



TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA
PRESIDENZA
CONSIGLIO ORDINE AVVOCATI DI CREMONA

Protocollo

Per la trattazione dei procedimenti di separazione consensuale, divorzio e scioglimento delle unioni civili su istanza congiunta in presenza di clausole dell'accordo che prevedono il trasferimento o la costituzione di diritti reali relativi a beni immobili.

tra

Il **TRIBUNALE DI CREMONA** in persona del Presidente Dott. Anna di Martino

e

il **CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI CREMONA** in persona del Presidente Avv. Alessio Romanelli

con l'adesione di

AIAF (Associazione Italiana Avvocati per la Famiglia e per i Minori) - Sez. Lombardia - Cremona in persona del presidente Avv. Chiara Tomasetti

Vista la Sentenza della Corte di Cassazione a Sezione Unite del 29 luglio 2021 n. 21761, le parti di cui in premessa intendono disciplinare con apposito protocollo le modalità di realizzazione dei trasferimenti immobiliari nelle procedure di separazione consensuale, divorzio e scioglimento dell'unione civile a domanda congiunta, allo scopo di fornire ai difensori linee guida per la predisposizione degli atti e delineare il perimetro degli adempimenti gravanti sulla cancelleria.

Il presente protocollo assolve anche alla finalità di favorire accordi che- nelle procedure predette- definiscano, senza differimenti pregiudizievoli per tutti gli



interessati, ogni questione relativa ai profili economici della crisi coniugale confermando la legittimità dei trasferimenti – attribuzioni, in termini del tutto favorevoli all'interesse delle parti e dei loro figli. Al riguardo, occorre ribadire che la causa del trasferimento non è donativa ma funzionale alla risoluzione della crisi familiare ovvero alla definizione dei reciproci rapporti esistenti o potenziali, e che non trattandosi di atto notarile- il Tribunale si limita a raccogliere le loro dichiarazioni in ordine al trasferimento di proprietà e/o alla costituzione di un diritto reale.

A tal fine, per realizzare con la massima trasparenza e correttezza le attribuzioni – trasferimenti di cui sopra, le parti ritengono necessario che gli accordi siano sostenuti dai seguenti requisiti:

a) la volontà di parte cedente di procedere al trasferimento o alla costituzione di un diritto reale e la relativa accettazione dovranno essere espressi all'interno del ricorso introduttivo e nell'intestazione dello stesso o nella richiesta congiunta nell'ambito della conversione del rito da giudiziale a consensuale;

b) nel ricorso (o nell'accordo congiunto in caso di trasformazione del rito) dovranno essere inseriti:

1. il codice fiscale e residenza anagrafica;
2. l'indicazione del regime patrimoniale dei coniugi;
3. in caso di trasferimento a favore di figlio minore o incapace, l'indicazione degli estremi del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare competente (da allegare);
4. in caso di trasferimento in favore di figlio maggiorenne, il genitore non cedente partecipa al giudizio non solo in proprio ma anche, munito di procura speciale notarile (da allegare), in nome e per conto del figlio cessionario che non deve costituirsi per accettare il trasferimento;
5. i dati dell'atto di provenienza dell'immobile, con indicazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione (allegare la nota di trascrizione).

Se la provenienza fosse per successione, è necessaria l'indicazione della dichiarazione di successione debitamente registrata e trascritta nei registri immobiliari al fine della continuità delle registrazioni (da allegare).

Allo stesso fine, nel caso in cui risulti mancante la trascrizione di testamenti, rinunce di eredità, accettazione di eredità espresse o tacite, accettazioni beneficiarie o inventari, la parte cedente dovrà provvedere alla trascrizione dei suddetti atti (da allegare);

6. la chiara indicazione del diritto reale che viene trasferito o costituito, se per l'intero o per una quota;
7. la corretta identificazione dell'immobile comprensiva dei dati catastali completi e dei confini: in dettaglio, specificazione di foglio, mappale e subalterno con l'indicazione di almeno tre confini e l'indicazione della rendita catastale.

E' necessario produrre copia della planimetria catastale vigente, della visura catastale aggiornata e storica, dell'estratto di mappa;

8. la specificazione che il trasferimento è eseguito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e 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 enti e spazi condominiali in ragione dei millesimi;
9. se la costruzione dell'immobile è anteriore al 01.09.1967 deve essere rilasciata-prodotta la dichiarazione sostitutiva di atto notorio che "*trattasi di immobile edificato ante 01.09.1967*" e tutti i titoli urbanistici successivi a tale data riguardanti eventuali interventi sull'immobile oggetto di trasferimento.

Se la costruzione è invece successiva a tale data, devono essere indicati tutti i titoli urbanistici rilasciati dal Comune e relativi alla costruzione e interventi sull'immobile oggetto di trasferimento. Qualora il procedimento di sanatoria non sia definito, è necessario indicare: gli estremi della domanda di concessione in sanatoria, la menzione di avvenuto pagamento delle somme

dovute a titolo di oblazione o di contributo concessorio con i relativi mezzi di pagamento.

10. la dichiarazione relativa all'abitabilità se presente, nel caso non sia presente o non sia reperibile, ottenere manleva dal coniuge cessionario;
11. la dichiarazione degli intestatari in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile ceduto, all'identificazione catastale e alla verifica della corrispondenza tra le planimetrie depositate presso il Catasto e la situazione reale dell'immobile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 – comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52. E' necessario depositare la visura ipotecaria aggiornata contenente l'elenco delle formalità iscritte e trascritte.
12. la specificazione se l'immobile sia gravato o meno da ipoteca, se vi è un residuo mutuo e la regolamentazione tra i coniugi del pagamento del mutuo residuo;
13. l'eventuale rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale;
14. l'indicazione del valore del bene ceduto (rilevante ai fini fiscali), indipendentemente dalla corresponsione/previsione di un corrispettivo concordato per la cessione;
15. qualora sia previsto il pagamento del prezzo, sia indicata la modalità di pagamento con impegno dell'acquirente a comunicare all'udienza di comparizione delle parti le modalità con le quali è pagato il prezzo (da allegare copia dell'assegno o del bonifico);
16. la dichiarazione che non sussistono prelazioni legali; in caso contrario, la dichiarazione di aver soddisfatto le condizioni per l'esercizio della prelazione (da allegare);
17. l'indicazione di eventuali vincoli paesaggistici o culturali (ad. Esempio Belle Arti), per i quali occorre rispettare la disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004, con assunzione dell'onere da parte dei legali del compimento dei relativi adempimenti (ad esempio, prova della notifica preventiva alla

Sovrintendenza archeologica, belle arti e del paesaggio competente ai fini del diritto di prelazione ex art. 60 e 61);

18. in caso di cessione di terreni, il certificato di destinazione urbanistica aggiornato (durata del CDU 1 anno – da allegare).

Non è necessario allegare il CDU se il terreno è di pertinenza di altro immobile ceduto ed ha una superficie inferiore a 5000 mq;

19. la dichiarazione di esonero del Conservatore ipotecario da ogni responsabilità;
20. la dichiarazione circa la regolamentazione delle spese condominiali (dichiarazione liberatoria dell'amministratore di condominio – da allegare) e dei benefici fiscali per spese straordinarie già deliberate (che in mancanza di diverso accordo saranno a beneficio dell'acquirente);
21. l'atto dovrà essere firmato in ogni pagina del ricorso (o dell'accordo congiunto in caso di trasformazione del rito) che, richiamato in omologa o in sentenza, formerà parte integrante del trasferimento.
22. la dichiarazione che il trasferimento immobiliare gode dell'esenzione dall'imposta di bollo, di registro, ipotecaria e catastale in forza delle previsioni dell'art. 19 L. n. 74/1987 e della sentenza n. 154 del 10.05.1999 Corte di cassazione;
23. la dichiarazione che il trasferimento è avvenuto con/senza l'intervento di un mediatore (allegare la dichiarazione del mediatore);
24. l'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 (Legislazione APE -art. 6, commi 1-2-3-4-5, d.lgs. 192/2005).
25. Quant'altro richiesto dalla normativa successivamente introdotta.
26. In caso di rifiuto della trascrizione da parte del Conservatore, le parti si impegnano ad effettuare la stipula davanti al notaio.

c) Documenti da depositare: contestualmente al ricorso introduttivo (o all'accordo congiunto in caso di trasformazione del rito), oltre ai documenti richiesti per la separazione ed il divorzio, dovranno essere depositati nel fascicolo d'ufficio, con le modalità prescritte dalla legge, i documenti tutti sopra indicati come "da allegare".

Si ricorda che con circolare n. 27/E del 21 giugno 2012 l'Agenzia delle Entrate Centrale menziona espressamente al punto 2 le disposizioni patrimoniali in favore dei figli (punto 2.1) ed il trasferimento nell'ambito degli accordi di separazione o divorzio "*dell'immobile acquistato fruendo delle agevolazioni "prima casa"* anteriormente al decorso del quinquennio, principio, peraltro, richiamato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione (sentenza n. 7493 del 22 maggio 2002 che richiama la sentenza n. 2347 del 2001).

d. L'udienza avverrà in presenza, con la comparizione personale delle parti innanzi al Presidente (o al giudice relatore ai sensi dell'art. 473 bis cpc- riforma Cartabia) e al Cancelliere, con la necessaria assistenza di un legale (anche unico in rappresentanza di entrambi i coniugi).

A tale udienza le parti dovranno depositare visure catastali e ipotecarie aggiornate al giorno lavorativo precedente all'udienza.

e. La nomina dell'ausiliario ex art. 68 cpc

Convenuto che gli atti di trasferimento immobiliare presentano profili di complessità e tecnicismo tali da rendere necessario che, ove l'atto sia parte delle condizioni di divorzio e separazione, venga designato un esperto (tecnico abilitato e inserito nel proprio albo professionale) per la verifica di tutti i presupposti di trasferibilità dell'immobile.

Richiamato al riguardo il passo della sentenza di Cass. Sez. Unite, laddove si legge che: "*gli incombenti relativi alla verifica della coincidenza dell'intestataro catastale con il soggetto risultante dai registri immobiliari, previsti dall'ultima parte*

della L. n. 52 del 1985, art. 29, ben possono, di conseguenza, essere eseguiti dall'Ausiliario del Giudice, sulla base della documentazione che le parti saranno tenute a produrre, se del caso mediante un protocollo che ciascun ufficio giudiziario, come accade già in diversi Tribunali, potrà predisporre d'intesa con il locale Consiglio dell'ordine degli Avvocati”;

Rimarcato che, secondo la Corte, gli atti che recepiscono tali accordi atipici debbono “contenere tutte le indicazioni richieste, a pena di nullità, dalla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1-bis” e il verbale di udienza di comparizione dei coniugi redatto dal Cancelliere ai sensi dell'art. 126 c.p.c., che realizza l'esigenza della forma scritta dei trasferimenti immobiliari, richiesta dall'art. 1350 c.c., è atto pubblico avente fede privilegiata fino a querela di falso, ai sensi dell'art. 2699 c.c., sia della provenienza dal Cancelliere che lo redige e degli atti da questi compiuti, sia dei fatti che egli attesta essere avvenuti in sua presenza, rilevando che il controllo di quanto debba essere contenuto nell'atto non è imposto o riservato dalla legge esclusivamente al notaio, ma può essere riferito a qualunque Pubblico Ufficiale, come il Giudice o il Cancelliere che redige il verbale.

Così si prevede:

- 1) Il Presidente procede alla nomina di un esperto (un tecnico abilitato e inserito nel proprio albo professionale) sia per la verifica della conformità del ricorso (e/o della richiesta congiunta di conversione del rito) e della documentazione prodotta a quanto previsto nel presente protocollo, sia per la verifica della validità delle condizioni concernenti il trasferimento.
- 2) L'ausiliario deve, in particolare, verificare la corrispondenza formale tra quanto contenuto nella clausola relativa al trasferimento immobiliare ed i documenti prodotti, deve indicare alle parti eventuale documentazione mancante e quanto non è in linea con il presente protocollo, deve effettuare l'aggiornamento – ove non compiuto dalle parti - delle visure ipotecarie e catastali in data prossima al deposito della relazione segnalando eventuali formalità ulteriori rispetto a quanto indicato dalle parti.

- 3) Il Presidente fissa il termine entro il quale l'ausiliario deve depositare la relazione sulla fattibilità del trasferimento immobiliare o della costituzione del diritto reale.
- 4) Il Presidente fisserà la data della udienza di separazione o di divorzio alla quale parteciperanno le parti personalmente, i difensori ed il Cancelliere, sulla base di un calendario che verrà predisposto (annualmente o semestralmente) per le udienze nelle quali si effettuano trasferimenti immobiliari.
- 5) Dopo la pubblicazione del provvedimento che definisce il giudizio, adempite tempestivamente le formalità imposte dalla legge relative alla registrazione dell'atto, il difensore/ri delle parti, acquisita dalla cancelleria nel termine di 5 giorni la copia autentica "ad uso trascrizione" dell'atto giudiziario, procederà, entro i successivi 5 giorni, a richiedere la trascrizione contenente anche la domanda di voltura dell'atto di trasferimento con la precisazione che qualora la Conservatoria competente non sia quella di Cremona, entro detto termine dovrà spedire plico postale all'Ufficio competente contenente atti e documenti necessari all'incombente.
- 6) Entro 30 giorni dai predetti incombenenti, e comunque quando sarà restituita dalla Conservatoria competente, produrrà al Tribunale la nota di trascrizione (c.d. duplo), oltre alla visura catastale aggiornata.

- 7) Il Tribunale nominerà l'ausiliario attingendo tendenzialmente all'albo dei CTU e Periti categoria geometri/architetti; nella liquidazione del compenso dell'ausiliario si farà riferimento all'art. 12, commi I e II, del Decreto Ministeriale 30/5/2002 (valore medio= 500 oltre accessori), applicabile tenuto conto che: a. l'ausiliario non si occupa del reperimento della documentazione che nei giudizi in questione é onere delle parti produrre; b. non redige atto di

trasferimento; c. é affiancato dai difensori delle parti che sono professionisti qualificati.

Le parti precisano che i contenuti del presente protocollo devono essere intesi come linee-guida e indicazioni di massima.

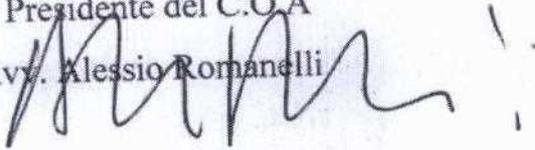
L'efficacia del presente protocollo decorre dal giorno successivo a quello della sua sottoscrizione.

Ad esso sarà data ampia pubblicità e diffusione e sarà inserito nel sito istituzionale del Tribunale e dell'Ordine degli Avvocati.

Cremona, 19 Maggio 2023

Il Presidente del C.O.A

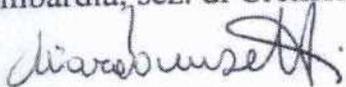
Avv. Alessio Romanelli



Per adesione:

Il Presidente di AIAF Lombardia, sez. di Cremona

Avv. Chiara Tomasetti



Il Presidente del Tribunale

Dott. Anna di Martino

