

## **Cass., civ. sez. II, del 14 novembre 2016, n. 23127**

Con il sesto e l'ottavo mezzo — da trattare congiuntamente perché entrambi volti in sostanza a contrastare l'affermazione di non opponibilità ai condomini del verbale di conciliazione del 12.07.2006 sottoscritto dalla E con la M (e trascritto il 25.09.2006) relativamente ai mappali ricompresi nell'area in contestazione — la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 2643 n. 3 e n. 4 e dell'art. 2644 c.c. quanto agli elementi probatori posti a fondamento del proprio convincimento da parte della corte territoriale, oltre a dolersi che la corte non abbia considerato che il verbale di conciliazione con la M era stato sottoscritto ben prima della introduzione del giudizio de quo. Essi sono destituiti di pregio.

Con le censure in esame la E, nell'invocare la piena proprietà dei mappali 1304 e 1305 in virtù del verbale di conciliazione sottoscritto in data 12.07.2006 con la M (originaria unica proprietaria dei beni de quibus), in esito ad altro giudizio intercorso fra le predette parti, quindi in epoca anteriore alla notifica dell'atto di citazione del presente giudizio (avvenuta il 18 settembre 2006), seppure trascritto successivamente (il giorno 25 settembre 2006), sostiene che essendo il verbale di conciliazione atto giudiziale, è idoneo a trasferire il diritto dominicale e perciò costituisce titolo valido per la trascrizione, con la conseguenza che quest'ultima — ad avviso della ricorrente - prevale sulla notifica dell'atto di citazione, anche se ad essa successiva, posto che il titolo di acquisto era anteriore e che gli attori non avevano mai trascritto il loro titolo di acquisto, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2644, comma 2 e 2643 c.c..

Premesso che la trascrizione ha lo scopo di attuare una forma di pubblicità posta a tutela della circolazione dei beni e finalizzata alla soluzione dei conflitti fra più acquirenti dello stesso diritto dal medesimo dante causa, la questione di diritto da risolvere concerne l'efficacia della trascrizione del verbale di conciliazione intervenuto fra la E e la M e la sua opponibilità agli attori, nonostante fosse successiva alla notifica della domanda di rivendicazione.

La previsione di cui all'art. 2644, comma 2, c.c., che ha la funzione di risolvere il conflitto fra più aventi causa dallo stesso autore, dando prevalenza al secondo acquirente che abbia trascritto per primo, integra una ipotesi di efficacia costitutiva della trascrizione, che ha effetto sanante ex nunc dall'acquisto. In dottrina viene definito quale effetto risolutivo del primo acquisto determinato dal perfezionarsi di una fattispecie complessa, costituita dal titolo e dalla trascrizione.

L'efficacia sanante della trascrizione, di converso, non può operare laddove il convenuto in rivendica invochi un titolo di acquisto, che contrapponendosi a quello posto a base della domanda dall'attore, risulti trascritto in data successiva alla notifica dell'atto di citazione.

L'art. 2644 c.c. poiché è finalizzato a risolvere il conflitto tra soggetti che hanno acquistato lo stesso diritto dal medesimo titolare, è norma estranea alla prova del diritto di proprietà vantato dagli attori nel presente giudizio. La situazione di diritto vantata dal rivendicante rimane cristallizzata ovvero immutata al momento della proposizione della domanda di rivendica.

D'altra parte la trascrizione degli atti di acquisto di beni immobili, essendo una forma di pubblicità legale intesa a risolvere il conflitto fra più aventi causa, ha natura dichiarativa e non costitutiva del diritto di proprietà e la nota di trascrizione non costituisce di per sé valida fonte di prova in ordine al contenuto del titolo cui si riferisce, ma solo uno degli elementi sui quali il giudice può fondare il proprio convincimento. In altri termini, l'avvenuta trascrizione di un atto non è idonea ad attribuire la validità di cui esso sia naturalmente privo, per cui occorre fare richiamo all'onere della prova rigorosa richiesta per la revindica posto a carico di colui che proponga una domanda di accertamento della proprietà e che non abbia il possesso della cosa oggetto del preteso diritto.

In tema di prova dei diritti reali la nota di trascrizione, quale documentazione amministrativa, non costituisce né atto di parte, né valida fonte di prova in ordine al contenuto del titolo cui si riferisce, ma uno degli elementi sui quali il giudice può fondare il proprio convincimento (Cass. 22 giugno 2007 n. 14577; Cass. 9 settembre 2013 n. 20641).

La E, dunque, invocando quale titolo di acquisto il verbale di conciliazione che, quanto agli effetti sostanziali, ha natura di atto meramente negoziale, deve essere equiparata all'acquirente a non domino, per essere l'atto in questione intervenuto in un momento in cui la M non disponeva più del bene (trasferito — in comproprietà - con i singoli atti di acquisto ai condomini e alla stessa E), per cui correttamente e coerentemente il giudice di appello si è adeguato al principio sopra illustrato e più volte affermato da questa Corte in tema di trascrizione di cui all'articolo 2644 c.c..

Non essendo elemento della fattispecie negoziale, la trascrizione, quindi, non spiega alcuna influenza sulla validità (ed efficacia) del negozio "inter partes", la quale rimane legata alla legittimazione del disponente ed ai poteri che questi aveva in virtù del proprio titolo di acquisto. Conseguentemente, la mancata trascrizione di un atto (nel caso in esame quello tra gli attori e la M quanto ai mappali in questione) ad essa soggetto, non priva di per sé di validità l'atto stesso che, se valido, resta tale anche se non trascritto, ed avrà sempre la sua efficacia normale di atto valido, salvo la concorrenza con altri atti - regolarmente trascritti - aventi per oggetto lo stesso diritto.

Per converso, l'avvenuta trascrizione di un atto (nella specie quello di conciliazione fra la E e la M) è idonea ad attribuire ad esso la validità di cui, come titolo di acquisto, sia naturalmente privo: un acquisto "a non domino" resta tale anche se tempestivamente e regolarmente trascritto. In definitiva nell'ipotesi di conflitto tra un acquisto "a domino" ed un acquisto "a non domino" dello stesso bene, non opera l'istituto della trascrizione, la cui funzione legale - esclusa ogni efficacia sanante i vizi da cui fosse eventualmente affetto l'atto negoziale trascritto - è solo e semplicemente quella di risolvere il conflitto tra soggetti che abbiano acquistato lo stesso diritto, con distinti atti, dal medesimo titolare (nei sensi suddetti, tra le tante, Cass. 3 febbraio 2005 n. 2162).