Tribunale ordinario di Patti **Ordine degli Avvocati di Patti**

Protocollo per i trasferimenti immobiliari in materia di separazione consensuale, divorzio e scioglimento delle unioni civili su istanza congiunta in presenza di clausole dell'accordo che prevedano il trasferimento o la costituzione di diritti reali relativi a beni immobili.

TRA

Il Tribunale di Patti, nella persona del Presidente, Dott. Mario Samperi

E

Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Patti, nella persona del Presidente Avv. Lara Trifilò

****

Premesso che le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, con la Sentenza del 29 luglio 2021 n. 21761, hanno affermato che "*sono valide 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, alfine di assicurarne il mantenimento; il suddetto 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 resa ai sensi della L. n. 898 del 1970, art. 4, comma 16, che, in relazione alle pattuizioni aventi ad oggetto le condizioni inerenti alla prole e ai rapporti economici, ha valore di pronuncia dichiarativa, ovvero dopo l'omologazione che lo rende efficace, valido titolo per la trascrizione a norma dell'art. 2657 c.c.; la validità dei trasferimenti immobiliari presuppone l'attestazione, da parte del cancelliere, che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui alla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1-bis; non produce nullità del trasferimento, il mancato compimento, da parte dell'ausiliario, dell'ulteriore verifica circa l'intestatario catastale dei beni trasferiti e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari*";

ritenuto che il Tribunale di Patti e il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Patti, anche alla luce dell'indicazione in tal senso contenuta nella citata sentenza, intendono

M_DG.Tribunale di PATTI - Prot. 21/07/2023.0000375.-

disciplinare con il presente Protocollo, le modalità di realizzazione dei trasferimenti immobiliari e tanto al fine di definire orientamenti giurisprudenziali stabili, di fornire ai difensori linee guida per la predisposizione degli accordi, di delimitare il perimetro degli adempimenti gravanti sulla Cancelleria;

considerato che il Tribunale di Patti ed il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Patti convengono che la funzione esclusiva attribuita dalla legge al Giudice nei procedimenti consensuali in materia di famiglia è quella di verificare la conformità degli accordi all'interesse dei minori ed il rispetto delle norme previste a tutela dei diritti indisponibili delle parti e che questa funzione permane anche nel caso in cui le parti intendano disporre trasferimenti immobiliari a sistemazione dei reciproci rapporti, tanto che il Giudice e il Cancelliere non sono investiti di una funzione rogatoria dell'atto di trasferimento ma si limitano a prendere atto dei trasferimenti operati dalle parti e delle dichiarazioni ad essi connesse, senza assumere alcuna responsabilità in ordine agli stessi trasferimenti, restando, per converso, esclusa qualsivoglia funzione di interpretazione della volontà dei coniugi, assimilabile a quella notarile, e senza determinare in alcun modo l'effetto traslativo conseguente ai medesimi accordi.

rilevato che il Protocollo vale, in questa prospettiva, solo a fornire uno strumento utile per indirizzare l'autonomia negoziale delle parti e per favorire la più celere definizione del contenzioso familiare con la predisposizione di un modello che contenga formalmente i requisiti inderogabili previsti per i trasferimenti immobiliari del codice civile e dalle leggi speciali nonché gli altri contenuti accessori senza interferire sui poteri del Conservatore in ordine alla trascrizione nei pubblici registri e senza vincolare il Giudice eventualmente chiamato a pronunciarsi sull'eventuale impugnazione contro il diniego di trascrizione;

rilevato che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del protocollo, si disciplina quanto segue:

Articolo 1

Sono ammissibili i trasferimenti immobiliari operati tra le parti del procedimento ovvero nei confronti dei figli e aventi ad oggetto la proprietà o altro diritto reale sulla casa coniugale e su altri immobili di proprietà comune od esclusiva delle parti se acquistati in costanza di matrimonio con funzione solutoria di adempimento degli obblighi di mantenimento e/o latamente compensativa aventi causa nella soluzione della crisi familiare. Sono ammissibili gli accordi che riconoscono, con funzione divisoria del patrimonio e/o della comunione legale, in tutto o in parte, alle parti del procedimento ovvero ai figli, la proprietà o altro diritto reale circa i singoli immobili ove detti accordi

trovino causa nella soluzione della crisi familiare. Per operazioni di trasferimento di maggiore complessità ovvero per operazioni divisorie prive di una diretta correlazione con il patrimonio costituito dalle parti in costanza di matrimonio ovvero prive di una funzione solutoria e compensativa ai fini della soluzione della crisi coniugale, i difensori e le parti rimetteranno l'esecuzione di eventuali accordi all'atto pubblico notarile ad altra sede.

Articolo 2

I ricorsi contenenti la domanda congiunta dei coniugi di separazione consensuale, divorzio e scioglimento delle unioni civili su istanza congiunta che indichino, tra le condizioni relative ai rapporti economici, il trasferimento della proprietà di beni immobili o di altro diritto reale sugli stessi in favore di una delle parti o dei figli, nella parte relativa ai trasferimenti immobiliari dovranno contenere quanto segue:

1) Le parti devono indicare nell'intestazione del ricorso o nella richiesta congiunta di conversione del rito da giudiziale/contenzioso a consensuale/congiunto, la volontà di concludere un accordo avente ad oggetto il trasferimento o la costituzione di un diritto reale;

2) dichiarazione con cui la parte cedente deve esprimere la chiara volontà di trasferire o costituire il diritto reale, indicando se vi è, a suo favore, il pagamento di una somma in denaro o se il trasferimento avviene in mancanza e la parte cessionaria deve esprimere la relativa accettazione;

3) la parte cedente, intestataria della unità oggetto del trasferimento/costituzione del diritto reale, deve rendere dichiarazione sulla conformità oggettiva allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis legge 52/1985, introdotto dall'art. 19, comma 14 D.L. 78/2010, convertito nella legge 122/2010 sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale a pena di nullità e la parte cessionaria conferma la dichiarazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto resa dall'intestatario; la predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

4) dichiarazione del cedente, ex art. 29, comma 1 bis legge 52/1985, introdotto dall'art. 19, comma 14 D.L. 78/2010, convertito nella legge 122/2010, sulla conformità soggettiva degli intestatari catastali alle risultanze dei registri immobiliari;

5) nel caso di trasferimento di terreno agricolo o edificabile di qualsiasi estensione, oppure di terreno di estensione pari o superiore a 5000 metri quadrati pertinenziale a un fabbricato, occorrerà inserire apposita menzione nel verbale da parte del coniuge

proprietario del seguente tenore letterale: "*il sig. ... allega il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno sopra descritto ..., rilasciato in data ...n... dal Comune di ..., e dichiara che dalla data del rilascio e sino a oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti*".

6) vanno, inoltre, inseriti nel ricorso e nell'accordo:

a) indicazione di codice fiscale e residenza anagrafica;

b) indicazione del regime patrimoniale dei coniugi;

c) in caso di trasferimento a favore di figlio minore o incapace, l'indicazione degli estremi del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare (da allegare);

d) in caso di trasferimento a favore di figlio maggiorenne, il genitore non cedente partecipa al giudizio non solo in proprio ma anche per conto del figlio cessionario – che non deve costituirsi – per accettare il trasferimento, a tal fine munito di procura speciale notarile (da allegare);

e) i dati di provenienza dell'immobile, con indicazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione (allegare la nota di trascrizione ove non risulti allegata);

f) se la provenienza fosse per successione, è necessaria la indicazione della dichiarazione di successione debitamente registrata e trascritta nei registri immobiliari al fine della continuità delle trascrizioni (da allegare); allo stesso fine, ve risulti mancante la trascrizione di testamenti, rinunce di eredità, accettazioni di eredità espresse o tacite, accettazioni beneficiate o inventari, la parte cedente dovrà provvedere alla trascrizione dei suddetti atti (trascrizione da allegare);

g) la chiara indicazione del diritto reale che viene trasferito o costituito, se per l'intero o una sua quota;

h) la corretta identificazione dell'immobile, comprensiva dei dati catastali completi e dei confini, con la produzione di planimetria catastale vigente, della visura catastale aggiornata e storica e dell'estratto di mappa;

i) la specificazione che il trasferimento è eseguito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto conosciuto e accettato da parte cessionaria e che comprende tutti i diritti, accessori, servitù attive e passive, pertinenze e la quota proporzionale degli enti e spazi condominiali in ragione dei millesimi;

j) se la costruzione dell'immobile è anteriore all'01/09/1967 deve essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio che trattasi di immobile edificato ante l'01/09/1967; se la costruzione dell'immobile è successiva alla suddetta data, devono essere indicati tutti i titoli urbanistici abilitativi rilasciati dal Comune; devono altresì

essere indicati tutti i titoli urbanistici abilitativi rilasciati dal Comune per gli eventuali interventi eseguiti sugli immobili ante 01/09/1967 successivamente a tale data; devono essere prodotti tutti i titoli urbanistici abilitativi relativi ad interventi effettuati dal cedente (DIA, SCIA, CIL, condoni edilizi, concessioni in sanatoria ecc.);

k) la dichiarazione della esistenza della abitabilità e/o agibilità e i relativi riferimenti; nel caso in cui non siano presenti o irreperibili, ottenere manleva dalla parte cessionaria (manleva da allegare);

l) dichiarazione sostitutiva di atto notorio del cedente sulla regolarità urbanistica dell'immobile ceduto, sull'identificazione catastale e sulla correttezza delle trascrizioni immobiliari; è necessario produrre la visura ipotecaria ultraventennale aggiornata contenente l'elenco delle formalità iscritte e trascritte o relazione notarile;

m) la rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale;

n) l'indicazione del valore del bene (indipendentemente dalla corresponsione/previsione o meno di un corrispettivo concordato per la cessione tra le parti) oggetto del trasferimento o della costituzione del diritto reale, al fine della liquidazione del compenso all'ausiliario; l'ausiliario in sede di richiesta di liquidazione potrà segnalare al Giudice eventuali discrasie tra il valore indicato in atti e quello risultante dalle quotazioni OMI;

o) la dichiarazione di esonero del Conservatore ipotecario da ogni responsabilità;

p) l'indicazione degli estremi dell'APE (attestato di prestazione energetica) rilasciato da un tecnico abilitato, ove dovuto secondo la normativa nazionale o regionale vigente (da allegare);

q) qualora sia previsto il pagamento del prezzo, sia indicata la modalità di pagamento con impegno dell'acquirente a comunicare all'udienza di comparizione delle parti le modalità con le quali è stato pagato il prezzo (copia dell'assegno o bonifico da allegare);

r) la dichiarazione della non sussistenza delle prelazioni legali; in caso contrario, la dichiarazione di aver soddisfatto le condizioni per l'esercizio della prelazione (da allegare);

s) l'indicazione di eventuali vincoli culturali o paesaggistici per i quali occorre rispettare la disciplina di cui al D.Lgs. n. 42/2004, con assunzione dell'onere da parte dei legali del compimento dei relativi adempimenti;

t) in caso di cessione di terreno, il certificato di destinazione urbanistica aggiornato (da allegare);

u) dichiarazione, sotto la esclusiva responsabilità delle parti, che il trasferimento immobiliare o la costituzione del diritto reale immobiliare godono della esenzione

dell'imposta di bollo, di registro, ipotecaria e catastale in forza delle previsioni dell'art. 19 legge n. 74/1987 e della sentenza n. 1\54 del 10/05/1999 Corte Cost.; a tal fine gli accordi conterranno la seguente dichiarazione "*per gli effetti fiscali, ai sensi dell'art. 19 legge 6 marzo 1987 n. 4, come integrato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 154 del 10/5/1999, i comparenti richiedono le esenzioni fiscali di cui alla suddetta norma per la convenzione contenuta nel presente atto; convenzione che ha causa giuridica ed esecutiva connessa col procedimento di separazione/divorzio/regolamentazione relativa ai figli in premessa richiamato e che si concluderà con il provvedimento che il Tribunale emetterà*";

v) dichiarazione che il trasferimento è avvenuto con/senza l'intervento di un mediatore (allegare dichiarazione del mediatore);

w) le parti e i loro difensori devono espressamente prendere atto che, non trattandosi di atto notarile, il Tribunale si limita a raccogliere le loro dichiarazioni in ordine al trasferimento di proprietà e/o alla costituzione di un diritto reale;

x) l'atto contenente il trasferimento o la costituzione di diritto reale con effetti reali dovrà essere firmato in ogni pagina;

y) in caso di rifiuto della trascrizione da parte del Conservatore, le parti si impegnano ad effettuare la stipula davanti al notaio;

Tutti i documenti sopra indicati devono essere depositati nel fascicolo d'ufficio con le modalità prescritte dalla legge.

All'esito delle acquisizioni documentali, il Giudice riserva la nomina di esperto ausiliario sia per la verifica della conformità del ricorso e/o della richiesta congiunta di conversione del rito e della documentazione prodotta a quanto previsto nel presente Protocollo, sia per la verifica della validità delle condizioni concernenti il trasferimento, sia per effettuare i successivi adempimenti concernenti la trascrizione e la voltura.

L'ausiliario dovrà, in particolare verificare la corrispondenza formale tra quanto contenuto nella clausola relativa al trasferimento immobiliare e i documenti prodotti, deve indicare alle parti l'eventuale documentazione mancante e quanto non è in linea con il presente protocollo, deve effettuare l'aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali in data prossima al deposito della relazione segnalando eventuali formalità ulteriori a quanto indicato dalle parti.

Il Giudice fissa il termine entro il quale l'ausiliario deve depositare la relazione con il suo parere sulla fattibilità del trasferimento o della costituzione del diritto reale.

Dopo la pubblicazione del provvedimento che definisce il giudizio, adempiute tempestivamente le formalità imposte dalla legge relative alla registrazione dell'atto,

acquisita dalla Cancelleria nel termine di cinque giorni la copia autentica ad uso trascrizione dell'atto giudiziario procederà, entro i successivi i cinque giorni a richiedere la trascrizione contenente anche la domanda di voltura dell'atto di trasferimento con la precisazione che qualora la Conservatoria competente non sia quella di Messina, entro detto termine dovrà spedire plico postale all'Ufficio competente contenente atti e documenti necessari all'incombente.

Entro 30 giorni dai predetti incombenti, e comunque quando sarà restituita dalla Conservatoria competente, produrrà al Tribunale la nota di trascrizione (c.d. duplo), oltre alla visura catastale aggiornata, unitamente alla nota del suo compenso che dovrà essere liquidato dal Giudice.

Il Tribunale in ogni caso potrà avvalersi degli ausiliari di cui agli elenchi dei professionisti delegati alle operazioni di vendita in vigore ai sensi dell'art. 179 ter disp. att. c.p.c.

Il Tribunale, quanto ai compensi dell'ausiliario come sopra nominato, terrà conto, come base di riferimento, del Decreto Ministeriale 227/2015 contenente il regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione per le operazioni di vendita dei beni immobili, vista l'omogeneità di alcuni dei compiti assegnati all'ausiliario di cui al presente Protocollo con quelli svolti dai professionisti delegati per le operazioni di vendita di beni immobili. Vengono esclusi i compensi per le attività non svolte dall'ausiliario e ridotti i compensi previsti, tenuto conto di una minore attività dell'ausiliario relativa al reperimento della documentazione che nei presenti giudizi è onere delle parti produrre, del fatto che l'ausiliario non redige l'atto di trasferimento e del fatto che l'ausiliario è affiancato dai difensori delle parti che sono professionisti qualificati.

Il Presidente del Tribunale di Patti — Il Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Patti

Dott. Mario Samperi — Avv. Lara Trifilò