

## PROPOSTA (SINTETICA) DI PROTOCOLLO SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEI GIUDIZI DI SEPARAZIONE E DIVORZIO

### PREMESSA

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la pronuncia nr. 21761/2021 hanno espressamente riconosciuto – pur a fronte dei prevalenti orientamenti della giurisprudenza di merito – che ai fini della *risoluzione della crisi coniugale*, in sede di divorzio e di separazione, sono da ritenersi validi gli accordi tra le parti con efficacia traslativa di diritti reali su beni immobili ( o beni mobili) funzionali all'assolvimento degli obblighi di mantenimento del coniuge e/o dei figli non economicamente autosufficienti o, anche, accordi di trasferimento aventi funzione “ compensativa – solutoria” e che sono espressione dell'autonomia negoziale delle parti, fermo restando l'obbligo per il Tribunale di verificarne l'assenza di contrasto con norme inderogabili e la meritevolezza degli interessi perseguiti con particolare riguardo ai figli minori. Il principio di diritto affermato è il seguente “ *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*”. La pronuncia della Corte ancorchè parrebbe limitare l'attività di verifica da parte del cancelliere alla sola “ completezza” degli atti e delle dichiarazioni previste dall'art. 29 co.1° bis legge 52/1985 impone, tuttavia, un onere a carico del pubblico ufficiale che redige il verbale di udienza e dell'Ufficio giudiziario alla verifica della conformità dell'accordo di trasferimento ad altre norme prescritte a pena di nullità dei trasferimenti immobiliari e, inoltre, prevede espressamente che la verifica della coincidenza dell'intestataro catastale con il soggetto risultante dai registri immobiliari – che la legge attribuisce espressamente al Notaio e che non è richiesta a pena di nullità – deve essere comunque eseguita dall'ausiliario del giudice, sulla base della documentazione che le parti saranno tenute e produrre, se del caso mediante un protocollo che ciascun ufficio può predisporre d'intesa con il Consiglio dell'Ordine.

La Corte “amplia” dunque l'attività dell'ausiliario del giudice, ancorchè con riguardo ad attività che rientrano propriamente nell'ambito della responsabilità c.d. contrattuale del Notaio. La pronuncia della Corte, inoltre, non esamina la tematica degli adempimenti “ successivi” alla formazione dell'atto di trasferimento ( trasfuso nel verbale di udienza) e, segnatamente, *degli oneri che la legge*

pone a carico del Pubblico Ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto di trasferimento relativamente alla trascrizione nei registri immobiliari e alle volture catastali e che prevedono sanzioni amministrative ( *PER LE QUALI ALL'EVIDENZA NON ASSUME ALCUN VALORE L'EVENTUALE DICHIARAZIONE DI ESONERO DI RESPONSABILITA' RESA DALLE PARTI*) direttamente a carico del Pubblico Ufficiale. Nella formulazione della proposta di protocollo il Tribunale di Perugia ritiene di dover favorire soluzioni idonee a garantire la validità ed efficacia degli atti di trasferimento nel rispetto dell'autonomia negoziale delle parti e che siano però compatibili con le funzioni del Cancelliere ( che non può all'evidenza essere investito di responsabilità pari a quelle del Notaio) e con le concrete risorse disponibili a livello amministrativo oltre che con le competenze dell'Ufficio giudiziario ( che normalmente per questioni "tecniche" si avvale di ausiliari).

La proposta di "protocollo" prevede che gli adempimenti preliminari alla formazione dell'atto e quelli successivi ( tra cui rientrano, in particolare, gli oneri di trascrizione ex art. 2671 c.c. , 6 e 9 TU 347/1990 e le volture catastali, ex artt. 3 e 12 DPR 650/1972 con previsione di specifiche sanzioni amministrative a carico dei pubblici ufficiali che hanno ricevuto , formato o autenticato l'atto ) siano demandati – scelta fatta anche da altri Uffici giudiziari - ad ausiliario nominato dal giudice, munito di specifiche competenze tecniche.

La proposta prevede il contenuto che il ricorso dovrebbe avere e la documentazione da allegare e specifica, altresì, gli adempimenti "preliminari" e successivi" dell'ausiliario del giudice.

#### **A) Contenuto del ricorso**

Si conviene che saranno possibili trasferimenti immobiliari relativi alla casa di abitazione, alle seconde o terze case o altri immobili (e pertinenze) ubicati in Italia dovendosi prevedere, invece, per altre attribuzioni più complesse l'assunzione di obbligo da realizzarsi poi con separato atto notarile). Gli atti di trasferimento immediatamente traslativi o costitutivi di diritti reali saranno, in ogni caso, limitati ai soli accordi c.d. *causa familiae*, funzionali alla regolamentazione patrimoniale degli interessi dei coniugi (con particolare riguardo alla posizione del coniuge più debole) e al mantenimento dei figli minori o economicamente non autosufficienti.

Laddove le parti intendano procedere, entro i limiti di cui in premessa, ad atti di trasferimento di diritti reali su beni immobili "direttamente" in sede di separazione e divorzio (ferma restando la possibilità di assumere mero impegno da perfezionarsi poi in atto notarile), purchè sempre in funzione "solutorio - compensativa" della crisi coniugale il ricorso dovrà contenere:

- a.1 Data e luogo di nascita delle parti, codice fiscale e residenza anagrafica;
- a.2 L'inserimento della chiara ed inequivoca manifestazione di volontà ex art. 1376 c.c. di procedere al trasferimento e di accettarlo;
- a.3 L'inserimento dei dati dell'atto di provenienza dell'immobile, con la specificazione del PU rogante, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione;

a.4 L'indicazione, in caso di attribuzione per figli minori, dell'autorizzazione del GT (da allegare al ricorso)

a.5 L'indicazione del diritto reale che viene trasferito, la sua quota e precisa identificazione degli immobili, con specificazione della natura o categoria, degli identificativi catastali (mappali, subalterni, rendita catastale) ed almeno tre confini;

a.6 La specificazione se l'immobile sia o meno gravato da ipoteca e/o da altro peso

a.7 L'indicazione della rinuncia all'ipoteca legale salvo specifici e diversi accordi tra le parti

a.8 L'indicazione dell'atto (ultimo) di provenienza dell'immobile oggetto di trasferimento allegando anche la visura catastale aggiornata relativa a tutti gli immobili oggetto del trasferimento, la visura storica e planimetrie catastali;

*a.9 La dichiarazione di conformità oggettiva prevista dall'art. 29 co.1° bis legge 52/1985 introdotto dall'art. 19 co.4° 14 DL 78/2010 a norma del quale " Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione, catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale "Le parti dovranno, in particolare, precisare che i dati di identificazione catastale, riportati e documentati dalle visure catastali allegate, riguardano la/le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in Catasto a corredo delle relative dichiarazioni. La parte cedente, attuale intestataria dell'immobile, dovrà dichiarare che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e la parte cessionaria dovrà confermare tale dichiarazione. In assenza di tale dichiarazione o ad ulteriore conferma potrà essere prodotta attestazione di conformità da parte di un tecnico abilitato (maggiore garanzia). La parte cedente dovrà anche dichiarare la conformità degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari (c.d. dichiarazione di conformità soggettiva).*

a.10 Le parti dovranno rendere, inoltre, le dichiarazioni previste, a pena di nullità, di cui agli artt. 40 co.2° legge 47/85 e 46 DPR 380/2001 con relativi oneri di allegazione dei documenti previsti (concessione edilizia e prescrizioni urbanistiche per i fabbricati). L'art. 40 co.2° legge 47/85 prevede, in particolare, che " "Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto

*comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata. Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1 settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente. Si applica in ogni caso il disposto del terzo comma dell'articolo 17 e del primo comma dell'art. 21. Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa. Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.”*

*L'art. 46 DPR 380/2001 prevede che “Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali ...Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 1, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.”*

Nel ricorso le parti dovranno dare atto che il Cancelliere e l'Ufficio Giudiziario non assumono responsabilità in relazione alla regolarità urbanistica (dichiarazione di esonero).

La parte cedente dovrà indicare in caso di immobili costruiti dopo il 1.9.1967 tutti i titoli abilitativi rilasciati dal Comune, per le opere iniziate prima di tale data potrà essere prodotta, in luogo della licenza edilizia, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestata che si tratta di immobili edificati anteriormente. Dovrà anche indicare eventuali atti di sanatoria, condoni e/o varianti nella costruzione per le quali sono stati chiesti i titoli autorizzativi. *E' opportuno – ancorchè non si tratti di requisito previsto a pena di nullità – che siano indicati i certificati di abitabilità e/o agibilità relativi agli immobili.*

**a.11** Le parti potranno (laddove lo ritengano opportuno) inserire nel ricorso la dichiarazione di cui al D.lvo 192/2005 in materia di certificazione energetica allegando anche il relativo attestato (consigliato)

**a.13** Nel caso di immobili sottoposti a vincolo di cui al D.lvo 42/2004 (Beni culturali) appare opportuno che le parti richiamino la disciplina di cui agli artt. 59 e ss. subordinando il trasferimento e/o la costituzione del diritto alla condizione sospensiva prevista dalla legge, impegnandosi alla prescritta denuncia di trasferimento e dichiarando gli effetti per le parti dell'eventuale esercizio o del mancato esercizio del diritto di prelazione.

**a.14** Nel caso di immobili ricadenti nel regime di edilizia agevolata c/o convenzionata è opportuno che nell'accordo siano indicate le eventuali autorizzazioni previste dalla Convenzione o dalla delibera di ammissione al contributo pubblico e, se prevista, la certificazione rilasciata dal Comune in ordine ai requisiti soggettivi in capo al cessionario e in ordine al prezzo massimo della cessione.

**a.15** In caso di cessione di terreno indicare già nel ricorso gli estremi del **certificato di destinazione urbanistica aggiornato ai sensi dell'art. 30 co.2° e ss. DPR 380/2001** che dovrà essere poi allegato al ricorso e l'osservanza alle prescrizioni previste dalla norma ai sensi della quale *“ Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati. ... ”*

## **B) DOCUMENTAZIONE AFFERENTE I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI DA ALLEGARE AL RICORSO (IN DOPPIA COPIA)**

**b.1** Visure (anche storiche) catastali e visure ipotecarie aggiornate (in alternativa relazione notarile o relazione redatta da tecnico di fiducia contenente gli estremi) alla data di presentazione del ricorso

- b.2 Attestazione di conformità di tecnico abilitato ex art. 29 co.1° bis legge 52/1985 in alternativa alle dichiarazioni delle parti
- b.3 Certificato di destinazione urbanistica per i terreni ex art. 30 DPR 380/2001
- b.4 Copia delle concessioni, licenze edilizie, permessi di costruire, DIA etc.
- b.5 Condoni edilizi, concessioni in sanatoria. Eventuale certificazione ex art. 41 legge 47/1985 ovvero domanda di rilascio che attesti il pagamento delle sanzioni adottate e prova dell'avvenuto pagamento delle sanzioni pecuniarie ex art. 46 DPR 380/2001. Eventuali domande di condono non ancora defnite.
- b.6 Planimetrie /estratti planimetrici - accatastamenti - eventuali frazionamenti catastali
- b.7 Copia certificato di agibilità /abitabilità - certificazioni energetiche
- b.8 Dichiarazioni sostitutive atto di notorietà (es. dichiarazione che l'immobile è stato costruito "ante" 1967);
- b.9 Documentazione relativa agli immobili sottoposti a vincolo (culturale) e ad immobili ricadenti in regime di edilizia agevolata e /o pubblica (punti a.13 - a.14)
- b.10 Atto di provenienza dell'immobile, eventuale contratto di mutuo qualora l'immobile sia gravato da ipoteca;

**C) ADEMPIMENTI PREVENTIVI, ALL'UDIENZA E SUCCESSIVI DELL'UFFICIO (CON RICORSO AD AUSILIARIO NOMINATO DAL GIUDICE)**

C.1 Nel decreto di fissazione di udienza il Presidente del Tribunale ( o, nel caso in cui l'accordo sia presentato in corso di causa introdotta con rito contenzioso avanti al GI con decreto adottato dallo stesso) nominerà ausiliario tecnico ( da scegliersi tra quelli già iscritti all'Albo dei CTU del Tribunali e da individuarsi specificamente anche previa interlocuzione con i Consigli degli Ordini professionali) conferendo allo stesso l'incarico di verificare la corrispondenza formale tra quanto indicato in ricorso nella clausola relativa ai trasferimenti immobiliari e i documenti depositati ( verifiche ex art. 29 bis legge 52/85), verificare la regolarità delle trascrizioni e assenza e/o presenza di iscrizioni pregiudizievoli ( individuazione intestatari catastali, verifica della loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari, verifica della continuità delle trascrizioni); verificare la documentazione allegata dalle parti ( o da acquisirsi a cura dell'ausiliario in caso di omessa o insufficiente allegazione delle parti) in relazione alla regolarità urbanistica dell'immobile da trasferire e della completezza della documentazione allegata al ricorso e formulare, almeno 15 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti parere sulla fattibilità e regolarità del trasferimento. Al fine di evitare la fissazione di specifiche udienze per il formale conferimento di incarico si consentirà all'ausiliario di trasmettere nel fascicolo telematico dichiarazione di accettazione ed impegno sottoscritta che terrà luogo del giuramento.

Nel provvedimento di conferimento e nomina dell'ausiliario si provvederà, di regola, a prevedere acconto provvisorio a favore dell'ausiliario anche per finalità di rimborso spese da sostenersi (a carico solidale delle parti).

C.2 Alla luce del parere reso dall'ausiliario il Cancelliere all'udienza fissata per la comparizione delle parti darà atto nel verbale di udienza che sono indicati nel ricorso/accordo gli elementi prescritti dall'art. 29 co.1° bis legge 52/1985 e che a mezzo ausiliario nominato dal Tribunale si è proceduto alla verifica della coincidenza dell'intestatario catastale con il soggetto risultante dai registri immobiliari. Si darà atto, ancora, nel verbale, che è stata verificata dall'ausiliario (potrà farsi integrale rinvio al parere di fattibilità o allegare lo stesso al verbale di udienza per costituirne parte integrante) la titolarità degli immobili e l'assenza e/o presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Il verbale di udienza, ove l'accordo sia ritenuto conforme dal Tribunale alle disposizioni di legge e funzionale alla risoluzione della crisi familiare, costituirà, valido titolo per la trascrizione.

C.2 All'atto della nomina dell'ausiliario il Presidente ( o il GI) provvederà ad incaricarlo di procedere anche agli adempimenti successivi alla redazione del verbale e all'adozione del provvedimento di omologa ( separazioni consensuali) o della sentenza ( divorzio ) disponendo in particolare che : dopo la pubblicazione della sentenza e/o comunicazione dell'omologa l'ausiliario dovrà inviare ai legali delle parti il modello F23 debitamente compilato relativo alle tasse di trascrizione e voltura catastale ( ove previste). I difensori delle parti dovranno trasmettere all'ausiliario l'originale quietanzato del relativo versamento e la copia autentica "a uso trascrizione" dell'atto giudiziario. Ricevuti tali atti l'ausiliario procederà, entro 10 giorni dal ricevimento della quietanza, a richiedere la trascrizione con domanda di voltura al competente Ufficio di Conservatoria. Appena restituita dalla Conservatoria competente l'ausiliario dovrà depositare nella Cancelleria del Tribunale la nota di trascrizione corredata dalla visura catastale aggiornata unitamente alla nota di liquidazione delle spese.