Tribunale di Salerno

DIRIGENZA

Via Dalmazia – Cittadella Giudiziaria – Edificio B "Diego Tajani" – 84123 Salerno
e-mail: tribunale.salerno@giustizia.it

Ordine di servizio n. 46/2021

Oggetto: Adempimenti di cancelleria in sede di separazione consensuale, divorzi congiunti, accordi raggiunti nella fase contenziosa di separazioni e divorzi, regolamentazioni figli naturali congiunte e modifiche congiunte (Cassazione Sezioni Unite 29 luglio 2021, n. 21761).

Il Dirigente Amministrativo

Letta la sentenza della Corte di Cassazione Sezioni Unite 29 luglio 2021, n. 21761 secondo cui è possibile procedere in sede di divorzio o separazione al trasferimento di beni mobili o immobili, e che tale accordo, inserito nel verbale di udienza redatto da un ausiliario del giudice, è destinato a far fede di ciò che in esso è stato attestato, assumendone la forma di atto pubblico ex art. 2699 c.c., costituendone dopo la sentenza di divorzio ovvero dopo l'omologazione, valido titolo per la trascrizione ex art. 2657 c.c.;

Richiamato quanto stabilito nella predetta sentenza in ordine agli "*incombenti relativi alla verifica della coincidenza dell'intestatario catastale con il soggetto risultante dai registri immobiliari-previsti dall'ultima parte dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985-ben possono, di conseguenza essere eseguiti dall'ausiliario del giudice, sulla base della documentazione che le parti saranno tenute a* produrre";

Tenuto conto del contenuto del Protocollo di Intesa tra il Tribunale e il COA di Salerno recante disciplina dei suddetti trasferimenti immobiliari stipulato il 4 novembre 2021 e che è parte integrante del seguente provvedimento;

Richiamato l'ordine di servizio n. 32/2021 sulla nomina dei direttori responsabili per le procedure di trascrizione e sugli adempimenti connessi;

D'intesa con il Presidente del Tribunale,

DISPONE

1. Le udienze afferenti separazioni consensuali, divorzi congiunti, accordi raggiunti durante la fase contenziosa di separazioni e divorzi, regolamentazioni figli naturali congiunte in cui le parti hanno

previsto trasferimenti immobiliari tra le condizioni dell'accordo sono tenute con la presenza indispensabile del cancelliere esperto/assistente giudiziario.

2. E' onere dei cancellieri esperti e degli assistenti giudiziari assegnati all'assistenza alle medesime, predisporre gli atti depositati e richiamati nel Protocollo di Intesa indicato in premessa, per il controllo da parte del direttore cancelleria volontaria giurisdizione e del funzionario giudiziario cancelleria prima sezione civile.
3. Sono designati per l'attività di assistenza, il cancelliere esperto dottoressa Silvana Pacifico e l'assistente giudiziario signora Regina Giordano. Il cancelliere esperto e l'assistente giudiziario predetti dovranno apporre nel verbale redatto a norma di legge, e debitamente firmato e datato, formale attestazione che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui all'art. 29, comma 1-bis della legge n. 52 del 1985.
4. Il verbale di udienza dopo la sentenza di divorzio, ovvero dopo l'omologazione, è valido titolo per la trascrizione, e deve essere trascritto senza ritardo secondo le modalità indicate nell'accordo, a cura delle parti che comunicheranno alla cancelleria l'intervenuta esecuzione.

MANDA

Alla dottoressa Franca Lamberti la redazione del calendario mensile per l'assistenza alle udienze di cui in premessa, e la predisposizione di un fac-simile del verbale di cui alla presente disposizione.
Si comunichi per la puntuale esecuzione e vigilanza al personale interessato, al direttore coordinatore settore civile dottoressa Carla Autuori, al direttore coordinatore volontaria giurisdizione, ai Magistrati Tribunale della Famiglia, al COA ed alle O.SS. e R.S.U..
Si pubblichi sul sito web sezioni dedicate.
Salerno, lì 10.11.2021

Il Dirigente Amministrativo
Francesca Del Grosso

Il Presidente del Tribunale
Giuseppe Ciampa

M_DG.Tribunale di SALERNO - Prot. 08/11/2021.0007761.E

TRIBUNALE DI SALERNO

CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI SALERNO

PROTOCOLLO DI INTESA PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

IN SEDE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE, DIVORZI CONGIUNTI, ACCORDI RAGGIUNTI NELLA FASE CONTENZIOSA DI SEPARAZIONI E DIVORZI, REGOLAMENTAZIONI FIGLI NATURALI CONGIUNTE E MODIFICHE CONGIUNTE

PRESO atto che le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza 29/07/2021, n. 21761, hanno ritenuto che *"Le clausole dell'accordo 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 di udienza redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è stato attestato, assume forma di atto pubblico ex art. 2699 c.c. 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 c.c., 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 l. n. 52 del 1985, 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"*;

EVIDENZIATO che le S.U. hanno, da un lato, ribadito che il giudice non può esercitare alcun sindacato sull'accordo negoziale di trasferimento e, dall'altro, posto due limiti a siffatti trasferimenti, ovvero il contrasto con norme inderogabili (*"il rispetto dei limiti imposti dalla legge a presidio della liceità delle contrattazioni private"*) e l'eventuale collisione con l'interesse dei figli, in special modo se minori, limite che viene ricondotto alla meritevolezza di tutela degli interessi perseguiti nei contratti atipici di cui all'art.1322 c.c. (punti 3.4.4.3. - 3.4.5. – 3.4.8);

RILEVATO che l'articolo 29, comma 1 bis, legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, D.L. n. 78 del 2010 prevede che *"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";

CONSIDERATO che, come chiarito dalle SU, "*Gli incombenti relativi alla verifica della coincidenza dell'intestatario catastale con il soggetto risultante dai registri immobiliari - previsti dall'ultima parte della L. n. 52 del 1985, art. 29*" dovranno "*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 ... potrà predisporre d'intesa con il locale Consiglio dell'ordine degli avvocati*";

SOTTOLINEATO che l'indispensabile presenza alla udienza del cancelliere determina sotto il profilo organizzativo la necessità di predisporre periodicamente delle udienze *ad hoc* in cui – compatibilmente con il proprio carico di procedimenti contenziosi - i giudici del settore famiglia celebreranno in presenza udienze afferenti unicamente a separazioni consensuali, divorzi congiunti, accordi raggiunti durante la fase contenziosa di separazioni e divorzi, regolamentazioni figli naturali congiunte e modifiche congiunte in cui le parti hanno previsto trasferimenti immobiliari tra le condizioni dell'accordo;

RICORDATO che le Sezioni Unite non hanno affrontato in modo espresso la posizione del Tribunale in ordine agli adempimenti successivi, limitandosi ad affermare che il verbale di udienza che implica il trasferimento di diritti reali costituisce "*valido titolo per la trascrizione a norma dell'art. 2657 c.c.*";

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1) Nella intestazione dei ricorsi o delle istanze con cui si comunica al magistrato il raggiungimento di un accordo tra le parti in corso di causa dovrà essere chiaramente indicato che tra le clausole dell'accordo è previsto un trasferimento immobiliare, onde consentirne agevolmente la fissazione nelle apposite udienze in presenza calendarizzate periodicamente in accordo con la cancelleria;

2) Nel ricorso o nell'accordo dovranno essere necessariamente indicati:

- codice fiscale e residenza anagrafica delle parti;
- la chiara e inequivoca volontà ex art. 1376 c.c. di procedere al trasferimento e la conseguente accettazione;
- i dati di provenienza dell'immobile, con l'indicazione del notaio rogante, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione;
- il diritto reale che viene trasferito, la sua quota e la precisa indicazione attuale degli immobili, con specificazione degli estremi identificativi catastali come riportati nel Catasto Fabbricati con la dettagliata menzione prevista dall'art. 1, comma 6 del decreto ministeriale 701/1994 e precisamente "*Comune, sezione, foglio, numero di mappale e di eventuale subalterno, indirizzo, piano, classe, categoria, vani e/o superficie e/o cubatura, rendita catastale*" nonché l'indicazione di almeno tre confini. Per i fabbricati "*esistenti non ancora ultimati*" cioè quei fabbricati realizzati "*al rustico*" per

i quali sono necessarie le ultime opere di finitura per il rilascio del certificato di agibilità, per i fabbricati "*esistenti ed ultimati*" anche negli impianti e nelle finiture nonché per i fabbricati "*esistenti ma non censiti al Catasto Fabbricati*", quindi per i fabbricati in corso di accatastamento e per quelli privi del codice di identificazione catastale, sarà necessario produrre copia della concessione edilizia ed indicare il numero e l'anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione; per gli immobili in corso di costruzione, i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono e la relativa concessione edilizia;

- la menzione dell'avvenuto deposito presso il Catasto Fabbricati della planimetria del fabbricato oggetto del negozio;
- la dichiarazione resa dagli intestatari effettivi del bene circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. In alternativa alla dichiarazione, le parti possono depositare attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale;
- laddove oggetto di trasferimento immobiliare sia un terreno agricolo è necessario che nel ricorso i proprietari facciano menzione, oltre che dei dati catastali come risultanti dal Catasto Terreni, dell'assolvimento degli obblighi derivanti dal diritto di prelazione agraria;
- l'esistenza di ipoteca o altro peso eventualmente gravante sull'immobile;

3) Unitamente al ricorso o all'accordo dovranno essere necessariamente depositati i seguenti documenti:

a) Copia dell'atto di provenienza dell'immobile;

b) Visura catastale aggiornata dell'immobile;

c) **Visura ipocatastale ventennale dell'immobile o, in sostituzione, una relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari attestante le formalità intervenute dalla data dell'atto di provenienza all'attualità;**

d) Attestato di certificazione energetica;

e) Certificato di destinazione urbanistica (in caso di cessione di terreni non costituenti pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano o di pertinenze con superficie complessiva superiore a 5.000 metri quadrati) ai sensi dell'art. 30, comma 2 e segg. DPR 6 giugno 2001, n. 380;

f) La dichiarazione della parte cedente in ordine alla regolarità dei titoli edilizi; in caso di fabbricati in cui la cui costruzione è iniziata dopo il 1° settembre 1967, il cedente indicherà e depositerà tutti i titoli abilitativi rilasciati dal Comune; per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo della licenza edilizia può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che trattasi di immobili edificati anteriormente al 1° settembre 1967;

g) Nell'ipotesi in cui siano state apportate all'immobile delle varianti per le quali sono stati richiesti la concessione edilizia in sanatoria o autorizzazioni o condoni, la

dichiarazione del cedente in ordine a tali richieste, prova dell'intervenuta concessione e/o del pagamento integrale dell'oblazione;

h) Tutti i titoli abilitativi urbanistici successivi al 1° settembre 1967, compresi condoni edilizi, se non rilasciata la relativa concessione in sanatoria, DIA, SCIA, CIL;

i) Copia del certificato di abitabilità e agibilità degli immobili oggetto del trasferimento;

j) Planimetrie catastali;

k) La dichiarazione della parte alienante di conformità allo stato di fatto di cui all'art. 29, comma 1 bis, legge 27 febbraio 1985 n. 52 confermata dalla parte acquirente o, in sostituzione, l'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale;

l) La dichiarazione di valore dell'immobile ceduto/attribuito ai sensi dell'art. 1, comma 497, della L. n. 266/2005 e succ. modificazioni;

4) **i difensori dovranno indicare nel ricorso o nell'accordo intervenuto in corso di causa che le parti sono consapevoli che il provvedimento di omologazione o la sentenza resa dal Tribunale e contenente la clausola di trasferimento immobiliare fra le parti costituisce valido titolo per la trascrizione ex art. 2657 c.c., la cui incombenza grava in via esclusiva sulle parti e costituisce requisito per l'opponibilità ai terzi del trasferimento. Le parti dovranno, quindi, espressamente obbligarsi a procedere alla trascrizione presso i competenti registri immobiliari del trasferimento e ad effettuare la relativa voltura catastale, esonerando espressamente la cancelleria da tali oneri, e si impegneranno a comunicare alla cancelleria l'intervenuta esecuzione di tali adempimenti nei venti giorni successivi al loro espletamento;**

5) In caso di assenza di uno dei documenti sopra indicati, a seguito di segnalazione da parte del cancelliere, il Giudice ne darà atto nel verbale di udienza e rinvierà ad una udienza successiva invitando le parti a depositare la documentazione mancante almeno 15 giorni prima della nuova udienza (onde consentirne l'esame preventivo da parte del cancelliere). **E' fatta salva, in ogni caso, la possibilità, per le parti, di richiedere congiuntamente un ulteriore rinvio dell'udienza laddove non riuscissero a rispettare il termine di 15 giorni per il deposito preventivo della documentazione ai fini dell'esame da parte della Cancelleria.**

6) In caso di mancato deposito della documentazione richiesta entro la successiva udienza, il Tribunale non omologherà la separazione consensuale o provvederà a recepire le condizioni del divorzio, della regolamentazione dei doveri genitoriali o dell'accordo di modifica **con espressa esclusione della clausola afferente al trasferimento immobiliare**.

Salerno, 04.XI.2021

Il Presidente del Tribunale
dott. Giuseppe Ciampa

Il Presidente del COA di Salerno
Avv. Silverio Sica