



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO



ORDINE DEGLI AVVOCATI DI LECCO

PROTOCOLLO SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE CONSENSUALE E DIVORZIO CONGIUNTO

Il Tribunale di Lecco, in persona del Presidente Dott. Ersilio Secchi

e

**Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lecco, in persona del Presidente Avv. Elia
Campanielli**

Premesso:

che la Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, con la sentenza n. 21761/2021 del 29.07.2021, ha affermato il seguente principio di diritto: « *le clausole dell'accordo di divorzio a domanda congiunta, o di separazione consensuale, che riconoscano ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni mobili o immobili, o di altri diritti reali, ovvero ne operino il trasferimento a favore di uno di essi, o dei figli, al fine di assicurarne il mantenimento, sono valide in quanto il predetto accordo, inserito nel verbale di udienza redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è stato attestato, assume forma di atto pubblico ex art. 2699 c.c. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo la sentenza di divorzio (che, rispetto alle pattuizioni relative alla prole e ai rapporti economici, ha valore di pronuncia dichiarativa) ovvero dopo l'omologazione, valido titolo per la trascrizione ex art. 2657 c.c., presupponendo la validità dei trasferimenti l'attestazione del cancelliere che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della l. n. 52 del 1985, mentre non produce la nullità del trasferimento il mancato compimento, da parte dell'ausiliario, dell'ulteriore verifica soggettiva circa l'intestataro catastale dei beni e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari*»; che, in riferimento alla forma dell'atto contenente la volontà negoziale traslativa, la Corte ha chiarito che: « *è evidente che il verbale dell'udienza di comparizione dei coniugi redatto dal cancelliere ai sensi dell'art. 126 c.p.c., che - per intanto - realizza l'esigenza della forma scritta dei trasferimenti immobiliari, richiesta dall'art. 1350 c.c., è - come dianzi detto - un atto pubblico avente fede privilegiata, fino a querela di falso, sia della provenienza dal cancelliere che lo redige e degli atti da questi compiuti, sia dei fatti che egli attesta essere avvenuti in sua presenza*» con conseguente sua

diretta idoneità a costituire titolo per la trascrizione a norma dell'art. 2657 c.c. dopo la relativa sentenza di divorzio o di omologazione;

che ancora, con riferimento all'esigenza di garantire il rispetto delle prescrizioni previste a pena di nullità dall'art. 29, legge n. 52/1985, la Corte ha individuato nell'ausiliario del giudice la figura tenuta alle relative attestazioni;

che a tale ultimo proposito la Suprema Corte ha invitato i Tribunali e i locali Consigli dell'ordine degli avvocati a predisporre dei protocolli finalizzati ad agevolare le concrete modalità attuative degli incombeni relativi alle peculiari e preliminari verifiche e/o agli adempimenti prodromici ed a realizzare la successiva trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari; che è intenzione delle parti firmatarie, pur riconoscendo l'importanza della funzione notarile con riferimento alla stipula di negozi traslativi e all'esecuzione delle formalità pubblicitarie successive, accogliere l'invito della Suprema Corte a regolamentare di comune intesa gli adempimenti necessari al fine di dare concreta attuazione al perfezionamento di negozi traslativi nell'ambito delle definizioni consensuali dei procedimenti in materia di famiglia garantendo la loro conseguente trascrivibilità;

tutto ciò premesso

le parti suindicate si danno reciprocamente atto della opportunità di conformarsi alle seguenti disposizioni oggetto di comune intesa.

1. Ambito di applicazione

Il presente protocollo trova applicazione in tutte le ipotesi di definizione consensuale di procedimenti in materia di famiglia, con ciò intendendosi i giudizi di separazione consensuale, i giudizi di divorzio a domanda congiunta, i giudizi contenziosi in materia di separazione e divorzio, procedimenti congiunti o contenziosi per coppie non coniugate, richieste di modifica delle condizioni nel corso dei quali sopravvenga il consenso dei coniugi alla stipula di una convenzione delle relative condizioni.

Sono ammissibili esclusivamente i trasferimenti immobiliari operati tra le parti o nei confronti dei figli e aventi ad oggetto la proprietà o altro diritto reale sulla casa coniugale o su altri immobili di proprietà comune o esclusiva delle parti con funzione solutoria di adempimento degli obblighi di mantenimento e/o latamente compensativa e in ogni caso che trovi causa nella regolamentazione a seguito della crisi familiare.

2. Contenuto del ricorso

Qualora nei procedimenti sopra indicati le parti intendano ricomprendere tra le condizioni patrimoniali concordate, in luogo dell'obbligo di trasferire beni immobili o diritti reali immobiliari, un trasferimento immobiliare con effetti reali, le parti dovranno nella redazione dell'atto osservare determinate formalità.

In particolare, nel ricorso devono essere necessariamente e analiticamente indicati:

- a.** il nome, il cognome, il codice fiscale e la residenza anagrafica di ciascuna parte;
- b.** il regime patrimoniale dei coniugi;
- c.** la chiara e inequivoca manifestazione di volontà *ex art. 1376 c.c.* di procedere al trasferimento immediato, con la contestuale accettazione;
- d.** i dati identificativi del titolo di provenienza dell'immobile, con la specificazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione;
- e.** l'esatta indicazione del diritto reale che viene trasferito, la sua quota e la precisa identificazione catastale attuale degli immobili, con specificazione degli estremi identificativi catastali così come riportati nel relativo Catasto ovvero sia "*Comune, sezione, foglio, mappale, subalterno, indirizzo, piano, classe, categoria, vani e/o superficie e/o cubatura, rendita catastale*", nonché l'indicazione di almeno tre confini. Per i fabbricati "*esistenti non ancora ultimati*" cioè quei fabbricati "*al rustico*" per i quali sono necessarie le ultime opere di finitura per il rilascio del certificato di agibilità, per i fabbricati "*esistenti ed ultimati*" anche negli impianti e nelle finiture, nonché per i fabbricati "*esistenti ma non censiti al catasto fabbricati*", quindi per i fabbricati in corso di accatastamento e per quelli privi del codice d'identificazione catastale, sarà necessario produrre copia della concessione edilizia ed indicare il numero e l'anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione; per gli immobili in corso di costruzione, i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono e la relativa concessione edilizia;
- f.** se l'immobile sia gravato o meno da ipoteca e/o da altro peso e/o gravame;
- g.** la eventuale rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale ovvero il diverso specifico accordo tra le parti sul tema;
- h.** le seguenti dichiarazioni delle parti ai sensi dell'art. 29 co. 1 bis l. 52/1985:

- *"le parti dichiarano che i dati catastali sopra menzionati si riferiscono alle planimetrie depositate nel catasto del comune di, prot. n. del.....che si allegano al presente ricorso"*; le planimetrie devono essere prodotte in apposito allegato;
 - *"le parti dichiarano che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto degli immobili sopra indicati, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale"*; tale dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale così come previsto dall'art. 29 co. 1 bis l. 52/85;
- i. la dichiarazione circa la sussistenza delle condizioni di validità di tipo urbanistico ed edilizio pretese dall'art. 46, d.p.r. 380/2001 e dagli artt. 17 e 40 della legge 47/1985, nonché dei requisiti previsti dalle normative di settore e precisamente:
- indicazione dei titoli abilitativi dei fabbricati;
 - in caso di fabbricati la cui edificazione sia iniziata prima del 01 settembre 1967, espressa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la circostanza;
 - in caso di opere oggetto di sanatoria edilizia, espressa indicazione della concessione in sanatoria ovvero, se il procedimento non sia ancora definito, espressa indicazione detta domanda di concessione in sanatoria con l'indicazione dei pagamenti dell'oblazione e degli oneri concessori ove dovuti;
 - in caso di alloggio ricadente nel regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, dichiarazione di essere in regola con le autorizzazioni previste dalla convenzione o dalla delibera di ammissione al contributo pubblico, e - se prevista - in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi in capo al cessionario e in ordine al prezzo massimo di cessione;
 - in caso di immobile ricadente nel regime dei beni soggetti al vincolo di cui al D. Lgs. 42/04, dichiarazione attestante l'espressa subordinazione del trasferimento o della costituzione di diritto reale, alla condizione sospensiva di legge, con impegno a rendere la prescritta denuncia di trasferimento e con inserimento di apposita clausola che disciplini gli effetti dell'eventuale esercizio o del mancato esercizio della prelazione;
 - in caso di trasferimento di terreni, espressa indicazione dell'assolvimento degli obblighi

Tale dichiarazione dovrà necessariamente essere corredata da una relazione rilasciata da un tecnico abilitato che dovrà essere allegata al ricorso.

- j. dichiarazione di cui al d.lgs. n. 192/2005 e ss.mm., con contestuale produzione dell'attestato di prestazione energetica; nelle ipotesi di esenzione di legge, le parti dovranno farne specifica menzione in atto;
- k. la dichiarazione del valore dell'immobile ceduto in caso di trasferimento senza corresponsione di denaro ai sensi dell'art. 1, co. 497 della legge n. 266/05;
- l. in caso di trasferimento a titolo oneroso, mediante versamento del corrispettivo o accollo del mutuo, dovrà essere specificatamente dettagliato il mezzo di pagamento;
- m. l'indicazione del regime fiscale, anche agevolato, cui sarà sottoposto l'atto;
- n. l'indicazione degli estremi del provvedimento di agibilità / abitabilità; nel caso in cui tale documento sia irreperibile, il coniuge cessionario dovrà rilasciare dichiarazione di manleva;
- o. la dichiarazione delle parti e dei rispettivi difensori di essere consapevoli che l'accordo di divorzio o di separazione, in quanto inserito nel verbale d'udienza, redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è attestato, assume forma di atto pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 2699 c.c. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo la sentenza di divorzio o di omologazione che lo rende efficace, valido titolo per la trascrizione a norma dell'art. 2657 c.c.. Le parti dovranno altresì espressamente obbligarsi a procedere alla trascrizione presso i competenti registri immobiliari e ad effettuare la relativa voltura catastale esonerando espressamente la cancelleria da ogni onere - anche fiscale - conseguente e relativo ed impegnandosi a comunicare alla cancelleria l'intervenuta esecuzione di tali adempimenti nei venti giorni successivi al loro espletamento;
- p. la seguente dichiarazione delle parti: *“dichiaro di essere a conoscenza del Protocollo attualmente in vigore presso il Tribunale di Lecco sui trasferimenti immobiliari nei procedimenti di separazione consensuale e divorzio congiunto e di averne compreso il contenuto anche a seguito dei chiarimenti chiesti e ottenuti dal mio difensore, e di prestare la mia adesione allo stesso nella sua interezza”*.

3. Documenti da allegare al ricorso

Contestualmente al ricorso introduttivo, oltre ai documenti richiesti per la separazione ed il divorzio, dovranno essere depositati i seguenti documenti:

- a. documenti di identità dei coniugi e di eventuali figli beneficiari;
- b. copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
- c. visura catastale completa dell'immobile;

- d. pianta catastale dell'immobile ed eventualmente elaborato planimetrico di insieme qualora vi siano parti comuni non censibili;
- e. relazione notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- f. certificato di destinazione urbanistica (in caso di trasferimenti di terreni in genere, di terreni qualificati quale "*ente urbano*" ma non pertinenziale ad un edificio, nonché di terreni che siano catastalmente di pertinenza esclusiva di un fabbricato ed abbiano una estensione superiore a 5.000,00 mq);
- g. relazione rilasciata da un tecnico abilitato circa la sussistenza delle condizioni di validità di tipo urbanistico ed edilizio, di cui al punto 2.i del presente Protocollo;
- h. copia del certificato di agibilità/abitabilità;
- i. attestato di prestazione energetica;
- j. documentazione comprovante l'assolvimento degli obblighi derivanti dal diritto di prelazione agraria;
- k. autorizzazione resa dal Giudice Tutelare per i figli minori;
- l. almeno 5 giorni prima dell'udienza le parti provvederanno al deposito nel fascicolo telematico di una nota contenente l'accordo e le dichiarazioni relative al trasferimento immobiliare di cui al ricorso, redatto in conformità al presente Protocollo.

4. Precisazioni di carattere procedurale

La presenza dell'accordo circa il trasferimento immobiliare dovrà essere segnalata espressamente anche nella intestazione del ricorso.

Al fine di favorire la verifica da parte della Cancelleria e del Tribunale, i documenti relativi al trasferimento immobiliare devono essere allegati al ricorso con numerazione distinta rispetto alle altre produzioni ordinarie, nonché mediante numerazione progressiva e apposito titolo descrittivo per ciascun documento. A tal fine i difensori si impegnano a depositare telematicamente un file nominato "*elenco documenti trasferimento immobiliare*" che al proprio interno dovrà contenere l'indicazione analitica di tutte le produzioni documentali relative al trasferimento immobiliare.

All'udienza le parti dovranno comparire personalmente, assistite dai rispettivi avvocati, consegnando certificato notarile di aggiornamento della relazione allegata al ricorso (cfr. punto 3.e) del presente Protocollo).

Qualora necessario, le parti potranno chiedere e ottenere dal Tribunale un rinvio di udienza al fine di provvedere a eventuali necessarie integrazioni documentali.

Il verbale verrà sottoscritto dalle parti personalmente, dal Cancelliere e dal Giudice.

All'esito dell'udienza, previo parere del Pubblico Ministero, il Tribunale pronuncerà la decisione nelle forme di legge.

Dopo il deposito della pronuncia giudiziale, le parti provvederanno a domandare nelle forme di legge la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Quanto al titolo, le parti presenteranno copia conforme del verbale di udienza unitamente alla copia conforme del provvedimento giudiziale di accoglimento.

5. Precisazioni di carattere sostanziale

Fermo tutto quanto sopra esposto, si rende opportuno precisare quanto segue:

- a.** la valutazione del Giudice avrà ad oggetto la verifica della sola conformità delle pattuizioni alle norme che tutelano interessi familiari indisponibili, rimanendo esclusa qualsivoglia funzione, assimilabile a quella notarile, di interpretazione della volontà delle parti e traduzione in un atto pubblico, rispetto alle quali il Giudice si limiterà a prendere atto delle dichiarazioni delle parti e di come esse intendono regolare per il futuro i loro rapporti economici;
- b.** resta in ogni caso libero il convincimento del Tribunale in ordine al riscontro di eventuali vizi di nullità delle clausole di trasferimento, nonché le relative conseguenze in punto di decisione;
- c.** il Cancelliere si limiterà a verificare la presenza nell'atto delle dichiarazioni e della documentazione che le parti saranno tenute a produrre sulla base del presente protocollo. In ogni caso il Cancelliere non è tenuto a rilasciare l'attestazione dell'ulteriore verifica circa l'intestataro catastale dei beni trasferiti e la sua non conformità con le risultanze nei registri immobiliari;
- d.** il **trasferimento immobiliare in favore dei figli** potrà essere realizzato nella forma del negozio a favore di terzo *ex art. 1411 c.c.* per garantire la corrispondenza tra le parti processuali del procedimento di famiglia e quelle sostanziali dell'accordo. In tal caso, ove i beneficiari siano figli maggiorenni, questi dovranno intervenire nel giudizio sottoscrivendo il ricorso anche al fine di rendere la dichiarazione di accettazione nei confronti sia dello stipulante che del promittente. Ove i beneficiari siano figli minori, ovvero comunque incapaci di agire, i genitori dovranno premunirsi di apposita autorizzazione resa dal Giudice Tutelare e finalizzata all'accettazione e all'acquisto immobiliare in qualità di soggetto beneficiario;
- e.** qualsivoglia esborso dalle parti sostenuto per l'ottenimento della documentazione finalizzata al trasferimento immobiliare è da intendersi a loro esclusivo carico senza che in alcun caso

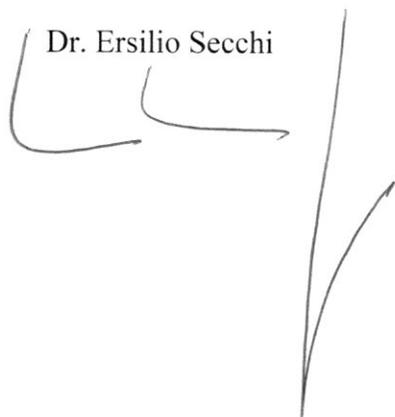
dette spese possano considerarsi prenotate a debito ovvero anticipate dall'Erario nei casi in cui le parti siano ammesse, anche solo provvisoriamente, al beneficio del patrocinio a spese dello Stato;

- f. ogni eventuale inadempimento che per qualsiasi motivo determini una causa di rifiuto alla trascrizione da parte del Conservatore dei Registri Immobiliari determinerà le parti alla ripetizione dell'atto innanzi al Notaio.

Il presente Protocollo entra in vigore alla data della sua sottoscrizione.

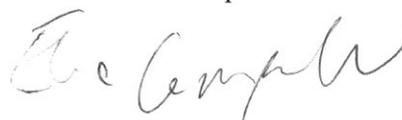
Lecco, 3 aprile 2023

Il Presidente del Tribunale

Dr. Ersilio Secchi


Il Presidente del COA di Lecco

Avv. Elia Campanielli



TRIBUNALE DI LECCO
Depositato in Cancelleria
oggi 3-4-2023

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Concetta Bellantone

