



ORDINE DEGLI AVVOCATI DI LAMEZIA TERME



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

PROTOCOLLO PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN MATERIA DI SEPARAZIONE CONSENSUALE E DIVORZIO CONGIUNTO

Il Tribunale di Lamezia Terme, Sezione Civile, in persona del Presidente Dr. Giovanni Garofalo, e il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lamezia Terme, in persona del Presidente Avv. Dina Marasco;

sentito per le vie brevi il Procuratore della Repubblica di Lamezia Terme;

- visti i principi di diritto statuiti dalla ancora recente sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione del 29.7.2021 n. 21761 e che sono del seguente tenore *“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, al fine 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”*, ragion per cui appare necessario disciplinare con apposito protocollo le modalità di presentazione e redazione dei ricorsi e dei documenti da depositare;

- ritenuto di dar vita a un protocollo volto ad agevolare, nei procedimenti di separazione consensuale e di divorzio congiunto, trasferimenti immobiliari con effetti traslativi e la successiva trascrizione del provvedimento (decreto di omologa della separazione o sentenza di separazione o divorzio) presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;

ciò premesso convergono quanto segue.

1) I ricorsi contenenti la domanda congiunta dei coniugi di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio e di separazione consensuale 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, dovranno essere indicati dai difensori nell'epigrafe dell'atto (ad es. "*ricorso per separazione consensuale o per divorzio congiunto con contestuali accordi di trasferimenti immobiliare*" o altra similare e di inequivoco significato), affinché il Presidente del Tribunale (che è anche il Presidente della Sezione Civile) possa fissare specifica udienza collegiale in camera di consiglio per sentire i coniugi, preferibilmente IN PRESENZA, onde assicurare la presenza del Cancelliere verbalizzante; analogamente per i ricorsi relativi a separazione consensuale, al fine di fissare udienza dinanzi a sé medesimo - o ad altro Giudice delegato all'esercizio delle funzioni presidenziali - per sentire i coniugi, preferibilmente IN PRESENZA, onde assicurare, anche in tal caso, la presenza del Cancelliere verbalizzante;

2) Nella parte relativa al trasferimento immobiliare, gli atti introduttivi dovranno contenere quanto segue:

- codice fiscale e residenza anagrafica delle parti;
- la chiara e inequivoca manifestazione di volontà ex art. 1376 c.c. di procedere al trasferimento immobiliare e la conseguente accettazione;
- l'identificazione chiara del diritto reale che viene trasferito, la sua quota e la precisa identificazione dell'immobile (Comune, indirizzo e/o località ove è situato), con specificazione della natura o categoria, del foglio, particella, subalterno, zona censuaria, categoria, classe, consistenza, superficie e rendita catastale - in caso di terreni - rendita dominicale e rendita agrarie con l'indicazione di almeno tre confini. Per gli immobili in corso di accatastamento e per quelli privi di codice di identificazione catastale è necessario specificare il numero e l'anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione. Per gli immobili in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione del terreno in cui insistono;
- i dati di provenienza dell'immobile con l'identificazione del notaio rogante, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione;
- la descrizione di eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti o altro peso eventualmente gravante sull'immobile;
- i titoli abilitativi della costruzione dell'immobile:
 - a) per le costruzioni iniziate prima dell'1.9.1967, la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza (esempio: *l'alienante sig. Tizio, ai sensi del DPR n. 445/2000, consapevole delle conseguenze derivanti dalle dichiarazioni false e/o mendaci, dichiara che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1.9.1967*);
 - b) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata successivamente all'1.9.1967, menzione degli estremi dei titoli abilitativi (a seconda del periodo di rilascio si tratterà di licenza edilizia o di concessione edilizia o di permesso a costruire e, in caso di interventi eccedenti la manutenzione, di DIA/SCIA);
 - c) per quanto riguarda le opere oggetto di sanatoria edilizia menzione della concessione in sanatoria; qualora il procedimento non sia definito è necessario indicare: gli estremi della domanda di concessione in sanatoria, menzione di avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione e di contributo concessorio, con relativi mezzi di pagamento; per il caso di beni sottoposti a vincolo, occorrerà menzionare la dichiarazione dell'Autorità preposta al vincolo oppure gli estremi di presentazione della richiesta di parere all'Autorità medesima; menzione del trasferente che il Comune non ha provveduto a emettere provvedimento di sanatoria entro i termini di legge;

- dichiarazione del cedente ex art. 29, comma 1 *bis*, legge 27.2.1985 n. 52, introdotto dall'art. 19 comma 14 D.L. n. 78/2010 convertito nella legge n. 122/2010, sulla conformità oggettiva dei dati catastali dell'immobile oggetto di trasferimento (esempio: *la parte cedente, ai sensi dell'art. 19 comma 14 D.L. n. 78/2010 convertito nella legge n. 122/2010, dichiara che i dati catastali sopra menzionati si riferiscono alle planimetrie depositate in Catasto di.....(Comune) prot. n...del... che si allegano al presente ricorso e che i sopra menzionati dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto e allegate al presente ricorso sono conformi allo stato di fatto*); la predetta dichiarazione può essere sostituita da una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale;

- dichiarazione del cedente ex art. 29, comma 1 *bis*, legge 27.2.1985 n. 52, introdotto dall'art. 19 comma 14 D.L. n. 78/2010 convertito nella legge n. 122/2010, sulla conformità soggettiva degli intestatari catastali alle risultanze dei registri immobiliari;

- nel caso di trasferimento di terreno agricolo o edificabile di qualsiasi estensione pari o superiore a 5000 metri quadri pertinenziale ad 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 relativa al terreno sopra descritto....., rilasciato in data....., n...dal Comune di....e dichiara che, dalla data di rilascio e sino ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti*";

- richiesta che la cessione venga dichiarata esente da ogni tassa o imposta (esempio: ai fini fiscali le parti chiedono che la cessione venga dichiarata esente da ogni imposta e tassa ai sensi dell'art. 19 legge 6.3.1987 n. 74);

- rinuncia del cedente all'ipoteca legale (si rammenta che, nel caso in cui tale rinuncia non fosse contenuta nel ricorso, la trascrizione dell'ipoteca legale non beneficerà delle agevolazioni e la stessa sarà tassata);

-nel caso di conguaglio in denaro, indicazione analitica dei mezzi di pagamento adoperati;

- nel caso di alloggio ricadente nel regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, indicazione 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;

-dichiarazione delle parti di essere a conoscenza che il Presidente del Tribunale (nel caso di separazione consensuale), il Tribunale in composizione collegiale (nel caso di divorzio congiunto) e il Cancelliere si limiteranno a raccogliere le loro dichiarazioni in ordine al trasferimento di proprietà e/o di altro diritto reale senza assumere alcun tipo di responsabilità in merito alla correttezza della descrizione, alla titolarità dei beni oggetto di trasferimento, all'esistenza di pesi, oneri o vincoli di qualunque genere e alla regolarità urbanistica e impiantistica;

-dichiarazione che i legali delle parti e le parti stesse si obbligano a curare la trascrizione e voltura del verbale presso il competente ufficio della pubblicità immobiliare, esonerando il Cancelliere dalle responsabilità connesse a tale incumbente.

3) I difensori interessati e le parti medesime si obbligano a curare la trascrizione nel più breve tempo possibile dal deposito del provvedimento, e - successivamente - a depositare in Cancelleria, in segno di avvenuta esecuzione della formalità, la copia della nota di trascrizione rilasciata dall'Agenzia del Territorio competente.

4) Unitamente al ricorso, dovranno necessariamente essere prodotti i seguenti documenti:

- copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto del trasferimento;

- visura ipocatastale storica ultraventennale aggiornata alla data del deposito del ricorso e/o dell'accordo che prevede il trasferimento o relazione notarile sostitutiva; è fatta salva - in ogni caso - la possibilità per l'Autorità procedente di disporre il deposito della relazione notarile nell'ipotesi di visura ipocatastale storica ultraventennale non aggiornata o poco chiara;
 - condoni edilizi; concessioni in sanatoria;
 - eventuale certificazione ex art. 41 l. n. 47/1985, ovvero domanda di rilascio della stessa che attesti il pagamento delle sanzioni adottate ex art. 41 l. n. 1150/1942 o art. 15, comma 9, l. n. 10/1977;
 - prova dell'integrale pagamento delle sanzioni pecuniarie nel caso di cui all'art. 46, comma 2, DPR n. 380/2001;
 - domande di condono non ancora definite con gli estremi del versamento in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio nonché per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'art. 32, comma 3, l. n. 45/1987 (nel testo introdotto dall'art. 2 comma 44 legge n. 662/1996) attestazione dell'avvenuta richiesta alle autorità competenti dell'espressione del parere ivi previsto;
 - planimetria catastale;
 - attestato di certificazione energetica, salvo casi di esenzione *ex lege*;
 - certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR n. 380/2001;
 - autorizzazione del Giudice Tutelare nel caso di trasferimenti di beni a favore dei figli minorenni;
 - regolamento delle parti comuni e del condominio, se previsto, in caso di fabbricati.
- 5) Ove siano entrambi i genitori a operare il suindicato trasferimento, occorrerà la nomina di un *curatore speciale* che rappresenti il minore all'udienza e, in tal caso, dovrà essere depositato il relativo decreto.
- 6) Il Presidente del Tribunale (che è anche il Presidente della Sezione Civile) prima della fissazione della data di udienza provvederà a controllare – avvalendosi degli Addetti all'Ufficio del Processo già entrati in servizio – se nel ricorso per separazione consensuale o per divorzio congiunto, siano presenti tutte le indicazioni e le dichiarazioni richieste, nonché la completa e corretta allegazione dei documenti, così come individuati dal presente protocollo. Nel caso in cui dovesse riscontrare carenze o imprecisioni, chiederà alle parti le necessarie integrazioni e i dovuti chiarimenti.
- 7) In ogni caso il Tribunale vaglierà in piena autonomia e indipendenza la corrispondenza all'ordinamento giuridico delle domande di attribuzioni/trasferimenti, eventualmente anche proposte al di fuori dei limiti del presente protocollo, assumendo ogni più appropriata decisione in merito.

Lamezia Terme, li 26 luglio 2022.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI
DI LAMEZIA TERME

Avv. Dina Marasco

IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE
DI LAMEZIA TERME

Dott. Giovanni Garofalo