

Articolo 2932 codice civile e mediazioni obbligatoria

Autore: Naccarella Stefania

In: Diritto civile e commerciale

La sentenza del **Tribunale di Teramo del 19 dicembre 2018 n. 912** merita una preliminare disamina **dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 codice civile** in rapporto ai **diritti reali**, materia obbligatoria di mediazione civile e commerciale.

Esecuzione in forma specifica in relazione al contratto preliminare di compravendita

Quando colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie a tale obbligazione, l'altra parte può chiedere al giudice di avvalersi dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 codice civile. In applicazione di tale **disposizione la parte può ottenere una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto concluso**. Si tratta di una **sentenza** cosiddetta **costitutiva perché, appunto, "costituisce" gli effetti del contratto definitivo concluso**. Si precisa, inoltre, che **la sentenza de qua non tiene conto del consenso del contraente inadempiente**. Per poter pronunciare tale decisione il giudice, inoltre, deve verificare che tutti gli elementi essenziali del contratto definitivo siano già contenuti nel contratto preliminare di compravendita.

L'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto è un particolare tipo di esecuzione forzata e non si riferisce solo all'inadempimento di un contratto preliminare, ma anche all'inadempimento di ogni obbligo di contrarre.

In particolare, quando **le parti stipulano un contratto preliminare di compravendita ex articolo 1351 codice civile**, queste convengono che stipuleranno successivamente un contratto definitivo. Sorge, pertanto, **in capo alle parti l'obbligo di contrarre il contratto c.d. definitivo**. **Se non si addiène a tale contratto la parte non inadempiente può** richiedere la risoluzione del contratto ex articolo 1453 codice civile, oppure, come sopra già precisato, **ricorrere all'esecuzione forzata di cui all'articolo 2932 codice civile**.

Mediazione civile e commerciale obbligatoria

La mediazione civile e commerciale è l'attività professionale svolta da un terzo imparziale volta ad assistere i soggetti nella ricerca di un accordo amichevole al fine della composizione bonaria

della lite. Questo istituto è disciplinato dal **Decreto legislativo 28/2010**. La finalità di questo istituto è quella di **ridurre il contenzioso** all'interno dei tribunali incentivando le parti a trovare un accordo che possa soddisfarle tutte. Inoltre, i **tempi** per l'esperimento di una mediazione sono **molto brevi** (entro tre mesi dalla proposizione della domanda) e i **costi sono contenuti**.

La mediazione civile e commerciale può essere **obbligatoria, facoltativa e demandata**. La mediazione facoltativa si ha quando le parti decidono volontariamente di iniziare una mediazione per dirimere una controversia, mentre quella demandata è prevista dal comma 2 dell'articolo 5 del Decreto in esame e si ha quando il Giudice, valutata la natura della causa, la fase processuale e il comportamento delle parti dispone il procedimento di mediazione rendendolo condizione di procedibilità.

Al fine dell'analisi della sentenza di cui al presente articolo si ritiene opportuno analizzare, più approfonditamente, la mediazione obbligatoria o ex lege.

L'articolo 5 comma 1-bis del Decreto legislativo 28/2010 (decreto legge n. 69 del 2013, convertito, con modifica, in legge n. 98 del 2013) **riporta un elenco di materie obbligatorie**, ossia materie per le quali è obbligatorio tentare la mediazione prima di adire ad un giudice, **pena l'improcedibilità della causa: c.d. condizione di procedibilità**.

Le materie obbligatorie sono:

- **diritti reali (proprietà, usufrutto, usucapione, compravendite, ecc.);**
- **divisione e successioni ereditarie;**
- **patti di famiglia;**
- **locazione e comodato;**
- **affitto di aziende;**
- **risarcimento danni da responsabilità medica e sanitaria;**
- **diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità;**
- **contratti assicurativi, bancari e finanziari;**

Il decreto legislativo 28/2010 è entrato in vigore il **21 marzo 2010** ad eccezione **dell'articolo 5** in tema di mediazione obbligatoria **che entrò in vigore soltanto parzialmente**. Nel marzo **2012 entrò in**

vigore totalmente la mediazione obbligatoria, ma con una sentenza della Corte Costituzionale del 6 dicembre del medesimo anno questa venne dichiarata incostituzionale per la violazione degli articoli 24, 76 e 77 della Carta Costituzionale. Più precisamente si riteneva come non potesse essere un decreto legislativo a prevedere la mediazione obbligatoria, ma dovesse essere una legge a prevederla. Così, nel 2013, con il **decreto legge “del fare” del 21 giugno n. 69 venne reintrodotta l’obbligatorietà della mediazione per le materie indicate nel nuovo comma 1- bis dell’articolo 5 del decreto legislativo 28/2010.**

Tribunale di Teramo Sentenza 19 dicembre 2018 n. 912: il fatto.

A - promissaria acquirente - e B (in quanto C, promissario venditore era deceduto e pertanto subentrava a questo B in qualità di erede) - **promissario venditore - avevano stipulato un contratto preliminare di compravendita** avente come oggetto due appezzamenti di terreno in Martinsicuro con versamento di caparra confirmatoria. La parte **promissaria acquirente**, dopo numerosi solleciti, **citava in giudizio B**, in qualità di erede di C, la mancata stipula del rogito **invocando**, pertanto, **l’applicazione dell’articolo 2932 codice civile** al fine di produrre gli effetti del contratto concluso.

La convenuta resisteva in giudizio in proprio e in qualità di erede di C, eccependo in giudizio **l’improcedibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione** ex articolo 5, comma 1 bis del Decreto legislativo 28 del 2018, **in quanto la materia del contendere era da ricondurre ai c.d. “diritti reali”**. Inoltre, la promissaria venditrice non si opponeva all’esecuzione in forma specifica, chiedendo, però, ad A il pagamento del residuo prezzo, oltre interessi e rivalutazione e oltre rimborso delle spese per tasse e imposte (anche successorie) pagate.

Il giudice, a fronte di quanto esposto dalle parti, **assegnava**, pertanto, alle parti **il termine di quindici giorni per avviare il procedimento di mediazione**. All’udienza successiva fissata dal giudice, però, **la parte convenuta- promissaria venditrice rilevava come la mediazione non fosse stata avviata da A ed insisteva, pertanto, per la pronuncia di improcedibilità della domanda de qua.**

Lettura dell’articolo 2932 codice civile in riferimento ai diritti reali secondo la pronuncia del Tribunale di Teramo 912/2018.

All’udienza ex 281-sexies c.p.c., il giudice si pronunciava in merito all’eccezione di improcedibilità sollevata dalla convenuta - promissaria venditrice.

Il giudice rilevava, infatti, come la parte attrice, invocando l’applicazione dell’articolo 2932 codice civile, volesse far produrre gli effetti al contratto preliminare di compravendita non concluso e quindi ottenere una sentenza costitutiva che producesse gli effetti del contratto definitivo e, conseguentemente, il trasferimento del bene tra le parti. Tale **trasferimento evidenziava, però, il carattere reale della materia del contendere ossia la proprietà** dei terreni oggetto di causa.

Conclusioni

Concludendo, il Giudice di Teramo, nella pronuncia in **esame basando la propria decisione su una lettura combinata del disposto di cui all'articolo 2932 del codice civile e dall'articolo 5, comma 1 bis del decreto legislativo 28/2010, riteneva come il mancato esperimento del procedimento di mediazione da parte di A abbia reso la domanda attorea improcedibile**. Tale improcedibilità, riassumendo, deriva dalla natura reale della materia del contendere, ossia la proprietà di terreni, e, pertanto, deve essere ricondotta alle materie previste dal succitato comma 1-bis dell'articolo 5 del decreto legislativo 28/2010.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/articolo-2932-codice-civile-e-mediazioni-obbligatoria/>