



PERVENUTO IL
10 GIU 2022
n. prot. 6615



PROTOCOLLO

PER LA TRATTAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE CONSENSUALE O DIVORZIO CONGIUNTO IN PRESENZA DI CLAUSOLE DELL'ACCORDO CHE RICONOSCANO AD UNO O AD ENTRAMBI I CONIUGI LA PROPRIETA' ESCLUSIVA DI BENI IMMOBILI O LA TITOLARITA' DI ALTRI DIRITTI REALI, OVVERO NE OPERINO IL TRASFERIMENTO A FAVORE DI UNO DI ESSI O DEI FIGLI

STIPULATO FRA

II TRIBUNALE DI TORINO

E

IL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI TORINO

Vista la sentenza del 29/07/2021 n. 21761, con cui le Sezioni Unite civili della Cassazione hanno risolto i contrasti giurisprudenziali in materia di trasferimenti immobiliari;

ritenuta l'opportunità, anche alla luce delle indicazioni contenute nella sopraindicata sentenza della Corte regolatrice, stipulare un protocollo che disciplini i profili tecnico-operativi della procedura;

dato atto che le considerazioni e valutazioni giuridiche contenute nel presente documento devono essere intese come linee-guida, indicazioni di massima sulla base della attuale evoluzione giurisprudenziale, che ovviamente non interferiscono con l'interpretazione delle norme da parte del giudice.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE



MENZIONI E ALLEGAZIONI

Al ricorso per separazione consensuale e al ricorso congiunto per divorzio, deve essere allegata una PERIZIA GIURATA redatta da un tecnico.

- **per i fabbricati**

La perizia deve contenere tutti gli elementi tecnici da menzionare nel ricorso:

1. identificazione catastale
2. verifica della corrispondenza tra i dati catastali, le planimetrie catastali e lo stato di fatto dell'immobile
3. verifica della coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari;
4. indicazione dei titoli abilitativi
5. indicazione degli estremi del provvedimento o delle richieste di rilascio del certificato di agibilità -abitabilità

Alla perizia giurata devono essere allegati i documenti sottoindicati, ai fini del corretto trasferimento immobiliare:

- a) visura catastale storica aggiornata, con relativa pianta catastale ed eventualmente elaborato planimetrico di insieme qualora vi siano parti comuni non censibili;
- b) visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (per verificare la titolarità del bene immobile e la presenza di eventuali trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, vincoli e privilegi);
- c) certificato di stato legittimo dell'immobile (CesLe) ai sensi dell'art. 34 bis Dpr. 380/2001, laddove necessari.

- **per i terreni**

La perizia deve contenere tutti gli elementi tecnici da menzionare nel ricorso:

1. identificazione catastale
2. verifica della coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari;
3. menzione del derivante da incendio per le "zone boscate e i pascoli": si precisa che l'obbligo di menzione sussiste per i quindici anni successivi all'avvenuto incendio.



Alla perizia giurata devono essere allegati i documenti sottoindicati, ai fini del corretto trasferimento immobiliare:

- a) visura catastale storica aggiornata, con relativa pianta catastale ed eventualmente elaborato planimetrico di insieme qualora vi siano parti comuni non censibili;
- b) visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (per verificare la titolarità del bene immobile, e la presenza di eventuali trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, vincoli e privilegi);
- c) certificato di stato legittimo dell'immobile (CesLe) ai sensi dell'art. 34 bis Dpr. 380/2001, laddove necessari;
- d) Certificato di Destinazione Urbanistica: per i trasferimenti dei terreni in genere e per il terreno qualificato quale "ente urbano" ma non pertinenziale ad un edificio nonché per il terreno che sia catastalmente pertinenza esclusiva di un fabbricato ed abbia estensione superiore a 5.000 metri quadrati.

* * * * *

IL RICORSO DEVE CONTENERE:

- Dati anagrafici e codice fiscale delle parti
- Indicazione degli estremi del provvedimento di Volontaria Giurisdizione, in caso di trasferimento a favore di figlio minore
- Indicazione del diritto reale che viene trasferito e della relativa quota
- Indicazione della causa del negozio di trasferimento (a titolo di mantenimento o di sistemazione dei rapporti familiari)
- Identificazione catastale dell'immobile
- Indicazione di almeno tre confini
- Il riferimento alle planimetrie depositate in catasto
- La dichiarazione degli intestatari della conformità dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile allo stato di fatto
- La dichiarazione che è stata verificata la coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari



- Indicazione dei dati dell'atto di provenienza dell'immobile (con specificazione del notaio, della data dell'atto, e degli estremi della registrazione)
- Indicazione dei titoli abilitativi (solo per i fabbricati):

a) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata prima del 1° settembre 1967: relativa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza (potrà risultare da documento separato o anche essere contestuale al ricorso introduttivo che andrà a formare parte integrante del provvedimento regolatore della separazione/divorzio)*

** L'alienante signor Tizio, ai sensi del d.p.r. 44512000, consapevole delle conseguenze derivanti dalle dichiarazioni false o mendaci, dichiara che la costruzione della porzione di fabbricato I fabbricato I immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.*

b) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata successivamente al 1° settembre 1967: semplice menzione degli estremi dei titoli abilitativi (a seconda del periodo di rilascio, si tratterà di licenza edilizia o di concessione edilizia o di permesso di costruire e, in caso di interventi eccedenti la manutenzione, di DIA - Dichiarazione di inizio attività, SCIA, CILA ed altre richieste dalla vigente normativa);

c) per quanto riguarda le opere oggetto di sanatoria edilizia: semplice menzione della concessione in sanatoria.

Qualora il procedimento non sia definito, sarà necessario menzionare gli estremi della domanda di concessione in sanatoria con l'indicazione dei pagamenti dell'oblazione e degli oneri concessori, se dovuti (il tutto risulta dalla domanda di concessione in sanatoria).

Qualora, poi, sia maturato il silenzio assenso, si dovranno indicare anche gli estremi dell'accatastamento conseguente al condono e quindi sarà opportuna l'allegazione della planimetria catastale.

d) quanto alla agibilità/abitabilità: è opportuna l'indicazione degli estremi del provvedimento o della richiesta di rilascio della stessa.

- Indicazione degli estremi dell'attestato di prestazione energetica, (APE), rilasciato da un tecnico abilitato, nonché apposita clausola con la quale il cessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (solo per i fabbricati)

- Indicazione degli estremi del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e menzione del vincolo derivante da incendio per le "zone boscate e i pascoli": si precisa che l'obbligo di menzione sussiste per i quindici anni successivi all'avvenuto incendio (solo per i terreni)



- Indicazione degli estremi di eventuale convenzione di lottizzazione, per effetti di legge; si tenga presente, però, che sulla materia esistono differenti interpretazioni circa i limiti di efficacia temporale delle convenzioni stesse, a seguito di normative succedutesi nel tempo. Pertanto, il singolo procuratore di parte, dovrà verificare tale aspetto avvalendosi, magari, dell'ausilio di un tecnico
- Indicazione della presenza delle eventuali trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e annotazioni pregiudizievoli
- Indicazione della rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale
- Indicazione delle somme erogate a fronte del trasferimento, oppure nel caso di trasferimento senza corresponsione di danaro, del valore dell'immobile attribuito ai sensi dell'art.1 comma 497 Legge n.266 e successive modifiche.
- Indicazione dei mezzi di pagamento. Questa menzione dovrà essere effettuata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del d.p.r. 445/2000) contenuta nel ricorso. Per quanto concerne il mezzo di pagamento, questo dovrà essere indicato nel verbale di udienza qualora il pagamento medesimo venga effettuato in quella sede
- Indicazione dell'intervento o meno del mediatore immobiliare. Questa menzione dovrà essere effettuata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del d.p.r. 445/2000) contenuta nel ricorso
- Dichiarazione che il trasferimento immobiliare de quo è esente da ogni imposizione fiscale e da ogni altra imposta o tassa, in quanto elemento funzionale ed indispensabile ai fini della risoluzione della crisi coniugale
- Indicazione di rinuncia al diritto di prelazione ex art. 230 bis C.C. e 230 ter C.C., in caso di vendita che riguardi immobili facenti parte di imprese familiari
- Inserimento della seguente clausola relativa all'esonero da responsabilità del Cancelliere: *"Le parti si obbligano ad effettuare, a loro cura e spese, la trascrizione e/o le richieste ulteriori formalità di pubblicità immobiliare nonché la conseguente voltura del titolo presso i competenti pubblici uffici, esonerando il cancelliere da ogni responsabilità in merito. Le stesse parti si obbligano, pertanto, a depositare nel fascicolo telematico entro venti giorni dalla data di deposito del provvedimento che conclude il giudizio di separazione o divorzio la ricevuta di avvenuta presentazione della richiesta di pubblicità immobiliare e, successivamente, a depositare nel fascicolo telematico anche la copia della nota di trascrizione (e/o annotazione) rilasciata dall'Agenzia del Territorio".*



AL RICORSO DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- Perizia giurata
- Attestato di Prestazione Energetica APE (solo per i fabbricati)
- Certificato di destinazione Urbanistica
- Autorizzazione di Volontaria Giurisdizione, in caso di trasferimento a favore di figli minori.

OBBLIGATORIETA' DELLA RAPPRESENTANZA TECNICA

Anche per il deposito dei ricorsi per separazione consensuale, così come per quelli per i divorzi congiunti, vi sarà la necessità della rappresentanza tecnica delle parti che potranno avvalersi dell'assistenza anche di un unico legale per entrambe.

TRASFERIMENTI A FAVORE DEI FIGLI

Il trasferimento a favore del figlio opera come contratto a favore di terzo ai sensi dell'art.1411 c.c..

Nel caso di figlio minore occorrerà l'autorizzazione di Volontaria Giurisdizione, che dovrà essere richiesta prima dell'introduzione del procedimento di separazione/divorzio, tenendo presente l'eventuale conflitto di interessi che potrebbe sussistere tra i genitori ed il figlio. Nell'ipotesi di conflitto di interessi dovrà essere nominato un Curatore Speciale.

Ove il figlio sia maggiorenne, e quindi non ci sia bisogno di autorizzazione, questi potrà depositare formale atto di intervento oppure sottoscrivere il ricorso e partecipare personalmente all'udienza di comparizione delle parti al fine di voler profittare dell'acquisto in suo favore. Per il figlio non è richiesta l'assistenza tecnica obbligatoria.

MODALITA' DI TRATTAZIONE DELL'UDIENZA DI COMPARIZIONE DEI CONIUGI, OBBLIGO DELLA DIFESA TECNICA PER LE SEPARAZIONE CONSENSUALI E DOCUMENTI DA PRODURRE IN TALE SEDE

L'udienza avverrà in presenza, con la comparizione personale delle parti innanzi al Presidente e al Cancelliere, con la necessaria assistenza tecnica di un legale (anche unico in rappresentanza di entrambi i coniugi).

A tale udienza le parti dovranno depositare visure catastali aggiornate ai due giorni lavorativi precedenti all'udienza.



MODALITÀ DI CORREZIONE DELL'ERRATA TRASCRIZIONE DEI DATI CATASTALI NELLE CONDIZIONI DI SEPARAZIONE OMOLOGALE O NELLA SENTENZA DI DIVORZIO

Qualora l'errore derivi da una non corretta trascrizione ad opera del Cancelliere rispetto a quanto indicato nel ricorso depositato dalle parti, si procederà con un procedimento di correzione di cui all'art. 288 c.p.c.. Nel caso in cui, la non corrispondenza dei dati necessari per il trasferimento immobiliare sia conseguenza dell'errata trascrizione nel ricorso presentato dalle parti, queste ultime non potranno invocare l'intervento del Tribunale, in quanto l'errore materiale è da considerarsi solo quello commesso dal Magistrato (art. 287 c.p.c.) e dunque dovranno invocare l'intervento di un Notaio.

ASPETTI PARTICOLARI:

Prelazione Agraria, Urbana e Del Conduttore

La dottrina e la giurisprudenza maggioritarie ritengono che, trattandosi di trasferimenti nei quali non vi è la fungibilità delle parti contraenti, né delle prestazioni, la prelazione non sorga. La eventuale presenza di aventi diritto alla prelazione, comunque, non inficia la validità dell'atto, salve le conseguenze di legge in merito al retratto.

Plusvalenze e Agevolazioni Prima Casa

Si rammenta che in caso di vendita di immobile acquistato da non più cinque anni si potrebbe incorrere nella tassazione della plusvalenza sul valore dichiarato.

Il presente protocollo diverrà operativo dal giorno successivo a quello della firma. Ad esso sarà data ampia pubblicità/diffusione e sarà inserito sul sito istituzionale del Tribunale

Torino,

10/6/22

Il Presidente del Tribunale

La Presidente dell'Ordine degli avvocati