



TRIBUNALE DI RAVENNA



ORDINE DEGLI
AVVOCATI DI RAVENNA

PROTOCOLLO PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN MATERIA FAMILIARE

PREMESSA DA INTENDERSI COME PARTE INTEGRANTE DEL PROTOCOLLO.

Il protocollo sorge dalla frequente esigenza dei coniugi, nei giudizi di separazione personale o di divorzio, di giungere ad una immediata regolamentazione dei loro rapporti patrimoniali, specialmente con i trasferimenti immobiliari

La giurisprudenza ha da tempo riconosciuto *"l'idoneità del verbale di separazione consensuale, in relazione alla sua natura giuridica ed al contenuto consentito dalla legge, di essere mezzo idoneo di trasferimento o rinuncia di diritti reali immobiliari"* (Cass. n.4306/1997) precisando che, l'accordo di separazione, ha un *contenuto essenziale* - il consenso reciproco a vivere separati - ed un *contenuto eventuale*, costituito dalle pattuizioni necessarie ed opportune, in relazione all'instaurazione di un regime di vita separata, a seconda della situazione familiare (affidamento dei figli; assegni di mantenimento; statuizioni economiche connesse. Cass. 25 settembre 1978, n. 4277). Si è quindi affermata la validità di clausole, inserite nell'accordo di separazione, che riconoscano ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di singoli beni mobili od immobili (Cass., 11 novembre 1992, n. 12110), ovvero ne operino il trasferimento in favore di uno di essi al fine di assicurarne il mantenimento (Cass. 27 ottobre 1972, n. 3299) o, ancora, impegnino uno dei coniugi a compierlo (Cass. 21 dicembre 1987, n. 9500). Detto accordo inteso come un negozio di diritto familiare, espressamente previsto dagli artt. 150 e 158 cod. civ. e disciplinato nei suoi aspetti formali dall'art. 71 l C.P.C. - poiché è inserito nel verbale di udienza (diretto a far fede di ciò che in esso è attestato), deve ritenersi assunto nella forma di atto pubblico ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2699 cod. civ. e costituisce, in quanto tale - dopo l'omologazione che lo rende efficace o la sentenza passata in giudicato che lo recepisce - titolo per la trascrizione, a norma dell'art. 2657 cod. civ., ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari.

Senonché, quale che sia l'accordo al quale i coniugi intendono subordinare la pronuncia sulla

separazione o sul divorzio, la valutazione che ne compie il giudice è focalizzata sulla verifica della sua conformità alle norme che tutelano interessi familiari indisponibili (dei figli minori e del coniuge economicamente più debole: cfr. Cass., 4306/1997): *verifica che giustifica e al contempo esaurisce la specifica funzione del giudice della famiglia.*

Questo compito essenziale del giudice non varia nei casi in cui i coniugi separandi o divorziandi intendano disciplinare i loro rapporti economici con trasferimenti immobiliari immediatamente trascrivibili: infatti l'accordo si esprime sempre nel processo verbale previsto dall'art. 126 c.p.c., dove il giudice non è "rogato", cioè richiesto, di redigere l'atto di trasferimento, ma si limita a prendere atto delle dichiarazioni dei coniugi, ne valuta la rispondenza agli interessi indisponibili sopra detti e resta sostanzialmente indifferente al fatto che le dichiarazioni espresse dai coniugi siano idonee a produrre effetti reali (per quanto possa parlarsi di effetto reale per un accordo che in caso di separazione consensuale deve attendere comunque la sua omologazione e in ogni altro caso l'irrevocabilità della sentenza), o effetti solamente obbligatori. Il giudice insomma non svolge il ruolo del notaio, che, richiesto dalle parti, ne interpreta la volontà e la traduce nell'atto pubblico (art. 47, comma 2, legge not.: atto quindi che è *formato* dal notaio); si limita a prendere atto delle dichiarazioni dei coniugi e di come essi intendono disciplinare i loro futuri rapporti economici e parametrare questa disciplina agli interessi indisponibili della famiglia.

Da questa precisazione derivano importanti conseguenze nella definizione del senso e della portata del protocollo oggi sottoscritto.

Il protocollo si inserisce nel solco del processo civile, e segnatamente degli artt. 706 e segg., 126, 130 cod. proc. civ. e 4 della legge sui divorzio.

Esso intende indirizzare l'autonomia negoziale dei coniugi e favorire una più celere definizione del contenzioso familiare, predisponendo uno strumento contenente formalmente i requisiti inderogabili previsti dal codice civile e dalle leggi speciali per la validità del contratto e gli altri contenuti accessori a vario titolo sanzionati.

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.

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

bene; 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.).

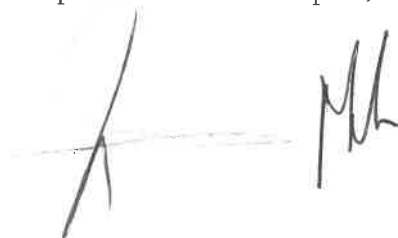
Lo stretto ancoraggio dell'accordo dichiarato dai coniugi al verbale d'udienza, implica poi che la disciplina di questa è quella prevista dal codice di procedura civile e che nessuna analogia è possibile con il procedimento previsto dagli artt. 47 e segg. della legge notarile; non è quindi prevista, 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).

Premesso quanta sopra, qual ora nei procedimenti di separazione consensuale e di divorzio a domanda congiunta, ovvero nelle cause di separazione e divorzio nelle quali si pervenga a conclusioni congiunte, le parti intendano ricomprendere fra le condizioni patrimoniali concordate, in luogo del mero obbligo di trasferire beni immobili o diritti reali immobiliari, un trasferimento immobiliare con effetti reali o la costituzione di diritti reali immobiliari e, tuttavia, non ritengano di ricorrere, a tal fine, allo strumento del rogito notarile, esse parti,

DOVRANNO

oltre alla chiara ed univoca manifestazione di volontà ex art. 1376 c.c. di procedere al trasferimento e conseguente accettazione:

1. inserire la data e il luogo di nascita, il codice fiscale e la residenza anagrafica di entrambe;
2. indicare il diritto reale che viene trasferito o costituito, la sua quota e l'identificazione attuale degli immobili, con specificazione della natura o categoria, del foglio, del mappale, del subalterno e della rendita catastale e con l'indicazione di almeno tre confini; per gli immobili in corso di costruzione i dati di identificazione catastate del terreno su cui insistono;
3. specificare se l'immobile sia gravato o meno da ipoteca e/o da altro peso, descrivendo, in caso affermativo, il contenuto del gravame;
4. indicare la rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, salvo diversi specifici accordi tra le parti;

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, somewhat abstract mark, possibly representing the initials 'A' or 'M'. The signature on the right is more legible, appearing to be 'ML' or similar initials. Both signatures are written in a cursive, fluid style.

5. in caso di cessione di terreno, produrre Certificato di Destinazione Urbanistica in corso di vigenza (il certificato ha una validità fino ad un anno dal rilascio se, per dichiarazione dell'alienante, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici); se il terreno costituisce pertinenza di un immobile censito al Catasto Fabbricati che costituisce l'oggetto principale della cessione, il C.D.U. non è necessario qualora la pertinenza sia inferiore a mq 5.000;
6. 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);
7. far rendere alla parte cessionaria la dichiarazione di cui al d.lgs. n. 192/2005 e sue modificazioni e allegare in originale l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (salve le esclusioni di legge);
8. far rendere alla parte alienante la dichiarazione ex art. 19 comma 14 del D.L. n. 78/2010 convertito nella legge n. 122/2010, nei seguenti termini, in merito alla conformità oggettiva: *"si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati dalla visura 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'intestatarario"; in luogo di detta dichiarazione da parte del cedente potrà essere prodotta, in sostituzione, l'attestazione di conformità da parte di tecnico abilitato;
9. qualora ci sia corrispettivo in denaro, indicare analiticamente i mezzi di pagamento; ciascuna delle parti dovrà dichiarare se si è avvalsa di un mediatore, il compenso allo stesso corrisposto e le relative modalità di pagamento;
10. nel caso di alloggio ricadente nel regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, l'accordo contemplerà le 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 cessionario e in ordine al prezzo massimo di cessione;
11. nel caso di immobile ricadente nel regime dei beni soggetti al vincolo di cui al D.Lgs 42/04, i coniugi richiederanno la relativa disciplina, con particolare riferimento a quanto previsto dagli artt. 59 e ss., subordinando il trasferimento o la costituzione di diritto reale alla condizione sospensiva di legge,

impegnandosi reciprocamente alla prescritta denuncia di trasferimento e disciplinando con apposita clausola gli effetti, per le parti, dell'eventuale esercizio o del mancato esercizio della prelazione.

12. allegare i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica
- Planimetrie catastali
- Attestato di prestazione energetica, salvi i casi di esenzione ex lege
- Relazione notarile ventennale
- Relazione tecnica integrata
- Relazione urbanistica edilizia
- Eventuali certificazioni o autorizzazioni

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.

Il Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Ravenna

Avv. Mauro Cellarosi



Il Presidente del Tribunale

Dott. Roberto Sironi Lucarelli

