

INDICE ARGOMENTI

- *Natura giuridica dell'accordo conciliativo (in generale)*
- *Natura ed efficacia dell'accordo conciliativo in materia di usucapione (in particolare)*
- *Attività del notaio di tipo*
 - *Istruttorio*
 - *Documentale*
 - *Sequenze ipotizzabili*
 - *Verbale di deposito*
- *Tecnica redazionale proposta*
 - *Sequenza preliminare-definitivo*
 - *Negoziato di ripetizione*
 - *Autentica o atto pubblico in diretta*
- *Profili fiscali*
- *Redazione nota trascrizione*

1) l'accordo è formulato **con effetti obbligatori e preparatori.**

2) Il Notaio redigerà un **adempimento traslativo in esecuzione** dell'accordo di conciliazione, con **expressio causae** (analogamente a quanto già fa per le **separazioni ed i divorzi**) da depositare in copia presso la segreteria dell'organismo di mediazione.

Rischi:

- rifiuto o impossibilità (per morte sopravvenuta) delle parti di **ripresentarsi** dinanzi al Notaio
- Alcune Agenzie delle Entrate locali (verificare sempre la propria!) potrebbero non riconoscere le **agevolazioni fiscali** facendo leva sulla lettera della norma che parla di autentica all'accordo/al verbale di accordo.

FRASE DA INSERIRE NELL' **ACCORDO** in vista del
NEGOZIO DI ADEMPIMENTO TRASLATIVO

Le parti si danno atto che il presente verbale di accordo, è soggetto a trascrizione e che, pertanto, le firme devono essere autenticate da un Pubblico Ufficiale a ciò autorizzato. Conseguentemente **si impegnano fin da ora a comparire senza ritardi avanti al Notaio scelto di comune accordo tra loro, per procedere al trasferimento definitivo** nelle forme ritenute ai sensi del 2657 c.c. idonee alla pubblicità immobiliare; si impegnano, altresì, a fornire al Notaio incaricato tutta la collaborazione necessaria per la raccolta dei documenti e delle informazioni che egli riterrà opportune.

EXPRESSIO CAUSAE NELL'ATTO DI ADEMPIMENTO TRASLATIVO

TRASFERIMENTO IMMOBILIARE A SEGUITO DI PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE AI SENSI
DEL D.LGS 4 MARZO 2010 N. 28

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ****, in Reggio Emilia e nel mio studio.

Innanzi a me Dr. VALENTINA RUBERTELLI, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia con studio alla Galleria Cavour n. 5,

SONO PRESENTI

Parti in lite

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti, i quali dichiarano di ben conoscersi tra di loro, io Notaio sono certo.

Preliminarmente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659 del Codice Civile, le parti dichiarano:
(regime patrimoniale)

Precisato quanto innanzi, le parti mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale

P R E M E T T O N O

- a) che **** sono proprietari di fabbricati e terreni tra essi confinanti siti in Reggio Emilia alla Via ., meglio descritti in prosieguo;
- b) che è sopraggiunta tra i suddetti una disputa in merito a*****;
- c) che i signori *** hanno intentato un'azione legale nei confronti di *, al fine di *****
- d) che, tuttavia, i rapporti di vicinato sono degenerati a tal punto da rendere difficile la convivenza;
- e) che, al fine di comporre in modo alternativo dette controversie, le parti in lite si sono recate volontariamente presso l'organismo di conciliazione CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI REGGIO EMILIA iscritto al N. 71 del Registro degli Organismi deputati a gestire tentativi di Conciliazione presso il Ministero della Giustizia;
- f) che, sulla base della proposta del mediatore Avvocato **** i signori **** hanno acconsentito a cedere a*** che, a fronte del trasferimento, corrisponderà la somma di Euro ****, la piena proprietà di una piccola area dell'estensione di metri quadrati *, identificata dalla p.la **, meglio descritta in prosieguo;
- f) contemporaneamente, ****, ha acconsentito a *****;

g) che l'accordo conciliativo verbalizzato dall'Avv ***** , nella qualità di mediatore dell'organismo CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI REGGIO EMILIA iscritto al N. 71 del Registro degli Organismi deputati a gestire tentativi di Conciliazione presso il Ministero della Giustizia, in data ***, è stato formalizzato come impegno obbligatorio a trasferire i rispettivi beni con atto pubblico notarile successivo;

h) che è quindi ora possibile ai sensi dell'articolo 11 del DLgs 28/2010 procedere alla formalizzazione dell'atto di adempimento traslativo, in esecuzione del citato accordo conciliativo che in copia conforme, così come allegato al verbale di mediazione, si allega a questo atto sotto la lettera "A".

INDICE ARGOMENTI

- *Natura giuridica dell'accordo conciliativo (in generale)*
- *Natura ed efficacia dell'accordo conciliativo in materia di usucapione (in particolare)*
- *Attività del notaio di tipo*
 - *Istruttorio*
 - *Documentale*
 - *Sequenze ipotizzabili*
 - *Verbale di deposito*
- ***Tecnica redazionale proposta***
 - *Sequenza preliminare-definitivo*
 - ***Negoziato di ripetizione***
 - *Autentica o atto pubblico in diretta*
- *Profili fiscali*
- *Redazione nota trascrizione*

2) l'accordo è formulato con effetti finali immediati

Il Notaio redigerà un negozio di ripetizione con cui le parti non pongono in essere un regolamento negoziale nuovo o difforme da quello originariamente voluto in sede di chiusura del procedimento di mediazione, ma ne sanano alcuni vizi che ne impedivano la efficacia giuridica (tra cui la forma ai fini della pubblicità). Il negozio in ripetizione non ha una sua autonomia causale, ma è lo stesso accordo originario, ancorché con una diversa "veste": ogni negozio giuridico non può avere che una unica causa, che una unica volontà, ma ben può avere una pluralità di forme. Si rimane quindi nel perimetro del DLgs ai fini fiscali e della condizione di procedibilità.

Rischi:

- rifiuto o impossibilità (per morte sopravvenuta) delle parti di ripresentarsi dinanzi al Notaio
- Alcune Agenzie delle Entrate locali (verificare sempre la propria!) potrebbero non riconoscere le agevolazioni fiscali facendo leva sulla lettera della norma che parla di autentica all'accordo/al verbale di accordo.

CONFINE TRA RIPETIZIONE E RINNOVAZIONE

Se le parti chiedono di modificare

- Elementi **essenziali** dell'accordo (**soggetti, oggetto e causa**), dal comb disp degli **artt 1230 e 1231 c.c.** si potrebbe evincerne il carattere di **RINNOVAZIONE** del negozio, la sua autonomia come transazione sganciata dal procedimento di mediazione intrapreso e concluso su diverse basi, quindi la **fuoriuscita dal perimetro** del DLgs;
- Elementi **accessori** all'accordo (apposizione di un **termine, condizione**, negozio di **conferma** per nullità formale, di **convalida** per annullabilità, di **sanatoria di nullità parziale**), dal 1231 c.c. si potrebbe evincere il **permanere nel perimetro** del DLgs ai fini delle agevolazioni fiscali e del soddisfacimento della condizione di procedibilità, conservando il negozio carattere di **NEGOZIO DI RIPETIZIONE.**

FRASE DA INSERIRE NELL' ACCORDO in vista del NEGOZIO DI RIPETIZIONE

Le parti si danno atto che il presente verbale di accordo, con cui si accerta l'intervenuta usucapione del bene immobile in parola, è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art 2643 n. 12 bis c.c. e che, pertanto, le firme devono essere autenticate da un Pubblico Ufficiale a ciò autorizzato. Conseguentemente si impegnano fin da ora a comparire senza ritardi avanti al Notaio scelto di comune accordo tra loro, per procedere alla ripetizione delle volontà e dichiarazioni rese in questa sede nelle forme ritenute ai sensi del 2657 c.c. idonee alla pubblicità immobiliare; si impegnano, altresì, a fornire al Notaio incaricato tutta la collaborazione necessaria per la raccolta dei documenti e delle informazioni che egli riterrà opportune.

EXPRESSIO CAUSAE NEL NEGOZIO DI RIPETIZIONE

**TRASFERIMENTO IMMOBILIARE A SEGUITO DI PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE AI SENSI
DEL D.LGS 4 MARZO 2010 N. 28**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ****, in Reggio Emilia e nel mio studio.

Innanzi a me Dr. VALENTINA RUBERTELLI, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia con studio alla Galleria Cavour n. 5,

SONO PRESENTI

Parti in lite

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti, i quali dichiarano di ben conoscersi tra di loro, io Notaio sono certo.

Preliminarmente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659 del Codice Civile, le parti dichiarano:
(regime patrimoniale)

Precisato quanto innanzi, le parti mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale

P R E M E T T O N O

- a) che **** sono proprietari di fabbricati e terreni tra essi confinanti siti in Reggio Emilia alla Via ., meglio descritti in prosieguo;
- b) che è sopraggiunta tra i suddetti una disputa in merito a*****;
- c) che i signori *** hanno intentato un'azione legale nei confronti di *, al fine di *****
- d) che, tuttavia, i rapporti di vicinato sono degenerati a tal punto da rendere difficile la convivenza;
- e) che, al fine di comporre in modo alternativo dette controversie, le parti in lite si sono recate volontariamente presso l'organismo di conciliazione CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI REGGIO EMILIA iscritto al N. 71 del Registro degli Organismi deputati a gestire tentativi di Conciliazione presso il Ministero della Giustizia;
- f) che, sulla base della proposta del mediatore Avvocato **** i signori **** hanno acconsentito a cedere a*** che, a fronte del trasferimento, corrisponderà la somma di Euro ****, la piena proprietà di una piccola area dell'estensione di metri quadrati *, identificata dalla p.la **, meglio descritta in prosieguo;
- f) contemporaneamente, ****, ha acconsentito a*****;

g) che l'accordo conciliativo verbalizzato dall'Avv ***** , nella qualità di mediatore dell'organismo CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI REGGIO EMILIA iscritto al N. 71 del Registro degli Organismi deputati a gestire tentativi di Conciliazione presso il Ministero della Giustizia, in data ***, è stato formalizzato in modo definitivo con impegno delle parti a ripetere in sede di atto pubblico notarile successivo le volontà ivi espresse, al fine di precostituire un titolo idoneo alla trascrizione nei RRll;

h) che è quindi ora possibile ai sensi dell'articolo 11 del DLgs 28/2010 procedere alla formalizzazione dell'atto di ripetizione, in esecuzione del citato accordo conciliativo che in copia conforme, rilasciata dalla segreteria dell'organismo, si allega a questo atto sotto la lettera "A".

INDICE ARGOMENTI

- *Natura giuridica dell'accordo conciliativo (in generale)*
- *Natura ed efficacia dell'accordo conciliativo in materia di usucapione (in particolare)*
- *Attività del notaio di tipo*
 - *Istruttorio*
 - *Documentale*
 - *Sequenze ipotizzabili*
 - *Verbale di deposito*
- ***Tecnica redazionale proposta***
 - *Sequenza preliminare-definitivo*
 - *Negoziato di ripetizione*
 - ***Autentica o atto pubblico in diretta***
- *Profili fiscali*
- *Redazione nota trascrizione*

TECNICA PIU' VIRTUOSA (Krogh FB 15 agosto alle 3 di notte!)

Far redigere il verbale e l'allegato accordo in duplice originale di cui uno da depositare presso la segreteria ed il secondo da far autenticare da parte del Notaio in diretta.

Dobbiamo "educare" gli operatori del procedimento (avvocati e mediatori) a coinvolgerci sin dalle prime battute della stesura dell'accordo, onde consentire di indirizzarne il contenuto anche a seconda dell'esito che dà di volta in volta l'accertamento ipotecario e catastale.

L'ingresso del Notaio in seconda battuta relega il Notaio al ruolo di certificatore di un closing in cui la parte attiva è stata svolta (e così viene percepita dalle parti) solo dagli avvocati e dal mediatore.

ORGANISMO DI MEDIAZIONE “*”**
ISCRITTO AL N. * DEL REGISTRO MINISTERIALE DEGLI ORGANISMI DEPUTATI A**
GESTIRE TENTATIVI DI CONCILIAZIONE
VERBALE DI AVVENUTA CONCILIAZIONE

Il giorno venticinque giugno duemilaquattordici

(25 giugno 2014)

alle ore *****

Presso la sede di dell' Organismo di Mediazione “*****” alla Via ** n. ***, nel
Procedimento di mediazione numero **/2014

PROMOSSO DA

- CAIO (dati anagrafici completi)

Assistito dall'Avvocato:

dati anagrafici completi del Foro di *****

NEI CONFRONTI DI

- TIZIO (dati anagrafici completi)

Assistito dall'Avvocato:

dati anagrafici completi del Foro di *****

MATERIA: controversia avente ad oggetto: "Usucapione di beni Immobili".

VALORE INDICATIVO (dichiarato dalla parte istante) pari ad Euro *****

REGOLAMENTO: Disciplinato dal Regolamento di Mediazione dell'Organismo "*****", con sede in * alla Via *, Organismo iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia (ai sensi del Decreto Legislativo numero 28 del 4 marzo 2010 e successive modifiche) al numero *****.

MEDIATORE: Alla presenza del **mediatore** Avvocato ***, nata * il *, con studio in * alla Via *, ma per il presente procedimento domiciliato presso la sede del detto Organismo, Mediatore nominato dal Responsabile dell'Organismo, accreditato ed in ruolo presso codesto Organismo, il quale ha sottoscritto la dichiarazione di accettazione dell'incarico ed impegno di imparzialità in conformità al codice deontologico dei Mediatori.

SONO COMPARSI

- - **CAIO**, sopra generalizzato,
- - **TIZIO**, sopra generalizzato
- Assistiti dai rispettivi **avvocati**:
- - del Foro di, sopra generalizzato;
- - del Foro di, sopra generalizzato;
- Eventuale: sono inoltre presenti i dottori Ai fini del prescritto **tirocinio** assistito biennale.
- Presenza, altresì, con l'autorizzazione delle parti intervenute e del Mediatore, il **Notaio** **Valentina Rubertelli** di Reggio Emilia.

PREMESSO CHE

- I) ad istanza dell'Avvocato * per conto dei signori...., depositata presso l'Organismo ".....", si è dato **avvio al procedimento** di mediazione finalizzato alla conciliazione della controversia sopra specificata e, in particolare, la parte istante in mediazione convocava innanzi all'Organismo il sig Tizio, invocando l'intervenuta usucapione da parte dell'istante medesima, in conseguenza del possesso esclusivo da questi esercitato rispetto ad una unità immobiliare facenti parte di un fabbricato di vecchia costruzione sito in Comune di ... alla Via ...;
- II) il procedimento, vertendo in materia di diritti disponibili, ha assunto il numero ***/2014 e con raccomandate con avviso di ricevimento inviate il * dagli stessi ricevute il *, le **parti venivano convocate** per il giorno * alle ore * presso la sede dell'organismo "....." di ..., sita in Via, per il primo incontro di cui all'articolo 8 del Decreto Legislativo 28 del 2010.

- EVENTUALE: Le parti convocate in mediazione, per altro, manifestando già informalmente l'intenzione di aderire al procedimento e riconoscendo la fondatezza delle pretese fatte valere nei loro confronti, hanno chiesto un **aggiornamento della seduta** al giorno di oggi, ore al fine di poter predisporre documentazione, anche notarile, necessaria all'eventuale perfezionamento di un accordo;
- III) in occasione di questo incontro, tenutosi in data odierna, il sottoscritto **mediatore ha ricordato alle parti i principi, le regole**, la funzione e le modalità di svolgimento del procedimento di mediazione di cui al Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28 citato, così come modificato dalla Legge 98 del 2013 e al Decreto Ministeriale 18 ottobre 2010, n. 180 e successive modifiche ed ha esposto i principi di riservatezza di cui agli art. 9 e 10 del predetto Decreto Legislativo e di imparzialità relativi al procedimento e ha chiesto espressamente alle parti e ai difensori la disponibilità a proseguire il procedimento di mediazione;
- IV) tutte le parti, in proprio o a mezzo dei loro procuratori, e i difensori presenti, hanno **dichiarato espressamente di voler procedere** con lo svolgimento della mediazione, dichiarando di accettare le tariffe ai sensi del Decreto Ministeriale 180/2010 e successive modifiche, il codice etico e il Regolamento dell'Organismo di Mediazione "*****";
- V) raccolta la disponibilità delle parti, si è proceduto con lo svolgimento del procedimento di mediazione, attraverso la trattazione ed esposizione delle rispettive posizioni in **sedute comuni (ovvero separate)**;

- VI) avendo quindi le parti deciso di conciliare la controversia, esse **hanno raggiunto un accordo teso al riconoscimento** da parte dei chiamati in mediazione dell'intervenuta usucapione in favore dell' istante signor Caio, della quota di comproprietà in ragione di un dodicesimo indiviso del fabbricato di cui in parola già di spettanza di Tizio, per effetto di possesso esclusivo del bene comune, ragion per cui il sottoscritto Mediatore ha formato il presente processo verbale della raggiunta conciliazione sulla base del **testo di accordo che si allega al medesimo sotto la lettera "...."**;
- VII) in considerazione del fatto che l'accordo raggiunto è **suscettibile di essere trascritto** ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2643 numero 12-bis) del codice civile, introdotto dall'art. 84 bis del Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69 così come modificato dall'allegato alla legge di conversione del 9 agosto 2013, n. 98, il quale espressamente prevede che devono rendersi pubblici con il mezzo della trascrizione "gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione", le parti hanno **richiesto l'intervento del Notaio VALENTINA RUBERTELLI** perché, ai sensi della norma succitata, dall'articolo 2657 codice civile e dall'articolo 11 comma terzo del Decreto Legislativo 28 del 2010 e successive modifiche, si provveda seduta stante **all'autenticazione della sottoscrizione dell'accordo allegato** al presente processo verbale.
- Firmato in segno di adesione e piena accettazione, impegnandosi a versare all'Organismo "*****" la maggiorazione delle indennità di mediazione prevista dalla normativa vigente in materia da:

TIZIO.....Avv di Tizio.....
 CAIO.....Avv di Caio.....

CERTIFICAZIONE DEL MEDIATORE

Io sottoscritto avv....., nella qualità di mediatore nel procedimento in oggetto, certifico che le firme che precedono sono state apposte in mia presenza da:

TIZIO (generalità complete) da me identificato a mezzo...
 Avv di Tizio (generalità complete) da me identificato a mezzo...
 CAIO (generalità complete) da me identificato a mezzo...
 Avv di Caio (generalità complete) da me identificato a mezzo...

- **Allegato** “*****” al verbale di conciliazione n.

.....

ACCORDO CONCILIATIVO AVENTE AD
OGGETTO L'ACCERTAMENTO DI
AVVENUTA USUCAPIONE

-(si rinvia alla bozza che verrà distribuita in formato editabile)

- **FIRME DELLE PARTI**

- **AUTENTICA DEL NOTAIO**