

Prot. n. 15.I/2024
del 24.04.2024

Consiglio dell'Ordine degli Avvocati
ORISTANO

26/04/2024 11:16:06

Prot. n. 317



**Protocollo tra il Tribunale di Oristano e il Consiglio dell'Ordine
dell'Avvocati di Oristano relativo agli accordi per i trasferimenti
immobiliari nei procedimenti di famiglia davanti al Tribunale di
Oristano**

*

Letta la sentenza della Corte Suprema di Cassazione n. 21761 del 2021, con cui le Sezioni Unite, a risoluzione di una questione di massima di particolare importanza, hanno affermato: che sono valide 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 di altri diritti reali, ovvero ne dispongano il trasferimento a favore di uno di essi, o dei figli, al fine di assicurarne il mantenimento; che l'accordo, risultante dal verbale di udienza, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo il decreto di omologazione ovvero la sentenza di divorzio, idoneo titolo per la trascrizione;

Rilevato che la validità dell'accordo di trasferimento immobiliare, come statuito, presuppone che siano prodotti dalle parti gli atti e rese le dichiarazioni richieste in materia catastale, anche se non la verifica degli intestatari catastali e della conformità alle risultanze dei registri immobiliari;

Rilevato, come suggerito, che gli incombenti – peraltro più ampi ed estesi a profili ulteriori rispetto alla conformità catastale oggettiva – possono essere eseguiti secondo un protocollo, che ciascun ufficio giudiziario può predisporre d'intesa con il locale consiglio dell'ordine degli avvocati;

Ritenuta la necessità, pertanto, di procedere all'attuazione dei richiamati principi di diritto nel Tribunale di Oristano, di concerto con il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Oristano, al fine di agevolare la redazione delle clausole per i trasferimenti immobiliari ed il successivo controllo in sede giudiziale, per i requisiti formali previsti da norme inderogabili e per le formalità pubblicitarie, relativamente agli accordi con effetti traslativi in tutti i procedimenti di famiglia;

Ciò premesso, si conviene quanto segue



Art. 1

(Accordi con effetti traslativi nei procedimenti di famiglia)

Nei procedimenti di separazione consensuale, di divorzio a domanda congiunta, di modifica delle condizioni della separazione e di revisione delle condizioni di divorzio su ricorso congiunto o, comunque, a conclusioni congiunte, le parti possono definire i rapporti patrimoniali tra coniugi con accordi che trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, nei limiti dello stretto necessario in funzione solutoria degli obblighi connessi alla crisi familiare.

Le parti si obbligano a prestare il consenso davanti al notaio in caso di attribuzioni con causa diversa.

Le clausole per i trasferimenti immobiliari sono redatte separatamente dalle altre condizioni della separazione o del divorzio.

La convenzione diretta a produrre effetti traslativi è predisposta dai difensori con il seguente contenuto essenziale:

- 1) indicazione delle parti, completa dei dati anagrafici, dei codici fiscali e del regime patrimoniale dei coniugi;
- 2) chiara e univoca manifestazione di volontà di trasferire la proprietà, mediante dichiarazione di voler cedere da parte dell'alienante e di voler acquistare da parte dell'acquirente; nel caso in cui sia destinatario di trasferimento il figlio maggiorenne, dichiarazione da parte sua di voler accettare l'attribuzione (necessaria la partecipazione all'udienza e la sottoscrizione del verbale);
- 3) indicazione del diritto oggetto di trasferimento e della relativa quota, completa degli estremi catastali;
- 4) indicazione degli estremi del titolo di provenienza;
- 5) con riguardo ai fabbricati, dichiarazione dell'alienante relativa agli estremi del titolo edilizio o del permesso in sanatoria oppure dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa all'inizio dell'edificazione in data anteriore al 1° settembre 1967;
- 6) dichiarazione relativa all'identificazione catastale dell'immobile e alla planimetria depositata in catasto, nonché dichiarazione degli intestatari relativa alla conformità

allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria (quest'ultima da allegarsi alla convenzione);

7) dichiarazione dell'acquirente di aver ricevuto le informazioni in ordine alla prestazione energetica dell'edificio e il relativo attestato (quest'ultimo da allegarsi alla convenzione);

8) la dichiarazione delle parti di aver verificato autonomamente gli intestatari catastali e la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari e le eventuali iscrizioni e trascrizioni di atti pregiudizievoli, con espresso esonero da responsabilità del giudice e del cancelliere;

9) la dichiarazione delle parti di voler curare autonomamente la trascrizione del verbale di udienza nei registri immobiliari, per il tramite dei procuratori, con espresso impegno a comunicare alla cancelleria l'esecuzione della formalità.

Alla convenzione, inoltre, devono essere allegati i seguenti documenti indispensabili:

a) con riguardo ai terreni, certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, salvo che i terreni costituiscano pertinenze di edifici con superficie inferiore a 5.000 metri quadrati;

b) visure e planimetrie catastali aggiornate;

c) autorizzazione del giudice tutelare ai fini del trasferimento a favore di figli minorenni.

Art. 2

(Udienza)

I difensori curano che le parti e i figli maggiorenni interessati intervengano personalmente per la sottoscrizione del verbale di udienza oppure compaiono muniti di procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Art. 3

(Trascrizione)

I difensori chiedono la trascrizione dell'accordo con effetti traslativi, presentando al conservatore dei registri immobiliari la copia autenticata del verbale di udienza, unitamente al provvedimento di omologa, alla sentenza di divorzio o al decreto camerale, facendo menzione del provvedimento nella nota di trascrizione e comunicando alla cancelleria l'esecuzione della formalità.

Art. 4

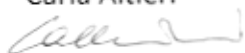
(Compensi in caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato)

Ai difensori delle parti ammesse al patrocinio a spese dello Stato, quando sono conclusi, per effetto del loro intervento, accordi con effetti traslativi, i compensi sono liquidati secondo i parametri stabiliti dalla disciplina regolamentare di cui al D.M. n. 55 del 2014, e successive modificazioni ed integrazioni, compreso l'aumento di un quarto del compenso previsto per la fase decisionale, ed entro i limiti stabiliti dal testo unico in materia di spese di giustizia di cui al D.P.R. n. 115 del 2002.

Oristano, 24 aprile 2024

Il Presidente del Tribunale di Oristano

Carla Altieri



Il Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Oristano

Enrico Maria Meloni

