

Giustizia civile. I chiarimenti delle sentenze di merito

Espropri e ipoteche, mediazione esecutiva solo se omologata

Così l'accordo diventa titolo idoneo

PAGINA A CURA DI
Nicola Soldati

■ L'omologazione del giudice è la *conditio sine qua non* per conferire al verbale di conciliazione, del quale l'accordo allegato costituisce parte integrante, efficacia di titolo esecutivo e per renderlo idoneo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione in forma specifica e l'iscrizione di ipoteca giudiziale. Lo ha ribadito, con la sentenza del 12 luglio scorso, il Tribunale di Varese, che ha applicato l'articolo 12 del decreto legislativo 28/2010 sulla **mediazione obbligatoria**. A un anno e mezzo dall'entrata in vigore delle nuove disposizioni sulla mediazione (dal 21 marzo 2011) - e a sei mesi dall'estensione al risarcimento dei danni automobilistici e alle liti condominiali (dal 21 marzo 2012) - è infatti possibile mettere a fuoco alcuni punti chiave della disciplina attraverso le pronunce dei magistrati.

A partire proprio dall'omologazione del processo verbale. Con la sottoscrizione di questo atto si conclude la mediazione; al verbale, se la controversia viene composta, si allega il testo dell'accordo. L'omologazione viene effettuata su richiesta di parte, se sono presenti i requisiti di legge. In particolare, il presidente del Tribunale, per concedere l'omologazione, deve accertare: che il verbale provenga da un organismo di mediazione iscritto al registro ministeriale; che dal verbale risultino gli estremi di iscrizione al registro; che il contenuto non sia contrario all'ordine pubblico o a norme imperative; che il verbale di accordo sia sotto-

scritto dalle parti e dal mediatore (pronunce del 15 marzo 2012 del Tribunale di Ostia, del 17 febbraio 2012 del Tribunale di Lamezia Terme e del 9 dicembre 2011 del Tribunale di Modica).

Se poi con la sottoscrizione dell'accordo le parti concludono un contratto o compiono un atto che va trascritto (articolo 2643 del Codice civile), la sottoscrizione del verbale deve essere autenticata da un pubblico ufficiale autorizzato. In questo modo, l'accordo è sottoposto a due distinti esami di legalità: il primo, da parte del giudice che omologa il verbale di accordo; e il secondo, da parte del notaio che consente l'accesso nei registri immobiliari ai verbali di conciliazione contenenti accordi destinati alla pubblicità immobiliare. Se nega l'omologazione, l'autorità giudiziaria ordinaria trasmette copia al responsabile del registro: in questa ipotesi, come nel caso in cui le parti non richiedano l'omologazione, il verbale ha valore solo contrattuale tra le parti.

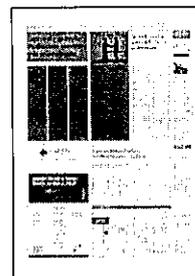
Il procedimento di omologazione ha natura intrinsecamente sommaria, forma camerale a carattere plurilaterale, e si attiva con il deposito, nella cancelleria del tribunale competente, di un ricorso a istanza di parte; una volta effettuato il deposito, il presidente del tribunale fissa udienza davanti a sé per la comparizione delle parti in camera di consiglio, assegnando un termine per la notifica del ricorso e del decreto alle parti che hanno sottoscritto il verbale di conciliazione. Il decreto presidenziale di omologazione del verbale può essere ogget-

to di reclamo davanti al tribunale in composizione collegiale.

La possibilità per il verbale di conciliazione di acquistare efficacia di titolo esecutivo non è una novità per il nostro ordinamento. Sono infatti previste norme analoghe, per esempio, per il verbale di conciliazione previsto dalla legge 281/98 (abrogata e trasposta nel Codice del consumo), per la conciliazione in materia di Tlc e per quella societaria (abrogata) prevista dal decreto legislativo 5/2003.

In ogni caso, la garanzia che il verbale di accordo possa ottenere valore di titolo esecutivo dovrebbe assicurare uno spontaneo adempimento delle obbligazioni assunte dalle parti con l'accordo. Da una diversa prospettiva, in molti casi, soprattutto se il mediatore ha svolto il proprio incarico con capacità e professionalità, la circostanza che il verbale sia suscettibile di ottenere efficacia esecutiva può apparire ridondante e ingiustificatamente onerosa a fronte di una evidente disponibilità delle parti a dare spontanea esecuzione a quanto pattuito; ciò, in particolare, alla luce delle caratteristiche proprie della procedura di mediazione che si conclude di norma con la piena soddisfazione delle parti in relazione agli esiti composti raggiunti. Proprio per questo è stato previsto che l'omologazione del verbale di conciliazione avvenga solo a istanza di parte. Viene così esclusa l'omologazione d'ufficio con invio del verbale da parte dell'organismo di mediazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le pronunce**01 | L'IPOTECA GIUDIZIALE**

Il verbale di accordo, debitamente omologato, costituisce titolo per l'iscrizione dell'ipoteca. Le parti, concludendo l'accordo che compone la lite, danno linfa a un contratto che resta a base volontaristica. Ma il legislatore ha previsto che l'ipoteca iscritta con l'accordo di mediazione sia «giudiziale». Si tratta di una norma speciale integrativa di diritto comune che vincola l'interpretazione, nel senso di ritenere l'iscrizione giudiziale, fermo restando che i dati di iscrizione devono essere riferiti all'accordo e non al decreto (tribunale di Varese, 12 luglio 2012).

02 | I REQUISITI

Per concedere l'omologazione del verbale di accordo, che gli fanno acquisire efficacia esecutiva, i giudici verificano in primo luogo che siano stati presentati i documenti, valga a dire il verbale e la scrittura privata che consacrano l'accordo amichevole raggiunto dalle parti. È poi necessario che l'accordo sia stato raggiunto davanti a un organismo di mediazione iscritto al registro ministeriale, che i documenti siano firmati dalle parti, dai difensori e dal mediatore e che l'accordo non sia contrario all'ordine pubblico o a norme imperative (Tribunale di Ostia, 15 marzo

2012; Tribunale di Lamezia Terme, 17 febbraio 2012; Tribunale di Modica, 9 dicembre 2011).

03 | LA SOLLECITAZIONE DEL GIUDICE

Il giudice d'appello ha la facoltà di invitare le parti a procedere alla mediazione senza alcun limite temporale, ma solo di materia (Corte d'appello di Roma, 28 ottobre 2010; Corte d'appello di Napoli, 17 febbraio 2012). Il giudice può invitare le parti a valutare la possibilità di un tentativo stragiudiziale di mediazione, se alcuni elementi della lite siano indicativi di una buona probabilità di conciliazione, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti (Tribunale Varese, 20 giugno 2012; Tribunale di Prato, 16 gennaio 2012; Tribunale di Reggio Emilia, 25 maggio 2011; Tribunale di Ostia, 9 dicembre 2010)

04 | L'IMPROCEDIBILITÀ

Il giudice deve rilevare d'ufficio l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura di mediazione, anche se le parti chiedono di evitarla (Tribunale di Prato, 30 marzo 2011; Tribunale di Palermo, 13 luglio 2011; Tribunale di Lamezia Terme, 22 giugno 2012; Tribunale di Ostia, 26 marzo 2012).