



Tribunale Ordinario di Chieti



Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Chieti

PROT. N. 631 del 14 MAR. 2022

PROTOCOLLO

PER LA TRATTAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE E DIVORZIO A DOMANDA CONGIUNTA 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.

TRA

- Il Tribunale di Chieti, in persona del Presidente dott. Guido CAMPLI
- Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Chieti, in persona del Presidente avv. Goffredo TATOZZI

➤ Premesso che con la sentenza n.21761, depositata in data 29 luglio 2021, le Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione hanno affermato che: " *le clausole di separazione consensuale o di divorzio a domanda congiunta, che riconoscano ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni mobili o immobili, o la titolarità di altri diritti reali, ovvero ne operino il trasferimento a favore di uno di essi, o dei figli, al fine di assicurarne il mantenimento sono valide in quanto il predetto accordo, inserito nel verbale d'udienza, redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è attestato, assume forma di atto pubblico ex art. 2699 cod. civ. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo il decreto di omologazione della separazione o la sentenza di divorzio, valido titolo per la trascrizione ex art. 2657 cod. civ. purché risulti l'attestazione del Cancelliere che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui all'art.29, comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985, n.52, come introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. n.78 del 2010, conv. con modif. dalla L.n.122 del 2010, restando invece irrilevante l'ulteriore verifica circa gli intestatari catastali dei beni e la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari*";

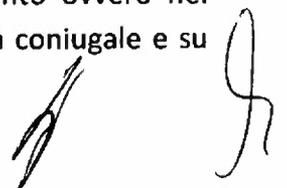
➤ considerato che il principio di diritto affermato dalla Suprema Corte ritiene di ammettere – tra le clausole delle separazioni consensuali e dei divorzi congiunti – il riconoscimento di proprietà

esclusiva di beni immobili ovvero i trasferimenti immobiliari laddove risponda alla volontà e all'interesse delle parti nel definire gli accordi volti alla soluzione della crisi familiare;

- ritenuta l'opportunità, condivisa dal Tribunale e dal C.O.A. di Chieti, di predisporre un protocollo che disciplini le modalità di esecuzione dei predetti trasferimenti;
- considerato che il Tribunale di Chieti ed il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Chieti convengono che la funzione esclusiva attribuita dalla legge al Giudice nei procedimenti consensuali in materia di famiglia è quella di verificare la conformità degli accordi all'interesse dei minori ed il rispetto delle norme previste a tutela dei diritti indisponibili delle parti e che questa funzione permane anche nel caso in cui le parti intendano disporre trasferimenti immobiliari a sistemazione dei reciproci rapporti tanto che il Giudice ed il Cancelliere non sono investiti di una funzione rogatoria dell'atto di trasferimento ma si limitano a prendere atto dei trasferimenti operati dalle parti e delle dichiarazioni ad essi connesse, senza assumere alcuna responsabilità in ordine agli stessi trasferimenti, restando, per converso, esclusa qualsivoglia funzione di interpretazione della volontà dei coniugi, assimilabile a quella notarile, e senza determinare in alcun modo l'effetto traslativo conseguente ai medesimi accordi;
- considerato che il protocollo vale, in questa prospettiva, solo a fornire uno strumento utile per indirizzare l'autonomia negoziale delle parti e per favorire la più celere definizione del contenzioso familiare con la predisposizione di un modello che contenga formalmente i requisiti inderogabili previsti per i trasferimenti immobiliari dal codice civile e dalle leggi speciali nonché gli altri contenuti accessori senza interferire sui poteri del Conservatore in ordine alla trascrizione nei pubblici registri e senza vincolare il Giudice eventualmente chiamato a pronunciarsi sull'eventuale impugnazione contro il diniego di trascrizione;
- rilevato che, in ogni caso, il Tribunale vaglierà in piena autonomia e indipendenza la corrispondenza all'ordinamento giuridico dei patti contenuti attribuzioni o trasferimenti, eventualmente anche proposti al di fuori dei limiti del presente protocollo, assumendo ogni più appropriata decisione in merito e che l'Ufficio si riserva di comunicare al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Chieti ulteriori modalità organizzative che si rendano in proseguito necessarie per l'esplicazione dei controlli ad esso demandati;
- ritenuta altresì l'opportunità di prescrivere un modello contenente accordi dei coniugi secondo i requisiti di forma previsti dal codice civile e dalle leggi speciali per la validità del riconoscimento della proprietà esclusiva dei beni, mobili o immobili, della titolarità di altri diritti reali ovvero il trasferimento a favore di uno dei coniugi o dei figli al fine di trovare soluzione definitiva alla crisi familiare;
- sentito il parere del Conservatore dei RR.II. relativamente agli aspetti legati alla pubblicità immobiliare;
- tanto sopra esposto, considerato che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del protocollo, si disciplina quanto segue

Articolo 1

Sono ammissibili i trasferimenti immobiliari operati tra le parti del procedimento ovvero nei confronti dei figli ed aventi ad oggetto la proprietà o altro diritto reale sulla casa coniugale e su



altri immobili di proprietà comune o esclusiva delle parti, se acquistati in costanza di matrimonio, aventi causa nella soluzione della crisi familiare.

Sono ammissibili gli accordi che riconoscono, con funzione divisoria, del patrimonio e/o della comunione legale, in tutto o in parte, ai coniugi o ai figli, la proprietà o altro diritto reale sui singoli immobili, ove detti accordi trovino causa nella soluzione della crisi familiare.

Per le operazioni di trasferimento di maggiore complessità ovvero per operazioni divisorie prive di una diretta correlazione con il patrimonio costituito dalle parti in costanza di matrimonio ovvero prive di una funzione solutoria e compensativa ai fini della soluzione della crisi coniugale, i difensori e le parti rimetteranno l'esecuzione di eventuali accordi all'atto pubblico notarile ovvero ad altra sede.

Articolo 2

Nell'accordo concluso tra le parti dovrà essere inserita preliminarmente una specifica clausola del seguente tenore: *"Le parti vengono informate e danno atto di essere a conoscenza che, non trattandosi di atto notarile, il Giudice – per il tramite del Cancelliere che l'assiste in udienza (cfr. Cass. SS.UU. Civ. n.21761/2021) – si limita a raccogliere le loro dichiarazioni in ordine al trasferimento della proprietà e o alla costituzione di diritti reali immobiliari. Le parti danno altresì atto di essere a conoscenza che restano fermi i poteri e le funzioni attribuite in materia di trascrizione al Conservatore dei registri immobiliari"*.

Articolo 3

Le parti dovranno essere informate del fatto che la responsabilità circa la validità e la trascrivibilità dell'accordo avente ad oggetto il trasferimento è e rimane delle parti del procedimento e che eventuali errori e/o omissioni nella formulazione degli accordi e il conseguente eventuale rifiuto di trascrizione da parte del Conservatore non saranno emendabili con il procedimento di correzione del provvedimento giudiziale ma comporteranno che l'accordo stipulato abbia solo valore obbligatorio con la necessità di ripeterlo in forma adeguata innanzi al notaio ai fini della trasferibilità.

Le parti si impegnano a curare nel modo più celere la trascrizione e la voltura del verbale con gli accordi di trasferimento immobiliare presso il competente ufficio/agenzia del territorio della pubblicità immobiliare, esonerando il Cancelliere e l'Ufficio dalla relativa responsabilità.

Le parti e i difensori si impegnano altresì a depositare in via telematica gli atti del procedimento e la copia della trascrizione rilasciata dall'ufficio/agenzia del territorio competente.

Articolo 4

Le parti e i difensori al fine di uniformare la struttura degli accordi predisposti tra le parti e di facilitare i controlli rimessi all'Ufficio si impegnano ad inserire, nei ricorsi aventi a oggetto il trasferimento immobiliare e le attribuzioni di proprietà, tutti i dati afferenti i predetti immobili così come previsti nell'ALLEGATO al presente protocollo, ovvero tutti i dati che dovranno essere inseriti nel "MODELLO DI ALLEGATO (foglio intercalare) AL VERBALE D'UDIENZA PER IL



RICONOSCIMENTO AD UNO O AD ENTRAMBI I CONIUGI DELLA PROPRIETA ESCLUSIVA DI BENI, MOBILI O IMMOBILI, O DELLA TITOLARITA' DI ALTRI DIRITTI REALI, OVVERO PER IL TRASFERIMENTO A FAVORE DI UNO DI ESSI O DEI FIGLI AL FINE DI ASSICURARNE IL MANTENIMENTO" da depositare in via telematica unitamente all'accordo ed a tutta la documentazione ivi indicata e sottoscrivere in occasione dell'udienza di comparizione dei coniugi avanti al Presidente del Tribunale o, comunque, innanzi al Collegio/Giudice designato.

Articolo 5

Le parti e i difensori, più esattamente, si impegnano a produrre gli atti a rendere dichiarazioni di cui all'art.29, comma 1-bis, della Legge n.52/1985 e pertanto a depositare la documentazione di rilievo ai fini dell'identificazione catastale (visura catastale aggiornata con le planimetrie catastali depositate in catasto e aggiornate) e a rendere le dichiarazioni, versate in atti dagli intestatari, circa la conformità allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione potrà essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale e, in tal caso, le parti intestatarie dei diritti oggetto di trasferimento faranno proprio il contenuto dell'attestazione di conformità rilasciata dal tecnico abilitato.

Articolo 6

Al fine di acquisire certezza circa la titolarità dei diritti reali oggetto dell'attribuzione/trasferimento le parti si impegnano a depositare in via telematica copia rilasciata dal notaio rogante (ovvero dall'archivio notarile nel caso di notaio che abbia cessata attività) dell'atto di provenienza dei diritti reali oggetto di attribuzione/trasferimento, nonché a depositare relazione notarile ovvero certificato dell'agenzia del territorio ovvero la relazione di altro tecnico abilitato che attesti se siano intervenute trascrizioni e/o iscrizioni favorevoli o pregiudizievoli successive all'atto notarile di provenienza depositata nel procedimento e, nel corpo dell'accordo, la parte alienante/cedente dichiarerà espressamente, assumendosene l'esclusiva responsabilità che, dopo tale data, non esistono formalità pregiudizievoli a suo carico relativamente a quanto in oggetto.

Articolo 7

La parte alienante/cedente, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 D.P.R. n.445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, si impegnerà a garantire, sotto la propria personale responsabilità, la regolarità urbanistica dell'immobile ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.46, 47 e 48 del predetto D.P.R. ed effettuerà nel corpo dell'accordo le dichiarazioni prescritte dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente anche eventualmente facendo propria una relazione urbanistica edilizia redatta da un tecnico abilitato.

Articolo 8

Le parti produrranno in via telematica e alleggeranno agli accordi attestazione energetica rilasciata da un tecnico abilitato ove questa sia necessaria ai fini del trasferimento (e ciò nel caso sia trasferito un intero immobile e non parte di esso).

Articolo 9

Le parti produrranno in via telematica e allegheranno agli accordi il certificato di destinazione urbanistica ove questo sia necessario ai fini del trasferimento (art.30 D.P.R. n.380/2001 nel caso di trasferimento di terreni non di pertinenza dell'immobile ovvero di cessioni di terreno di pertinenza di superficie superiore ai 5.000 mq.) dichiarando che, in relazione alla certificazione prodotta, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 10

Le parti indicheranno eventuali regimi fiscali di favore dei quali vorranno avvalersi alla luce della normativa e della giurisprudenza di legittimità di rilievo in materia, assumendo la responsabilità esclusiva circa le dichiarazioni effettuate a tal fine.

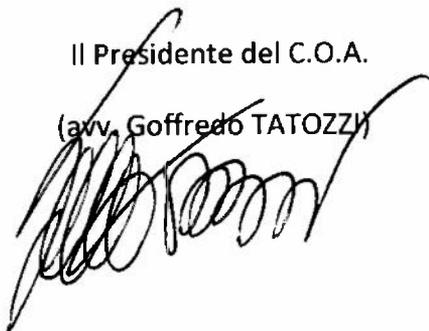
Articolo 11

Nell'ipotesi in cui i beneficiari dell'attribuzione/trasferimento siano i figli minori, le parti dovranno produrre in via telematica la necessaria autorizzazione del Giudice Tutelare competente ed attenersi alle prescrizioni dallo stesso Giudice impartite.

CHIETI, 14 marzo, 2022.

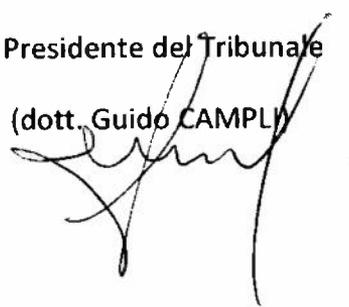
Il Presidente del C.O.A.

(avv. Goffredo TATOZZI)



Il Presidente del Tribunale

(dott. Guido CAMPLI)



ALLEGATO AL PROTOCOLLO DI INTESA

(foglio intercalare del verbale di comparizione coniugi)

Per quanto attiene alle disposizioni immobiliari di cui al ricorso, le parti danno atto di essere a conoscenza che, trattandosi di udienza in procedimento per separazione consensuale / divorzio congiunto / modifica di condizioni di separazione o divorzio congiunta, il Giudice – per il tramite del Cancelliere che l'assiste in udienza (*cf.* Cass. SS.UU. Civ. n.21761/2021) – si limita a raccogliere le loro dichiarazioni in ordine al trasferimento della proprietà e/o alla costituzione di diritti reali immobiliari.

Le parti danno altresì atto di essere a conoscenza che restano fermi i poteri e le funzioni attribuite in materia di trascrizione al Conservatore dei Registri Immobiliari.

I coniugi, a definizione dei reciproci rapporti economici e patrimoniali fra loro esistenti, per la soluzione della crisi familiare, convengono di ricomprendere tra le condizioni di separazione/divorzio/modifica di condizioni di separazione o divorzio le attribuzioni patrimoniali come di seguito meglio specificate:

Tutto ciò premesso, le parti convengono e dichiarano, richiamata la documentazione già prodotta telematicamente, quanto segue:

a) la casa coniugale sita in alla Via , di proprietà esclusiva del Sig. viene assegnata alla Sig.ra affinché vi risieda con i figli minori, mentre il Sig. trasferirà la propria abitazione in alla Via ;

b) Il Sig. trasferisce alla Sig.ra , che accetta, l'intera proprietà del seguente immobile sito in alla Via , e precisamente:

- appartamento sito al piano distinto con il numero di interno , composto da quattro vani ed accessori, confinante con appartamento distinto con il numero proprietà , vano scala e corpo di fabbrica, distacco verso la stessa via, nonché posto



auto distinto con il n. ... , meglio indentificato ; il tutto è distinto in NCEU al foglio ... ,
particella ... , subalterno ... , Via ... , scala ... , piano ... , interno ... , categoria ... , classe ... ,
vani , con rendita di €

- locale uso garage, posto al piano distinto con il numero interno confinante con
garage distinto con il n. ... distacco verso e corridoio d'accesso salvo altri, distino in
NCEU al foglio ... , particella ... , subalterno ... , scala ... , piano ... , interno ... , categoria ... ,
classe ... , mq. ... , rendita di €
1. Le unità immobiliari descritte sono state acquistate dal Sig. , in data , con atto per
Notaio , Rep n. ... , Racc. n. ... , registrato in in data al n. ... , serie ... , trascritto
..... ai n.ri
 2. Il Sig. dichiara che il predetto cespito immobiliare è stato realizzato in forza di
concessione edilizia, rilasciata dal Comune di in data n. ... e successive varianti n.
... del , n. ... del e n. ... del , ed è stato dichiarato abitabile con provvedimento
del e garantisce che il medesimo non è affetto da irregolarità urbanistiche e/o edilizie
ostative alla sua piena e libera commerciabilità ai sensi della legge n.47 del 1985, D.P.R.
n.380 del 2001.
 3. Il Sig. dichiara che l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica del a
firma dell'Architetto/Ingegnere , a tutt'oggi in vigore.
 4. Il Sig. , quale intestatario degli immobili oggetto di trasferimento, si riferisce e all'uopo
richiama le planimetrie che li raffigurano, così come depositate in Catasto, e dichiara la
conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, sulla base delle
disposizioni vigenti in materia, riportandosi integralmente ed espressamente alla
Attestazione di Conformità rilasciata dall'Architetto/Ingegnere in cui si certifica che gli
immobili sopra descritti sono conformi nei dati di identificazione e non contengono



difformità rilevati ai fini della rendita catastale e che pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie conservate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, come allegate all'Attestazione.

5. Il Sig. prestando le garanzie di legge, trasferisce l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni suo diritto, accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, libero da pesi ed oneri ad eccezione dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo acceso dal Sig. per l'importo di € , con Banca , con atto del per Notaio, rep., rac. , iscritto in data ai n.ri
6. La parte alienante e più in generale le parti, per quanto possa occorrere, per eventuali obblighi reciproci connessi al trasferimento immobiliare, rilasciano, sin da ora, ampia e liberatoria quietanza, rinunciando, altresì, a qualsiasi iscrizione di ipoteca legale ex art.2817 C.C., con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
7. Al fine della piena attuazione degli impegni assunti, le parti dichiarano che, per il trasferimento come innanzi effettuato, intendono avvalersi della esenzione da ogni imposta di bollo, tassa o tributo ai sensi dell'art.19 della L.6 marzo 1987, n.74, della sentenza della Corte Costituzionale n.154/1999 e della successiva sentenza n.21761/2021 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.
8. I coniugi si impegnano, inoltre, ad effettuare, a propria cura e spese, la trascrizione del presente atto e le ulteriori formalità di pubblicità immobiliare, nonché le conseguenti volture presso gli uffici competenti, esonerando il Giudice ed il Cancelliere da ogni responsabilità, ed a depositare presso la cancelleria la ricevuta di avvenuta presentazione della richiesta di pubblicità immobiliare, nonché la successiva nota di trascrizione rilasciata dall'Agenzia del Territorio.

