



CONSIGLIO ORDINE AVVOCATI
PISTOIA



PROT. 231/24 - INT

22 MAGGIO 2024

PISTOIA

PROTOCOLLO SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEI PROCEDIMENTI DI DEFINIZIONE CONSENSUALE/CONGIUNTA IN MATERIA DI FAMIGLIA

tra

*Il TRIBUNALE DI PISTOIA, in persona del Presidente dott. **Maurizio Barbarisi**;*

*il CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI PISTOIA, in persona della
Presidente Avv. **Cecilia Turco**;*



PREMESSO

Premesso:

- che la Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, con la sentenza n. 21761/2021 del 29.07.2021, ha affermato il seguente principio di diritto: «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, sono valide in quanto il predetto accordo, inserito nel verbale di udienza redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è stato attestato, assume forma di atto pubblico ex art. 2699 c.c. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo la sentenza di divorzio (che, rispetto alle pattuizioni relative alla prole e ai rapporti economici, ha valore di pronuncia dichiarativa) ovvero dopo l'omologazione, valido titolo per la trascrizione ex art. 2657 c.c., presupponendo la validità dei trasferimenti 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, mentre non produce la nullità del trasferimento il mancato compimento, da parte dell'ausiliario, dell'ulteriore verifica soggettiva circa l'intestatario catastale dei beni e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari»;

- che appare opportuno, anche alla luce delle indicazioni contenute nella sopraindicata sentenza, stipulare un protocollo che disciplini i profili tecnico operativi della procedura;
- che le considerazioni e valutazioni contenute nel presente protocollo devono intendersi come linee-guida, indicazioni di massima sulla base dell'attuale evoluzione giurisprudenziale, che non precludono la interpretazione delle norme da parte del giudice,

tutto ciò premesso,

le parti suindicate si danno reciprocamente atto della opportunità di conformarsi alle seguenti disposizioni oggetto di comune intesa e per questo

CONVENGONO

I - Ambito di applicazione

Il presente protocollo trova applicazione in tutte le ipotesi di definizione consensuale di procedimenti in materia di famiglia, con ciò intendendosi i giudizi di separazione consensuale, i giudizi di divorzio a domanda congiunta, i giudizi contenziosi in materia di separazione e divorzio, procedimenti congiunti o contenziosi per coppie non coniugate, richieste di modifica delle condizioni nel corso dei quali sopravvenga il consenso dei coniugi alla stipula di una convenzione delle relative condizioni.

Sono ammissibili esclusivamente i trasferimenti immobiliari operati tra le parti o nei confronti dei figli e aventi ad oggetto la proprietà o altro diritto reale sulla casa coniugale o su altri immobili di proprietà comune o esclusiva delle parti con funzione solutoria di adempimento degli obblighi di mantenimento e/o latamente compensativa e in ogni caso che trovi causa nella regolamentazione a seguito della crisi familiare.

II - Contenuto del ricorso

Qualora nei procedimenti sopra indicati le parti intendano ricomprendere tra le condizioni patrimoniali concordate, in luogo dell'obbligo di trasferire beni immobili o diritti reali immobiliari, un trasferimento immobiliare con effetti reali, le parti dovranno nella redazione dell'atto osservare determinate formalità.

In particolare, premettendo che l'elencazione di cui nel prosieguo non può ritenersi esaustiva in considerazione sia dell'evoluzione normativa, sia delle variabili relative a una ca-

sistica non integralmente preventivabile, e, in ogni caso, compiutamente valutabile solo in sede notarile, nel ricorso dovranno essere indicati:

- a. il nome, il cognome, il codice fiscale e la residenza anagrafica di ciascuna parte;
- b. il regime patrimoniale dei coniugi;
- c. la chiara e inequivoca manifestazione di volontà ex art. 1376 c.c. di procedere al trasferimento immediato, con la contestuale accettazione;
- d. i dati identificativi del titolo di provenienza dell'immobile, con la specificazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione, verificandone la continuità (in caso di trasferimento o costituzione di diritto reale dei/sui beni di provenienza ereditaria, le parti dovranno curare preventivamente la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità);
- e. l'esatta indicazione del diritto reale che viene trasferito, la sua quota e la precisa identificazione catastale attuale degli immobili, con specificazione degli estremi identificativi catastali così come riportati nel relativo Catasto, ovverosia "Comune, sezione, foglio, mappale, subalterno, indirizzo, piano, classe, categoria, vani e/o superficie e/o cubatura, rendita catastale", nonché l'indicazione di almeno tre confini. Per i fabbricati "esistenti non ancora ultimati", cioè quei fabbricati "al rustico" per i quali sono necessarie le ultime opere di finitura per il rilascio del certificato di agibilità, per i fabbricati "esistenti ed ultimati" anche negli impianti e nelle finiture, nonché per i fabbricati "esistenti ma non censiti al catasto fabbricati", quindi per i fabbricati in corso di accatastamento e per quelli privi del codice d'identificazione catastale, sarà necessario produrre copia della concessione edilizia ed indicare il numero e l'anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione; per gli immobili in corso di costruzione, dovranno essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono e la relativa concessione edilizia;
specificazione che il trasferimento è eseguito a corpo e non a misura, nello stato di fatto di diritto conosciuto ed accettato da parte cessionaria e che comprende tutti i diritti accessori, servitù attive e passive, pertinenze e la quota proporzionale degli eventuali enti e spazi condominiali in ragione dei millesimi.
- f. se l'immobile sia gravato o meno da ipoteca e/o da altro peso e/o gravame;
- g. la rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale in quanto (in caso di espressa rinuncia il Conservatore, d'ufficio, ex art 2817 e 2834 cc, la iscriverà ed andrà a gravare sugli immobili oggetto di trasferimento);
- h. le seguenti dichiarazioni delle parti ai sensi dell'art. 29 co. 1 bis l. 52/1985:

- “le parti dichiarano che i dati catastali sopra menzionati si riferiscono alle planimetrie depositate nel catasto del Comune di....., prot. n..... delche si allegano al presente ricorso”;
le planimetrie devono essere prodotte in apposito allegato e controfirmate dalle parti;
- “le parti dichiarano che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto degli immobili sopra indicati, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”;

Tale dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale così come previsto dall'art. 29 co. 1 bis l. 52/85;

i. la dichiarazione che è stata verificata la coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari;

j. la dichiarazione circa la sussistenza delle condizioni di validità di tipo urbanistico ed edilizio pretese dall'art. 46, d.p.r. 380/2001 e dagli artt. 17 e 40 della legge 47/1985, nonché dei requisiti previsti dalle normative di settore e precisamente:

- indicazione dei titoli abilitativi dei fabbricati;
- in caso di fabbricati la cui edificazione sia iniziata prima del 01 settembre 1967, espressa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la circostanza;
- in caso di opere oggetto di sanatoria edilizia, espressa indicazione della concessione in sanatoria ovvero, se il procedimento non sia ancora definito, espressa indicazione della domanda di concessione in sanatoria con l'indicazione dei pagamenti dell'oblazione e degli oneri concessori ove dovuti;
- in caso di alloggio ricadente nel regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, dichiarazione di essere in regola con le autorizzazioni previste dalla convenzione o dalla delibera di ammissione al contributo pubblico, e - se prevista - in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi in capo al cessionario e in ordine al prezzo massimo di cessione e all'eventuale diritto di prelazione;
- in caso di immobile ricadente nel regime dei beni soggetti al vincolo di cui al D. Lgs. 42/04, dichiarazione attestante l'espressa subordinazione del trasferimento o della costituzione di diritto reale, alla condizione sospensiva di legge, con impegno a rendere la prescritta denuncia di trasferimento e con inserimento di apposita clausola che disciplini gli effetti dell'eventuale esercizio o del mancato esercizio della prelazione;
- dichiarazione che il trasferimento è avvenuto con/senza l'intervento di un mediatore
- ove al trasferimento immobiliare sia connesso un diritto di prelazione (ad esempio in caso di terreno agricolo), espressa indicazione dell'assolvimento dei relativi obblighi.

Tale dichiarazione dovrà necessariamente essere corredata da una relazione rilasciata da un tecnico abilitato che dovrà essere allegata al ricorso.

- k.** la dichiarazione di cui al d.lgs. n. 192/2005 e ss.mm., con contestuale produzione dell'attestato di prestazione energetica; nelle ipotesi di esenzione di legge, le parti dovranno farne specifica menzione in atto;
- l.** la dichiarazione del valore dell'immobile ceduto in caso di trasferimento senza corresponsione di denaro ai sensi dell'art. 1, co. 497 della legge n. 266/05;
- m.** in caso di trasferimento a titolo oneroso, mediante versamento del corrispettivo o accollo del mutuo, dovrà essere specificatamente dettagliato il mezzo di pagamento;
- n.** l'indicazione degli estremi del provvedimento di agibilità/abitabilità; salva espressa dichiarazione delle parti di consapevole assenza ed eventuale regolamentazione dei relativi obblighi
- o.** in caso di trasferimento che riguardi immobili facenti parte di imprese familiari, l'indicazione di rinuncia al diritto di prelazione previsto dagli artt. 230 bis e 230 ter cc;
- p.** la dichiarazione che il trasferimento immobiliare costituisce elemento funzionale ed indispensabile alla risoluzione della crisi familiare, con conseguente richiesta di registrazione dell'atto in esenzione dall'imposta di registro, ipotecaria, catastale, nonché l'esenzione dall'imposta di bollo e da ogni altra tassa, ai sensi dell'art. 19 L 74/1987 e della sentenza della Corte Costituzionale n. 154/1999;
- q.** la dichiarazione delle parti di essere consapevoli che l'accordo del procedimento di definizione consensuale 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 che lo rende efficace, valido titolo per la trascrizione a norma dell'art. 2657 c.c..
- r.** la dichiarazione con cui le parti si obbligano espressamente a procedere alla trascrizione presso i competenti registri immobiliari e ad effettuare la relativa voltura catastale esonerando espressamente la cancelleria da ogni possibile onere - anche fiscale - conseguente e relativo, impegnandosi a comunicare alla cancelleria l'intervenuta esecuzione di tali adempimenti.
In ogni caso opererà la Convenzione in materia di trascrizione dei provvedimenti giudiziari nei procedimenti civili, con i relativi oneri a carico delle parti adottata dal Tribunale di Pistoia e il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Pistoia in data 13.2.2023
- s.** la dichiarazione delle parti di essere consapevoli che il Cancelliere e il Tribunale non assumono 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, e più in generale in merito alla validità e trascrivibilità dell'accordo.

III - Documenti da allegare al ricorso

Decorso infruttuosamente il termine di 40 giorni di cui all'articolo 1 della Convenzione ovvero ricevuta la dichiarazione di indisponibilità di cui al successivo art. 2, la Cancelleria, nei 15 giorni successivi, sarà autorizzata a conferire l'incarico ex art. 68 c.p.c. di eseguire la trascrizione a uno dei professionisti iscritti negli appositi elenchi come comunicati dai rispettivi Ordine e Collegio avendo cura, nel conferimento degli incarichi, di seguire un criterio di rotazione e di assegnazione automatica e progressiva, a partire dal primo degli iscritti in ordine alfabetico.

Contestualmente al conferimento dell'incarico, l'ausiliario sarà autorizzato a:

- 1)** chiedere alla parte o al suo difensore le informazioni e la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico;
- 2)** chiedere alla parte o al suo difensore l'anticipazione delle spese vive, come indicate nell'articolo 8 della Convenzione ovvero inoltrare alla parte o al suo difensore la documentazione necessaria affinché gli stessi possano provvedere al versamento diretto e quindi trasmettere le relative quietanze da presentare agli uffici per l'espletamento dell'incarico.

IV - Precisazioni di carattere procedurale

- a)** La presenza nell'accordo di un trasferimento immobiliare con efficacia immediata dovrà essere segnalata espressamente anche nella intestazione del ricorso, onde consentire la corretta calendarizzazione della necessaria udienza in presenza.
- b)** Al fine di favorire la verifica da parte della Cancelleria e del Tribunale, i documenti relativi al trasferimento immobiliare dovranno essere allegati al ricorso con numerazione/elencazione distinta rispetto alle altre produzioni ordinarie, e apposito titolo descrittivo per ciascun documento.
- c)** Almeno 5 giorni prima dell'udienza le parti, congiuntamente, provvederanno ad inviare all'indirizzo e-mail indicato nel provvedimento di fissazione dell'udienza un file in formato word denominato "pre-verbale" contenente l'accordo e le dichiarazioni relative al trasferimento immobiliare di cui al ricorso, redatto in conformità del modello allegato al presente Protocollo.
- d)** All'udienza le parti dovranno comparire personalmente, assistite dai rispettivi avvocati; in caso di impossibilità a comparire, la parte non comparente dovrà in-

caricare altro soggetto o il proprio difensore mediante procura speciale notarile, contenente il testo del ricorso depositato.

e) All'udienza le parti dovranno produrre visure immobiliari di aggiornamento della relazione allegata al ricorso, con data di aggiornamento al giorno lavorativo precedente all'udienza.

Qualora necessario, le parti potranno chiedere e ottenere dal Tribunale un rinvio di udienza al fine di provvedere a eventuali necessarie integrazioni documentali.

f) Il verbale verrà sottoscritto dalle parti personalmente, dal Cancelliere e dal Giudice.

V - Precisazioni di di carattere sostanziale

Fermo tutto quanto sopra, si rende opportuno precisare quanto segue:

a. la valutazione del Tribunale 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 Tribunale si limiterà a prendere atto delle dichiarazioni delle parti e di come esse intendono regolare per il futuro i loro rapporti economici.

Resta in ogni caso libero il convincimento del Tribunale in ordine al riscontro di eventuali vizi di nullità delle clausole di trasferimento, nonché le relative conseguenze in punto di decisione.

b. Il Cancelliere si limiterà a verificare la presenza nell'atto delle dichiarazioni e della documentazione che le parti saranno tenute a produrre sulla base del presente protocollo. In ogni caso il Cancelliere non è tenuto a rilasciare l'attestazione dell'ulteriore verifica circa l'intestataro catastale dei beni trasferiti e la sua non conformità con le risultanze nei registri immobiliari, fermo restando che il Cancelliere e il Tribunale non assumono 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.

c. La responsabilità circa la validità e la trascrivibilità dell'accordo avente oggetto il trasferimento è e rimane delle parti del procedimento ed eventuali errori e/o omissioni nella formulazione degli accordi e il conseguente eventuale rifiuto di trascrizione da parte del Conservatore non saranno emendabili con il procedimento di correzione di errore materiale, con la necessità di ripetere l'atto in forme adeguate di fronte al Notaio ai fini della trascrivibilità.

d. Il trasferimento immobiliare in favore dei figli opera come negozio a favore di terzo ex art. 1411 c.c.

Nel caso in cui il trasferimento sia in favore di figli minori occorrerà la preventiva autorizzazione da parte del Giudice Tutelare.

e. Qualsivoglia esborso dalle parti sostenuto per l'ottenimento della documentazione finalizzata al trasferimento immobiliare è da intendersi a loro esclusivo carico senza che in alcun caso dette spese possano considerarsi prenotate a debito ovvero anticipate dall'Erario nei casi in cui siano ammesse, anche solo provvisoriamente al beneficio del patrocinio a spese dello Stato;

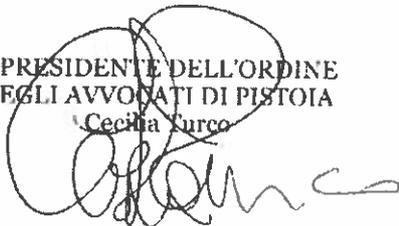
Il presente Protocollo entra in vigore alla data della sua sottoscrizione.



E' da ritenersi parte integrante della presente Convenzione il seguente allegato:

Allegato A) - Modello pre-verbale trasferimento immobiliare;

IL PRESIDENTE DELL'ORDINE
DEGLI AVVOCATI DI PISTOIA
Cecilia Turco



IL PRESIDENTE
DEL TRIBUNALE DI PISTOIA
Maurizio Barbarisi

