

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LE CLAUSOLE DI TRASFERIMENTO O DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI RELATIVI A BENI IMMOBILI NEGLI ACCORDI DI SEPARAZIONE E DIVORZIO

Alla luce della sent. Cass. SS.UU. n. 21761 del 29.07.2021

Avv. Stefania Rossi

Premessa

Negli accordi di separazione e divorzio è possibile inserire delle clausole di trasferimento o di costituzione di diritti reali relativi a beni immobili



Il regime pre sentenza Cass. SS.UU. n. 21761 del 29.07.2021:
Accordo con efficacia meramente OBBLIGATORIA



Fonte

Art. 29, comma 1bis, della L. 52/1985



Cosa dice il testo del comma 1bis:

“gli atti pubblici e le scritture 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 [...].Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari”.

La sentenza Cass. SS.UU. n. 21761/2021. Il principio:

Afferma la validità delle “clausole dell’accordo di divorzio a domanda congiunta o di separazione consensuale che riconoscono ad uno o a entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni mobili o immobili o di altri diritti reali ovvero operino il trasferimento a favore di uno di essi, o dei figli, al fine di assicurarne il mantenimento [...]”



La sentenza Cass. SS.UU. n. 21761/2021. A seguire:

“ [...] il suddetto accordo di divorzio o di separazione, in quanto inserito nel verbale di udienza, redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è attestato, assume la forma di atto pubblico ai sensi e per gli effetti dell’articolo 2699 c.c. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo la sentenza di divorzio [...] ovvero dopo l’omologazione che lo rende efficace, valido titolo per la trascrizione a norma dell’articolo 2657 c.c.”

Il verbale d'udienza è, quindi, **ATTO PUBBLICO**



Numerosi Tribunali hanno adottato dei Protocolli specifici.

Il Tribunale di Milano ha elaborato il **Protocollo n. 19020/2022** con l'Ordine degli Avvocati per disciplinare le modalità di realizzazione dei trasferimenti, orientare i difensori alla corretta predisposizione degli atti e precisare gli adempimenti cui sono tenute le Cancellerie.



Il contenuto del ricorso secondo il Protocollo.

La **parte cedente** dovrà:

- a. dichiarare espressamente la volontà di trasferire il diritto o costituirlo, indicando se riceve il pagamento di una somma di denaro oppure no;
- b. rendere la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, a pena di nullità (o attestazione rilasciata da tecnico abilitato);
- c. rendere la dichiarazione della conformità soggettiva degli intestatari catastali alle risultanze dei registri immobiliari.

Il contenuto del ricorso secondo il Protocollo.

La **parte cessionaria** dovrà:

- a. esprimere l'accettazione del trasferimento immobiliare;
- b. confermare la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto rese dall'intestatario.

Ancora sul contenuto del ricorso, senza pretesa di esaustività:

- codice fiscale e residenza;
- regime patrimoniale dei coniugi;
- autorizzazione del Giudice tutelare se il trasferimento è a favore di minore o incapace;
- se il trasferimento è a favore di figlio maggiorenne, il genitore non cedente, con procura speciale notarile partecipa al giudizio anche in nome e per conto del figlio cessionario per accettare il trasferimento;
- i dati dell'atto di provenienza dell'immobile, a carico della parte cedente;
- l'indicazione chiara del diritto reale che viene trasferito o costituito, se per l'intero o per una quota;
- l'identificazione dell'immobile (dati catastali, planimetria ecc.);

e ancora:

- la specificazione che il trasferimento è eseguito a corpo e non a misura;
- per gli immobili costruiti ante 01.09.1967, produzione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio che trattasi di immobile edificato prima del 01.09.1967; per gli immobili costruiti dopo il 01.09.1967, devono essere indicati tutti i titoli urbanistici abilitativi rilasciati dal Comune;
- dichiarazione dell'esistenza di agibilità e abitabilità, o in mancanza, manleva del cessionario;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio del cedente su regolarità urbanistica, identificazione catastale e correttezza delle trascrizioni immobiliari;
- rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale;
- indicazione valore del bene (a prescindere dalla corresponsione di eventuale corrispettivo concordato). Eventuali discrasie tra valore indicato in atti e valore del bene potranno essere segnalate al Giudice dall'ausiliario;



e ancora:

- dichiarazione di esonero del Conservatore da ogni responsabilità;
- estremi dell'APE ove dovuto;
- modalità di pagamento dell'eventuale corrispettivo con impegno dell'acquirente a produrre per l'udienza copia dell'assegno o del bonifico;
- dichiarazione di non sussistenza di prelazioni legali, o di aver soddisfatto le condizioni per l'esercizio della prelazione;
- indicazione di eventuali vincoli culturali o paesaggistici;
- dichiarazione che il trasferimento gode di esenzione da imposta di bollo, registro, ipotecaria e catastale;



e infine:

- dichiarazione che il trasferimento è avvenuto con o senza l'intervento del mediatore;
- indicazione che le parti e i difensori prendono atto che, non trattandosi di atto notarile, il Tribunale si limita a raccogliere le loro dichiarazioni in ordine al trasferimento di proprietà o costituzione di diritto reale;
- firma pagina per pagina dell'atto che contiene il trasferimento;
- impegno, in caso di rifiuto della trascrizione da parte del Conservatore, alla stipula dell'atto davanti al Notaio.



(N.B.: Si rinvia alla lettura integrale del Protocollo per completezza e maggiore precisione)



Documenti da allegare, secondo il Protocollo:

- eventuale provvedimento del giudice tutelare per trasferimento a favore di minore o incapace;
- procura speciale notarile in favore del genitore non cedente, in caso di trasferimento in favore di figlio maggiorenne;
- nota di trascrizione dell'atto di provenienza dell'immobile o dichiarazione di successione registrata e trascritta o trascrizione di testamento o accettazione di eredità eseguita dalla parte cedente;
- planimetria catastale vigente;
- visura catastale aggiornata e storica;
- estratto di mappa;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio di costruzione dell'immobile ante 1967;

altri documenti da allegare:

- titoli abilitativi urbanistici relativi ad eventuali interventi effettuati dal cedente (DIA, SCIA, CIL, condoni edilizi, concessioni in sanatoria);
- eventuale manleva del cessionario in caso di mancanza di dichiarazione di abitabilità/ agibilità;
- visura ipotecaria aggiornata con elenco delle formalità iscritte e trascritte;
- APE;
- copia assegno o bonifico di eventuale pagamento del corrispettivo;
- dichiarazione su prelazione;
- certificato destinazione urbanistica del terreno;
- dichiarazione del mediatore.

La procedura:

- nomina dell'esperto con determinati compiti;
- udienza;
- adempimento delle formalità successive alla pubblicazione del procedimento ad opera dell'ausiliario.



EFFICACIA DICHIARATIVA (Cass. 26127/2024)

“In conclusione l’accordo tra coniugi avente ad oggetto un trasferimento immobiliare, anche nell’ambito di un procedimento di separazione giudiziale, è soggetto alle ordinarie impugnative negoziali a tutela delle parti e dei terzi anche dopo il passaggio in giudicato della sentenza che lo ha recepito spiegando quest’ultima efficacia meramente dichiarativa come tale non incidente sulla natura di atto contrattuale privato del suddetto accordo”

Sulla (conseguente) esperibilità dell'azione revocatoria (Cass. 26127/2024)

- è indubbia la validità delle clausole che trasferiscono immobili allo scopo di risolvere la crisi matrimoniale;
- è indubbio che tali trasferimenti possano essere lesivi di diritti di terzi;
- è indubbia la possibilità di esperire l'azione revocatoria in relazione ad atto traslativo contenuto nell'accordo di separazione o di divorzio consensuale o congiunto.



Avv. Stefania Rossi

Consulente Legale FIMAA MiLoMB



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945