

Ministero della Giustizia		
Ufficio di Giustizia		
Data		
N. 1076/ht	16.11.2021	
Funzione	Macchine	Attività
1	1	1
Fascicolo	Sottofascicolo	
50/2021		

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

In virtù dei principi di diritto statuiti dalla recente sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione del 29 luglio 2021 n.21761, 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", appare necessario disciplinare con apposito protocollo le modalità di presentazione e redazione dei ricorsi e dei documenti da depositare.

Il Tribunale di Siracusa e il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Siracusa, con il contributo dell'A.I.G.A., dell'Associazione "Cammino", sezione di Siracusa, e della Camera Civile- sezione di Siracusa, con il presente atto intendono dar vita a un protocollo volto a consentire, nei procedimenti di separazione consensuale e divorzio congiunto, trasferimenti immobiliari con effetti traslativi e la successiva trascrizione del provvedimento (decreto di omologa della separazione o sentenza) presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ciò premesso convengono quanto segue:

I ricorsi contenenti la domanda congiunta dei coniugi di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio 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 segnalati dai difensori alla Cancelleria affinché il Presidente della prima sezione civile possa fissare, per sentire i coniugi, specifica udienza collegiale in camera di consiglio onde assicurare la presenza del cancelliere verbalizzante.

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 articolo 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 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 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 01/09/1967, la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza (*es: 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 01/09/1967, 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 articolo 29, comma 1 bis, legge 27.2.1985 n.52, introdotto dall'19 comma 14 D.L. 78/2010, convertito nella legge n.122/2010, sulla conformità oggettiva dei dati catastali dell'immobile oggetto di trasferimento (*es: la parte cedente, ai sensi dell'articolo 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 1 bis, 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 coniuge 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 (*es: 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*);

- 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 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 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.

Unitamente al ricorso dovranno essere prodotti i seguenti documenti:

- 1) copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto del trasferimento;
- 2) visura ipocatastale storica ultraventennale aggiornata alla data del deposito del ricorso e/o dell'accordo che prevede il trasferimento o,

preferibilmente, relazione notarile;

3) condoni edilizi; concessioni in sanatoria;

4) 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;

5) prova dell'integrale pagamento delle sanzioni pecuniarie nel caso di cui all'art.46, comma 2, D.P.R. 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. n.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 D.P.R. 6.6.2001 n.380;

10) 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.

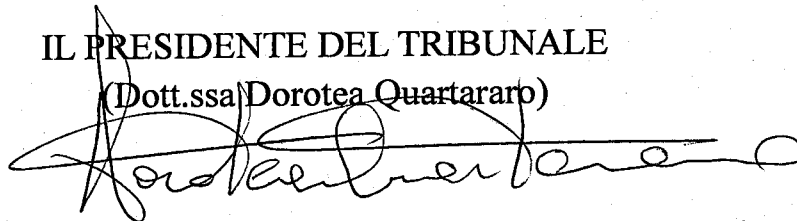
Il Presidente della prima sezione civile, prima della fissazione della data di udienza, provvederà a controllare – avvalendosi degli addetti all'ufficio per il processo una volta entrati in servizio - se nel ricorso siano presenti tutte le indicazioni e le dichiarazioni richieste, nonché la corretta 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.

Siracusa 11.11.2021

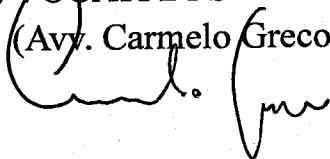
IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE

(Dott.ssa Dorotea Quartararo)



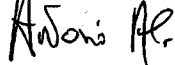
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI
AVVOCATI DI SIRACUSA

(Avv. Carmelo Greco)



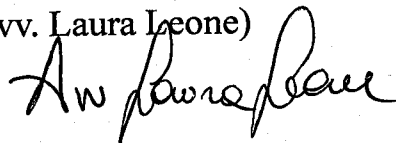
IL COORDINATORE DELLA PRIMA SEZIONE CIVILE

(Dott. Antonio Ali)



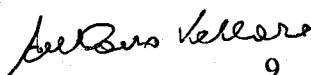
IL COORDINATORE DELL'A.I.G.A.

(Avv. Laura Leone)



IL PRESIDENTE DELLA CAMERA CIVILE

(avv. Antonio Vaccaro)



IL PRESIDENTE DELLA SEZIONE DI SIRACUSA
DELL'ASSOCIAZIONE "IL CAMMINO"

(Avv. Maria Barbara Giardinieri)

Avv. Maria Barbara Giardinieri