



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, qualora 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;



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'intestatario"*; 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

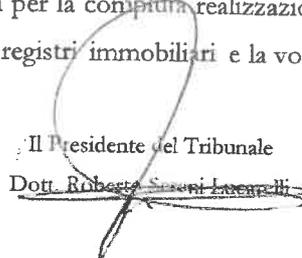
Le parti daranno atto di aver autonomamente verificato, sotto la propria responsabilità, la realizzabilità dell'effetto reale dell'accordo sotto il profilo urbanistico - edilizio, catastale, della legittimazione ad alienare e dell'assenza di iscrizioni, vincoli o formalità pregiudizievoli, e sotto ogni 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



RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE

NOTAIO NOME COGNOME

Via ****

Tel.

e-mail

PROCEDIMENTO PER:

SEPARAZIONE

SCIoglimento O CESSAZIONE EFFETTI CIVILI MATRIMONIO

PARTI:

NOME COGNOME, nato a ...residente in ... codice fiscale

NOME COGNOME, nato a ...residente in ... codice fiscale

IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE:

DICHIARAZIONE NOTARILE

Io sottoscritto Nome Cognome Notaio in ...esaminati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari competenti in ordine agli intestati nell'ultimo ventennio,

DICHIARO CHE IN BASE A DETTI REGISTRI:

==A==

=quanto sopra descritto risulta di proprietà di:

= nome cognome nata a ..il..., codice fiscale, regime patrimoniale;

in virtù dei seguenti titoli:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

1

Indicare gli estremi del titolo di provenienza

2

Indicare gli estremi del titolo di provenienza

3

Indicare gli estremi del titolo di provenienza

==B==

**non risultano trasferimenti per donazione (oppure)
ad eccezione del titolo sopra indicato, non risultano trasferimenti
per donazione;**

==C==

**risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di
cui all'art. 2650 c.c.; (oppure)
non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni
di cui all'art. 2650 c.c.;**

==D==

a tutto il giorno

quanto sopra descritto risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie risultanti da detti registri;

FATTA ECCEZIONE PER:

La presente relazione è preordinata al solo trasferimento programmato in seno al procedimento per separazione/divorzio sopra indicato. Non è, comunque, consentito farne usi diversi.

Data _____

Firma

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

PARTE A - ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Io sottoscritto:

Arch.,Geom.,Ing.,Dott Agronomo _____ nato a: _____ il _____
Domicilio professionale: _____
Tel/cell: _____ Pec: _____
iscritto all'Albo/Ordine dei _____ della Provincia di _____ al _____

Incaricato da:

Sig. _____ nato a: _____ il _____
Residente: _____ Comune _____ C.F./p.iva _____
In qualità di: _____ (Proprietario/Promissario acquirente/ altro)

In relazione all'immobile:

sito in località _____ Comune di _____ Provincia _____
via _____ Civico n° _____ censito al Catasto dei fabbricati di: _____
Comune _____ Foglio: _____ Particella: _____ Sub: _____
Confinante con: _____

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. Dati catastali completi dell'immobile, rilevati dal Catasto dei Fabbricati di
_____ (all. A):

immobile sito in Località: _____ Comune di _____ Provincia: _____
via _____ civico n° _____ Censito al Catasto dei fabbricati _____
Comune _____ Sezione: _____ Foglio: _____ particella: _____ sub: _____
categoria _____ classe _____ consistenza _____ (con riferimento alle planimetrie),

2 - Descrizione dell'immobile, come verificato da sopralluogo eseguito in data _____

PARTE B - RELAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

In relazione all'immobile:

sito in località _____ Comune di _____ Provincia _____
via _____ Civico n° ____ censito al Catasto dei fabbricati di: _____
Comune _____ Foglio: ____ Particella: ____ Sub: ____
sopra identificato

DICHIARO CHE

① Per dichiarazione del Proprietario l'immobile risulta edificato in forza di:

a. Provvedimenti anteriori al 1° settembre 1967

- Licenza edilizia _____
- Altri titoli Autorizzativi _____
- Varianti _____
- Fine Lavori _____
- Altro _____

b. Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967

- Permesso di costruire _____
- Concessione Edilizia _____
- Licenza Edilizia _____
- Autorizzazione Edilizia _____
- Fine Lavori _____
- Varianti _____
- D.I.A. _____
- S.C.I.A. _____
- C.I.L. _____
- Altri _____

c. Condoni edilizi

- Legge 47/1985 _____
- Legge 724/1994 _____
- Legge 326/2003 _____
- Altro _____

d. Sanatoria edilizia

- Presentata il _____ al n° _____
- Rilasciata il _____ al n° _____

e. Altri tipi di sanatoria edilizia

- Presentata il _____ al n° _____
- Rilasciata il _____ al n° _____

② E' stato inoltre eseguito accesso agli atti depositati presso:

- Comune _____
- Provincia _____
- Soprintendenza _____
- Comunità Montana _____
- Ente Parco _____
- Altro _____

e in relazione all'immobile sopra identificato, presso gli enti sopraindicati sono stati individuati³ i seguenti atti:

TITOLI EDILIZI

a. provvedimenti anteriori al 1 settembre 1967

- Licenza edilizia _____
- Altri titoli Autorizzativi _____
- Varianti _____
- Fine Lavori _____
- Altro _____

³ La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi

b. Provvedimenti edilizi successivi al 1 settembre 1967

- Permessi di costruire _____
- Concessione Edilizia _____
- Licenza Edilizia _____
- Autorizzazione Edilizia _____
- Fine Lavori _____
- Varianti _____
- D.I.A. _____
- S.C.I.A. _____
- C.I.L. _____
- Altri _____

c. Condoni edilizi

- Legge 47/1985 _____
- Legge 724/1994 _____
- Legge 326/2003 _____
- Altro _____

d. Sanatoria edilizia

- Presentata il _____ al n° _____
- Rilasciata il _____ al n° _____

e. Altri tipi di sanatoria edilizia

- Presentata il _____ al n° _____
- Rilasciata il _____ al n° _____

f. Altri provvedimenti in corso

- _____

AGIBILITÀ / ABITABILITÀ

In relazione all'immobile di cui alla presente relazione risulta rilasciato / non risulta rilasciato certificato di agibilità/abitabilità allegata al titolo _____ che si allega sotto la lettera _____

④ ULTERIORI VERIFICHE, NOTE ⁴ E OSSERVAZIONI ⁵

⑤ CORRISPONDENZA

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è **corrispondente / non è corrispondente** ⁶ agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di _____, in data _____ e più precisamente _____
La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare identificata in premessa con i suoi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

Luogo e data: _____

Firma e timbro

⁴ NOTA SULLA RELAZIONE:

Nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato non ha effettuato (né conseguentemente assume alcune responsabilità in ordine) ulteriori verifiche sull'immobile oggetto della presente relazione oltre quelle espressamente indicate nella relazione stessa.

Qualora espressamente richiesto dal committente nella lettera di incarico, ed a seguito di un preventivo di dettaglio è possibile eseguire ulteriori verifiche sull'immobile, come dal seguente elenco riportato e titolo esemplificativo:

- ricade / non ricade nell'area con campitura nella carta dei Vincoli del Comune di _____, estratta in data _____.
- è stato/ non è stato riconosciuto di interesse storico artistico e/o sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- è oggetto/ non è oggetto di convenzione urbanistica;
- è oggetto/ non è oggetto di convenzioni di attuazione di Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o a i sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (Legge Bucalossi) o dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (edilizia convenzionata) o degli articoli corrispondenti previsti dalle leggi Regionali;
- è classificato / non è classificato come alloggio del custode al servizio dell'attività;
- è soggetto / non è soggetto ai vincoli di cui alla Legge Tognoli;
- Verifica della presenza di autorizzazioni paesaggistiche;
- Ricerca di Deposito /Autorizzazione sismica;
- Presenza di Eventuali pratiche per VVFF /AUSL / Emissioni in Atmosfera ecc.;
- Verifica di progetti impianti e relative dichiarazioni di conformità
- Autorizzazione allo scarico e/o similari;
- Destinazione urbanistica: Le aree oggetto della presente relazione tecnica sono comprese nelle zone urbanistiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di _____ in data _____;
- Altro _____;

⁵ Spazio dedicato alle osservazioni, note di dettaglio ed a tutte le evidenze rilevate dal tecnico incaricato inclusa l'indicazione della data di accesso agli uffici, gli ulteriori elementi a richiesta del notaio, dei vincoli, delle difformità non essenziali ecc.

Agibilità: dichiarare eventuale deposito, attestazione, dichiarazione sul silenzio assenso ecc..

⁶ Ove il tecnico riscontrasse difformità non essenziali tra lo stato di fatto accertato visivamente e gli elaborati allegati ai titoli edilizi / all'ultimo dei titoli edilizi, acquisiti mediante accesso agli atti delle Amministrazioni competente, il tecnico è tenuto a descrivere tali difformità all'interno delle note e osservazioni