



ACCORDI RAGGIUNTI IN SEDE DI CONCILIAZIONE EX D. LGS. 4 MARZO 2010 N. 28 E INTERVENTO DEL NOTAIO

A norma dell'art. 11, comma 3 del D. Lgs. 28/2010, «*se con l'accordo le Parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti previsti dall'articolo 2643 del codice civile, per procedere alla trascrizione dello stesso la sottoscrizione del processo verbale deve essere autenticata da un Pubblico Ufficiale a ciò autorizzato*».

L'art. 11 del D. Lgs. 28/2010 disciplina la fase finale del procedimento di mediazione e, in particolare, prevede che l'esito del procedimento stesso venga, in ogni caso, documentato in un "processo verbale" (sottoscritto dalle Parti e dal mediatore il quale "certifica" l'autografia della sottoscrizione apposta dalle Parti o la loro impossibilità di sottoscrivere).

Tale "processo verbale" attesterà:

- ✓ l'esito "negativo" del procedimento, in caso di mancato raggiungimento dell'accordo;
- ✓ l'esito "positivo" del procedimento nel caso sia stato raggiunto dalle Parti "l'accordo amichevole".
In tal caso al verbale sarà allegato (o in esso sarà contenuto) l'accordo raggiunto.

L'art. 11 del D. Lgs. 28/2010 prevede due attività di "autentica di sottoscrizioni" fra di loro molto diverse per funzione, struttura e finalità:

- la **certificazione** da parte del **mediatore** delle sottoscrizioni apposte dalle Parti nel "verbale" (solo nel verbale e non anche nell'accordo, inteso come negozio di autonomia privata, a esso allegato o in esso contenuto);
- l'**autenticazione** da parte di un **Pubblico Ufficiale** a ciò autorizzato, nel caso in cui si sia raggiunto un accordo amichevole di conciliazione soggetto a trascrizione ex art. 2643 c.c.; in via interpretativa, per coerenza di sistema, si può ritenere che l'autentica da parte del Pubblico Ufficiale si rende necessaria non solo nel caso espressamente previsto dalla norma, ma in ogni caso in cui con l'accordo si concludono negozi soggetti a pubblicità in pubblici registri, immobiliari e commerciali, per il cui accesso e richiesta quella forma qualificata.

L'accordo di conciliazione ha natura di "negozio giuridico" e, ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. n. 28/2010, ha ad oggetto "diritti disponibili": si può conseguentemente affermare che l'accordo di conciliazione è un "contratto"; giova precisare che l'accordo amichevole conserva tale ontologica natura di negozio di autonomia privata, proveniente dalle sole Parti anche se, eventualmente, sia contenuto nel corpo del verbale e non semplicemente a esso allegato (come dovrebbe più spesso accadere e come testualmente prevede lo stesso art. 11 del D. Lgs. n. 28/2010).

Questa distinzione concettuale fra "accordo negoziale" (allegato o eventualmente, contenuto nel verbale) e "verbale" stesso sia sotto il profilo contenutistico, sia sotto il profilo documentale e anche sotto il profilo soggettivo (l'accordo - proveniente dalle sole Parti - e il verbale - attività di constatazione del mediatore - sottoscritto dalle Parti la cui sottoscrizione viene "certificata", non "autenticata", dal mediatore) è di primaria importanza per la comprensione dell'intera struttura documentale dell'atto finale della mediazione e per gli obblighi connessi.

Ciò che il Notaio-Pubblico Ufficiale è chiamato ad autenticare (o rogare) è, a rigore, "l'accordo amichevole" non il verbale.



Tuttavia, alla luce della "rigorosa" prassi interpretativa affermata presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, che ritiene che le agevolazioni di cui all'art. 17, comma 3, del D. Lgs. 28/2010 (a mente del quale «*Il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 50.000 euro, altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente*») possano essere concesse solo al "verbale" (e non già all'"accordo amichevole") potrebbe risultare opportuno **strutturare l'atto come unico documento**, nel quale l'accordo amichevole sia costituito quale parte integrante del verbale: in tale caso, data l'unicità del documento, il Notaio autenticherebbe non solo le sottoscrizioni delle Parti ma anche quelle dei rispettivi rappresentanti legali e del mediatore, in quanto apposte in calce al verbale.

Il Notaio che interviene ad autenticare o rogare tale "accordo-contratto" (a prescindere dalla struttura formale che esso è destinato ad assumere) è tenuto a svolgere tutte le attività e applicare tutte le norme, sia di natura formale sia sostanziale, che è tenuto a osservare nell'esercizio della propria normale attività.

Tale conclusione vale anche nel caso in cui l'accordo di mediazione abbia a oggetto l'accertamento dell'intervenuta usucapione (ex art. 2643, n. 12 bis, c.c., che prevede 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*»). Si ritiene infatti che, anche in tale ipotesi, l'accordo di mediazione conservi natura di accordo negoziale e che l'accertamento sia espressione di una peculiare modalità dispositiva dei diritti reali, la cui operatività presuppone un'astratta capacità di disporre del bene da parte del soggetto usucapito. Ciò rende necessario, in altre parole, **verificare che il soggetto usucapito risulti formalmente titolare del bene** in base ad una catena ininterrotta di trascrizioni suscettibili di coprire almeno il ventennio.

In tutte queste ipotesi, il Notaio è chiamato pertanto a svolgere, come di norma, una serie di attività di tipo istruttorio, tra cui:

- accertamenti relativi all'**identità delle Parti** (nonché dei rappresentanti legali e del mediatore, nel caso in cui l'autentica notarile abbia a oggetto le sottoscrizioni apposte in calce al verbale);
- accertamenti relativi alla **legittimazione alla stipulazione dell'atto**, avuto riguardo alla disciplina della rappresentanza volontaria, legale e organica: non vi è dubbio che la Parte dell'accordo che intervenga a mezzo di rappresentante per la sottoscrizione di esso in forma notarile, dovrà munire chi interviene di una **procura notarile**, non essendo sufficiente ad es. il mandato in calce conferito al proprio rappresentante legale; allo stesso modo il legale rappresentante di un soggetto incapace dovrà essere munito delle idonee autorizzazioni giudiziali e il legale rappresentante di una società o di un Ente dovrà essere munito dei necessari poteri e, ove richiesti, dei necessari atti deliberativi;
- accertamenti nei confronti di Parti o componenti **stranieri** (reciprocità, conoscenza della lingua italiana);
- accertamenti relativi al **regime patrimoniale coniugale**;
- **accertamenti ipotecari** almeno ventennali, con esame delle problematiche inerenti provenienze successorie o donative;
- accertamenti relativi alla **conformità catastale** richiesti dal D.L. 78/2010;
- verifica dell'esistenza dei **titoli abilitativi** in materia urbanistico edilizia, di cui al D.P.R. 380/2001 (artt. 30 e 46);
- verifica degli eventuali obblighi di allegazione dell'**attestato di prestazione energetica**;
- verifica delle implicazioni dell'atto a livelli di **fiscalità indiretta**.



Il Notaio in veste di Pubblico Ufficiale autenticante dovrà preliminarmente valutare il contenuto sostanziale dell'accordo e quindi, a seconda del risultato della valutazione contenutistica, conformare l'accordo (e nel caso, il verbale) a tutte le norme di ordine formale, documentale e redazionale.

Il Notaio dovrà infine rifiutare il proprio ministero quando l'accordo sarà affetto da vizi insanabili che lo rendono in contrasto con norme imperative.

Considerata la complessità e l'eterogeneità delle verifiche demandate al Notaio anche in tale sede e la quantità di variabili e peculiarità che ciascuna singola fattispecie può presentare, **si consiglia vivamente di procedere a uno o più confronti preliminari tra i rappresentanti legali delle Parti e il Notaio incaricato.**

In ogni caso, si ritiene necessario far pervenire al medesimo Notaio la documentazione occorrente con **anticipo di almeno di 30 giorni** rispetto alla data fissata per l'incontro avanti il mediatore; in caso di pratiche particolarmente complesse (ad esempio, perché riguardanti numerosi immobili o provenienze particolarmente articolate), potrebbe peraltro rendersi necessario trasmettere al Notaio tale documentazione con un anticipo maggiore, onde consentirgli l'adeguato svolgimento della relativa istruttoria.

Si riporta, di seguito, un **ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE** usualmente richiesta per la stipulazione di atti aventi a oggetto beni immobili, la quale dovrà peraltro essere preventivamente verificata con il Notaio e nel caso integrata in relazione alle specificità del caso concreto.

A) IDENTIFICAZIONE E LEGITTIMAZIONE DEI SOGGETTI

- fotocopia dei documenti d'identità e dei codici fiscali di tutte le Parti (nonché, nel caso, dei rispettivi rappresentanti legali e del mediatore);
- estratti per riassunto degli atti di matrimonio, rilasciati dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio (o certificati di stato libero o vedovanza) di tutte le Parti;
- indicazione dell'eventuale rapporto di parentela e/o coniugio tra le Parti;
- copia di eventuali procure, provvedimenti giudiziari autorizzativi, delibere consiliari/assembleari autorizzative;
- se partecipa all'atto una **società**:
 - visura aggiornata rilasciata dalla Camera di Commercio (Registro delle imprese);
 - copia dello statuto vigente della società (o dell'ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati);
 - codice fiscale e Partita IVA;
 - fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante;

B) PROVENIENZA

- titolo di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto o della dichiarazione di successione);
- se l'immobile è pervenuto per successione:
 - certificato di morte e codice fiscale del defunto;
 - copia autentica dell'eventuale verbale di pubblicazione del testamento (se non già trascritto);



C) MODALITÀ DI PAGAMENTO

- fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari relativi a pagamenti effettuati in relazione alla vicenda;
- nel caso di intervento di un mediatore immobiliare, indicazione dei relativi dati (dati identificativi e numero di iscrizione al REA presso la Camera di commercio del mediatore; dati identificativi e numero di iscrizione al REA presso la Camera di commercio del mediatore che sia legale rappresentante, preposto o delegato dalla società; codice fiscale o Partita Iva) nonché fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui sono state pagate le eventuali spese di mediazione;

D) DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- visure catastali;
- planimetrie del catasto fabbricati;
- estratti di mappa catastali;
- eventuali variazioni catastali, frazionamenti, (comunque qualsiasi tipo di documentazione catastale in possesso delle Parti);

E) DOCUMENTAZIONE PER I FABBRICATI

- copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire iniziale, indispensabili se l'inizio della costruzione è posteriore all'1 settembre 1967;
- copia delle concessioni edilizie o permessi di costruire - anche in sanatoria - o delle domande di concessione o di permesso di costruire in sanatoria, e delle denunce di inizio attività (DIA) o altre pratiche edilizie, relative a eventuali opere o cambi di destinazione successivi (comunque qualsiasi tipo di documentazione urbanistico edilizia in possesso delle Parti);
- copia del certificato di agibilità/abitabilità;
- eventualmente:
 - attestato di prestazione/certificazione energetica;
 - certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico, del gas, del riscaldamento, dell'ascensore, ecc.), nel caso in cui sussista detta conformità e la Parte acquirente non rinunci alla garanzia dell'alienante;
- nel caso di fabbricato locato a terzi:
 - copia del contratto di locazione;
 - trattandosi di fabbricato a uso negozio, o comunque a uso commerciale o professionale: verificare l'osservanza delle disposizioni relative alla prelazione del conduttore;
 - trattandosi di fabbricato a uso abitativo, verificare che non sia stata data disdetta alla prima scadenza al conduttore, nel qual caso esiste diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo;

F) DOCUMENTAZIONE PER I TERRENI

- certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune) in bollo, anche per aree pertinenziali di edifici urbani di superficie superiore a 5.000 metri quadri;
- per i terreni agricoli: verificare che non vi siano affittuari o confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione;
- eventuale perizia per rideterminazione dei valori dei terreni edificabili.