

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO TRIBUNALE ORDINARIO di
SONDRIO SEZIONE UNICA CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice Francesca
Riccardi,

pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.r.g. 1131/2020 promossa da:
(c.f.), con l'avv.

- ATTRICE

contro

(c.f.),con l'avv.

- CONVENUTA

CONCLUSIONI: Per parte attrice: "L'Avv. per conto di parte attrice, precisa le conclusioni come di seguito: Accertata l'autenticità delle sottoscrizioni apposte dalle parti e sul verbale di mediazione in data e sul verbale di mediazione in data , ai sensi dell'art. 2657 c.c. (e dunque 2643 e 2646 c.c.), ordinare la trascrizione del verbale di mediazione in data e la trascrizione del verbale in data , nonché della sentenza emananda presso la competente del Territorio, con esonero del Conservatore da ogni sua responsabilità in proposito, contenente la divisione e conseguente assegnazione dei seguenti immobili, subordinatamente anche ai sensi dell'art. 2932 c.c.: 1 (autorimessa 3 (bene comune non censibile: regresso e giardino circostante l'immobile), fog. mapp. 372 sub. A (porzione di cantina in piano seminterrato) assegnato alla sig.ra ; Controparte ... lastrico solare 3 (bene comune non censibile: regresso e giardino circostante l'immobile); fog. mapp. 372 sub. B (porzione di cantina in piano seminterrato) assegnato alla sig.ra ; eventualmente affidando con la sentenza incarico ad un Notaio per l'accertamento unilaterale delle del mapp. e sub. A e B del mapp. entrambi del fog. 20) secondo le attribuzioni individuate dalle parti nel verbale di mediazione. Respingere in ogni caso tutte le eccezioni e la domanda ex art. 96 c.p.c. di parte convenuta.

Con la vittoria delle spese, anticipazioni e compensi professionali, oltre il contributo ex art. 11 L. 576/80 ed oltre I.V.A. come per legge, ponendolo a carico dell'Erario, essendo la parte attrice ammessa al beneficio del patrocinio a spese

dello Stato” Per parte convenuta: “La sig.ra , rappresentata e difesa dall’avv. confida nell’accoglimento delle seguenti

CONCLUSIONI: Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così pronunciarsi:

- respingere ogni avversa domanda, in quanto del tutto infondata in fatto e in diritto;
- condannare l’attrice per responsabilità aggravata ex art. 96, 1° e 3° comma, c.p.c. In ogni caso, con vittoria di spese, diritti e onorari di lite. In via istruttoria si indicano sin da ora i seguenti testi sulle circostanze di cui in narrativa il geom. con studio in , il Notaio con studio in .” Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione Con citazione ritualmente notificata ha convenuto in giudizio deducendo che: - in data si era aperta la successione testamentaria del signor padre della medesima e della convenuta, con la quale il de cuius aveva disposto parzialmente delle proprie sostanze, mentre i restanti beni si devolvevano per legge;
- nel testamento la casa di abitazione veniva lasciata in pari quota alle parti del presente giudizio;

La parte.... aveva promosso la mediazione obbligatoria relativamente ai beni oggetto di testamento, mentre l’attrice ne aveva esteso il contenuto a tutto il patrimonio relitto in morte sia del padre sia della madre (nel frattempo deceduta);

- all’esito della procedura di mediazione, le parti procedevano alla divisione dei beni caduti successione extra testamentari, con atto a rogito del Notaio;
- per quanto riguarda la casa oggetto di comunione testamentaria tra le due sorelle, venivano individuati due lotti con i due piani del fabbricato (lotto A: piano terra; lotto B: primo piano), mentre l’autorimessa (non accatastata) rimaneva in comunione indivisa in ragione di un mezzo ciascuno, così come il giardino/area di regresso;
- nel verbale di mediazione in cui si disponeva il sorteggio dei lotti, le sorelle pattuivano che “il piano primo dovrà essere reso autonomo con la realizzazione di una scala esterna, a cura e spese della parte assegnataria del relativo lotto. Del pari, stabiliscono che le spese di accatastamento della c.d. autorimessa da destinare a magazzino (cat.) saranno suddivise in parti uguali fra i condividenti”;
- all’esito del sorteggio, alla convenuta veniva assegnato il lotto B, mentre all’attrice il lotto A (con onere di congruaggio di € 3.000,00); - le parti si erano

accordate per incaricare un notaio di fiducia entro otto giorni dalla firma del verbale di mediazione, procedendo all'indicazione di tutti i dati catastali necessari per procedere alla trascrizione, ma a causa della condotta ostativa della convenuta ciò non era stato possibile;

- la convenuta aveva infatti preteso di modificare gli accordi raggiunti in sede di mediazione, procrastinando così i tempi di definizione della vicenda; - il geom. inizialmente incaricato da entrambe le parti e poi revocato dall'attrice, aveva provveduto a gestire la situazione catastale, procedendo con l'aggiornamento catastale e dunque rendendo possibile la precisa identificazione dei due lotti;

- i beni risultavano quindi individuati nella loro materialità e quanto alle sottoscrizioni apposte sul verbale di accordo raggiunto in sede di mediazione non sussistevano dubbi sulla loro autenticità;

- il verbale di mediazione, in caso di rigetto della domanda principale, doveva quantomeno valere quale contratto preliminare di divisione.

Si è costituita in giudizio la convenuta chiedendo il rigetto di tutte le domande ex adverso proposte in quanto infondate in fatto e in diritto: In particolare la convenuta ha dedotto che:

- l'immobile (casa paterna) da dividere nei due lotti indicati nel verbale di mediazione risultava ancora in proprietà indivisa censito al NCEU del al foglio mapp. 368 e intestato alle sig.re e per la quota di 1/2 ciascuno, mentre il foglio mapp sub a (cantina) e sub b (cantina) non esisteva, in quanto tale foglio risultava soppresso; - il frazionamento necessario per poter addivenire alla divisione non era stato effettuato a causa dell'ostinato ed irragionevole rifiuto della attrice di sostenere le spese tecniche, ovvero le competenze del geometra, a cui la stessa aveva revocato l'incarico; - il frazionamento citato da controparte non era mai stato effettuato;

- non era possibile attribuire la proprietà esclusiva di un immobile ad un soggetto, quando lo stesso immobile non risulta censito al catasto;

- la convenuta aveva da sempre manifestato la propria disponibilità a procedere ad effettuare tutti gli atti prodromici (catastali -tecnici – urbanistici) necessari per addivenire alla stipula dell'atto notarile di divisione che recepisce gli accordi contenuti nei verbali di mediazione;

- il conguaglio in denaro di euro 3.000,00 che l'attrice, assegnataria del lotto A, avrebbe dovuto dare all'assegnataria del lotto B, serviva per compensare il maggior onere posto a capo dell'assegnatario del lotto B che avrebbe dovuto

realizzare a sue spese la scala esterna; - non può essere sic et simpliciter ordinata dal Giudice la trascrizione all'Ufficio del Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di – del verbale di mediazione;

- al fine di poter addivenire alla stipula dell'atto di divisione era necessario preliminarmente procedere materialmente alla divisione della casa; al fine di rendere le due porzioni abitative assegnate (lotto A e lotto B) conformi alla risultanze catastali era infatti indispensabile procedere con l'edificazione della scala esterna, la suddivisione dei due piani e successivamente la creazione dei due distinti subalterni mediante la pratica di frazionamento da depositare al Catasto, come rilevato dal Notaio;

- le pratiche catastali ed urbanistiche per procedere alla divisione non erano state svolte a causa della condotta ascrivibile in via esclusiva alla attrice sig.ra ... Fissata udienza di precisazione delle conclusioni in data , la causa veniva più volte rinviata fino all'udienza del ove la scrivente, nuova e definitiva assegnataria del fascicolo, tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti i termini di cui all'articolo 190 c.p.c.

Vanno preliminarmente respinte le reiterate istanze istruttorie, per essere la causa idoneamente decidibile sulla base degli atti e dei documenti versati.

Le domande proposte dall'attrice sono infondate e, pertanto, non meritano accoglimento.

Parte attrice in primo luogo ha chiesto che, accertata l'autenticità delle sottoscrizioni apposte ai verbali di mediazione del e del , venisse ordinata la trascrizione dei due verbali di mediazione contenenti la divisione e la conseguente assegnazione dei beni immobili ivi menzionati (nonché dell'emananda sentenza), presso la competente Agenzia del Territorio.

Ebbene, si osserva che, ai sensi dell'articolo 11, comma 7, 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 dell'accordo di conciliazione deve esse autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato. (...)”.

Nel caso di specie, i verbali di mediazione del e del , quest'ultimo contenente la descrizione della procedura di sorteggio dei lotti e l'assegnazione del lotto A all'odierna attrice e del lotto B alla convenuta, sono stati sottoscritti dalle parti, dal mediatore e dal Geom. all'epoca tecnico di fiducia di entrambe le parti che

aveva provveduto al sorteggio. Nel verbale di mediazione datato si legge altresì che “le parti si impegnano alla sottoscrizione del verbale di accordo di conciliazione completo di tutti i dati catastali e urbanistici entro l’ ..., incaricando notaio di fiducia entro 8 giorni”(cfr. doc. 5 fascicolo attrice).

Premesso che le sottoscrizioni apposte ai verbali di conciliazione del e del non risultano autenticate da un notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato ai fini della trascrivibilità, occorre evidenziare che per il perfezionamento dell’intesa raggiunta dalle parti in sede di mediazione con l’estrazione e assegnazione dei lotti, risultava necessario un passaggio ulteriore, ovvero la sottoscrizione del verbale di accordo di conciliazione completo di tutti i dati catastali, che le parti si erano impegnate a concludere (cfr. verbale sub. doc. 5 parte attrice). Ulteriore passaggio che, nella specie, non si verificato, in quanto le parti non hanno dato seguito alle intese raggiunte. A ben vedere, quindi, la questione della autenticazione delle firme da parte del Notaio (che le parti si erano impegnate ad indicare entro 8 giorni decorrenti dal), necessaria ai sensi dell’articolo 11, comma 7, d.lgs. 28/2010 ai fini della trascrivibilità dell’accordo, avrebbe potuto porsi soltanto rispetto all’ulteriore verbale che le parti avrebbero dovuto sottoscrivere a perfezionamento degli accordi raggiunti.

È pacifico, in quanto ammesso da entrambe le parti, che tale definitivo verbale di conciliazione non è mai stato redatto e pertanto lo scioglimento della comunione ereditaria relativamente ai beni oggetto della procedura di mediazione non è mai avvenuto. A riprova di tale fatto, si evidenzia che entrambe le parti risultano comproprietarie indivise per 1/2 della casa paterna (identificata al Fg. mappale 368), come risulta dalla visura catastale aggiornata prodotta dalla convenuta (cfr. doc. 1 fascicolo convenuta). Pertanto, la domanda attorea risulta infondata, posto che non può essere ordinata la trascrizione di un verbale di mediazione che non ha determinato lo scioglimento della comunione ereditaria; per questa ragione, risulta ultronea la richiesta di accertamento incidentale, da parte del Tribunale, circa l’autenticità delle sottoscrizioni, in quanto il verbale di mediazione del non costituisce titolo idoneo ad integrare un atto (stragiudiziale) di scioglimento della comunione ereditaria. Parte attrice ha sostenuto che l’accordo di divisione sia valido, essendo i beni individuati nella loro materialità, pur senza l’utilizzo di dati catastali, non rilevando il frazionamento, documento tecnico che indica le particelle catastali frazionate.

Sul punto, seppure la Corte di Cassazione abbia affermato che l’emanazione di una sentenza dichiarativa di scioglimento di una comunione di fabbricati relativi ad unità immobiliari urbane non può essere subordinata alla preventiva identificazione catastale delle porzioni ed al riferimento alle planimetrie

depositate in catasto, ha anche chiarito che soltanto l'approvazione del verbale di sorteggio dei lotti determina la definitiva attribuzione delle quote a ciascuno dei dividendi (cfr. Cass. civ. Sez. II, Sent., (ud.) , n. 30073). Ebbene, si evidenzia che nel caso di specie, il... avanti al mediatore vi era stata l'estrazione a sorte dei lotti: le risultanze delle operazioni espletate avrebbero dovuto successivamente essere recepite in un verbale di conciliazione sottoscritto avanti ad un Notaio scelto di comune accordo tra le parti (cfr. doc. 5 fascicolo attrice), incombente che non si è verificato.

Quindi, considerato che la definitiva approvazione dell'assegnazione dei lotti, integrante l'accordo divisionale suscettibile di trascrizione, doveva avere luogo davanti al Notaio, ma non vi è stata, il verbale di mediazione del Non può considerarsi un accordo divisionale suscettibile di trascrizione. Inoltre, si noti che la Corte di Cassazione ha enunciato il seguente principio: "Quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dal D.P.R. , n. 380, art. 46 e dalla L. , n. 47, art. 40, comma 2, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 c.c., sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio" (cfr. Sezioni Unite n. 25021/2019).

Nel caso di specie, il verbale di mediazione del non contiene alcun accertamento in ordine all'assenza di abusi edilizi relativamente agli immobili oggetto di comunione ereditaria: pertanto, anche a volere in via di mera ipotesi riconoscere al verbale di mediazione del valore di accordo divisionale, tale pattuizione non sarebbe trascrivibile, in quanto priva dell'attestazione della regolarità edilizia degli immobili. In secondo luogo, parte attrice ha chiesto al Tribunale, ai sensi dell'articolo 2932 c.c., di ordinare al Conservatore dei Registri immobiliare la trascrizione dei verbali di mediazione sopra citati nonché dell'emananda sentenza. Tale domanda è infondata, in quanto il verbale di mediazione non può essere assimilato ad un contratto preliminare, "atteso che l'inadempimento di una parte all'impegno di riprodurre l'accordo divisorio in forma pubblica non consente alla controparte di ottenere una sentenza costitutiva che tenga luogo del mancato consenso e ciò poiché l'accordo perfezionato ha già prodotto il suo

effetto definitivo” (cfr. Tribunale Verbania, sentenza n. 1489 del). Per tutte le ragioni sopra esposte, le domande di parte attrice devono essere rigettate.

Le spese di lite seguono la soccombenza. Pertanto, deve essere condannata a rifondere le spese di lite a che si liquidano ex dm. 55/2014, in considerazione del valore della controversia (€ 50.000,00), in € 5.810,00 per compensi (per fase di studio, introduttiva e decisionale), oltre 15% rimborso spese generali, iva e c.p.a. come per legge. Parte convenuta ha altresì chiesto la condanna dell'attrice ex articolo 96, comma terzo, c.p.c. Tale domanda non merita accoglimento; invero, secondo l'indirizzo espresso dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza n. 22405/2018: “la condanna ex articolo 96, comma terzo c.p.c., è volta a salvaguardare finalità pubblicistiche, correlate all'esigenza di una sollecita ed efficace definizione dei giudizi, nonché interessi della parte vittoriosa a sanzionare la violazione dei doveri di lealtà e probità sanciti dall'articolo 88, realizzata attraverso un vero e proprio abuso della potestas agendi, con una utilizzazione del potere di promuovere la lite, di per sé legittimo, per fini diversi da quelli ai quali esso è preordinato, con conseguente produzione di effetti pregiudizievoli per la controparte. Ne consegue che la condanna al pagamento della somma equitativamente determinata non richiede né la domanda di parte né la prova del danno, essendo tuttavia necessario l'accertamento, in capo alla parte soccombente, della mala fede (consapevolezza dell'infondatezza della domanda) o della colpa grave (per carenza dell'ordinaria diligenza volta all'acquisizione di detta consapevolezza), venendo in considerazione, a titolo esemplificativo, la pretestuosità dell'iniziativa giudiziaria per contrarietà al diritto vivente e alla giurisprudenza consolidata, la manifesta inconsistenza delle censure in sede di gravame, ovvero la palese e strumentale infondatezza dei motivi di impugnazione”. La responsabilità ex articolo 96 comma terzo c.p.c. non richiede quindi la prova del danno, ma esige pur sempre che ricorra la malafede o la colpa grave in capo alla parte soccombente, non ravvisabili nel caso di specie.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così provvede: 1. rigetta le domande proposte dall'attrice 2. condanna a rifondere le spese di lite a che si liquidano in € 5.810,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15%, iva e c.p.a. come per legge; 3. rigetta la domanda di condanna ex articolo 96, terzo comma c.p.c. proposta dalla convenuta.

Così deciso in Sondrio.

Il Giudice Francesca Riccardi