



**PROTOCOLLO PER LA DEFINIZIONE DI TRASFERIMENTI  
IMMOBILIARI NEI PROCEDIMENTI  
DI SEPARAZIONE CONSENSUALE E NEI DIVORZI CONGIUNTI  
TRA  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA  
CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI ENNA  
E  
AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI ENNA**

***I relatori***

In virtù dei principi statuiti dalla recente 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 riconoscono ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni mobili o immobili o di altri diritti reali ovvero 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 in seno nel verbale di udienza, redatto da un ausiliare 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 segg , 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; appare necessario*



disciplinare con apposito protocollo la presentazione e redazione dei ricorsi e dei documenti da depositare.

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 dei 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 Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Enna, in sinergia con il Tribunale di Enna, intende disciplinare, con il seguente 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;

Considerato che il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati conviene che la funzione esclusiva attribuita dal legislatore al Giudice nei procedimenti consensuali in materia di famiglia è quella di verificare la conformità degli accordi all'interesse dei figli minorenni e maggiorenni non economicamente autosufficienti ed il rispetto delle norme che tutelano diritti indisponibili delle parti;

Tenuto conto che il presente protocollo non ha il fine di interferire sui poteri del Tribunale e del Conservatore in ordine alla trascrizione dell'accordo nei pubblici registri, né tanto meno vincola il giudice chiamato a pronunciarsi contro il diniego della trascrizione. Va precisato, sulla responsabilità del Tribunale, 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;



Rilevato che 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 potrà, senza indugio, apportare le modifiche del caso con riserva di comunicare al Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Enna ulteriori modalità organizzative che si rendano in proseguo necessarie per l'esplicazione della stipula del protocollo finale;

**Rilevato che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del protocollo**, si propone il seguente protocollo:

#### **ART. 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 i 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 ad altra sede.

#### **ART. 2**

I ricorsi, nella parte relativa al trasferimento immobiliare, 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 oggetto di trasferimento, la quota e la precisa identificazione dell'immobile, con specificazione della natura o categoria, del foglio, del mappale, del subalterno, della rendita catastale e l'indicazione di almeno tre confini;



per gli immobili in corso di accatastamento e per quelli privi 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 indicazione del notaio rogante, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e trascrizione;

L'indicazione di eventuale ipoteca o altro peso gravante sull'immobile;

I titoli abitativi della costruzione dell'immobile: Per le costruzioni effettuate prima dell'1.9.1967, la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante detta circostanza; Per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata successivamente all'1.9.1967 menzione degli estremi dei titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune e/o presso il comune depositati;

Per quanto riguarda le opere oggetto di sanatoria, menzione della concessione in sanatoria; Dichiarazione del cedente ex art. 29, comma 1 bis, L. 52/1955 sulla conformità oggettiva dei dati catastali dell'immobile oggetto di trasferimento, sulla conformità soggettiva degli intestatari catastali alle risultanze dei registri immobiliari;

In caso di trasferimento di terreno agricolo o edificabile di qualsiasi estensione, oppure di terreno di estensione pari o superiore a 5.000 mt quadrati di pertinenza a un fabbricato, occorrerà inserire apposita menzione da parte del coniuge proprietario avente il seguente tenore letterale "il Sig..... allega 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 ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti"; Richiesta che la cessione venga dichiarata esente da ogni tassa o imposta ex art. 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74;

Rinuncia del cedente all'ipoteca legale, salvo diversi accordi tra le parti;

Nel caso di conguaglio in denaro indicazione analitica dei mezzi di pagamento adoperati; ciascuna delle parti dovrà dichiarare se si è avvalsa di un mediatore, il compenso allo stesso corrisposto e le relative modalità di pagamento;

Nel caso di alloggio ricadente in regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, indicazione delle eventuali autorizzazioni previste dalla convenzione o dalla delibera di ammissione al contributo



pubblico e - laddove prevista — la certificazione rilasciata dal comune in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi in capo al concessionari ed in ordine al prezzo massimo di cessione.

### **ART. 3**

Unitamente al ricorso le parti dovranno produrre i seguenti documenti:

- 1) Copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di trasferimento;
- 2) Visura ipocatastale storica ultraventennale e aggiornata alla data di deposito del ricorso e/o dell'accordo che prevede il trasferimento o preferibilmente relazione notarile;
- 3) Condoni edilizi;
- 4) Concessioni in sanatoria;
- 5) Prova dell'integrale pagamento delle sanzioni pecuniarie nel caso di cui all'art. 46, comma 2, dpr n. 380/2001;
- 6) 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. 662/1996) attestazione dell'avvenuta richiesta alle autorità competenti dell'espressione del parere ivi previsto;
- 7) Planimetria catastale;
- 8) Attestato di certificazione energetica;
- 9) Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 6.6.2001, n. 380; 10) Autorizzazione del giudice tutelare nel caso di trasferimento in favore dei figli minorenni.

### **ART. 4**

Le parti si avvarranno di un tecnico abilitato che, con apposita relazione giurata, assumerà, unitamente alle parti stesse, la responsabilità della sussistenza dei presupposti, sotto il profilo formale e sostanziale, per la realizzabilità dell'effetto reale dell'accordo, sotto quello urbanistico-edilizio, catastale, della legittimazione ad alienare e dell'assenza di iscrizioni, vincoli o formalità pregiudizievoli e, sotto ogni altro aspetto ancorché diverso e ulteriore rispetto a quanto sopra evidenziato - rilevante ai fini del trasferimento.



Le parti, a pena di inammissibilità del ricorso solamente e limitatamente all'effetto traslativo del bene Immobile, devono indicare di essere a conoscenza che il Presidente del Tribunale (in caso di separazione consensuale), il Tribunale in composizione collegiale (nel caso di divorzio congiunto) e il cancelliere e/o addetti all'ufficio per il processo destinati al controllo di suddetti documenti si limiteranno a raccogliere le loro dichiarazioni in ordine al trasferimento di proprietà e/o di ogni 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.

Inoltre, le parti e i legali delle 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 incombenza entro la data di 60 giorni dalla omologazione, onerando parte diligente a depositare nel fascicolo telematico la relativa nota.

#### **ART. 5**

Il Presidente del Tribunale, prima della fissazione della data di udienza provvederà a controllare - con l'ausilio dei cancellieri e /o degli addetti all'ufficio per il processo - 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. Laddove dovessero essere riscontrate carenze o imprecisioni si chiederà alle parti di provvedere alle necessarie integrazioni e ai dovuti chiarimenti.

*Il Presidente del C.o.A.*

*Avv. Salvatore Spinello*

*Il Consigliere*

*Avv. Antonino Benintende*