliari. Detta verifica sarebbe priva di ogni giustificazione, nell'economia dell'art. 19 del cit. d.l. 78/2010 proprio perché il cd. soggetto usucapito ha perso proprietà e possesso del bene immobile e l'accordo serve proprio per sancire la perdita della proprietà e del possesso del bene stesso con efficacia retroattiva con decorrenza dall'inizio del possesso da parte dell'usucapente stesso.

Peraltro, la natura dell'accordo accertativo e le sue finalità giustificano la possibilità che all'accordo stesso intervengano soggetti che per qualche motivo siano disallineati rispetto alle risultanze del catasto. Sotto quest'aspetto sono condivisibili le conclusioni cui è giunta la circolare del CNN del 28 giugno 2010 sul tema che qui si riportano: «In altri casi, il mancato aggiornamento delle banche dati può derivare da ragioni di carattere sistematico come avviene per le ipotesi di acquisti per i quali è irrilevante la pubblicità immobiliare e che prescindono dalla precedente titolarità (es. acquisto per usucapione non accertato giudizialmente, fattispecie della quale molto si discute; o, ancora, il caso del titolo di provenienza del disponente irreperibile o di ardua reperibilità perché risalente nel tempo). Poiché per tali vicende, caratterizzate dal fatto che la titolarità del diritto e la legittimazione a disporre si collegano ad un acquisto a titolo originario o, comunque, ad un titolo di provenienza irreperibile o di difficile reperibilità, la pubblicità immobiliare – intesa come meccanismo destinato a risolvere i conflitti tra più aventi causa da un medesimo autore – non giocherà alcun ruolo e quindi la finalità dell'aggiornamento soggettivo non potrà essere realizzata nei termini previsti dalla norma rispetto al disponente» [Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato del 28 giugno

2010 "La circolazione immobiliare a seguito del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note." Estensori: M. LEO, A. LOMONACO, A. RUOTOLO].

Può aggiungersi che laddove fosse richiesto l'allineamento tra risultanze del catasto e dei registri immobiliari risulterebbero esclusi dall'ambito di applicazione della norma tutti gli accordi tra soggetti nei cui confronti manca un allineamento tra le banche dati del catasto e dei registri immobiliari, soluzione che in un corretto bilanciamento degli interessi che emergono dalle norme in esame (quella sulla conformità soggettiva e quella in tema di mediazione contenuta nel novello n. 12-bis) appare non corretta, tenuto conto che obiettivo principale della disposizione che ha disciplinato la pubblicità dell'accordo accertativo dell'usucapione è quello di prevenire e risolvere controversie, con intenti deflattivi del contenzioso, e tale scopo sarebbe frustrato se l'ambito di applicazione della nuova norma fosse condizionato da accertamenti sulle risultanze dei pubblici registri o del catasto che potrebbero, essi stessi, essere materia di contestazione ed oggetto della controversia che si intende prevenire o risolvere.

D'altronde, gli effetti cd. prenotativi o "provvisori" di cui all'art. 2650 c.c. non si potrebbero ottenere laddove non fosse consentita questa deroga che appare del tutto coerente con quello che può essere il contenuto normale dei suddetti accordi in ragione delle loro finalità.

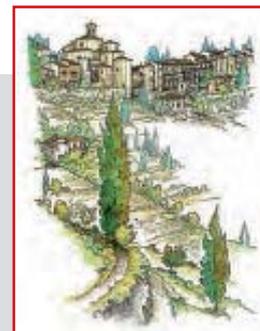
Peraltro, derivando l'efficacia cd. "prenotativa" di cui all'art. 2650 c.c. dal principio della continuità delle trascrizioni e non da una libera scelta delle parti non sarebbe coerente con i principi sin qui esposti condizionare la ricevibilità dell'accordo di quo ad un obbligo a carico del notaio di previa individuazione degli intestatari catastali e verifica della loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Riassumendo pertanto le conclusioni ai quesiti sopra posti sulle tematiche concernenti la normativa in tema di prestazione energetica, urbanistica e di conformità catastale può affermarsi che, per le ragioni esposte, mentre per il suddetto accordo non trovano spazio applicativo le disposizioni riguardanti gli obblighi di dotazione e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica e le norme che impongono la verifica dell'allineamento tra banca dati catastale e registri immobiliari (cd. conformità catastale soggettiva), dovranno al contrario essere applicate e rispettate tutte le disposizioni riguardanti la materia urbanistica-edilizia e quelle riguardanti la cd. conformità catastale oggettiva.

Marco Krogh

Fonte: sito internet Consiglio Nazionale del notariato (www.notariato.it)

BORGO CANALE DALLA CITTÀ AI COLLI



Non fosse per le auto, chi lo percorre ha l'impressione di trovarsi nel secolo scorso. La grande chiesa, i palazzi decaduti, l'acciottolato sconnesso, le anguste quinte di case che lasciano vedere in alto uno spicchio di cielo e nascondono il resto della città. In Borgo Canale si respira aria dell'Ottocento. L'Ottocento romantico: con i suoi artisti, i suoi musicisti, i suoi pittori. Qui nacque Gaetano Donizetti ed ora, nell'umile stanza trasformata in museo, si diffondono le musiche immortali della "Lucia". Scriveva nel 1843 il grande musicista: «... nacqui sotter-

ra in Borgo Canale: scendevasi per una scala da cantina, ov'ombra di luce non mai penetrò». Non fosse per la casa natale di Gaetano Donizetti, ben pochi visitatori si avventurerebbero nel borgo, sconosciuto anche alla maggior parte dei bergamaschi. Eppure esso collega la vecchia città con lo splendore dei colli: orti, giardini segreti, cipressi, antiche ville rinnovate, lontane vedute della città che presenta scorci da cartolina. Il borgo prende il nome dall'acquedotto, o canale, che portava l'acqua alla città. Se ne trova ancora qualche



Via Contradello con la chiesa di Santa Grata inter vites.



Borgo Canale con profilo di Città Alta.

superstite traccia accanto a fonti che non buttano più da anni. Ancora si discute se il canale sia stato romano o medievale, certo è che questo sobborgo di Bergamo è il più antico, nato sulla strada che collegava con i territori ad ovest della città, con le plaghe del Brembo e con la Valle San Martino.

Il primo documento in cui si cita "Canale" è dell'820. Una pergamena ricorda l'esistenza di una casa situata in "fundo Canales". Un luogo coltivato e solatio, a giudicare da un documento di un secolo più tardi: «due pezzi di terra coltivati a vite, situati nella campagna del Borgo Canale... il secondo dei quali chiamasi Oliveto». E così apprendiamo che anche nei tempi più antichi vi si coltivavano gli ulivi. Non in generale – annota Angelo Mazzi in "Topografia di Bergamo nei secoli IX e X" – bensì si saranno scelti i luoghi più propizi, nelle insenature dei poggi, dove il rigore dell'inverno è attenuato e l'esposizione al sole è migliore.

Un tempo chi saliva alla città da ovest, superato il piccolo gruppo di case di San Martino e attraversata la

stongarda all'inizio del borgo (vicino c'era la chiesetta di S. Erasmo), passava davanti alla splendida basilica di S. Alessandro che venne abbattuta nel 1561 per far posto alle mura venete. Del grande edificio ora non c'è traccia, ma resta la memoria, indicata dalla colonna che si erge in asse col borgo. Sormontata dalla croce, la colonna, che si vuole appartenere alla primitiva cattedrale, venne innalzata nel 1621 sotto il vescovo Emo. Il luogo, dimenticato e ridotto a raccolta di rifiuti, venne fatto sistemare su esplicita richiesta di Papa Giovanni XXIII. Il progetto fu steso dall'ing. Luigi Angelini, che sulla parete di fondo collocò le lapidi con i dati storici e con la pianta della basilica demolita e la topografia della zona. Il borgo, come un braccio amputato dalle mura della vecchia città, bloccato nel suo sviluppo dai colli mentre la nuova città andava ad espandersi in piano, è un luogo particolare. Tuttora uno degli angoli più suggestivi. Vien voglia di andarci quando l'assedio del traffico in centro è più feroce e i giorni appaiono ancor più caotici. Andarci come accompagnati da una melodia (ma è proprio



Interno con porticato e balaustra in via Borgo Canale e particolare di via degli Orti.

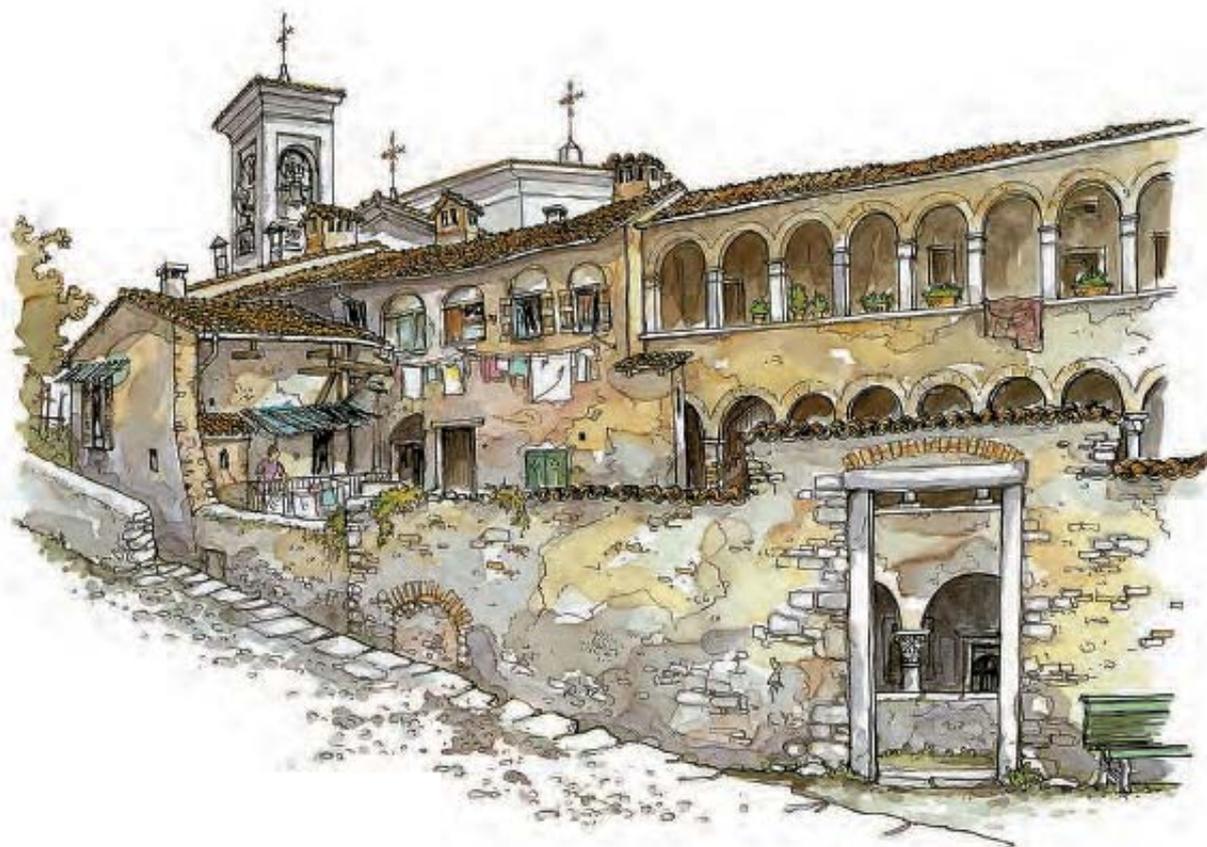
solo un'illusione?) che esce da dietro i portoncini chiusi, per cercare nelle strade dei colli un'altra città. Quella della più lontana periferia, seguendo immagini di vecchie foto di fine Ottocento, dove compaiono rari viandanti, un pittore con la sua cassetta di colori, un carro, lontani filari di gelsi. Da Borgo Canale andare per i colli, alla ricerca delle immagini suggerite da un libricolo ora introvabile, la "Guida inutile" di Sandro Angelini e Vittorio Polli, uscito nel 1939.

«Ci sono luoghi particolari che visitiamo quasi soltanto d'inverno, quando sboccia in cielo una giornata di sole. Luoghi dove il tepore dell'aria ricorda le rive del mare, dove le coltivazioni sono precoci e gli orti danno frutto per molti mesi dell'anno. Così ci piace considerare la strada che da Borgo Canale scende alla Benaglia. Strada da percorrere quando l'inverno cede ad un sole bianco, con apparizioni di poche ore, e accende subito in noi il desiderio della bella stagione. Borgo Canale è noto ai bergamaschi per la casa dove nacque Donizetti. Dapprima è una stretta via cittadina che discende ripida, e

le case sono palazzi decaduti, un chiesone enorme, da ambientare il visitatore nel mondo d'un secolo fa. Poi diventa una strada di campagna con rare case e molti orti. Ci piace passare di qui, appunto nei mesi freddi, quando il riverbero delle pietre dei muri riscalda l'aria; la neve è disgelata qui prima che altrove, e i contadini incominciano i lavori sulla terra. Il cammino è guidato dai muri, i pensieri tenuti dalla stretta della strada».

Oggi riprendiamo la stessa strada. Appena fuori la porta Sant'Alessandro, costruita a baluardo di uno dei punti più deboli della difesa della città, l'acciottolato diseguale del borgo induce a proseguire: la casa di Gaetano Donizetti, la chiesa di S. Grata inter vites con i celebri Macabri di Vincenzo Bonomini, il bel San Vigilio che incombe, le trattorie, i pergolati, le scalette, i muri a secco: Borgo Canale dalla città invita ai colli. Un invito da non perdere, qualsiasi sia la stagione.

Testo tratto dal volume I borghi di Bergamo, di Pino Capellini e Renato Ravanelli, acquerelli di Mario Jannucci, Grafica & Arte, 1984.



Contradèl (il Contradello).

geometri IN FESTA

10 OTTOBRE 2014



FESTA DEL GEOMETRA



Preghiera del Geometra

Il mio ruolo è svolgere con onore ed elevatezza la professione di geometra che Tu, Signore, mi hai affidato.

Fa' che riservi a tutti, piccoli, poveri, grandi e ricchi, un comportamento retto e dignitoso.

Fa' che entri nelle case e nei cantieri con il cuore, l'anima, le forze e quando mi dimentico di Te, Signore, ricordami che sono nulla senza la Tua saggezza.

Moltiplica la mia scienza, plasma la mia disponibilità, aumenta la mia pazienza, perché possa essere sempre pronto ad affrontare il lavoro con coraggio, volontà, equilibrio, coscienza, rettitudine, probità, in spirito di collaborazione al grande progetto della storia.

Te lo chiedo, o Dio, per Cristo nostro Signore e per l'intercessione di San Tommaso Apostolo nostro particolare patrono.

Amen

VENERDÌ 10 OTTOBRE 2014

Geometri in festa

Anche quest'anno ci siamo incontrati per dare giusto riconoscimento ai colleghi che hanno dedicato la propria vita lavorativa all'attività di geometra.

La festa è stata tenuta il dieci ottobre u.s., dove i Geometri Bergamaschi con le loro famiglie, autorità politiche, forze dell'ordine, e autorità di categoria hanno festeggiato i colleghi che per 40 - 50 - 60 anni di attività professionale hanno saputo onorare la professione del geometra.

È stato un momento di festa, ma è stato anche un momento di riflessione che ci consente di comprendere l'importante ruolo che da sempre il geometra occupa nel mondo del lavoro.

Attività svolta con capacità, passione, entusiasmo e attenzione rivolta alla tutela del territorio e dell'ambiente.

Un'attività che oggi guarda al futuro nella consapevolezza delle difficoltà che si creano con il progresso culturale scientifico e che ha saputo mantenere il passo di crescita in sintonia con le richieste di mercato e con la stessa evoluzione sociale, culturale, e tecnico scientifica del mondo del lavoro.

Il costante impegno profuso da ognuno, di ricerca, di conoscenza e di soluzioni innovative, di applicazione e rispetto delle norme, di voglia di imparare sempre, hanno fatto sì che il geometra rappresenti tuttora il tecnico apprezzato dalla società come figura professionale preparata. La crisi che ancora oggi persiste, interferisce ovviamente anche sulla nostra attività e crea difficoltà.

Ma come tutti sappiamo, l'attività nostra è poliedrica e la capacità di spaziare con competenza nei diversi settori di attività, ci consente, in questo periodo, di proseguire con animo positivo e ci dà possibilità di guardare avanti con qualche preoccupazione in meno rispetto ad altre professioni.

La nostra preparazione tecnica polivalente ci consente, in queste fasi critiche, di resistere e rispondere al mercato del lavoro trovando risorse nella nostra capacità professionale polivalente.

Concetto che non possiamo permetterci di perdere per lo sviluppo futuro della nostra professione pur nella piena consapevolezza che necessita appropriata specializzazione professionale nei diversi ambiti lavorativi propri del geometra.

Tanti sforzi vengono fatti sia a livello nazionale che locale, con il fine di qualificare maggiormente la nostra preziosa attività che, a detta di tutti, già oggi è ampiamente riconosciuta, stimata e apprezzata, per competenza e preparazione.

Continuiamo con scienza, coscienza e lealtà nella difesa del nostro ruolo e continuiamo nel nostro operato mirato allo sviluppo qualitativo professionale nella piena consapevolezza del nostro sapere che costantemente cresce nel rispetto di quanto richiede il processo evolutivo tecnico culturale europeo, nella convinzione che la nostra professionalità e competenza servono anche per la tutela dell'interesse economico del paese.

Le professioni attuali oggi necessitano di avere concetti normativi ed operativi chiari, trasparenti e aggiornati alla realtà odierna perché dalla confusione nascono diatribe che non fanno del bene a nessuno, causano perdita di tempo inutile e creano disagio sociale.

Nella giornata di festa sono stati premiati i colleghi che hanno saputo costruirsi e si sono visti riconoscere stima rispetto e competenza professionale e che hanno lavorato e sono iscritti al nostro albo da 40, 50 e 60 anni.

Inoltre sono state consegnate tre borse di studio a colleghi, giovani iscritti che si sono particolarmente distinti all'esame di abilitazione alla libera professione sessione 2013.

Ai giovani colleghi abbiamo rivolto un sentito saluto di benvenuto con l'augurio di entrare a pieno titolo nell'attività professionale che ci contraddistingue e l'augurio di cogliere tutte le soddisfazioni professionali.

Il monito di amare il proprio lavoro con coscienza, non perdere mai la voglia di imparare cose nuove e conservare la voglia di aggiornamento professionale per la propria crescita culturale e professionale ed infine di prendere rigoroso esempio dai colleghi che abbiamo premiato.

Nel corso della cerimonia è stata consegnata una targa di riconoscimento a futuri possibili colleghi che hanno partecipato all'evento GEOMSTAGE 2014.

Ragazzi provenienti dai diversi istituti scolastici per geometri della provincia di Bergamo. Partecipazione che ha visto i ragazzi, particolarmente motivati, attenti, curiosi, che con spirito di adattamento hanno dimostrato capacità e voglia di imparare il significato della libera professione.

L'augurio di vederli presto far parte della nostra importante famiglia, la famiglia del "GEOMETRA". La cerimonia ha visto l'autorevole presenza di molte autorità istituzionali, autorità politiche, di categoria, che hanno onorato con la loro presenza la nostra professione.

A tutti, ancora un sincero ringraziamento e tanta gratitudine per essere sempre con noi.

Dopo i saluti delle autorità presenti, si è dato inizio alla consegna degli attestati di stima ai colleghi che hanno dato lustro alla nostra categoria, emozionati, con tanti anni di lavoro alle spalle, da tutti applauditi per la loro apprezzata attività svolta.

Come da programma, dopo la consegna degli attestati di riconoscimento, è seguito l'aperitivo e la tradizionale cena, che ha visto la partecipazione di circa 330 persone e la serata si è conclusa con soddisfazione di tutti i festeggiati e festeggianti.

Un ringraziamento al personale del Collegio, sempre attento e disponibile, che con puntuale capacità e spirito sensibile al dovere, come ogni anno, ha permesso la buona riuscita della manifestazione.

Da ultimo non ci resta che dirvi un semplice "arrivederci al prossimo anno" nell'auspicio di essere ancora più numerosi, perché in queste occasioni ci si sente non solo Categoria unita, ma anche una grande famiglia di tutto rispetto.

L'attesa





GEOMETRI IN FESTA
10 ottobre 2014





GEOMETRI IN FESTA
10 ottobre 2014





GEOMETRI IN FESTA
10 ottobre 2014







Geomstage 2014

**GABRIELE BREVI
FRANCESCA CARANDENTE
ANNALISA CORTINOVIS
LUCA CURTI
GIORGIO PASTA
DOMENICO PESCATORE
NOEMI ROTTIGNI**





Gabi Brevi premiato dal Consigliere del Collegio Geom. Enrico Teanini



Francesca Carandente premiato dal Geom. Marella Carminati



Annalisa Cortinovis premiato dal Geom. Silvia Bazzana



Luca Curti premiato dal Geom. Monica Scuri



Giorgio Pasta premiato dal Geom. Gregorio Facchinetti



Domenico Pescatore premiato dal Geom. Roberto Baggi



Noemi Rottigni premiato dal Consigliere del Collegio Geom. Enrico Teanini



Borse di Studio

**PAOLA ANESA
SIMONE FUMAGALLI
GAIL TASCHINI**



La Geom. Paola Anesa premiata dal Geom. Renato Ferrari, Presidente del Collegio



Il Geom. Simone Fumagalli premiato dal Geom. Renato Ferrari, Presidente del Collegio



La Geom. Gail Taschini premiata dal Geom. Renato Ferrari, Presidente del Collegio



Iscritti da 40 anni

**ALBANO BIANCHI
GIOVANNI CALZI
SALVATORE CAPELLI
FRANCESCO CARRARA
PIERLUIGI CASALI
GIAMBATTISTA CASTELLI
LUIGI COLOMBO
ANTONIO CONTE
LUIGI CORNA
ALESSANDRO CREMASCHI
GIOVANNI FERRARI
ATTILIO FERRI
ANDREA FRANZONI
GIUSEPPE GUSMAROLI
OSVALDO INVERNIZZI
RENATO MANGINI**

**CARLO MARTINELLI
GIAMBATTISTA MERLI
VIGILIO NEGRINOTTI
BRUNO PALAZZI
VINCENZO PARIS
NATALE PEDRUZZI
ROCCO PERRE
ELISEO PEZZOTTI
BERNARDINO PIACENTINI
CARLO RONCHI
MARIO FRANCESCO ROTA
RUGGERO SERTORI
TANCREDI VAVASSORI
GENESIO ZONCA
ROBERTO ZUCCHI**



GEOMETRI IN FESTA

10 ottobre 2014



Il Geom. Giovanni Calzi premiato dal Geom. Renato Ferrari, Presidente del Collegio Geometri



Il Geom. Salvatore Capelli premiato da Don Bruno Caccia, Addetto Ufficio Beni Culturali della Diocesi di Bergamo



Il figlio del Geom. Pierluigi Casali ritira il premio per suo padre dal Sen. Nunziante Consiglio



Il Geom. Giambattista Castelli premiato dall'On. Giovanni Sanga



Il Geom. Antonio Conte premiato dal Geom. Maurizio Savoncelli, Presidente del Consiglio Nazionale Geometri



Il Geom. Luigi Corna premiato dal Dr. Adriano Galizzi, già Procuratore della Repubblica di Bergamo



Il Geom. Giovanni Ferrari premiato da Mario Barboni, Consigliere della Regione Lombardia



Il Geom. Attilio Ferri premiato dal Geom. Marco Brembilla, Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Bergamo



Il Geom. Andrea Franzoni premiato dal Geom. Fausto Amadasi, Presidente Cassa Geometri



Il Geom. Giuseppe Gusmaroli premiato dal p.a. Lorenzo Benanti, Presidente del Consiglio Nazionale Periti Agrari



Il Geom. Renato Mangini premiato da Don Bruno Caccia, Addetto Ufficio Beni Culturali della Diocesi di Bergamo



Il Geom. Carlo Martinelli premiato dal Sen. Nunziante Consiglio

GEOMETRI IN FESTA

10 ottobre 2014



Il Geom. Giambattista Merli premiato dall'On. Giovanni Sanga



Il Geom. Bruno Palazzi premiato dal M.Ilo Salvatore Geniale, Comandante della Stazione di Urgnano



Il Geom. Vincenzo Paris premiato dal Geom. Maurizio Savoncelli, Presidente del Consiglio Nazionale Geometri



Il figlio del Geom. Natale Pedruzzi ritira il premio per suo padre dal Dr. Adriano Galizzi, già Procuratore della Repubblica di Bergamo



Il Geom. Rocco Perre premiato da Mario Barboni, Consigliere della Regione Lombardia



Il Geom. Eliseo Pezzotti premiato dal Geom. Marco Brembilla, Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Bergamo

Iscritti da 40 anni



Il Geom. Bernardino Piacentini premiato dal Geom. Fausto Amadasi, Presidente Cassa Geometri



Il Geom. Carlo Ronchi premiato dal p.a. Lorenzo Benanti, Presidente del Consiglio Nazionale Periti Agrari



Il Geom. Ruggero Sertori premiato da Mario Barboni, Consigliere della Regione Lombardia



Il Geom. Tancredi Vavassori premiato da Don Bruno Caccia, Addetto Ufficio Beni Culturali della Diocesi di Bergamo



Il Geom. Genesisio Zonca premiato dal Sen. Nunziante Consiglio



Il Geom. Roberto Zucchi premiato dall'On. Giovanni Sanga



Iscritti da 50 anni

**BRUNO BERETTA
ITALO BONASIO
SAMUELE BREMBILLA
PIERLUIGI CARMINATI
GIANFRANCO CORTESI
RICCARDO CRIPPA**

**BENEDETTO CROCE
LUIGI GAMBARINI
ARNALDO ROTA
SERGIO SALA
PAOLO ZIGLIOLI**



Il Geom. Bruno Beretta premiato dal Geom. Maurizio Savoncelli, Presidente del Consiglio Nazionale Geometri



Il Geom. Italo Bonasio premiato dal Dr. Adriano Galizzi, già Procuratore della Repubblica di Bergamo



Il Geom. Samuele Brembilla premiato dal Geom. Marco Brembilla, Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Bergamo



Il Geom. Pierluigi Carminati premiato dal Geom. Fausto Amadasi, Presidente Cassa Geometri

Iscritti da 50 anni



Il Geom. Gianfranco Cortesi premiato dal p.a. Lorenzo Benanti, Presidente del Consiglio Nazionale Periti Agrari



Il Geom. Riccardo Crippa premiato da Don Bruno Caccia, Addetto Ufficio Beni Culturali della Diocesi di Bergamo



Il Geom. Benedetto Croce premiato da Mario Barboni, Consigliere della Regione Lombardia



Il Geom. Luigi Gambarini premiato dal Sen. Nunziante Consiglio



Il Geom. Arnaldo Rota premiato dall'On. Giovanni Sanga



Il Geom. Sergio Sala premiato dal Geom. Maurizio Savoncelli, Presidente del Consiglio Nazionale Geometri



Il Geom. Paolo Ziglioli premiato dal Dr. Adriano Galizzi, già Procuratore della Repubblica di Bergamo



Iscritti da 60 anni

**VIRGILIO CAGLIONI
GIOV BATTISTA MOTTA
GIUSEPPE OMACINI**



Il Geom. Virgilio Caglioni



Il Geom. Giov Battista Motta premiato dal Geom. Fausto Amadasi, Presidente Cassa Geometri e dal Geom. Maurizio Savoncelli, Presidente del Consiglio Nazionale Geometri



Il Geom. Giuseppe Omacini premiato dal Geom. Fausto Amadasi, Presidente Cassa Geometri, dal Dr. Adriano Galizzi, già Procuratore della Repubblica di Bergamo e dal Geom. Maurizio Savoncelli, Presidente del Consiglio Nazionale Geometri

Tutti i premiati



In festa con noi

Sen. Geom. NUNZIANTE
CONSIGLIO
Senatore

On. GIOVANNI SANGA
Onorevole

Dr. ADRIANO GALIZZI
Già Procuratore della Repubblica
di Bergamo

Don BRUNO CACCIA
Addetto Ufficio Beni Culturali
Diocesi di Bergamo

M.B.V.M. Dott. Colonnello
PAOLO ROTA GELPI
Vice Comandante dei
Carabinieri Regione Lombardia

M.Ilo SALVATORE GENIALE
Comandante Stazione
Urgnano

MARIO BARBONI
Consigliere Regione Lombardia

CORRADO CENTURELLI
Consigliere Provinciale

Geom. MARCO BREMBILLA
Assessore ai Lavori Pubblici
Comune di Bergamo

Arch. GIORGIO CAVAGNIS
Dirigente Area Lavori Pubblici
- Direzione Edilizia - Opere del
Verde del Comune di Bergamo

Arch. NICOLA CIMMINO
Dirigente Edilizia Privata
ed Attività Economiche del
Comune di Bergamo

Arch. GIOVANNA DONEDA
Responsabile del Servizio
Interventi Edilizi del Comune
di Bergamo

Ing. ANGELO IERO
Direttore dell'Agenzia del
Territorio di Bergamo

Ing. ANTONIO PELUSO
Direttore dell'Agenzia del
Territorio di Milano

Ing. FRANCESCO LIBRIZZI
Direttore dell'Agenzia del
Territorio di Brescia

Geom. SIMONA LEGGERI
Consigliere A.N.C.E. Bergamo

p.a. LORENZO BENANTI
Presidente del Consiglio
Nazionale Periti Agrari

Arch. ARIANNA FORESTI
Segretario dell'Ordine degli
Architetti

Arch. RICCARDO INVERNIZZI
Consigliere dell'Ordine degli
Architetti

Avv. PAOLO CASSETTA
Segretario dell'Ordine degli
Avvocati

p.a. FRANCESCO POSSENTI
Presidente del Collegio Periti
Agrari

Prof. GIACOMO MAURINI
Responsabile del Corso di
Laurea in Economia Aziendale
di Treviglio

Prof. CESARE EMER BOTTI
Preside dell'Istituto G. Quarenghi

Prof. EUGENIO BALDI
Vice Preside dell'Istituto
G. Quarenghi

Prof. IMERIO CHIAPPA
Preside dell'Istituto P. Paleocapa

Avv. MAURO FIORONA
Legale del Collegio Geometri
Bergamo



Sen. Nunziante Consiglio



On. Giovanni Sanga



Dr. Adriano Galizzi



Don Bruno Caccia



M.Ilo Salvatore Geniale

Prof. Ing. ALDO PIANTONI

Prof. Ing. VITTORIO SAVOLDELLI

Geom. MAURIZIO SAVONCELLI
Presidente del Consiglio
Nazionale Geometri

Geom. CESARE GALBIATI
Consigliere del Consiglio
Nazionale Geometri

Geom. FAUSTO AMADASI
Presidente Cassa Italiana
Geometri

Geom. DIEGO BUONO
Vice Presidente Cassa Italiana
Geometri

Dr. FRANCO MINUCCI
Direttore Cassa Italiana Geometri

Geom. ANTONIO AVERSA
Componente della Giunta
Esecutiva Cassa Italiana
Geometri

Geom. CARMELO GAROFALO
Componente della Giunta
Esecutiva Cassa Italiana
Geometri

Geom. CRISTIANO CREMOLI
Consigliere Cassa Italiana
Geometri

Geom. ROLANDO ALBERTI
Consigliere Cassa Italiana
Geometri

Geom. GIOVANNI PLATTO
Presidente del Collegio di
Brescia

Geom. GIUSEPPE BELLAVIA
Tesoriere del Collegio di Brescia

Geom. PAOLO FAPPANI
Delegato Cassa Brescia

Geom. SIMONETTA VESCOVI
Delegato Cassa Brescia

Geom. CORRADO MARTINELLI
Delegato Cassa Brescia

Geom. ANGELO TAVECCHIO
Presidente del Collegio di Como

Geom. CORRADO MASCETTI
Tesoriere del Collegio di Como

Geom. ENZO DELLABONA
Vicepresidente del Collegio di
Cremona

Geom. FERDINANDO VACCHI
Tesoriere del Collegio di
Cremona

Geom. ROBERTO PALÙ
Delegato Cassa Cremona

Geom. LILIANA BRUSADELLI
Presidente del Collegio di Lecco

Geom. MARCO TENTORI
Segretario del Collegio di Lecco

Geom. PATRIZIO ROCCA
Segretario del Collegio di Lodi

Geom. LORENZO GUIDO PIO
NEGRINI
Tesoriere del Collegio di Lodi

Geom. PAOLO LODIGIANI
Delegato Cassa Lodi

Geom. DAVIDE CORTESI
Presidente del Collegio di
Mantova

Geom. LUIGI RAFFANINI
Tesoriere del Collegio di
Mantova

Geom. PAOLO RADICE
Segretario del Collegio di Milano

Geom. GIUSEPPE MORONI
Tesoriere del Collegio di Milano

Geom. SARA ZOPPETTI
Delegato Cassa Milano

Geom. MICHELE SPECCHIO
Presidente Collegio Monza e
Brianza

Geom. GUALTIERO ANGELO
VILLA
Segretario del Collegio di Monza
e Brianza

Geom. TIZIANO GRAMEGNA
Tesoriere del Collegio di Pavia



Mario Barboni



Geom. Marco Brembilla



p.a. Lorenzo Benanti



Geom. Maurizio Savoncelli



Geom. Fausto Amadasi

Geom. GIACOMO ARRIGHI
Presidente del Collegio di Pisa

Geom. VITTORIO SEMERIA
Presidente del Collegio di
Sondrio

Geom. LUCA MARAFFIO
Tesoriere del Collegio di Sondrio

Geom. STEFANIA CONFEGGI
Delegato Cassa Sondrio

Geom. LUCA BINI
Presidente del Collegio di Varese

Geom. CLAUDIA CARAVATI
Segretario del Collegio di Varese

Geom. FAUSTO ALBERTI
Tesoriere del Collegio di Varese

Geom. GIORGIO GUSSONI
Delegato Cassa Varese

*In festa con noi
anche se
non presenti*

On. Dr.ssa. PIA LOCATELLI
Onorevole

On. Dr. ANTONIO MISIANI
Onorevole

Sen. Dott. GIACOMO STUCCHI
Senatore

Dott. ROBERTO MARONI
Presidente Regione Lombardia

Dr. GIOVANNI FERRARO
Presidente Aggiunto della Corte
di Cassazione e Presidente della
Commissione Tributaria di
Bergamo

Ing. CLAUDIO MERATI
Dirigente S.T.E.R.

Dott. SILVANO GERARDI
Dirigente Settore Politiche Sociali
- Vice Segretario della Provincia
di Bergamo

MARZIA MARCHESI
Presidente del Consiglio
Comunale di Bergamo

Dott. GIORGIO LUZZANA
Responsabile del Servizio
Prevenzione e sicurezza
ambienti di lavoro ASL Bergamo

Dr. SERGIO PIAZZOLLA
Responsabile area specialistica
Igiene e sicurezza Dip.
Prevenzione ASL Bergamo

p.i. MASSIMO LOCATELLI
Presidente del Collegio Periti
Industriali

Dott. STEFANO ENFISSI
Presidente dell'Ordine Dottori
Agronomi

Dott. ALBERTO CARRARA
Presidente dell'Ordine Dottori
Commercialisti

Dott.ssa ADRIANA REGONESI
Presidente dell'Ordine
Consulenti del Lavoro

Prof. STEFANO PALEARI
 Rettore dell'Università di
Bergamo

Prof. MAURIZIO GOTTI
Direttore Dipartimento
Lingue, letterature straniere
e comunicazione

Geom. SERAFINO FRISULLO
Consigliere Consiglio Nazionale

Geom. ILARIO TESIO
Consigliere Cassa Italiana
Geometri

Geom. DONATELLA CURLETTO
Presidente del Collegio di Asti

Geom. GERT FISCHNALLER
Presidente del Collegio di Bolzano

Geom. ARMIDO BELLOTTI
Segretario del Collegio di Brescia

Geom. GIACOMO GROPELLI
Presidente del Collegio di
Cremona

Geom. PAOLO SOLDI
Segretario del Collegio di
Cremona

Geom. RENATO PIOLINI
Presidente del Collegio di Lodi

Geom. STEFANO ANDREOLI
Segretario del Collegio di
Mantova

Geom. VINCENZO CAVANNA
Vice Presidente Milano

Geom. GIORGIO LANZINI
Segretario del Collegio di
Sondrio

Geom. LIDIA CHIOVINI
Presidente del Collegio di
Verbano Cusio Ossola

In festa con noi



Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo

Da: Collegio Geometri del C.C.O. - (geometrioccolg.it) - Bergamo - 24121 Bergamo - Italia
A: **Collegio Geometri Bergamo**
Objeto: Festa del Geometra - 10 ottobre 2014

Abbiamo ricevuto l'invito alla presenza di presentazioni dei geometri che si terrà il giorno 10 ottobre 2014. La Presenza è obbligatoria ma non potrà essere presente all'evento.

Contatti:

LA SEGRETARIA:

COG **Collegio Geometri Bergamo**
 Via XX Settembre, 18A - 24121 Bergamo - Italia
 Tel. 035/271410 - Fax 035/271754
 Email: cogeom@regione.lombardia.it

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo

Da: Marco Tronchetti Provera - (tronchetti@montedison.it) - Milano - 20143 Milano - Italia
A: **Collegio Geometri Bergamo**
Objeto: Invito a Festa del Geometra 2014

Ringraziamo il Presidente per l'invito alla festa del geometra del prossimo 10 ottobre. Non posso partecipare poiché sono fuori Regione (vita in 2ª residenza in ottobre). Ringrazio nuovamente e saluto
 cordemente
 Marco Tronchetti Provera

REGIONE LOMBARDA

FAX **Collegio Geometri Bergamo**
 Via XX Settembre, 18A e 17B
 24121 Bergamo - Italia
 Tel. 035/271410 - Fax 035/271754

INVIATO **Collegio Geometri Bergamo**
 Via XX Settembre, 18A e 17B
 24121 Bergamo - Italia
 Tel. 035/271410 - Fax 035/271754

Destinatario: Presidente del Collegio dei Geometri

Mittente: REGIONE LOMBARDA - SEDE ISPIRATORIALE DI BERGAMO
 Via XX Settembre, 18A - 24121 BERGAMO
 Tel. 035/271410 - Fax 035/271754

Il/la Funzionario/i **Claudio Morati**

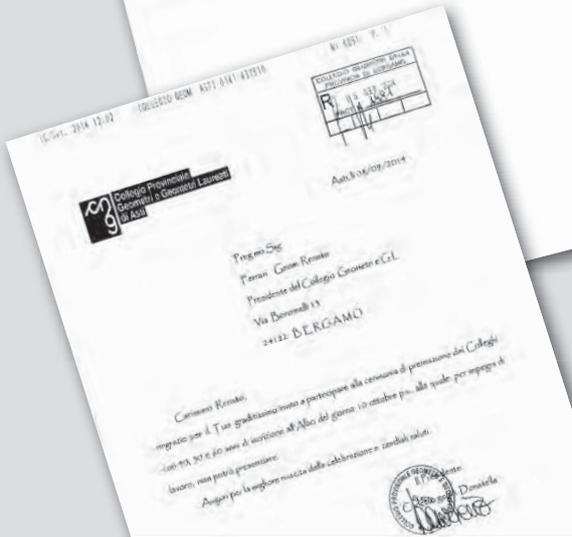
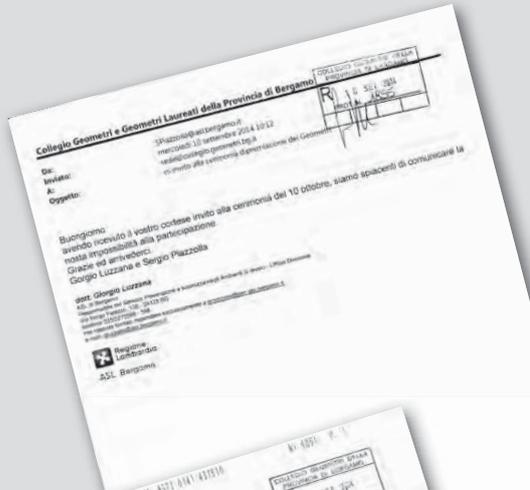
Con visto elettronico sono autorizzato a definire il campo vuoto del 10 ottobre a causa di un precedente impegno per impegni. Chiedo, tuttavia, respingere del suddetto invito e nel formulare l'invito, oblio l'occasione per pregare i miei più cordiali saluti.

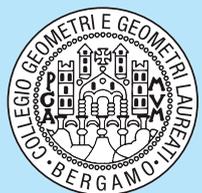
Cludio Morati

**via Via XX Settembre, 18A - 24121 Bergamo - Italia
 Tel. 035/271410 - Fax 035/271754
 Email: cogeom@regione.lombardia.it**



GEOMETRI IN FESTA
10 ottobre 2014





il geometra è di famiglia... parlane con lui

La risposta è nella concretezza delle decisioni; nel buon senso delle regole; nell'interpretazione analitica dei problemi; nell'umanità del dialogo; nella comprensione delle scelte; nelle avvertenze di indirizzo; nella guida alle condivisioni; nelle proposte disinteressate; nella conoscenza del diritto; nella difesa degli interessi; nella tutela della casa, del terreno, della stalla, della fabbrica, del negozio, dei boschi, delle acque, dei parchi... nell'attenta osservazione della morfologia del territorio; nella prevenzione e nella cucitura di ferite idrogeologiche; nella prevenzione delle valanghe; nella progettazione rispettosa delle strade; nella regimazione dei torrenti; nella capacità di misurare distanze, angoli, superfici inclinate e proiettate; nella capacità di tracciare l'asse di un tunnel, gli appoggi dei viadotti, la verticalità di una pila di ponte; nella redazione di trasformazioni geometriche e valutative della mappa catastale; nell'utilizzo delle costellazioni satellitari Gps-Glonass-Galileo-Compass per misure geodetiche; nella progettazione e direzione lavori delle nostre case; nella stima immobiliare; nella conoscenza dei materiali, nel rispetto della natura.

*Lasciamo al CNR
gli approfondimenti
scientifici della chimica,
della fisica, della matematica,
della geofisica, dei modelli e degli
algoritmi prodotti dall'umanità tutta.
Lasciamo agli astronomi il calcolo delle orbite.*





SEDE DI BERGAMO

Via Casalino n. 17 - 24121 Bergamo (BG)
 Tel. +39 035 211171 - Fax +39 035 223355
 www.sam.it - E-mail: sam@sam.it



CONSULENZA - ASSISTENZA AGLI ISCRITTI AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI BERGAMO

- Responsabilità civile professionale
- Tutela legale dell'attività
- Tutela dello studio
- Tutela della persona
- Tutela dell'abitazione e vita privata
- Tutela della circolazione

FILIALE DI BONATE SOTTO

via Papa Giovanni XXIII n. 6
 24040 Bonate Sotto BG
 Tel. +39 035 4942224
 Fax +39 035 5096983
 E-mail: bonate@sam.it

FILIALE DI AMBIVERE

via Dante Alighieri n. 21
 24030 Ambivere BG
 Tel. e Fax +39 035 4946134
 E-mail: ambivere@sam.it

FILIALE DI URGANO

via Piave n. 113
 24059 Urgnano BG
 Tel. +39 035 891669
 Fax +39 035 4872913
 E-mail: urgnano@sam.it

SUBAGENZIA DI ALZANO LOMBARDO

MIRKO BURINI
 via Roma n. 7
 24022 Alzano Lombardo BG
 Tel. e Fax +39 035 516515
 E-mail: alzano@sam.it

SUBAGENZIA DI GAZZANIGA

PEZZOLI UMBERTO WALTER
 via Teruzzi n. 6
 24025 Gazzaniga BG
 Tel. +39 035 738401
 Fax +39 035 7171308
 E-mail: gazzaniga@sam.it

SUBAGENZIA DI COSTA VOLPINO

PIETROBONI JURI
 via Nazionale n. 259
 24062 Costa Volpino BG
 Tel. e Fax +39 035 971054
 E-mail: costavolpino@sam.it

SUBAGENZIA DI SELVINO

STUDIO RATTI
 C.so Monte Rosa n. 20
 24020 Selvino BG
 Tel. +39 035 764088
 Fax +39 035 764452
 E-mail: selvino@sam.it

SUBAGENZIA DI OLTRE IL COLLE

MEDA MARIA LUISA - MAURIZIO PAOLO
 Via Roma n. 626
 24013 Oltre il Colle BG
 Tel. e Fax +39 0345 95390
 E-mail: oltreilcolle@sam.it

