

## **PROTOCOLLO PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN MATERIA FAMILIARE**

**TRIBUNALE DI FOGGIA**, in persona del Presidente Dott. Sebastiano Luigi Gentile

e

**PRIMA SEZIONE CIVILE**, in persona del Presidente Dott. Antonio Buccaro, quale delegato alla definizione del protocollo

e

**PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA**, in persona del Procuratore della Repubblica Dott. Ludovico Vaccaro

e

**CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI FOGGIA**, in persona del Presidente Avv. Gianluca Ursitti

### CONSIDERATO CHE

le modalità di composizione della crisi familiare dipendono anche dalla regolamentazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi, tra conviventi more uxorio e tra persone legate da unione civile e che è sempre più avvertita l'esigenza di procedere a tale regolamentazione nell'ambito dei procedimenti giudiziari causati dalla disgregazione della famiglia;

la materia, ove caratterizzata dalla finalità di composizione della crisi, soggiace allo stesso regime fiscale, così come chiarito da ultimo con la Circolare n.2\_E del 21 febbraio 2014 dell'Agenzia delle Entrate – Ministero delle Finanze;

la legislazione vigente e la giurisprudenza, da ultimo con sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 21761 del 29 luglio 2021, attribuiscono ai provvedimenti giudiziari contenenti l'accordo dei coniugi o di conviventi more uxorio o delle persone legate da unione civile la qualità di atto pubblico idoneo alla trascrizione;

tale qualità dei provvedimenti giudiziari implica la possibilità che gli stessi attribuiscono diritti reali immobiliari con effetti immediatamente traslativi;

è necessario che il provvedimento traslativo di diritti reali immobiliari garantisca, oltre alla validità del contratto traslativo, anche la continuità delle trascrizioni, attesa la qualità implicita della pattuizione di spiegare i suoi effetti nel tempo e la esigenza di tutela dei terzi;

si ravvisa la necessità di acquisire, in particolare, la perizia asseverata di cui al successivo punto 10), pur dando atto del rilievo sollevato dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati circa la non indispensabilità della suddetta perizia, ma non potendo prescindere dai rilievi dell'Agenzia del

Territorio circa i requisiti essenziali per la trascrivibilità del provvedimento di trasferimento e/o di costituzione di diritti reali immobiliari;

non vi sono norme di ordine pubblico che impediscono che le pattuizioni che comportano trasferimenti immobiliari ai fini della composizione della crisi familiare possano essere recepite nel provvedimento giudiziario che la definisce;

### SI CONVIENE

è consentito prevedere il trasferimento o la costituzione di diritti reali su beni immobili come pattuizione atta a consentire il superamento della crisi familiare 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, nonché nei procedimenti aventi ad oggetto lo scioglimento di unioni civili e nei procedimenti aventi ad oggetto figli nati fuori dal matrimonio;

perché la pattuizione sia omologata o le domande congiunte siano accolte, oltre alla chiara e univoca manifestazione di volontà ex art. 1376 cod. civ. di procedere al trasferimento o all'attribuzione, alla precisazione che manca ogni spirito di liberalità e che il trasferimento o la costituzione del diritto reale immobiliare è funzionale alla definizione bonaria della crisi della famiglia, è necessario:

1) inserire nell'accordo la data e il luogo di nascita, la residenza anagrafica di entrambe le parti e il loro codice fiscale, con allegazione di copia di quest'ultimo e del documento di identità;

2) allegare il provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare, se il trasferimento o la costituzione del diritto reale immobiliare è a favore di un minore o di un figlio maggiorenne interdetto o sottoposto ad amministrazione di sostegno;

3) 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 catastale del terreno su cui insistono;

4) specificare se l'immobile sia gravato o meno da ipoteca e/o da altro peso, descrivendo, in caso affermativo, il contenuto del gravame;

5) indicare la rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, salvo diversi specifici accordi tra le parti;

6) allegare una dichiarazione sostitutiva di notorietà, ex art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con cui, sotto la propria responsabilità:

A) la parte venditrice attesta che, successivamente alla data di ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile, non sono stati effettuati lavori comportanti il rilascio di licenze, concessioni, permessi di costruire o altri provvedimenti edilizi;

B) entrambe le parti attestano che, successivamente alla data di aggiornamento della relazione notarile ipocatastale, non sono intervenute variazioni catastali, né sono state eseguite iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli relativamente all'immobile di cui si tratta;

C) la parte venditrice attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi dell'art. 29, co. 1 bis, legge n. 52/1985;

7) allegare agli accordi un "Attestato di prestazione energetica" rilasciato da un tecnico (ingegnere, architetto o geometra) abilitato all'esercizio della professione;

8) allegare copia conforme all'originale, rilasciata dal notaio rogante (o, se quest'ultimo non

fosse più in vita, dall'Archivio notarile) dell'atto di provenienza del diritto oggetto di trasferimento o attribuzione;

9) allegare la relazione notarile ventennale circa la corrispondenza tra dati catastali e risultanze dei Registri immobiliari, attestante le formalità eventualmente intervenute dalla data dell'atto di provenienza;

10) allegare una perizia asseverata, redatta da un ingegnere iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Foggia o del Tribunale nel cui circondario sono ubicati gli immobili, che ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, della legge n. 52/1985, individui gli intestatari catastali ed attesti la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari;

11) se si tratta di terreni, produrre il Certificato di destinazione urbanistica in corso di vigenza; se il terreno costituisce pertinenza di un immobile censito nel Catasto Fabbricati, che rappresenta l'oggetto principale del trasferimento, il C.D.U. non è necessario qualora la pertinenza sia inferiore a 5.000 mq.;

12) se si tratta di fabbricati costruiti prima del 01.09.1967, la parte alienante dovrà depositare la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza; per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata successivamente al 01.09.1967, la parte alienante dovrà menzionare gli estremi dei titoli abitativi (si tratterà di licenza edilizia o di concessione edilizia o di permesso a costruire e, in ipotesi di interventi eccedenti la ordinaria manutenzione, di DIA);

13) se il diritto reale oggetto di trasferimento ha ad oggetto opere oggetto di sanatoria edilizia, la parte alienante dovrà menzionare gli estremi della concessione in sanatoria e, ove il procedimento non si sia ancora definito, dovrà indicare gli estremi della domanda di concessione in sanatoria;

14) chiedere che il trasferimento o la costituzione del diritto reale immobiliare oggetto dell'accordo sia dichiarato esente da ogni tassa e imposta, ai sensi dell'art. 19, L. 06.03.1987, n. 74;

15) nel caso si tratti di un alloggio ricadente nel regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, l'accordo dovrà contemplare le eventuali autorizzazioni previste dalla convenzione o dalla delibera di ammissione al contributo pubblico e – se prevista – la certificazione rilasciata dal Comune circa la sussistenza dei requisiti soggettivi in capo al cessionario e in ordine al prezzo massimo di cessione;

16) ove trattasi di beni soggetto al vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/2004, le parti dovranno richiamare la relativa disciplina, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli artt. 59 e segg., subordinando il trasferimento o la costituzione del diritto reale alla condizione sospensiva di legge, impegnandosi reciprocamente alla prescritta denuncia di trasferimento o di costituzione e disciplinando con apposita clausola gli effetti, per le parti stesse, dell'eventuale esercizio o del mancato esercizio della prelazione;

17) ove lo fosse, dichiarare che l'immobile di cui si tratta è una "prima casa" ai fini delle agevolazioni fiscali;

18) qualora ci fosse un corrispettivo in denaro, indicare analiticamente i mezzi di pagamento;

19) le parti, al fine di non pregiudicare le esigenze di celerità connesse al rito prescelto, dovranno depositare, per il tramite dei loro difensori costituiti, la documentazione necessaria innanzi elencata, integralmente e contestualmente alla presentazione del ricorso introduttivo. In caso di trasformazione del rito da contenzioso a congiunto, la documentazione anzidetta dovrà essere presentata entro i 10 giorni antecedenti all'udienza, per consentire all'Ufficio di esaminarla preventivamente, così da ridurre i tempi di verifica;

20) le parti daranno atto che il Cancelliere si limita a ricevere nel verbale le loro dichiarazioni

attinenti al trasferimento o alla costituzione del diritto reale immobiliare oggetto del loro accordo, che deve intendersi come una condizione per la risoluzione della crisi familiare, senza assumere nessun tipo di responsabilità in relazione alle circostanze relative: A) all'esattezza dei dati catastali; B) alla titolarità del diritto reale di cui si tratta; C) all'esistenza di pesi, oneri, vincoli di qualunque genere; D) alla legittimità urbanistica; E) alla regolarità degli impianti;

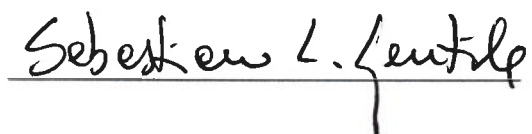
21) le parti daranno altresì atto che il Giudice e i loro procuratori costituiti non sono obbligati alla verifica degli adempimenti previsti dalla legge a tutela dell'interesse delle parti o di interessi pubblici, dovendo il primo, limitarsi a prendere atto della volontà delle parti, valutandone la rispondenza agli interessi dei figli minorenni o maggiorenni portatori di handicap grave, ai sensi della legge n. 104/1992;

resta impregiudicato il potere – dovere del Conservatore dei Registri Immobiliari di operare le necessarie verifiche riservate ex lege all'Ufficio;

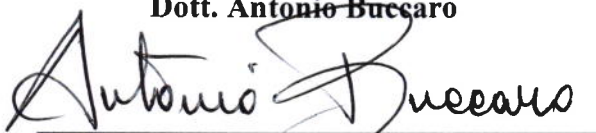
è onere delle parti curare la trasmissione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio della documentazione allegata alla istanza depositata.

Foggia, 7.7.2022

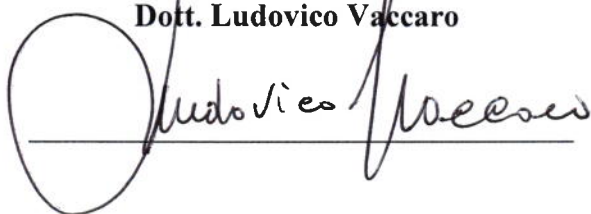
**Il Presidente del Tribunale  
di Foggia  
Dott. Sebastiano Luigi Gentile**



**Il Presidente delegato della  
Prima Sezione Civile  
Dott. Antonio Buccaro**



**Il Procuratore della Repubblica  
presso il Tribunale di Foggia  
Dott. Ludovico Vaccaro**



**Il Presidente del COA di Foggia  
Avv. Gianluca Ursitti**

