

PROTOCOLLO IN MATERIA DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE E DIVORZIO

Finalità ed oggetto del protocollo.-

Quanto previsto nel presente protocollo costituisce "buona prassi" da adottare nell'ambito dei procedimenti promossi dinanzi al Tribunale di Cosenza, fornendo perciò stesso, delle vere e proprie coordinate interpretative in materia di separazione consensuale o di divorzio congiunto, con riguardo alla possibilità per le parti di introdurre, negli accordi convenuti, clausole che riconoscano ad uno, ad entrambi i coniugi o ai figli, la proprietà esclusiva di beni mobili o immobili, ovvero che ne operino il trasferimento a favore di uno di essi al fine di assicurarne il mantenimento.-

Articolo 1

Il presente protocollo recepisce espressamente ogni intesa convenuta in materia tra le parti oggi costituite e fa seguito a quello approvato nella seduta dell'Osservatorio della giustizia civile e penale in data 16 ottobre 2019 per lo svolgimento dell'udienza presidenziale da intendersi, pertanto, qui integralmente richiamato e trascritto.-

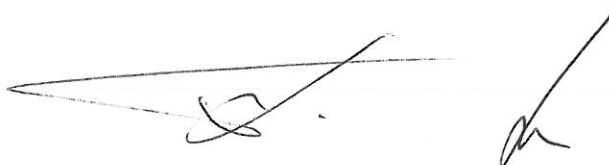
Articolo 2

Le parti di un divorzio a domanda congiunta o separazione consensuale possono prevedere nello stipulato accordo, una o più clausole aventi ad oggetto il riconoscimento ai figli, ad uno o ad entrambi i coniugi della proprietà esclusiva di beni mobili, immobili o di altri diritti reali prevedendo anche l'assunzione dell'obbligo futuro di trasferire il bene che, come tale, è suscettibile di esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 del codice civile.-

Articolo 3

Le parti di un divorzio a domanda congiunta o separazione consensuale possono prevedere, inoltre, nello stipulato accordo, una o più clausole aventi ad oggetto il trasferimento di beni mobili, immobili e di altri diritti reali, a favore di uno di essi o dei figli, anche al fine di assicurarne il mantenimento. L'accordo anzidetto è finalizzato a dare regolamentazione alle concrete modalità di adempimento di una prestazione dovuta per legge e, pertanto, non integra gli estremi della liberalità donativa, siccome assolve ad una funzione solutorio – comprensiva dell'obbligo di mantenimento di cui all'art. 6 della legge n. 898/1970 trattandosi, peraltro, di un contratto atipico volto a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1322 del codice civile.-

[Digitare qui]



Articolo 4

Le parti che intendono procedere alla stipulazione dell'accordo con le forme previste dai precedenti articoli devono esibire, produrre e depositare in cancelleria, gli atti e le dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52 ed in particolare, il titolo di provenienza, l'identificazione catastale degli immobili oggetto di riconoscimento e/o di trasferimento, le planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione resa per la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie in ossequio alle disposizioni vigenti.-

In caso di cessione di fabbricati, la parte alienante renderà apposita dichiarazione in ordine alla esistenza e alla regolarità dei titoli edilizi in base ai quali il fabbricato è stato costruito e/o modificato; in caso di fabbricati la cui costruzione è iniziata a partire dal giorno 01.09.1967, l'alienante indicherà tutti i titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, rilasciati dal Comune e/o presso il Comune depositati; per le opere iniziate anteriormente al 01.09.1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che trattasi di opere iniziate anteriormente al 01.09.1967; se risultano, indicare gli estremi dell'abitabilità o agibilità, ovvero dare atto del loro mancato rilascio (anche nella forma del silenzio assenso);

Il tutto è riepilogato al successivo art. 17.

Articolo 5

La dichiarazione resa in atti dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie in ossequio alle disposizioni vigenti, può essere sostituita, in applicazione analogica con la norma in materia, con una formale attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.-

Articolo 6

Le parti che intendono procedere alla stipulazione dell'accordo per come sopra previsto devono, altresì, depositare in cancelleria la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, se presente, alle prescrizioni legali vigenti e l'attestato di prestazione energetica.-

Articolo 7

L'accordo di divorzio o di separazione per come convenuto e stipulato tra le parti deve essere inserito nel verbale di udienza, redatto dall'ausiliario incaricato dal Presidente o dal Giudice designato.-

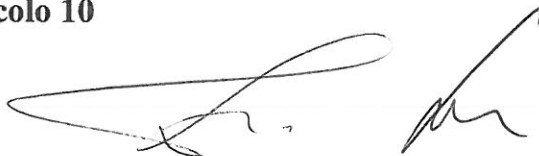
Articolo 8

Il verbale di udienza così collazionato fa fede di tutto ciò che in esso viene attestato ed assume, solennemente, la forma dell'atto pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 2699 c.c.-

Articolo 9

L'accordo di divorzio o di separazione cucito al verbale di udienza con le richieste formali che implica 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, ovvero dopo l'omologazione che lo rende efficace, valido titolo per la trascrizione a norma dell'art. 2657 c.c.-

Articolo 10



La trascrizione, nelle forme indicate dall'articolo anzi trascritto, rappresenta una formalità attraverso la quale si rende, a tutti gli effetti di legge, pubblico un atto che trasferisce o costituisce diritti reali di godimento sul bene immobile oggetto dell'accordo di un divorzio a domanda congiunta o di una separazione consensuale.-

Articolo 11

Per procedere alla trascrizione è necessario presentare il titolo (nella forma prevista dal codice civile o dalle leggi speciali) direttamente allo sportello oppure in forma telematica, presso la conservatoria dei registri immobiliari, in uno alla richiesta nota, compilata se in dotazione, con l'apposito software, su supporto informatico, con i dati espressamente contemplati dalla norma vigente in materia.-

Articolo 12

A puro titolo esemplificativo, salvo eccezioni per casi particolari, l'istanza da presentare in Conservatoria dovrà contenere tutti quei dati previsti dal legislatore nell'art. 2659 del codice civile (il cognome ed il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale ed il regime patrimoniale delle parti, il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo, il nome ed il cognome del cancelliere oltre che dell'autorità giudiziaria, la natura e la situazione dei beni cui si riferisce il titolo).-

Articolo 13

Anche per i beni mobili oggetto del sottoscritto accordo di separazione consensuale o divorzio congiunto, per come previsto e regolato dall'art. 2683 del codice civile, è obbligatoria, al fine di garantire la prescritta pubblicità, la trascrizione con la procedura richiesta, se ammissibile anche in deroga all'art.97, comma 4, lettera c, del Dlgs n.267/2000, dal pubblico registro automobilistico, gestito dall'Automobile club d'Italia – unità territoriale di Cosenza.-

Articolo 14

Nell'accordo sottoscritto con le forme previste dagli articoli precedenti, le parti devono pattuire, altresì, l'attribuzione delle spese di trascrizione e le ulteriori formalità di pubblicità immobiliare, se dovute, al netto delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 10 della legge 6 marzo 1987, n. 74 e delle esplicazioni contenute nelle circolari dell'Agenzia delle entrate 27/E del 21 giugno 2021 e 18/E del 29 maggio 2013, nonché le conseguenti vulture presso gli uffici competenti, esonerando il cancelliere e gli Avvocati costituiti da ogni e qualsivoglia responsabilità.-

Articolo 15

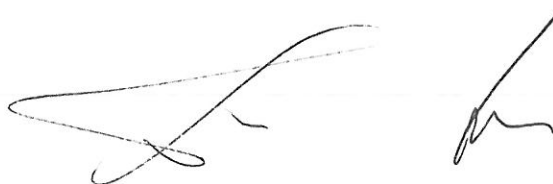
La validità dei trasferimenti immobiliari prevista nell'accordo stipulato nell'ambito di un divorzio o di una separazione, presuppone, inderogabilmente, l'attestazione da parte del cancelliere, che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui all'articolo 29, comma 1 bis della legge n. 52 del 1985.-

Articolo 16

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 non produce, anche alla luce della recente sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, 29 luglio 2021, n. 21761, la nullità del trasferimento.-

Articolo 17

Allegare i seguenti documenti:



Per i terreni:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Certificato catastale

Per i fabbricati

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ planimetria catastale, con dichiarazione che lo stato di fatto corrisponde a quello della planimetria nei seguenti termini: *“si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati dalla visiera catastale allegata, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto a corredo della dichiarazione prot. n. del; la parte alienante, attuale intestataria dell'unità immobiliare in oggetto, dichiara che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e la parte cessionaria conferma la dichiarazione di conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto resa dall'intestatario”*; in luogo di detta dichiarazione da parte del cedente potrà essere prodotta, in sostituzione, l'attestazione di conformità da parte di tecnico abilitato;
- ✓ Attestato di prestazione energetica, salvi i casi di esenzione ex lege
- ✓ Eventuali certificazioni o autorizzazioni
- ✓ Indicare con data e numero la concessione edilizia rilasciata dal Comune per i fabbricati costruiti dopo l'1/9/1967
- ✓ Per le costruzioni iniziate anteriormente all'1/9/1967 produrre dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza

Le parti daranno atto di aver autonomamente verificato, sotto la propria responsabilità, la realizzabilità dell'effetto reale dell'accordo sotto il profilo urbanistico - edilizio, catastale, della legittimazione ad alienare e dell'assenza di iscrizioni, vincoli o formalità pregiudizievoli, e sotto ogni altro profilo - ancorché diverso e ulteriore rispetto a quanto sopra evidenziato - rilevante ai fini del trasferimento (anche a mezzo di professionisti di fiducia) e si dichiarano consapevoli che il giudice sarà chiamato ad esprimersi solo sulla compatibilità della cessione all'interesse dei minori e del coniuge più debole.

Si impegneranno, infine, a fare quanto dovesse essere necessaria per la compiuta realizzazione dell'effetto reale suddetto, nonché ad eseguire la trascrizione del verbale nei registri/immobiliari e la voltura catastale.

Articolo 18

Il protocollo non interferisce sui poteri del Conservatore in ordine alla trascrizione dell'accordo nei pubblici registri e tanto meno vincola il giudice eventualmente chiamato a pronunciarsi contro il diniego della trascrizione.

Articolo 19

I poteri che il giudice esercita sono quelli previsti dall'art. 158 c.c., e dall'art. 4, comma 16 della legge sul divorzio, anche nei casi in cui l'accordo si raggiunga all'interno delle



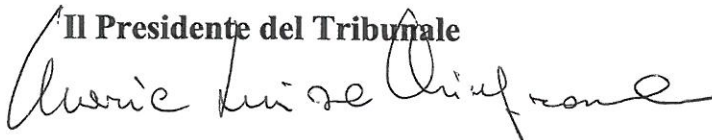
procedure di separazione giudiziale e di divorzio contenzioso.

Non agendo come un notaio, il giudice non è obbligato alla verifica degli adempimenti previsti dalla legge a tutela dell'interesse delle parti (ad esempio, dell'insussistenza di un vincolo pregiudizievole sui beni; della capacità di disporre dell'alienante; non ha il c.d. *dovere di consiglio*; non è tenuto alla visura dei pubblici registri; ecc.) o di interessi pubblici (ad es., la verifica della dichiarazione di conformità alle planimetrie e ai dati catastali prevista per gli immobili urbani dall'art. 19, comma 14, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con la legge 30 luglio 2010, n. 122; la verifica del certificato di destinazione urbanistica prevista per i terreni dall'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47; la verifica della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà prevista dal comma 22 dell'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, in ordine all'intervento del mediatore; ecc.).

Lo stretto ancoraggio dell'accordo dichiarato dai coniugi al verbale d'udienza, implica poi che la disciplina di questa è quella prevista dal codice di procedura civile e che nessuna analogia è possibile con il procedimento previsto dagli artt. 47 e segg. della legge notarile; non è quindi prevista, ad esempio, alcuna presenza o alcuna rinuncia alla presenza di testimoni; alcuna indagine della volontà delle parti; se i coniugi o uno di essi è sordomuto, la nomina dell'interprete segue la disciplina codicistica (artt. 122 e 123 c.p.c.) e non quella prevista dalla legge notarile (art. 56).

Cosenza li 48.02.2029

Il Presidente del Tribunale



Il Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati

