

**Accordo di divisione immobiliare raggiunto in mediazione: possibile la trascrizione solo con autenticazione delle sottoscrizioni da parte di un notaio.**

In breve: Accordo di divisione immobiliare raggiunto in mediazione. Il conservatore dei registri immobiliari ha provveduto a trascrivere l'accordo con riserva sostenendo la non trascrivibilità dell'atto riservata, ex art. 11 d.lgs. 28/2010, solo agli atti indicati dall'art. 2646, e non potendo l'atto considerarsi come transazione.

Il Tribunale di Roma ha invece sancito l'opposto, stabilendo che tutti gli accordi contenenti negozi o atti trascrivibili ai sensi del codice civile sono soggetti a trascrizione e che "l'accordo di mediazione non è un tipo contrattuale a sé stante, ma solo l'involucro esterno, in cui viene concluso il contratto, il quale conserva perciò la tipologia propria; con la sola particolarità che, per la trascrizione, è richiesta l'autenticazione delle sottoscrizioni da parte di un notaio".

R.G. .... / 2015

17.11.2015

**Il Tribunale Ordinario di Roma**

**Sezione V civile**

Così composto

Dott. Mario Bertuzzi           Presidente rel.

Dott. Paolo D'Avino           Giudice

Dott. Silvio Cinque           Giudice

Ha emesso il seguente

**Decreto**

Nel procedimento iscritto al R.G.V. n. ... introdotto con ricorso da .... (avvocato M. A.) nei confronti di Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2 e con l'intervento del Pubblico Ministero.

\* \* \*

Con ricorso depositato il 7.9.2015 e ritualmente notificato, ..... , notaio esercente nel distretto di Roma, ha proposto reclamo avverso il provvedimento del Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma del 7.8.2015, che aveva trascritto con riserva, ai sensi dell'art. 2674 *bis* cod. civ. l'accordo di divisione immobiliare concluso tra ..... e ..... in data 15.1.2015 all'esito del procedimento di mediazione previsto dall'art. 5 d.lgs. 28 del 2010, le cui sottoscrizioni erano state autenticate dal notaio richiedente, avendo il conservatore motivato il proprio rifiuto in ragione della non trascrivibilità dell'atto, riguardando tale possibilità, ai sensi dell'art. 11 d.lgs. citato, solo gli atti indicati dall'art. 2646, e non potendo l'atto *de quo* qualificarsi come transazione.

A sostegno del reclamo parte ricorrente assume la trascrivibilità dell'atto in ragione della sua natura contrattuale e degli effetti che persegue e realizza, rientranti tra quelli a cui fa riferimento l'art. 2463 cod. civ., mentre non eserciterebbe rilievo autonomo la mera circostanza che esso sia intervenuto in sede di

mediazione civile obbligatoria. Ne discende che se l'atto di divisione di beni immobili ovvero la transazione che ha oggetto gli stessi immobili sono atti trascrivibili, la stessa qualità deve essere riconosciuta agli analoghi accordi stipulati in sede di mediazione, risultando compromessa altrimenti la stessa funzionalità ed utilità del procedimento di mediazione, che la legge dichiara obbligatorio nelle cause di divisione.

Il conservatore dei Registri Immobiliari ha depositato memoria, con cui ha difeso la legittimità del proprio operato in ragione della particolarità dell'accordo di mediazione rispetto a fattispecie quali il contratto di divisione e la transazione. Il P.M. ha invece concluso per l'accoglimento del ricorso. All'udienza del 4.11.20915 le parti sono comparse e sono state sentite.

Il reclamo è fondato.

L'art. 11 d.lgs. n. 28 del 2010 stabilisce che se il procedimento di mediazione ha esito positivo, dell'accordo si redige processo verbale, sottoscritto dalle parti e dal mediatore, il quale certifica l'autografia delle sottoscrizioni, aggiungendo che *"Se con l'accordo le parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti previsti dall'art. 2643 codice civile, per procedere alla trascrizione la sottoscrizione del processo verbale deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato"*.

In base all'interpretazione di tale norma, fatta propria dal Conservatore dei Registri Immobiliari convenuto, il riferimento agli atti elencati dall'art. 2643 cod. civ. sarebbe tassativo e non comprenderebbe l'atto di divisione di beni immobili, la cui trascrizione è invece contemplata dal successivo art. 2646; sostiene inoltre che la peculiarità della fattispecie dell'accordo concluso in sede di mediazione non ne consente diversa qualificazione come negozio di divisione o come transazione, e quindi la sua autonoma trascrivibilità ovvero la sua riconducibilità alla tipologia indicata nell'art. 2643 n. 13 cod. civ..

Questa tesi non appare condivisibile.

Certamente merita adesione l'affermazione secondo cui l'accordo stipulato dalle parti in sede di mediazione trova la sua disciplina specifica in tema di trascrizione nella legge medesima e non direttamente nelle disposizioni in materia di trascrivibilità degli atti poste dal codice civile, nei cui confronti si pone una mera esigenza di coordinamento. Il principio di specialità porta quindi a rinvenire la soluzione della questione sollevata nelle disposizioni in materia di mediazione civile.

Partendo da tale premessa può allora osservarsi che la tesi avanzata dal Conservatore sembra trovare un addentellato letterale nell'espressione utilizzata dall'art. 11 legge citata, che non si limita a richiamare genericamente l'art. 2643 cod. civ., richiamo che potrebbe essere inteso come limitato alla mera rubrica dell'articolo, cioè agli "Atti soggetti a trascrizione", ma fa espresso riferimento ai contratti ed atti ivi previsti, con un rinvio quindi che appare esteso alle singole fattispecie ivi elencate. Questa interpretazione dà luogo tuttavia ad un prima aporia laddove si rifletta che gli atti negoziali soggetti a trascrizione non sono quelli elencati dal citato articolo del codice civile, essendovi altre disposizioni che contemplano tale formalità in relazione ad atti diversi e, segnatamente, l'art. 2646 in tema di contratti di divisione di beni immobili caduti in comunione. Aporia che appare diventare una vera e propria contraddizione di sistema alla luce della considerazione che la legge in materia di mediazione civile include tra le controversie, per cui è obbligatoria la previa attivazione del procedimento di mediazione anche le controversie in materia di divisione. Appare evidente infatti che tale previsione mal si concilia con la ritenuta non trascrivibilità dell'accordo di divisione stipulato in sede di mediazione, non potendosi la scelta legislativa di stabilire come obbligatorio il procedimento di mediazione per determinate cause definirsi coerente con la previsione di escludere che l'accordo concluso in tale sede possa esplicare compiutamente i suoi effetti, nello specifico quelli connessi alla pubblicità immobiliare. Vero è che la trascrizione della divisione non mira a dirimere il conflitto tra più acquirenti dello stesso bene da parte del medesimo alienante, secondo la regola posta dall'art. 2644 cod. civ., ma è altrettanto indubbio che la sua trascrivibilità, espressamente prevista dalla legge, produce comunque effetti, nei confronti dei creditori o futuri aventi causa, meritevoli di tutela da parte dell'ordinamento, garantendo la continuità delle trascrizioni (art. 2450 cod. civ.). La

soluzione accolta dal Conservatore appare pertanto in contrasto con un'interpretazione sistematica e teleologica della legge in materia di mediazione civile, che nel perseguire il palese intento di deflazione del contenzioso ha lo scopo di favorire la conciliazione prima del giudizio della controversia insorta, scopo la cui realizzazione presuppone il riconoscimento della piena validità ed efficacia all'accordo concluso dalle parti.

Si rileva inoltre che la soluzione ermeneutica fatta propria dal Conservatore potrebbe dare luogo anche ad una diversa e in qualche modo opposta conclusione, dal momento che ritenere applicabile la prescrizione dell'art. 11 citato solo agli accordi di mediazione contenenti uno degli atti di cui all'art. 2643, con la conseguente necessità che in tali casi la sottoscrizione delle parti sia autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato, potrebbe legittimare la conclusione che in tutti gli altri casi, e quindi anche negli accordi di mediazione aventi ad oggetto la divisione di beni immobili, tale adempimento non sia richiesto, con l'effetto di consentire la trascrizione anche nel caso in cui l'autografia sia certificata dal solo mediatore ovvero in forza di mera scrittura privata con sottoscrizione autenticata, in base al disposto dell'art. 2657 cod. civ. .

In realtà la premessa sopra accolta, unitamente ad un'interpretazione sistematica della disciplina normativa in tema di mediazione obbligatoria, portano a ritenere suscettibili di trascrizione, una volta assolto l'obbligo di autenticazione della sottoscrizione, tutti gli accordi contenenti negozi o atti trascrivibili ai sensi del codice civile. Il richiamo contenuto nell'art. 11 d.lgs. citato all'art. 2643 cod. civ. va inteso come riferito agli atti soggetti a trascrizione, laddove la particolare menzione fatta dalla legge gli atti e contratti elencati dall'art. 2643 sembra esprimere il diverso intendimento di sottolineare che l'accordo di mediazione non è un tipo contrattuale a sé stante, ma solo l'involucro esterno, l'occasione in cui viene concluso il contratto, il quale conserva perciò la tipologia che gli è propria e non si trasforma, solo perché stipulato in sede di mediazione, in qualcos'altro, con la sola particolarità che, ai fini della sua trascrizione, è espressamente richiesta l'autenticazione delle sottoscrizioni da parte di un notaio, ai fini della verifica della conformità del contenuto dell'atto alle prescrizioni di legge (sulla necessità dell'intervento del notaio, si richiama il decreto di questo Tribunale del 3.6.2016, proc. n. 115172015 R.G.V.).

Alla luce di queste considerazioni il reclamo proposto merita di essere accolto, con conseguente ordine al Conservatore di procedere alla trascrizione dell'accordo di mediazione.

L'assoluta novità della questione trattata giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese del procedimento.

#### **P.T.M.**

ordina all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2 di provvedere alla trascrizione senza riserva dell'accordo di divisione di cui al ricorso, concluso da ..... e ..... in data 15.1.2015, di cui alla nota di trascrizione n. 33660 Registro generale, n. 24365 Registro particolare, n. 123 di presentazione.

In Roma, deciso nella camera di consiglio del 4.11.2015.

Il Presidente

dott. Mario Bertuzzi