



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA E CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI
CIVITAVECCHIA

PROTOCOLLO PER LA DEFINIZIONE DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEI
PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE CONSENSUALE, NEI DIVORZI CONGIUNTI

Premesso che con la sentenza n. 21761/2021 depositata il 29.7.2021 le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno affermato il seguente principio di diritto: *«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 cod. civ. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo la sentenza di divorzio resa ai sensi dell'art. 4, comma 16, della legge n. 898 del 1970 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 cod. civ.; 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 all'art. 29, comma 1-bis della legge n. 52 del 1985; 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»*

considerato che il principio di diritto affermato dalla Suprema Corte impone di ammettere – tra le clausole delle separazioni consensuali e dei divorzi congiunti – il riconoscimento di proprietà esclusiva di beni immobili ovvero i trasferimenti immobiliari ove tanto risponda alla volontà e all'interesse delle parti del procedimento nel definire gli accordi volti alla soluzione della crisi familiare;

considerato che il Tribunale e il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati condividono l'opportunità di disciplinare previo apposito protocollo le modalità di realizzazione dei predetti 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, tanto più nella presente contingenza caratterizzata da gravi scoperture di organico del personale amministrativo;

considerato che il Tribunale e il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati 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 e il rispetto delle norme che tutelano diritti indisponibili delle parti e che questa funzione non può mutare, ovviamente, 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 e senza determinare in



alcun modo l'effetto traslativo conseguente ai medesimi accordi; considerato 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 dal codice civile e dalle leggi speciali nonché gli altri contenuti accessori a vario titolo sanzionati, 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, in ogni caso, il Tribunale vaglierà in piena autonomia e indipendenza la corrispondenza all'ordinamento giuridico dei patti contenenti attribuzioni/trasferimenti, eventualmente anche proposti al di fuori dei limiti del presente protocollo, assumendo ogni più appropriata decisione in merito e che l'Ufficio si riserva di comunicare al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Civitavecchia ulteriori modalità organizzative che si rendano in prosieguo necessarie per l'esplicazione dei controlli ad esso demandati;

rilevato che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del protocollo, si prevede

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 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 ovvero ad altra sede.

articolo 2

i difensori si impegnano ad informare le parti del procedimento e, di conseguenza, a dare atto negli accordi predisposti a verbale della consapevolezza delle parti circa le seguenti circostanze:

- che gli eventuali trasferimenti immobiliari adottati sono atti delle parti e non costituiscono atti del Tribunale, atteso che la pronuncia del Collegio si limiterà a raccogliere la volontà negoziale delle parti e le dichiarazioni necessarie ai fini della regolarità del trasferimento e, pertanto, a prendere atto degli accordi se non connotati da profili di illiceità; il Cancelliere attesterà a verbale che le parti hanno prodotto gli atti e reso le dichiarazioni attinenti al trasferimento immobiliare di cui all'art. 29, comma 1-bis. L. 52 del 1985, fermo restando che il Cancelliere non assume alcuna responsabilità in relazione all'esattezza dei dati catastali, alla titolarità dell'immobile, all'esistenza di pesi, oneri e vincoli di qualunque genere e tipo, alla legittimità urbanistica e alla regolarità impiantistica;

- che la responsabilità circa la validità e la trascrivibilità dell'accordo avente ad oggetto il trasferimento è e rimane delle parti del procedimento e che eventuali errori e/o omissioni nella formulazione degli accordi ed il conseguente eventuale rifiuto di trascrizione da parte del

Conservatore non saranno emendabili con il procedimento di correzione del provvedimento giudiziale (atteso che questo, limitandosi a dare atto degli accordi, non sarebbe affetto da errori) ma comporteranno che l'accordo stipulato abbia solo valore obbligatorio con la necessità di ripeterlo in forme adeguate innanzi al Notaio ai fini della trascrivibilità;

- che le parti e i difensori si impegnano a curare nel modo più celere la trascrizione e voltura del verbale con gli accordi di trasferimento immobiliare presso il competente Ufficio – Agenzia del Territorio della pubblicità immobiliare, ed esonerando il Cancelliere e l'Ufficio dalla relativa responsabilità; le parti e i difensori si impegnano altresì a depositare in via telematica agli atti del procedimento la copia della trascrizione rilasciata dall'Ufficio – Agenzia del Territorio competente;

articolo 3

Le parti e i difensori, al fine di uniformare gli accordi al modello legale e di facilitare i controlli rimessi all'Ufficio, si impegnano ad predisporre i patti aventi ad oggetto i trasferimenti immobiliari e le attribuzioni di proprietà utilizzando – per quanto possibile e salva ogni specificazione di interesse delle parti - il modello allegato sub A al presente protocollo tanto da costituirne parte integrante.

Nell'ipotesi in cui intendano inserire negli accordi trasferimenti/attribuzioni immobiliari, le parti e i difensori si impegnano a depositare in via telematica gli accordi e tutta la documentazione di rilievo da allegare come indicata nel presente protocollo nel termine di una settimana prima dell'udienza fissata dal Giudice e tanto al fine di consentire all'Ufficio di esperire i controlli necessari in via preventiva rispetto alla celebrazione dell'udienza.

Al fine di consentire la verifica dell'identità personale dei contraenti da parte del Cancelliere, sarà necessaria la presenza fisica in udienza delle parti del procedimento che depositeranno copia dei codici fiscali e dei documenti di identità.

articolo 4

Le parti si impegnano a produrre gli atti e rendere le dichiarazioni di cui all'art. 29, comma 1-bis della legge n. 52 del 1985 e pertanto a depositare la documentazione di rilievo ai fini della identificazione catastale – visura catastale aggiornata con le planimetrie catastali depositate in catasto e aggiornate - e a rendere la dichiarazione, versata in atti dagli intestatari, circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione potrà essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale e, in tal caso, le parti intestatarie dei diritti oggetto di trasferimento faranno proprio il contenuto della attestazione di conformità rilasciata dal tecnico abilitato (il tutto secondo il modello allegato sub B).

articolo 5

Al fine di acquisire certezza circa la titolarità dei diritti reali oggetto di attribuzione/trasferimento le parti si impegnano a depositare in via telematica copia rilasciata dal Notaio rogante (ovvero dall'Archivio notarile nel caso di Notaio che abbia cessato l'attività) dell'atto di provenienza dei diritti reali oggetto di attribuzione/trasferimento nonché a depositare relazione notarile ovvero certificato dell'Agenzia del territorio ovvero relazione di altro tecnico abilitato che attesti se siano intervenute trascrizioni e/o iscrizioni favorevoli o pregiudizievoli successive all'atto notarile di provenienza depositato nel procedimento (il tutto secondo il modello allegato sub C) e, nel corpo dell'accordo, la parte alienante/cedente dichiarerà espressamente, assumendosene l'esclusiva responsabilità che, dopo tale data, non esistono formalità pregiudizievoli a suo carico relativamente a quanto in oggetto.

articolo 6

La parte alienante/cedente consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci si impegnerà a garantire sotto la propria personale responsabilità la regolarità urbanistica degli immobili ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 46, 47 e 48 del predetto D.P.R. e effettuerà nel corpo dell'accordo le dichiarazioni prescritte dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente anche eventualmente facendo propria una relazione urbanistica edilizia redatta da un tecnico abilitato (il tutto secondo il modello allegato sub D).

articolo 7

Le parti produrranno in via telematica e allegheranno agli accordi attestazione energetica rilasciata da un tecnico abilitato ove questa sia necessaria ai fini del trasferimento (e cioè nel caso sia trasferito un intero immobile e non parte di esso).

articolo 8

Le parti produrranno in via telematica e allegheranno agli accordi il certificato di destinazione urbanistica ove questa sia necessario ai fini del trasferimento (art. 30 del d.P.R. 6.6.2001 n. 380, nel caso di trasferimento di terreni non di pertinenza dell'immobile ovvero di cessione di terreni di pertinenza di superficie superiore a i 5000 mq) dichiarando che in relazione alla certificazione prodotta non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

articolo 9

Le parti, assumendo la esclusiva responsabilità circa le dichiarazioni effettuate a tal fine, indicheranno eventuali regimi fiscali di favore dei quali vorranno avvalersi alla luce della normativa e della giurisprudenza di legittimità di rilievo in materia.

articolo 10

nell'ipotesi in cui beneficiari dell'attribuzione/trasferimento siano i figli minori delle parti, dovrà essere prodotta in via telematica la necessaria autorizzazione del Giudice tutelare competente

Civitavecchia, li 2-12-2021

Il Presidente del Tribunale

Dott. Francesco Vigorito

Francesco Vigorito

Il Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati

Avv. Paolo Mastrandrea

Paolo Mastrandrea