

Protocollo di intesa

tra

Il Tribunale di Cagliari, in persona del Presidente reggente Dott. Giuseppe Pintori

e

Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Cagliari, in persona del Presidente Avv. Matteo Pinna,

Premesso che

A seguito della sentenza delle sezioni unite della Suprema Corte di Cassazione del 29 luglio 2021 n. 21761 secondo la quale "Sono valide le clausole dell'accordo di divorzio a domanda congiunta, o di separazione consensuale, che riconoscano ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni mobili o immobili, o di altri diritti reali, ovvero ne operino il trasferimento a favore di uno di essi, o dei figli, al fine di assicurarne il mantenimento: il suddetto accordo di divorzio o di separazione, in quanto inserito nel verbale d'udienza, redatto da un ausiliare del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è attestato, assume forma di atto pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 2699 c.c. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo la sentenza di divorzio resa ai sensi della L. 898 del 1970, art. 4, comma 16 che, in relazione alle pattuizioni aventi ad oggetto le condizioni inerenti alla prole e ai rapporti economici, ha valore di pronuncia dichiarativa, ovvero dopo l'omologazione che lo rende efficace, valido titolo per la trascrizione a norma dell'art.2657 c.c.: la validità dei trasferimenti immobiliari presuppone l'attestazione, da parte del cancelliere, che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui alla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1-bis; non produce nullità del trasferimento, 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", appare opportuno disciplinare con apposito protocollo le modalità di presentazione e redazione dei ricorsi e l'elencazione dei documenti da depositare.



La finalità è quella di garantire una celere definizione dei suindicati procedimenti attraverso l'indicazione di un modello di accordo rispondente ai requisiti richiesti dal codice civile e dalle leggi speciali.

Tutto ciò premesso, qualora nei procedimenti di separazione, divorzio, modifica delle condizioni di separazione o divorzio e nei procedimenti di regolamentazione della responsabilità genitoriale, le parti intendano ricomprendere fra le condizioni patrimoniali concordate un trasferimento immobiliare con effetti reali o la costituzione di diritti reali immobiliari a favore di una delle parti o dei figli, si conviene quanto segue.

I ricorsi introduttivi dovranno contenere, oltre alla chiara ed inequivoca volontà ex art. 1376 c.c. di procedere al trasferimento e la conseguente accettazione del trasferimento stesso, le seguenti formalità:

1. Le parti dovranno essere individuate mediante la produzione in copia dei documenti di identità, codice fiscale e permesso di soggiorno se cittadini extra comunitari.

2. L'individuazione del bene immobile oggetto del trasferimento

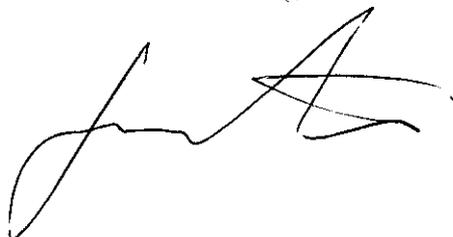
A) i dati catastali dovranno essere individuati mediante la produzione:

-delle visure contenenti i dati catastali e le planimetrie quando l'immobile è accatastato;

-della denuncia di accatastamento per gli immobili non accatastati ed in corso di accatastamento;

-per gli immobili in corso di costruzione, dovranno essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono.

B) La parte alienante dovrà allegare la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (vedi art. 29, comma 1 bis, legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, D.L. n. 78 del 2010); «Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già



esistenti ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.)

C) La dichiarazione di cui al richiamato art.29 Ln.52 del 1985 deve essere attestata nel verbale di udienza di comparizione dei coniugi o genitori di figli nati fuori dal matrimonio che dovrà essere redatto dal cancelliere ai sensi dell'art.126 cpc.

3. La verifica della titolarità in capo all'alienante del bene immobile oggetto del trasferimento e dell'insussistenza di vincoli pregiudizievoli

Dovranno essere prodotti i dati di provenienza dell'immobile da trasferire, con l'indicazione del notaio rogante, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione. Dovendo essere accertata e curata a tutela delle parti e dei terzi la titolarità in capo al disponente dell'immobile da trasferire, dovrà essere prodotta una relazione notarile contenente l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, comprese quelle cancellate, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

4.Verifica della coincidenza dell'intestataro catastale coi registri immobiliari

Stante la previsione contenuta nell'art. articolo 29, comma 1 bis, legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, D.L. n. 78 del 2010 - a mente del quale - << Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri

A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned on the left side of the page. To its right, there are smaller, less distinct handwritten initials or a mark.

immobiliari - la verifica sulla coincidenza dell'intestatario catastale coi registri immobiliari sarà dimostrata mediante:

- la produzione di una relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

ovvero

- la produzione di una certificazione proveniente dall'Agenzia del Territorio attestante le formalità trascritte e intervenute dall'atto di provenienza.

5. Indicazioni sulle modalità di pagamento

Con le medesime modalità indicate nel punto che precede, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

a) se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;

b) il codice fiscale o la partita I.V.A.;

c) il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;

d) l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39, e successive modificazioni, il notaio è obbligato ad effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle entrate di competenza. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al comma 22, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000



euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni.

6. La certificazione urbanistica per i terreni.

Quando il trasferimento ha ad oggetto un terreno, deve essere prodotto al fine di rispettare la prescrizione contenuta nell'art.30, comma 2 e seguenti, del Dpr 6/6/2001 n.380 il certificato di destinazione urbanistica in corso di validità con la dichiarazione dell'alienante, sostitutiva di atto notorio, che non sono successivamente intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Se il terreno ceduto è inferiore a 5.000mq, non è necessaria la produzione del certificato di destinazione urbanistica se trattasi di pertinenza dell'immobile ceduto: sarà necessaria la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui sopra.

7. La concessione edilizia e le prescrizioni urbanistiche per i fabbricati.

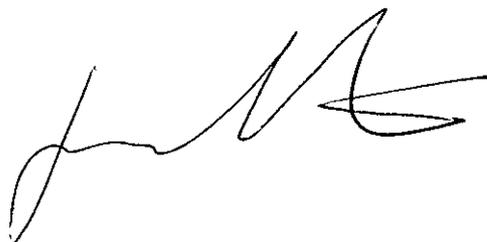
La conformità del fabbricato oggetto del trasferimento al vigente strumento urbanistico andrà comprovata mediante la produzione di una relazione urbanistica edilizia asseverata da un tecnico abilitato dalla quale si evinca:

a) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;

b) in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati

e

b1) se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della l.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni;



b2) l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

c) l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

d) se il fabbricato da alienare sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del cedente sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

8. La certificazione energetica.

Al fine di rispettare la previsione di cui all'art.6 comma 2 del D.Lgs. n.192 del 2005 la parte alienante deve produrre copia dell'attestato di prestazione energetica previsto dalla vigente normativa, salvo i casi di esenzione di legge.

9. Rinuncia all'ipoteca legale

Le parti rilasceranno ampia e liberatoria quietanza rinunciando all'iscrizione di ipoteca legale ex art. 2817 c.c., con esonero al Conservatore dei Registri Immobiliari di ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

10. Dichiarazioni fiscali.

Al fine della piena attuazione degli impegni assunti, le parti dichiareranno che il presente trasferimento è esente da tasse e tributi ai sensi dell'art. 19 L. 6 marzo 1987 n. 74 e della sentenza n. 154/1999 della Corte Costituzionale, che il trasferimento è effettuato a definizione dei reciproci rapporti economici e patrimoniali tra loro esistenti e quale elemento indispensabile ai fini della risoluzione della crisi familiare.

11. Gli adempimenti successivi alla redazione del verbale da parte della cancelleria



Per l'esecuzione degli adempimenti previsti dall'art.2671 c.c. relativi alla trascrizione si prevede alternativamente che :

-il Tribunale nomini un ausiliario che a spese e a scelta delle parti proceda alla trascrizione:

-le parti esonerino espressamente il cancelliere che ha redatto il verbale dall'esecuzione di tali formalità e si impegnino a provvedervi a loro cura e spese.

La stessa soluzione si adotta per l'esecuzione delle volture catastali.

12. Allegare i seguenti documenti:

- documento d'identità e codice fiscale;

-copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto del trasferimento;

-visura ipocatastale storica ultraventennale o relazione notarile;

-certificato di destinazione urbanistica;

-planimetrie catastali;

-attestato di prestazione energetica, salvo i casi di esenzione;

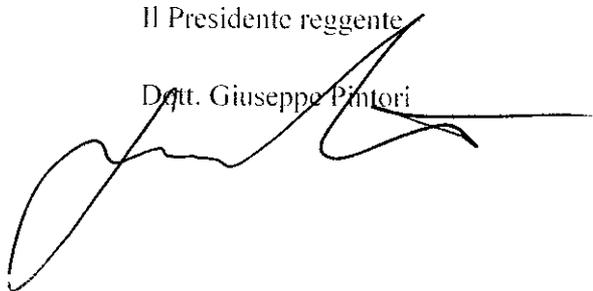
-autorizzazione del Giudice Tutelare nel caso di trasferimento in favore di figli minorenni;

-eventuali certificazioni o autorizzazioni.

Cagliari, 19 luglio 2022

Il Presidente reggente

Dott. Giuseppe Pintori



Il Presidente del COA.CA

Avv. Matteo Pinna

