

N. 11569/2017 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Commerciale

Il Tribunale, nella persona del Giudice, Dott. Pietro Errede, in funzione di giudice unico ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **11569/2017** promossa da:

, rappresentata e difesa dall'avv. GRECO ANTONIO e dall'avv. M. ROBERTA BERGAMASCHI, domiciliatari, per mandato a margine dell'atto introduttivo

-attrice-

CONTRO

, rappresentata e difesa dall'avv. Pietro Luigi Nuccio, domiciliatario, per mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

-convenuta-

NONCHE'

-convenuti contumaci-

OGGETTO: divisione di beni

CONCLUSIONI DELLE PARTI: come da verbale di udienza del 7.05.2021 da intendersi qui interamente richiamato e trascritto.



Con atto di citazione notificato il 21.11.2017 ha convenuto in giudizio per domandare la divisione giudiziale dell'immobile sito in (LE) alla , identificato in catasto consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 79, rendita € 160, in comunione con gli stessi per la sua quota ideale di 6/18 di cui due quote ideali di 2/18 acquistate in data 1.03.2010 dai fratelli per la quota di 2/18 e per la quota di 5/18 e C per la quota ideale di 5/18. L'immobile comune era loro pervenuto per successione ereditaria del padre / successione apertasi in data 14 gennaio 2006, denunciata a il 19.09.2007 e trascritta a Lecce in data 22.08.2008 al n.

L'attrice, nonostante avesse richiesto più volte senza esito la divisione bonaria del bene, ha domandato quindi la divisione giudiziale del bene comune in natura, con attribuzione a ciascun condividente della propria parte, e in subordine, in caso di indivisibilità in natura del bene, la sua vendita con ripartizione della somma ricavata in proporzione alle rispettive quote, con spese a carico dei condividenti e in caso di opposizione con condanna degli opposenti al pagamento delle spese e compensi di giudizio.

Si è costituita la sola , con comparsa di costituzione e risposta depositata telematicamente il 14.2.2018, eccependo in via preliminare la carenza di legittimazione attiva dell'attrice per avere la stessa ceduto le proprie quote alla germana con verbale di conciliazione del 25.07.2012 a seguito di Mediazione I.Me.Con. proc. n. 507/2012, e quindi per difetto di contitolarità del bene oggetto di comunione. Ha concluso per la dichiarazione di carenza di legittimazione attiva dell'attrice e nel merito per il rigetto della domanda con vittoria di spese e competenze di lite, da distarsi in favore del procuratore antistatario.

Gli altri convenuti sono rimasti contumaci.

Dopo lo scambio delle memorie *ex art. 183 co. 6 c.p.c.*, con ordinanza del 19/20.02.2019 il giudice ha invitato le parti a precisare le conclusioni sulla predetta eccezione di carenza di legittimazione attiva di parte attrice, rinviando a successiva udienza.

All'udienza del 7.05.2021, sulle conclusioni precisate dalle parti, il giudice ha riservato la decisione sulla eccezione preliminare sollevata dalla convenuta costituita, senza concedere i



termini *ex art.* 190 c.p.c. per conclusionali e repliche perché non richiesti.

L'eccezione di carenza di legittimazione attiva della _____ è fondata.

Risulta *per tabulas* che con verbale di conciliazione del 25.07.2012 a seguito di Mediazione I.Me.Con. _____ ha venduto le proprie quote ideali del bene per cui oggi è causa alla odierna convenuta _____ al prezzo di € 25.000,00 di cui € 5000,00 corrisposte contestualmente, a titolo di caparra confirmatoria, mediante assegno postale (vedi verbale di conciliazione e assegno postale in atti).

In proposito giova premettere che per mediazione si intende l'intero procedimento, in tutte le sue fasi (regolamentato dal Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, Decreto Ministeriale 6 luglio 2011, n. 145), con il quale le parti tentano di comporre una lite in modo alternativo a quello giudiziale. Una volta raggiunto l'accordo esso deve essere redatto per iscritto (processo verbale di mediazione), e sottoscritto dalle parti e dal mediatore. L'accordo di conciliazione ha infatti natura contrattuale e con esso le parti, a mezzo di proprie manifestazioni di volontà, regolamentano i propri interessi e pongono fine alla controversia. Tale accordo, pur avendo natura di negozio giuridico privato, essendo l'esito di un procedimento destinato alla risoluzione stragiudiziale di una controversia (anche con finalità deflattiva del contenzioso giudiziario), può beneficiare a fini processuali di una diversa e maggiore valenza rispetto alle altre scritture private formate in modo ordinario ed in particolare può beneficiare della efficacia di titolo esecutivo grazie alla attestazione di legalità degli avvocati delle parti, che consente appunto il dispiegarsi di tale efficacia, in alternativa all'intervento successivo del giudice in sede di volontaria giurisdizione.

Tale attestazione di legalità mantiene, peraltro, funzioni e finalità completamente diverse dal controllo notarile necessario e previsto per la pubblicità legale laddove, come nel caso di specie, l'accordo abbia ad oggetto un negozio soggetto a trascrizione *ex* 2643 c.c. (ad esempio un contratto che trasferisca la proprietà o altro diritto reale), non bastando la certificazione del mediatore che non svolge la funzione di autentica, occorre invece l'intervento di un pubblico ufficiale che autentichi le sottoscrizioni, ossia il notaio.

La scelta del legislatore risulta pienamente coerente con il sistema di pubblicità immobiliare del nostro ordinamento giuridico, che si pone il precipuo scopo di garantire un controllo di legalità e di dare certezza a tutti i dati immessi nei pubblici registri in ossequio al principio di



autenticità del titolo. In tal senso, viene in rilievo l'art. 2657 c.c., che considera unici titoli validi per la trascrizione le sentenze, gli atti pubblici o le scritture private autenticate o la cui sottoscrizione sia stata accertata giudizialmente. La certificazione del mediatore, infatti, non rende l'accordo idoneo né ai fini della eseguibilità (in quanto è necessaria l'omologa da parte del Presidente del Tribunale), né ai fini della pubblicità immobiliare: a tal fine è sempre necessario l'intervento del notaio, non essendo sufficiente neanche quello del giudice dell'omologazione.

Ciò detto, nel caso di specie, si rileva che quell'accordo pur se non trascritto nei registri immobiliari, ha comunque impegnato le parti realizzando quell'efficacia traslativa convenuta in sede di mediazione e per la quale era stato versato una parte del prezzo pari a € 5000,00 a titolo di caparra confirmatoria, con l'intesa delle parti di saldare la restante parte del prezzo entro e non oltre il 31.01.2016.

La trascrizione infatti, come sistema di pubblicità produce il risultato di rendere opponibili a terzi gli effetti degli atti trascritti, sicché chi acquista validamente un diritto, ma non trascrive è titolare del diritto, però non può opporlo a terzi.

Pertanto, a nulla rileva che successivamente le stesse parti abbiano stipulato un preliminare di vendita datato 20.08.2012 avente ad oggetto le stesse quote immobiliari già vendute alla stessa
dalla _____ in sede di mediazione del 25.07.2012 con
accordo pure richiamato nel successivo preliminare. Tale preliminare, di cui parte convenuta ha disconosciuto la propria sottoscrizione ed ha contestato l'apposizione di data certa, non esclude che la promittente venditrice tale non poteva essere per aver già trasferito alla
la titolarità delle sue quote ideali dell'immobile per cui è lite.

Per quanto detto, deve ritenersi in capo all'odierna attrice anche il difetto di "*legitimatio ad causam*".

In proposito si richiama quell'arresto giurisprudenziale della S.C., da cui non si ha motivo di discostarsi, secondo cui "*La "legitimatio ad causam" si ricollega al principio dettato dall'art. 81 cod. proc. civ., secondo il quale nessuno può far valere nel processo un diritto altrui in nome proprio fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, e comporta - trattandosi di materia attinente al contraddittorio e mirandosi a prevenire una sentenza "inutiliter data" - la verifica, anche d'ufficio in ogni stato e grado del processo (con il solo limite della formazione del giudicato interno sulla questione) e in via preliminare al merito, della coincidenza dell'attore e del convenuto con i soggetti che, secondo*



la legge che regola il rapporto dedotto in giudizio, sono destinatari degli effetti della pronuncia richiesta" (Sez. U, Sentenza n.1912 del 09/02/2012)

Va pertanto accolta l'eccezione preliminare di parte convenuta e dichiarato il difetto di legittimazione attiva di . per carenza di titolarità *pro quota* dell'immobile oggetto della domanda di scioglimento della comunione, con condanna della stessa al rimborso delle spese di lite secondo il principio della soccombenza e con distrazione delle stesse in favore del procuratore dichiaratosi antistatario

P. Q. M.

Il Tribunale di Lecce, Sezione commerciale, in composizione monocratica, disattesa ogni diversa istanza, eccezione o deduzione, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da con atto di citazione notificato il 21.11.2017 a , così provvede:

1. DICHIARA il difetto di legittimazione attiva di per carenza di titolarità *pro quota* dell'immobile oggetto della domanda di scioglimento della comunione;
2. CONDANNA l'attrice alla rifusione in favore della convenuta costituita delle spese processuali, che liquida in complessivi € 4.355,00, oltre accessori di legge, da distrarsi in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Lecce, il 12.05.2021

Il Giudice-Pietro Errede

