

Decalogo dei notai. Oggi a regime

La conciliazione è come il rogito

DI ANTONIO CICCIA

Accordo di conciliazione come il rogito. Se riguarda immobili deve contenere tutti gli elementi dell'atto notarile: deve contenere l'identificazione catastale, gli estremi urbanistici e le menzioni sulla certificazione energetica; si devono assolvere le disposizioni antiriciclaggio e quelle sulle modalità di pagamento. E così via. Tutte formalità che potrebbero spingere le parti in sede di conciliazione a stipulare un più semplice e sintetico accordo obbligatorio, che le obblighi ad andare da notaio per la stipula dell'atto di trasferimento. E senza impegnarsi nella redazione di un atto complesso, che, comunque, il notaio, per ottenere la trascrizione nei registri pubblici, deve controllare da capo a piedi. Il Consiglio nazionale del notariato ha stilato un decalogo sugli accordi raggiunti al termine della procedura di mediazione disciplinata dal decreto legislativo 28/2010, che proprio oggi entra a regime, nella forma di conciliazione obbligatoria, per le controversie condominiali e risarcimenti danni da circolazione veicoli e natanti. Vediamo i punti essenziali del decalogo per la corretta stipulazione di quel particolare contratto, che è appunto l'accordo di conciliazione.

Innanzitutto l'accordo va distinto dal verbale della seduta di conciliazione, che va certificato dal conciliatore. L'accordo è, invece, l'atto nel quale le parti sottoscrivono le condizioni della composizione della lite. Le firme in calce all'accordo devono essere autenticate da un pubblico ufficiale (il notaio) ogni volta che, con l'accordo, si concludono atti soggetti a pubblicità nei pubblici registri, immobiliari e commerciali.

Detto questo, il notaio deve verificare che l'accordo sia in-

tervenuto su diritti disponibili o, comunque, su diritti che possono formare oggetto di regolamento negoziale privato o, comunque, non in violazione di norme imperative. Ad esempio un accordo di conciliazione non può avere ad oggetto diritti patrimoniali attinenti al regime della famiglia, obblighi di contribuzione o relativi ai figli o agli obblighi nascenti dal matrimonio; con la conciliazione non possono assumersi validi obblighi a donare, e non possono raggiungersi accordi in violazione al divieto dei patti successori.

Un problema particolare è l'ammissibilità di un accordo conciliativo avente ad oggetto l'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento per intervenuta usucapione, e la sua trascrivibilità. Su questo ultimo aspetto si richiama la decisione del Tribunale di Roma del 22 luglio 2011, per cui non può essere trascritto l'accordo avente a oggetto l'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento per intervenuta usucapione. Da ciò altra sentenza (Trib. Varese, 20/12/2011) fa discendere che, addirittura, la mediazione sull'usucapione non sia obbligatoria, ma solo facoltativa.

Il notaio, poi, deve verificare il rispetto delle formalità previste dalla legge: necessità di atto pubblico con i testimoni come per le donazioni, patti di famiglia; formalità particolari in caso di parti analfabete, sorde, mute o di lingua straniera.

La verifica deve riguardare la capacità delle parti e la loro legittimazione a disporre dei beni oggetto di accordo: capacità di agire, regime patrimoniale coniugale. Se, poi, interviene un rappresentante, anche per l'accordo, si deve controllare il rispetto delle norme in materia di rappresentanza volontaria, legale od organica delle parti.

L'accordo non è esente, poi, dal

rispetto scrupoloso di tutte le normative dettate per il bene che ne forma oggetto: ad esempio qualora con l'accordo si trasferisca o si costituisca un diritto reale su un bene immobile dovranno essere rispettate tutte le relative normative urbanistiche, catastali, fiscali. Inoltre come in ogni atto notarile le firme di tutte le parti devono essere autenticate in calce all'accordo, a margine dei fogli intermedi e degli allegati. Non basta, dunque, depositare l'accordo agli atti del notaio, a meno che il deposito avvenga ad opera di tutte le parti dell'accordo e il contenuto dell'accordo stesso sia riprodotto nel verbale notarile di deposito sottoscritto da tutte le parti. In sostanza si deve firmare davanti al notaio.

Il pubblico ufficiale deve, poi, astenersi dall'autenticare accordi amichevoli in violazione di norme imperative, dell'ordine pubblico, che non abbiano ad oggetto diritti disponibili, che abbiano ad oggetto fattispecie che non possono essere oggetto di regolamentazione con atto negoziale di autonomia privata o comunque accordi invalidi. In ogni caso in cui l'accordo possa essere raggiunto con lo strumento contrattuale, ma sia carente di requisiti richiesti per la sua validità, il notaio redigerà autonomo atto di convalida o riproduttivo dell'accordo annullabile o nullo, completo di tutti i requisiti richiesti dalla legge. Il notaio deve osservare le norme in materia di conservazione degli atti a raccolta, precisandosi al riguardo che il deposito del verbale, ed allegato accordo, presso la segreteria dell'organismo di mediazione non derogano alla normativa prevista per gli atti notarili, da considerarsi comunque speciale: dunque ci saranno due depositi.

Infine andranno osservati gli adempimenti fiscali e di pubblicità nei pubblici registri.

— ©Riproduzione riservata —

Notai. Le linee guida

Verifica istruttoria sugli accordi raggiunti

MILANO

Notai in campo sull'autenticazione degli accordi di conciliazione. Con una pluralità di verifiche modulate sulla natura dell'intesa. A fornire i chiarimenti è il Consiglio del notariato che, a titolo di premessa, sottolinea (ovvia) diversità tra la certificazione fatta dal mediatore, priva di valore e funzione di autentica e senza efficacia esecutiva, e l'autenticazione da parte del pubblico ufficiale nel caso in cui sia stato raggiunto un accordo amichevole di concilia-

zione soggetto a trascrizione.

Il notaio dovrà applicare allora tutte le norme, di natura formale o sostanziale, che è normalmente tenuto a osservare nella sua attività. In particolare dovrà svolgere attività di tipo istruttorio concentrate, tra l'altro, su accertamenti ipotecari e catastali almeno ventennali, verifiche sulla conformità catastale, accertamenti sul regime patrimoniale coniugale soprattutto per quanto riguarda la posizione del cedente e sulla relativa legittimazione a disporre del bene.

Quanto all'attività di tecnica redazionale, il documento del Notariato mette in evidenza la natura del negozio e di quelli, come il patto di famiglia e i vincoli di destinazione che richiedono l'atto pubblico a pena di nullità. Sotto osservazione poi, con una parte dedicata, i vari schemi negoziali che possono essere impiegati nel raggiungimento di un accordo di conciliazione, divisi a seconda degli effetti dell'intesa (traslativi o modificativi o con effetti obbligatori), dell'oggetto dell'accordo (azienda, immobile da costruire, per esempio), identificando poi anche una serie di ipotesi particolari.

G.Ne.

© RIPRODUZIONE RISERVATA