

PROTOCOLLO DI INTESA IN MATERIA DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI  
NEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE, DIVORZIO. SCIOGLIMENTO DELLE  
UNIONI CIVILI. MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI  
SEPARAZIONE/DIVORZIO/SCIOGLIMENTO UNIONI CIVILI.  
REGOLAMENTAZIONE DELLA RESPONSABILITÀ GENITORIALE

Il Tribunale di Siena

Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Siena

con il presente atto intendono dar vita a un protocollo volto a consentire, nei procedimenti di separazione, divorzio, scioglimento delle unioni civili, regolamentazione della responsabilità genitoriale, i trasferimenti immobiliari con effetti traslativi e la successiva trascrizione del provvedimento (decreto di omologa della separazione, sentenza o provvedimento collegiale) presso la competente Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare.

A seguito dei principi di diritto statuiti dalla recente sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione del 29 luglio 2021 n. 21761, secondo i quali *“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 conformità alle risultanze dei registri immobiliari”*, appare necessario disciplinare con apposito protocollo le modalità di presentazione e redazione dei ricorsi e dei documenti da depositare.

La finalità è, altresì, quella di garantire una celere definizione dei procedimenti

mediante indicazioni per l'autonomia negoziale delle parti e la predisposizione di un modello contenente gli accordi secondo i requisiti di forma previsti dal codice civile e dalle leggi speciali per la validità del riconoscimento della proprietà esclusiva di beni - mobili o immobili, della titolarità di altri diritti reali ovvero del trasferimento a favore di una delle parti o dei figli, anche al fine di assicurarne il mantenimento convenuto.

In conformità a quanto espresso dalla sentenza citata, versandosi in ambito applicativo delle norme del codice di rito civile, la valutazione del Giudice avrà ad oggetto la verifica della sola conformità delle pattuizioni alle norme che tutelano interessi familiari indisponibili, rimanendo esclusa qualsivoglia funzione, assimilabile a quella notarile, di interpretazione della volontà delle parti e traduzione in un atto pubblico, rispetto alle quali il Giudice si limiterà a prendere atto delle dichiarazioni delle parti e di come esse intendono regolare per il futuro i loro rapporti economici.

Ciò premesso, si conviene quanto segue.

1 - I ricorsi introduttivi (redatti sulla base del modello allegato sub 1) 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 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 del diritto reale che viene trasferito, la sua quota e la precisa identificazione dell'immobile, con specificazione della natura o categoria, del foglio, del mappale, del subalterno e l'indicazione dei 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 su cui insistono;
- i dati di provenienza dell'immobile con identificazione del notaio rogante, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione, l'ipoteca o altro peso eventualmente gravante sull'immobile, la rendita catastale;
- i titoli abilitativi della costruzione dell'immobile: a) per le costruzioni iniziate prima del 1/9/1967, la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza (per 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*

1/9/67); b) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata successivamente al 1/9/1967, menzione degli estremi dei titoli abilitativi (a seconda del periodo di rilascio, si tratterà di licenza 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 di colui che trasferisce che il Comune non ha provveduto a emettere provvedimento di sanatoria entro i termini di legge);

- dichiarazione del cedente, ex art. 29, comma Ibis, legge 27.2.1985 n. 52, introdotto dall'art. 19 comma 14 D.L. 78/2010, convertito nella legge n. 122/2010, sulla conformità oggettiva dei dati catastali dell'immobile oggetto di trasferimento (per esempio: *la parte cedente, ai sensi dell'art. 19 comma 14 D.L. 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 un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale;

- dichiarazione del cedente, ex art. 29 comma 1bis, legge 27.2.1985 n. 52, introdotto dall'art. 19 comma 14 D.L. 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, 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 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";

- richiesta che la cessione venga dichiarata esente da ogni tassa o imposta (per 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 marzo 1987 n. 74*) in quanto effettuata a

definizione dei loro rapporti di carattere patrimoniale e quale elemento funzionale e indispensabile ai fini della risoluzione della crisi familiare;

- rinuncia del cedente all'ipoteca legale (si rammenta che nel caso in cui tale rinuncia non fosse contenuta nel ricorso la trascrizione 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 concessionario e in ordine al prezzo massimo di cessione;

- dichiarazioni delle parti, a pena di inammissibilità del ricorso e limitatamente all'effetto traslativo del bene immobile, di essere a conoscenza che il Giudice 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 le parti 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 incombenza, nonché a restituire al Cancelliere la copia della nota entro trenta giorni dall'avvenuta trascrizione. Al fine della trascrizione dovrà essere estratta dal fascicolo telematico la copia conforme, munita dell'attestazione di conformità, del ricorso (provvedendo ad oscurare i dati sensibili non strettamente necessari al perfezionamento della trascrizione), del verbale dell'udienza di comparizione e del provvedimento conclusivo del giudizio dal fascicolo telematico ed allegarli alla nota da depositare in Conservatoria.

2- Unitamente al ricorso dovranno essere prodotti i seguenti documenti:

- a) copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto del trasferimento;
- b) visura ipocatastale storica ultraventennale aggiornata alla data del deposito del ricorso e/o dell'accordo che prevede il trasferimento o, preferibilmente, relazione notarile;
- c) condoni edilizi, concessioni in sanatoria;
- d) 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;

e) prova dell'integrale pagamento delle sanzioni pecuniarie nel caso di cui all'art. 46, comma 2, D.P.R. n. 380/2001;

f) 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, L. n. 662/1996), attestazione dell'avvenuta richiesta alle autorità competenti dell'espressione del parere ivi previsto;

g) planimetria catastale;

h) attestato di certificazione energetica;

i) certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380;

l) autorizzazione del Giudice Tutelare nel caso di trasferimento in favore dei figli minorenni. Ove siano entrambi i coniugi a operare il suindicato trasferimento occorrerà la nomina di un curatore speciale che rappresenti il minore all'udienza;

m) relazione redatta da un tecnico iscritto all'Albo degli Ingegneri o Architetti o Geometri abilitato alla libera professione.

3- Il Presidente del Tribunale o del Collegio, prima della fissazione della data dell'udienza, provvederà a controllare - avvalendosi della collaborazione del Cancelliere e del tecnico incaricato, il quale dovrà assistere l'Ausiliario nella verifica della completezza della documentazione e delle dichiarazioni delle parti - se nel ricorso siano presenti tutte le indicazioni e le dichiarazioni richieste, nonché la corretta e completa allegazione dei documenti, così come individuati dal presente protocollo; nel caso in cui dovesse riscontrare delle carenze o imprecisioni, chiederà alle parti le necessarie integrazioni e i dovuti chiarimenti.

4- Al momento dell'iscrizione a ruolo, le parti dovranno segnalare che il ricorso contiene il trasferimento di diritti immobiliari in modo che il procedimento possa essere fissato ad un'udienza che sarà appositamente individuata per la trattazione dei procedimenti che richiedono il compimento degli incumbenti di cui al presente Protocollo.

5- All'udienza di comparizione dovranno intervenire le parti personalmente assistite dai rispettivi avvocati ed, in caso di impossibilità delle parti a comparire personalmente, i loro avvocati muniti di procura speciale notarile, nonché il Cancelliere

-0-0-0-0-0-

Le parti sottoscritte si impegnano a promuovere e diffondere i contenuti del presente

Protocollo di Intesa tra i magistrati, gli avvocati ed il personale amministrativo operanti nell'ambito della circoscrizione del Tribunale di Siena.

Il Protocollo entrerà in vigore il 15.04.2024.

Allegato sub 1: Modello di allegato al verbale di udienza nei procedimenti di separazione, divorzio, scioglimento delle unioni civili, modifiche delle condizioni, regolamentazione della responsabilità genitoriale, nei quali viene previsto il trasferimento immobiliare con effetti traslativi.

Siena, li 15.04.2024

Il Presidente del Tribunale di Siena



Il Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Siena

