



TRIBUNALE DI LECCE

Protocollo d'intesa sui trasferimenti immobiliari nei procedimenti civili di primo grado in materia di famiglia

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza 21761/2022, risolvendo i contrasti giurisprudenziali in materia di trasferimenti immobiliari, hanno 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’intestatario catastale dei beni e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari”.*

E’ quindi opportuno, al fine di rendere operative le prescrizioni indicate dalla Suprema Corte, redigere un Protocollo che disciplini i profili tecnico-operativi della procedura, così da costituirne linea-guida, ferma restando l’interpretazione delle norme di legge dal parte del giudicante.

I difensori consegneranno copia del presente protocollo alle parti che intendono avvalersene.

Il contenuto del protocollo non interferisce con i poteri del conservatore in ordine alla trascrizione dell’accordo, né vincola il giudice eventualmente chiamato a pronunciarsi contro il diniego alla trascrizione.

AS

AS
L

au
L

PRESUPPOSTI

Il presente Protocollo si applica alle sole ipotesi di:

ricorsi per separazione consensuale o di divorzio congiunto ed ai ricorsi per separazione e divorzio giudiziali consensualizzati nel corso del giudizio che riconoscano ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni immobili, o di altri diritti reali, ovvero ne operino il trasferimento a favore di uno di essi, o dei figli, al solo fine di assicurarne il mantenimento.

Restano esclusi i trasferimenti immobiliari resi al di fuori di tali ambiti o che interessino soggetti diversi dalle dette parti, anche se costituiti o intervenuti nel giudizio a qualsiasi titolo.

Stante l'elevato tecnicismo richiesto per tali fattispecie, è necessario che le parti siano rappresentate da un avvocato nella presentazione del ricorso.

E' fatta salva la diversa opzione delle parti di effettuare i detti trasferimenti mediante rogito notarile, pattuendo negli atti processuali clausole di tipo obbligatorio con impegno alla successiva stipula definitiva innanzi a Notaio.

A tal fine i difensori rappresenteranno ai propri assistiti tale diversa opzione.

Nel caso in cui le parti optino per accordi ad effetto reale la circostanza dovrà essere espressamente segnalata nell'intestazione del ricorso originario ovvero dell'istanza con cui si chiede il recepimento di una convenzione raggiunta in corso di causa.

MODALITA' OPERATIVE

CONTENUTO DEL RICORSO

Il ricorso per separazione consensuale o il ricorso di divorzio congiunto (o il successivo accordo consensuale), sottoscritto anche dalle parti personalmente, in aggiunta ai requisiti propri richiesti dalla normativa di riferimento, dovranno contenere:

A. La chiara indicazione nell'epigrafe della sussistenza di clausole importanti trasferimenti immobiliari .

B. L'indicazione di tutti gli elementi tecnico-giuridici già oggetto della perizia di parte, giurata ed asseverata, che sarà allegata al ricorso.

Precisamente:

1. dati anagrafici e codice fiscale delle parti, corredati da relativa documentazione;
2. indicazione degli estremi del provvedimento di Volontaria Giurisdizione (nelle ipotesi di trasferimento a favore di figlio minore) autorizzativo del trasferimento, da allegarsi;
3. indicazione **del diritto reale che viene trasferito** e della relativa quota;
4. indicazione specifica della **causa solutoria-compensativa del negozio di trasferimento**;
5. **precisa identificazione catastale attuale degli immobili**, con specificazione degli estremi identificativi catastali così come riportati nel relativo Catasto, ovverosia "Comune, sezione, foglio, mappale, subalterno, indirizzo, piano, classe, categoria, vani e/o superficie e/o cubatura, rendita catastale", con allegata visura catastale aggiornata.
 - a. **Per gli immobili in corso di accatastamento e per quelli privi di identificazione catastale**, va specificato il numero e l'anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione, con la relativa documentazione allegata.
 - b. **Per gli immobili in corso di costruzione** i dati di identificazione del terreno su cui insistono .
6. indicazione dei **dati dell'atto di provenienza dell'immobile**, con l'indicazione del notaio rogante, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione, con relativa documentazione;
 - a. **per i casi di alloggi ricadenti nel regime di edilizia agevolata e/o convenzionata**, l'attestazione della sussistenza delle eventuali autorizzazioni previste dalla convenzione o dalla delibera di ammissione al contributo pubblico e, se prevista, la certificazione rilasciata dal comune in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi in capo al cessionario e in ordine al prezzo massimo di cessione, con relativa documentazione allegata;
 - b. **per gli immobili soggetti a vincolo di cui al decr. Lsv 42/04 (beni culturali)**, i coniugi richiameranno la disciplina prevista dagli artt. 59 segg., subordinando il trasferimento o la costituzione di diritto reale alla condizione sospensiva di legge, impegnandosi alla prescritta denuncia di trasferimento e disciplinando con apposita clausola gli effetti per le parti dell'eventuale esercizio o del mancato esercizio della prelazione .



7. **indicazione dei titoli abilitativi** (solo per i fabbricati) dell'immobile, con relativa documentazione allegata, nonché,
- a. **per le costruzioni edificate prima del 01.09.1967**, l'indicazione della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante tale circostanza, da allegarsi;
 - b. **per le costruzioni la cui edificazione è iniziata successivamente al 01.09.1967** la menzione degli estremi dei titoli abilitativi, con relativa documentazione da allegarsi;
 - c. **per le costruzioni oggetto di sanatoria edilizia** la menzione della concessione in sanatoria (qualora il procedimento non sia definito devono essere indicati gli estremi della domanda in sanatoria, la menzione dell'avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione e di contributo concessorio, con i relativi mezzi di pagamento, ove sussistano vincoli idrogeologici e/o paesaggistici , copia della presentazione della relativa domanda agli organi competenti, con relativa documentazione da allegarsi);
8. indicazione di almeno tre confini;
9. il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, da allegarsi;
10. dichiarazione del cedente della conformità dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile allo stato di fatto. **La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale**, con la dichiarazione resa dagli intestatari catastali di far proprio il contenuto della attestazione di conformità.
11. attestazione del cedente della coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari;
12. indicazione degli estremi dell'attestato di prestazione energetica aggiornato (APE), da allegarsi;
13. indicazione degli estremi del Certificato di Destinazione Urbanistica, per i terreni (CDU), da allegarsi, con la dichiarazione che dalla data del rilascio alla data di presentazione del ricorso non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti;
14. indicazione degli estremi di eventuale convenzione di lottizzazione;
15. indicazione della presenza delle eventuali trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e annotazioni pregiudizievoli;
16. indicazione della rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, da allegare;
17. indicazione delle somme erogate/da erogarsi a fronte del trasferimento;
18. indicazione dei mezzi di pagamento;
19. dichiarazione che il trasferimento immobiliare de quo è esente da ogni imposizione fiscale, ai sensi dell'art. 19 l. 6.3.1987 n. 74;

20. dichiarazione del cedente che non sussistono diritti di prelazione di terzi privati ed in caso di trasferimento di terreni, espressa indicazione dell'assolvimento degli obblighi derivanti dal diritto di prelazione agraria;
21. indicazione degli estremi del provvedimento di agibilità/abitabilità;

C. la **manifestazione di volontà espressa dalle parti personalmente, ex art. 1376 c.c.**, chiara ed inequivoca in ordine alla volontà, rispettivamente, di operare ed accettare il trasferimento immobiliare sopra indicato. Ove il trasferimento sia disposto in favore dei figli, il ricorso dovrà contenere la specificazione che l'accordo comporta l'immediata e definitiva acquisizione al patrimonio dei figli della proprietà dei beni che i genitori abbiano loro attribuito e che da tale trasferimento non derivino oneri economici per i minori di qualsiasi tipo.

D. **dichiarazioni espresse dalle parti personalmente** di essere a conoscenza che i difensori, la competente autorità giurisdizionale ed il cancelliere non assumono nessun tipo di responsabilità in ordine alla correttezza e veridicità di quanto dichiarato o attestato dalle parti e dal tecnico incaricato, nemmeno in ordine alla titolarità del bene e all'esistenza di pesi oneri o vincoli di qualsiasi genere.

E. **dichiarazione espresse dalle parti personalmente** di avere verificato autonomamente, sotto la propria responsabilità, la legittimazione ad alienare, la sussistenza dei requisiti di legge per l'indicato trasferimento e l'assenza di iscrizioni e formalità pregiudizievoli, consapevoli che il giudice e il cancelliere non effettueranno sul punto nessuna verifica, non essendone obbligati.

F. **l'assunzione dell'obbligo** a carico delle parti, personalmente, di effettuare, a loro cura e spese, la trascrizione e/o le richieste di ulteriori formalità di pubblicità immobiliare nonché la conseguente voltura del titolo presso i competenti pubblici uffici esonerando il cancelliere da ogni responsabilità in merito. Le parti si obbligheranno, pertanto, a depositare nel fascicolo telematico, entro 20 giorni dalla data di deposito del provvedimento che conclude il giudizio di separazione o divorzio, la ricevuta di avvenuta presentazione della richiesta di pubblicità immobiliare e, successivamente, a depositare nel fascicolo telematico anche la copia della nota di trascrizione (e/o annotazione) rilasciata dall'Agenzia del Territorio.



Al ricorso si dovranno allegare in copia informatica la perizia giurata ed asseverata contenente tutti i requisiti tecnici di cui al punto sub B, ed i documenti ivi richiamati.

I difensori si impegnano a depositare presso la cancelleria l'originale della perizia giurata ed i relativi allegati.

UDIENZA

All'udienza dinanzi al Presidente delegato, al giudice relatore o al collegio dovranno presenziare le parti personalmente ed i loro difensori.

Nel caso in cui il trasferimento sia disposto in favore di un figlio minore e sia stato nominato un curatore speciale per il minore dal competente Giudice Tutelare o dal Tribunale in composizione collegiale, questi dovrà presenziare in udienza al fine di rendere la dichiarazione di volere profittare del trasferimento.

Nel caso in cui il figlio sia maggiorenne, questi, previo intervento in giudizio, dovrà presenziare in udienza al fine di rendere la dichiarazione di volere profittare del trasferimento.

L'udienza sarà trattata esclusivamente in presenza.

Alla detta udienza le parti dovranno confermare la volontà traslativa indicata nel ricorso, con le relative dichiarazioni, affermando, sotto la propria esclusiva responsabilità, che non sono intervenute variazioni di nessun genere in ordine alla documentazione indicata ed ai fatti di cui alle dichiarazioni rese nel ricorso e/o contenute nella perizia allegata

*Il cancelliere, alla detta udienza attesterà **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 ("1-bis. 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. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari ")**.*

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'UDIENZA

Le parti, in adempimento dell'obbligo di cui al punto sub E, dopo la pubblicazione della sentenza o la comunicazione dell'omologa, procederanno a loro cura e spese, ad effettuare la trascrizione e/o le richieste di ulteriori formalità di pubblicità immobiliare nonché la conseguente voltura del titolo presso i competenti pubblici uffici esonerando il cancelliere da ogni responsabilità in merito. Le parti provvederanno a depositare nel fascicolo telematico, entro 20 giorni dalla data di deposito del provvedimento che conclude il giudizio di separazione o divorzio, la quietanza del pagamento del modello F23 relativo alle tasse di trascrizione e voltura catastale, e la ricevuta di avvenuta presentazione della richiesta di pubblicità immobiliare e, successivamente, a depositare nel fascicolo telematico anche il duplo della nota di trascrizione (e/o annotazione) rilasciata dall'Agenzia del Territorio e la visura catastale aggiornata.

In caso di inadempimento di detti incumbenti, e, comunque, ove la Cancelleria non abbia evidenza degli stessi nel termine di giorni 30 dal deposito del provvedimento che conclude il giudizio, provvederà ai detti incumbenti ai sensi degli artt. 3 e successivi della Convenzione tra il Tribunale Ordinario di Lecce ed il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati del Circondario di Lecce per la trascrizione degli atti giudiziari nei procedimenti civili n. 8/2018.

CORREZIONE DELL'ERRATA TRASCRIZIONE DEI DATI CATASTALI NELLE CONDIZIONI DI SEPARAZIONE OMOLOGATE O NELLA SENTENZA DI DIVORZIO CONGIUNTO O DI DIVORZIO E SEPARAZIONE GIUDIZIALI MA CONSENSUALIZZATE NEL CORSO DEL GIUDIZIO

Il procedimento di correzione ex art 288 c.p.c. e ss. potrà essere utilmente azionato solo nel caso in cui l'errore derivi da una non corretta trascrizione ad opera del Cancelliere rispetto a quanto indicato dalle parti nel ricorso. Nel caso in cui l'errore dipenda da una errata indicazione dei dati nel ricorso, le parti non potranno giovare della disciplina della correzione, dovendosi avvalere dell'intervento del Notaio, ai sensi dell'art. 59 *bis* della Legge Notarile.

ALTRE INDICAZIONI PROCEDURALI

Se al ricorso non saranno allegati tutti i documenti previsti dal presente Protocollo, all'udienza non

si procederà al trasferimento e le parti potranno assumere il corrispondente impegno a trasferire.

I documenti dovranno essere depositati telematicamente, in allegato al ricorso, con attestazione del difensore di conformità all'originale in possesso delle parti.

Il presente protocollo si applicherà ai ricorsi depositati a decorrere dall'1 settembre 2023.

Per i ricorsi a tale data già depositati, nei quali sia già previsto un trasferimento immobiliare, le parti potranno integrare la documentazione già prodotta, secondo quanto previsto dal presente Protocollo, entro il termine che, previa richiesta congiunta delle parti, sarà fissato dal giudice.

Lecce, 6 giugno 2023

La Commissione redigente

dott.ssa Cinzia Mondatore
(presidente II sezione civile)



dott.ssa Maria Gabriella Perrone
(magistrato II sezione civile)



avv. Rita Perchiazzi
(Coordinatrice Osservatorio Famiglia e Minori COA Lecce)



dott. Roberto Tanisi
Presidente del Tribunale di Lecce



prof. avv. Antonio Tommaso De Mauro
Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lecce

