



TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

tel. 0171 607624 – 607635 - fax 0171 607699

Piazza Galimberti n. 7 – 12100 CUNEO

tribunale.cuneo@giustizia.it



CONSIGLIO DELL'ORDINE
DEGLI AVVOCATI DI CUNEO

Via Bonelli n. 5- 12100 CUNEO

tel 0171634955 – ordineavvocaticn@libero.it

PROTOCOLLO

PER LA TRATTAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE CONSENSUALE E DIVORZIO CONGIUNTO E COMUNQUE PER I GIUDIZI SEPARATIVI O DIVORZILI CHE NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO SI TRASFORMERANNO IN CONSENSUALI/CONGIUNTI, AFFIDAMENTO FIGLI MINORI E MODIFICA DELLE CONDIZIONI 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

IL TRIBUNALE DI CUNEO

E

IL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI CUNEO

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, ovvero nelle ipotesi di cui al presente protocollo 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.
6. indicazione di tutte le possibili irregolarità rispetto all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune con specifica indicazione delle difformità edilizie e urbanistiche (se sanabili oppure no).

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

- a) visura catastale storica aggiornata, relativa ai 20 anni antecedenti il trasferimento, con relativa planimetria ed eventualmente elaborato planimetrico di insieme qualora vi siano parti comuni non censibili;
- b) visura ipotecaria relativa ai 20 anni antecedenti il trasferimento (e preferibilmente dal 01 gennaio del ventesimo anno antecedente) presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (per verificare la continuità delle trascrizioni e l'esatta intestazione del bene immobile, nonché la presenza di eventuali trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, vincoli e privilegi)

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 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.

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

a) visura catastale storica aggiornata con estratto di mappa;

b) certificato ipotecario ventennale dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (onde verificare la titolarità del bene immobile e la presenza di eventuali trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, vincoli e privilegi);

c) Certificato di Destinazione Urbanistica per i trasferimenti dei terreni e per il terreno qualificato come "ente urbano" ma non pertinenziale ad un edificio e per il terreno che sia catastalmente pertinenza esclusiva di un fabbricato con estensione superiore a 5.000 metri quadri.

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

* identificazione di almeno tre confini

* il riferimento alle planimetrie depositate in catasto (per i fabbricati)

* la dichiarazione degli intestatari circa la 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 e della trascrizione)

* indicazione dei titoli abilitativi (solo per i fabbricati):

a) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967: dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante detta 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 sig. Tizio, ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevole delle conseguenze derivanti dalle dichiarazioni false o mendaci, dichiara che la costruzione della porzione di fabbricato o i fabbricati oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.)

b) per le costruzione la cui edificazione sia iniziata successivamente al 1° settembre 1967:

semplice menzione degli estremi dei titoli abilitativi (licenza edilizia o concessione edilizia o permesso di costruire e, in caso di interventi eccedenti la manutenzione, DIA-Dichiarazione di inizio attività, SCIA, CILA ed altre richieste dalla vigente normativa);

c) per quanto riguarda le opere oggetto di sanatoria edilizia: 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 come risultante 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 e/o della richiesta di rilascio della stessa

* indicazione degli estremi dell'attestato di prestazione energetica (APE), rilasciato da tecnico abilitato, nonché apposita clausola con la quale il cessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato (solo per i fabbricati)

* indicazione degli estremi del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU dura un anno) e menzione del vincolo derivante da incendio per le "zone boscate e i pascoli"; 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 che in materia esistono diverse interpretazioni circa i limiti di efficacia temporale delle convenzioni stesse, a seguito di normative succedutesi nel tempo. Pertanto il singolo avvocato dovrà verificare tale aspetto avvalendosi, ove occorra, dell'ausilio di un tecnico

* indicazione della presenza di 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 denaro, indicazione del valore dell'immobile attribuito ai sensi dell'art. 1 comma 497 legge 266 e successive modifiche

* indicazione dei mezzi di pagamento. Questa menzione dovrà essere effettuata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 contenuta nel ricorso. Per quanto concerne il mezzo di pagamento, questo dovrà essere indicato nel verbale d'udienza ove il pagamento 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 DPR 445/2000 contenuta nel ricorso.

* dichiarazione che il trasferimento immobiliare 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 familiare,

* 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 parti si obbligano, pertanto, a depositare nel fascicolo telematico entro 10 gg. dal ritiro della nota di trascrizione la nota stessa"

AL RICORSO DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

* Perizia giurata

* Attestato di Prestazione Energetica (solo per i fabbricati)

* Certificato di Destinazione Urbanistica (solo per i terreni)

* 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 sarà necessaria la rappresentanza tecnica delle parti che potranno avvalersi anche dell'assistenza di un unico legale.

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 e ottenuta prima dell'introduzione del procedimento, 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 scelto nell'apposito elenco

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 SEPARAZIONI CONSENSUALI E DOCUMENTI DA PRODURRE IN TALE SEDE

L'udienza si terrà in presenza, con la comparizione personale delle parti innanzi al Presidente ed 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 e ipotecarie aggiornate al **giorno lavorativo antecedente**

Le parti faranno pervenire al Giudice chiavetta o altro supporto tecnologico con le condizioni di cui al ricorso e relative al trasferimento immobiliare. Le condizioni precedenti (e comunque estranee al trasferimento) verranno solo richiamate per

evitarne la trascrizione e conseguentemente la loro pubblicità mentre quelle relative all'immobile saranno integralmente riportate, in modo che l'atto oggetto di tassazione e di trascrizione sia unicamente composto dall'omologa/sentenza e dal verbale dell'udienza.

Il verbale della separazione consensuale sarà cartaceo, con le firme delle parti
Per i divorzi, verrà trascritta la sentenza che recepisce l'accordo delle parti con il trasferimento immobiliare

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. L'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 di cinque anni si potrebbe incorrere nella tassazione della plusvalenza sul valore dichiarato.

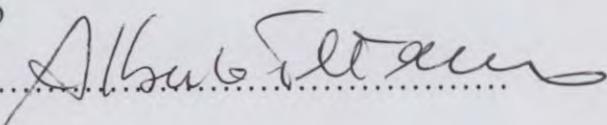
*** **

Il presente protocollo diverrà operativo dal giorno successivo a quello della firma. Ad esso sarà data ampia pubblicità e sarà inserito sul sito istituzionale del Tribunale e dell'Ordine degli Avvocati.

Cuneo, li 19 ottobre 2022

Il Presidente della Sezione civile

del Tribunale di Cuneo

Dott. Alberto Tetamo.....

Il Presidente dell'Ordine Avvocati di Cuneo

Avv. Claudio Massa.....