



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati

Dott. Carlo Calvaresi – Presidente

Dott.ssa Claudia Di Valerio – Giudice relatore

Dott.ssa Paola Mariani – Giudice onorario

a scioglimento della riserva formulata all'udienza del 7.7.2017;

osserva

Con atto depositato in data 10.5.2017 la [redacted] s.r.l. ha proposto reclamo avverso l'iscrizione con riserva dell'ipoteca richiesta, sui beni della [redacted] s.r.l., in forza di verbale di conciliazione della Camera di Conciliazione Forense Picena n. [redacted] del 3.12.2015, omologato con decreto di questo Tribunale del 23.3.2017. A fondamento del reclamo la [redacted] s.r.l. ha dedotto che il titolo costituito dal predetto verbale, omologato dal Tribunale, doveva essere considerato valido per l'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. n. 28/2010, senza necessità di ulteriori adempimenti.

Si è costituito il Conservatore dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, il quale ha dedotto che il verbale di conciliazione presentato dalla reclamante, pur essendo astrattamente titolo idoneo per l'iscrizione di ipoteca, conteneva unicamente un riconoscimento di debito, senza prevedere l'adempimento di obbligazioni; poiché l'iscrizione resa sulla base del verbale di conciliazione omologato ha natura giudiziale, il relativo titolo deve presentare i requisiti di cui all'art. 2818 c.c. e quindi contenere la condanna al pagamento di somma o all'adempimento di altra obbligazione, elementi tutti che nel caso di specie mancavano e che quindi giustificavano l'accettazione con riserva della formalità.

W

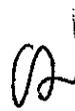
Si è costituita inoltre la s.r.l., la quale ha eccepito l'inammissibilità del reclamo per mancato rispetto del termine perentorio di trenta giorni dall'iscrizione ipotecaria, nonché l'infondatezza dello stesso perché il verbale di conciliazione sottoscritto tra le parti non possedeva i requisiti per essere omologato dal Tribunale, la temerarietà del reclamo e della richiesta di omologazione alla luce del comportamento extraprocessuale delle parti, concludendo per il rigetto del reclamo e per l'emissione di ordine di cancellazione dell'ipoteca iscritta sui beni della s.r.l.

Va preliminarmente fugato ogni dubbio circa la tempestività del ricorso secondo il termine stabilito dall'art. 113 ter disp. att. c.c. La norma prevede che il reclamo di cui all'art. 2674 bis c.c. si propone con ricorso al tribunale entro il termine di trenta giorni dall'esecuzione della formalità, ed entro lo stesso termine il ricorso deve essere notificato al conservatore a pena di improcedibilità. Non è invece previsto un termine – né perentorio, né tantomeno dilatorio come vorrebbe la difesa della s.r.l., che ha lamentato l'esiguità del lasso di tempo concesso per la comparizione delle parti – per la notificazione del ricorso alle parti interessate e per la celebrazione dell'udienza, con la conseguenza che ogni doglianza sul punto risulta irrilevante.

Viceversa, nel caso di specie la società reclamante ha presentato la richiesta di iscrizione ipotecaria, poi accettata con riserva, in data 10.4.2017, come da nota di trascrizione in atti; ha depositato il ricorso in cancelleria in data 10.5.2017 e in pari data lo ha notificato a mezzo posta elettronica al conservatore dei registri immobiliari. Il termine di cui all'art. 113 ter sopra citato risulta quindi pienamente rispettato; del resto, il conservatore, quale unico soggetto a tanto legittimato, nulla ha eccepito in tal senso.

Occorre inoltre chiarire che dal thema decidendum all'esame del collegio esula ogni questione relativa alla omologazione del verbale di conciliazione ripassato tra le parti, trattandosi di argomento sul quale questo Tribunale si è già pronunciato con decreto del 23.3.2017, che ha omologato il predetto verbale sulla scorta del fatto che entrambe le parti sono state assistite dai rispettivi difensori, che hanno sottoscritto il verbale unitamente alle parti e al mediatore, e che l'accordo presentava regolarità formale e rispetto delle norme imperative e dell'ordine pubblico (cfr. decreto del 23.3.2017 in atti). Non è quindi consentito al collegio rivedere ed eventualmente correggere la decisione cui è già pervenuto il Tribunale in ordine alla validità del verbale ed alla conseguente omologabilità dello stesso.

Analogamente si dica per gli argomenti introdotti dalla difesa della s.r.l. in ordine ad una pretesa malafede della reclamante, come desumibile dallo svolgimento del rapporto contrattuale tra le parti in ultimo conclusosi con la stipula dell'atto di compravendita del 16.6.2017. Giova a tal proposito precisare che si è nell'ambito di un procedimento "lato sensu" cautelare, di natura amministrativa e a contraddittorio non pieno, nel quale le parti interessate, ai sensi dell'art. 113



ter disp. att. c.c., vengono semplicemente sentite, diretto a far sì che, ove sorgano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità o iscrivibilità di un determinato atto, l'interessato possa ottenere, in via provvisoria, l'attuazione della pubblicità immobiliare, ed il cui oggetto è il solo accertamento della gravità e fondatezza dei dubbi in questione, essendo la definitiva pronuncia sulla sussistenza del diritto e sull'effettuazione della pubblicità rimessa ad un eventuale giudizio contenzioso (cfr. Cass., I, 21 febbraio 2017, n. 4410; Corte cost. n. 7/2010).

Va dunque esaminata la sola questione relativa alla idoneità del verbale sottoscritto dalle parti in data 3.12.2015 a costituire titolo per l'iscrizione di ipoteca. Sul punto, ritiene il collegio di dissentire dalle conclusioni cui giunge il Conservatore muovendo dalla natura giudiziale dell'ipoteca iscritta sulla base dell'accordo omologato.

E' ben vero che l'art. 12 D.Lgs. n. 28/2010, sin dalla sua formulazione originaria, prevede tale natura; tuttavia, la stessa giurisprudenza citata nella memoria del conservatore ha sottolineato l'aporia derivante dalla suddetta scelta legislativa, in quanto "la base è volontaria ma la garanzia è giudiziale". In particolare si è rilevato che "trattasi di scelta del legislatore favor mediatonis per evitare che l'accesso all'ipoteca dipenda o meno dalla volontà dei litiganti di prevedere espressamente la garanzia nell'accordo, invece, oggi, assistito ope legis dal favore dell'ipoteca di tipo giudiziale" e che "deve dunque prendersi atto di una norma speciale integrativa della disciplina di diritto comune" (cfr. Trib. Varese 12 luglio 2012, che ha conseguentemente ordinato al conservatore di provvedere all'iscrizione di ipoteca giudiziale come richiesto dalla parte).

In tale contesto, è quantomeno dubitabile che il verbale di conciliazione, pure regolarmente omologato come nel caso di specie, possa dar luogo ad iscrizione di ipoteca solo quando presenti i requisiti di cui all'art. 2818 c.c., in quanto detta norma – che riguarda le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali – deve essere integrata, come indicato dalla giurisprudenza sopra richiamata, con la previsione di cui all'art. 12 D.Lgs. n. 28/2010, la quale prevede un'autonoma ipotesi di ipoteca giudiziale, speciale rispetto alla disciplina comune codicistica.

Ogni diversa interpretazione, quale quella fatta propria dal conservatore nel presente procedimento, vanificherebbe e depotenzierebbe lo strumento della mediazione, sul quale si sono invece concentrati gli sforzi del legislatore volti alla deflazione del contenzioso ed in ultimo alla degiurisdizionalizzazione. Si è difatti ritenuto che l'art. 12 "abbia innovato la categoria dei titoli esecutivi ex lege attraverso il riconoscimento di detta qualità all'accordo di conciliazione sottoscritto dalle parti e dagli avvocati innanzi ad organismi di conciliazione accreditati" (cfr. Tribunale di Bari 7 settembre 2016).

Di ciò si è mostrato ben consapevole il Tribunale, allorché ha negato all'odierna reclamante l'emissione di decreto ingiuntivo sul presupposto che la stessa era già munita di titolo esecutivo con il quale era possibile "finanche l'iscrizione ipotecaria" ed era stato comunque esaurito il diritto di

azione, tanto da configurarsi alcun interesse alla richiesta di altro titolo (cfr. decreto di rigetto di ricorso per decreto ingiuntivo del 7.4.2017).

Orbene, in tale contesto normativo ed interpretativo, la tutela accordata all'odierna reclamante sulla scorta di un verbale sottoscritto dalle parti ai sensi dell'art. 12 citato e per di più omologato dal Tribunale deve ritenersi comprensiva dell'iscrizione di ipoteca, come previsto dalla norma stessa - con previsione speciale rispetto a quella di cui all'art. 2818 c.c. - e senza alcuna possibilità di sindacato sul contenuto dell'atto. Su tale contenuto, infatti, ha signoria esclusiva la volontà negoziale espressa dalle parti, all'uopo opportunamente assistite dai rispettivi difensori, mentre l'efficacia che ne consegue è ricollegata ope legis alle modalità attraverso le quali l'accordo si è raggiunto. Non residua quindi alcuno spazio per la valutazione della ricevibilità dell'atto ai fini dell'iscrizione di ipoteca, pena la scongiurabile disincentivazione del ricorso agli strumenti non contenziosi di definizione delle liti. Il reclamo va quindi accolto, con conseguente ordine al conservatore dei registri immobiliari di eliminare la riserva dall'iscrizione di cui si discute.

La novità della questione ed il carattere non contenzioso della procedura giustificano l'integrale compensazione delle spese tra le parti.

IL CASO.it

P.Q.M.

accoglie il reclamo;

per l'effetto ordina al conservatore dei registri immobiliari di Ascoli Piceno la cancellazione della riserva apposta all'iscrizione ipotecaria di cui alla nota n. del 10.4.2017, reg. gen. n. reg. part. n. ;

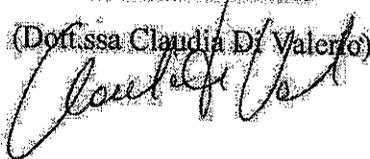
compensa integralmente le spese.

Si comunici.

Ascoli Piceno, 11 ottobre 2017

Il Giudice relatore

(Dott.ssa Claudia Di Valerio)



Il Presidente

(Dott. Carlo Calvaresi)

