



All. c

PROTOCOLLO DI INTESA PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

In sede di separazione consensuale, divorzio congiunto, accordi raggiunti nella fase contenziosa di separazioni e divorzi

Preso atto che, con la sentenza n. 21761 del 29 luglio 2021 le Sezioni Unite civili della Cassazione in materia di trasferimenti immobiliari hanno ritenuto che *«le clausole dell'accordo di separazione consensuale o di divorzio a domanda congiunta, che riconoscano ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni – mobili o immobili – o la titolarità 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 ausiliare del Giudice è destinato a far fede di ciò che in esso è stato attestato, assume forma di atto pubblico ex art. 2657 c.c., purché risulti 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, come introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l.n.78 del 2010 conv. con modif. dalla l. n. 127 del 2010, restando invece irrilevante l'ulteriore verifica circa gli intestatari catastali dei beni e la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari»;*

rilevato che l'articolo 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2010 n. 127, prevede che *«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»;*

considerato pertanto che gli accordi intervenuti tra le parti nei procedimenti per la separazione o il divorzio dei coniugi possono contenere anche trasferimenti di proprietà di diritti immobiliari i quali, tuttavia, per essere validi devono contenere tutte le indicazioni e i documenti richiesti dalla legge, rispetto ai quali peraltro il magistrato si limita alla mera ricezione, senza assunzione di alcuna responsabilità;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Nel ricorso (per separazione consensuale e / o ricorso congiunto per divorzio) o nell'accordo dovranno essere indicati:

- la chiara ed inequivoca volontà, ai sensi dell'articolo 1376 del codice civile, di procedere al trasferimento e la conseguente accettazione;
- l'indicazione degli estremi del provvedimento di Volontaria Giurisdizione, in caso di trasferimento a favore del figlio minore;
- l'indicazione della causa del negozio di trasferimento (a titolo di mantenimento, assegno divorzile o di sistemazione dei rapporti familiari);
- il diritto reale che viene trasferito, la sua quota e la precisa indicazione attuale degli immobili, con la specificazione degli estremi identificativi catastali e, precisamente: «*Comune, Sezione, foglio, numero di mappale (particella) e di eventuale subalterno, indirizzo, piano, classe, categoria, vani e/o superficie e/o cubatura, rendita catastale*», nonché l'indicazione di almeno tre confini. Per i fabbricati privi di identificativo catastale, per i fabbricati esistenti non ancora ultimati, per i fabbricati in corso di costruzione e per i fabbricati in corso di accatastamento, è richiesta la produzione della concessione edilizia e l'indicazione nel ricorso e/o accordo degli estremi del titolo autorizzativo;
- i dati di provenienza dell'immobile, con l'indicazione del notaio rogante, la data dell'atto, gli estremi di registrazione e, di trascrizione;
- la dichiarazione resa dagli intestatari effettivi del bene circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. In alternativa alla dichiarazione, le parti possono depositare attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato;
- la dichiarazione che è stata verificata la coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri Immobiliari;
- l'indicazione dei titoli abilitativi:
 - a) per gli immobili costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 in luogo della licenza edilizia può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che trattasi di immobili edificati anteriormente al 1° settembre 1967 (potrà risultare da documento separato o anche essere contestuale al ricorso introduttivo che andrà a formare parte integrante del provvedimento regolatore della separazione / divorzio);
 - b) per gli immobili la cui costruzione è iniziata dopo il 1° settembre 1967 l'indicazione degli estremi dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune;
 - c) per quanto riguarda le opere oggetto di sanatoria indicazione della concessione in sanatoria. qualora il procedimento non sia definito, sarà sufficiente menzionare gli estremi della domanda di concessione in sanatoria con l'indicazione dei pagamenti dell'oblazione degli oneri concessori, se dovuti;
 - d) indicazione degli estremi del provvedimento attestante il rilascio dell'agibilità/abitabilità;

- laddove oggetto di trasferimento immobiliare sia un immobile edificato in edilizia convenzionata P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica Popolare) dichiarazione delle parti di essere a conoscenza che l'immobile oggetto di trasferimento è edificato in zona P.E.E.P. e che il godimento e la disposizione dello stesso è regolata ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune e precisamente *«indicazione del Comune, Notaio rogante estremi della Convenzione data di stipula numero di repertorio, estremi di registrazione e di trascrizione»*. Le parti, soprattutto la parte acquirente, dovranno dichiarare altresì che si impegneranno a rispettare i vincoli di godimento e di disposizione dettati dalla Convenzione edilizia che continueranno a permanere anche dopo il trasferimento dell'immobile.

Dichiarazione resa che il trasferimento dell'immobile in sede di separazione e/o divorzio ritenuto un legittimo esercizio delle facoltà riconosciute dall'ordinamento giuridico, costituisce deroga temporanea ai vincoli stabiliti dalla Convenzione per cui non vi è necessità di richiedere al Comune la determinazione del prezzo di vendita. In aggiunta alla dichiarazione le parti devono depositare comunicazione rilasciata dall'ufficio tecnico competente del Comune (*inserendo gli estremi del provvedimento data di rilascio numero di protocollo*) attestante la deroga ai vincoli di disponibilità e di godimento stabiliti dalla sopra citata convenzione per il trasferimento immobiliare che intercorrerà tra i coniugi comproprietari;

- l'indicazione degli estremi dell'attestato di prestazione energetica (APE) rilasciato da un tecnico abilitato;

- laddove oggetto di trasferimento immobiliare sia un terreno agricolo nel ricorso i proprietari dovranno menzionare oltre i dati catastali, l'assolvimento degli obblighi derivanti dal diritto di prelazione agraria. In caso di cessione di terreni non costituendo pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano o di pertinenze con superficie complessiva a 5.000 metri quadrati è necessario inserire gli estremi del Certificato di Destinazione Urbanistica (*inserendo numero di protocollo e data di rilascio*) in corso di validità. Se il terreno oggetto di trasferimento è sottoposto al vincolo derivante da incendio per le *«zone boscate e i pascoli»* è necessario precisare che il vincolo sussiste per i quindici anni successivi all'avvenuto incendio;

- l'indicazione della presenza delle eventuali trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e annotazioni pregiudizievoli;

- l'espressa rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale;

- l'indicazione delle somme erogate a fronte del trasferimento ed indicazione del mezzo di pagamento. In caso di trasferimento senza corresponsione di denaro indicazione del valore dell'immobile;

- la dichiarazione che il trasferimento immobiliare de quo è esente da ogni imposizione fiscale e da ogni altra imposta o tassa, in quanto elemento funzionale ed indispensabile ai fini della risoluzione della crisi coniugale;

- l'indicazione di rinuncia al diritto di prelazione previsto dagli articoli 230 bis e 230 ter del codice civile, in caso di vendita che riguardi immobili facente parte di imprese familiari.

Nel ricorso o nell'accordo intervenuto in corso di causa andrà specificato che le parti sono consapevoli che il provvedimento di omologazione o la sentenza emessa dal Tribunale e contenente la clausola di trasferimento immobiliare fra le parti costituisce vincolo per la trascrizione, ai sensi dell'articolo 2657 del codice civile, il cui onere grava in via esclusiva sulle parti e costituisce requisito per l'opponibilità a terzi del trasferimento.

Nel ricorso o nell'accordo intervenuto in corso di causa le parti si dovranno impegnare a procedere alla trascrizione del trasferimento presso i competenti registri immobiliari e ad effettuare la relativa voltura catastale, esonerando espressamente la cancelleria da tali oneri.

Le parti si impegneranno altresì a comunicare alla cancelleria l'intervenuta esecuzione di tali adempimenti nei venti giorni successivi al loro espletamento.

Nell'intestazione del ricorso introduttivo dovrà essere specificatamente indicato che tra le condizioni di separazione e/o divorzio è previsto un trasferimento immobiliare, onde consentire la fissazione dell'udienza in presenza calendarizzata periodicamente in accordo con la cancelleria. In caso di accordo raggiunto in corso di causa nell'istanza con cui i difensori comunicano al magistrato il raggiungimento dell'intervenuto accordo tra le parti dovrà essere chiaramente indicato che tra le clausole dell'accordo è previsto un trasferimento immobiliare, onde consentire la fissazione dell'udienza in presenza calendarizzata periodicamente in accordo con la cancelleria.

DOCUMENTI DA ALLEGARE AL RICORSO

- Perizia redatta da un tecnico abilitato e, sottoscritta dalle parti.
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), per i trasferimenti dei terreni in genere e per il terreno non pertinenziale ad un edificio nonché per il terreno di estensione superiore a 5.000 metri quadrati.
- Autorizzazione di Volontaria Giurisdizione in caso di trasferimento a favore dei figli minori
- Visura catastale aggiornata, con relativa pianta catastale. Si richiede il deposito dell'elaborato planimetrico di insieme qualora vi siano parti comuni non censibili.
- Visura ipocatastale ventennale dell'immobile o, in sostituzione, una relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari attestante le formalità intervenute dalla data dell'atto di provenienza all'attualità.

- Copia dell'atto di provenienza ed eventuale contratto di mutuo e/o finanziamento.
- Tutti i titoli abilitativi urbanistici successivi al 1° settembre 1967 compresi condoni edilizi.
- Copia del certificato di abitabilità e agibilità degli immobili oggetto del trasferimento.
- Planimetrie catastali sottoscritte dalle parti
- In caso di trasferimento immobiliare avente ad oggetto un immobile edificato in edilizia convenzionata P.E.E.P. (piani per l'edilizia economica popolare) copia comunicazione rilasciata dall'ufficio tecnico competente del Comune attestante la deroga ai vincoli di disponibilità e di godimento stabiliti dalla Convenzione per il trasferimento dell'immobile.
- La dichiarazione della parte alienante e/o cedente di conformità allo stato di fatto di cui all'art. 29 comma 1 bis, legge 27 febbraio 1985 n. 52 confermata dalla parte acquirente o, in sostituzione, l'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.
- La dichiarazione di valore dell'immobile ceduto/ attribuito ai sensi dell'art. 1, comma 497 della L. 266/2005 e successive modificazioni.

Il Presidente del Tribunale di Arezzo

Dott. Valentino PEZZUTI

Valentino Pezzuti

Il Presidente del COA di Arezzo

Avv. Roberto DE FRAJA

Roberto De Fraja

Per adesione:

Camera Civile di Arezzo

Roberta Corini

AIAF Toscana Sezione di Arezzo

Francesco Celli

ONDIF di Arezzo

M

AMI Toscana Sezione di Arezzo

Roberto De Fraja

Il Funzionario Giudiziario

Ufficio per il Processo I

Roberto De Fraja