

“Progetto unitario per la diffusione dell’Ufficio per il Processo e l’implementazione di modelli operativi innovativi negli Uffici giudiziari per lo smaltimento dell’arretrato”

“Modelli organizzativi e innovazione digitale: il nuovo ufficio per il processo per l’efficienza del sistema giustizia”

Università degli studi della Campania "L. Vanvitelli"

Assegno di ricerca dal titolo “Innovazione tecnologica e Ufficio del Processo” tutor scientifico Prof. Raffaele Picaro

Relazione conclusiva sull’attività di ricerca

Con la presente Relazione conclusiva, il sottoscritto dott. Luca Bardaro, nato a Cisternino (Br) il 21 maggio 1979, c.f. BRD LCU 79E21C 741Q, assegnista di ricerca nel PON Governance 2014-2020, Asse 1 – Azione 1.4.1 – “*Modelli organizzativi e innovazione digitale. Il nuovo Ufficio per il Processo per l’efficienza del sistema-giustizia*”, dichiara quanto segue.

Nel corso dell’attività espletata in qualità di assegnista di ricerca, ci si è imbattuti nello studio individuale giornaliero sulle metodologie di analisi, incentrate sulla ricognizione e sull’esplorazione del formante normativo.

Particolare attenzione è stata dedicata all’analisi dei progetti avviati da Enti di ricerca e da altre Università con alcuni Tribunali italiani.

I dati raccolti si sono rilevati preziosi per cogliere le attuali criticità dei Tribunali di Santa Maria Capua Vetere e di Matera e per valutare le possibili metodologie di miglioramento dell’efficienza e delle prestazioni dei predetti Uffici giudiziari.

L’analisi è stata arricchita dalla disanima dei lavori monografici e dei contributi scientifici sull’innovazione tecnologica e sull’ufficio del processo.

La ricerca è stata condotta in parte presso le strutture dipartimentali di Ateneo e, per la restante parte, da remoto adoperando le banche dati messe a disposizione agli assegnisti dalla Biblioteca del Dipartimento di Giurisprudenza.

Lo studio è stato accompagnato, fra il finire del mese di novembre e quello di dicembre 2022, dalla partecipazione, nella veste di uditore, a diversi convegni, come ad esempio quello organizzato dalla Rivista scientifica “*Tecnologie e diritto*” diretta dai Proff.ri Pasquale Femia e Carolina Perlingieri, svoltosi a Napoli nei giorni 24 e 25 novembre 2022 e quello organizzato dalla Camera civile di Brindisi in data 16 dicembre 2022 “*Riflessioni sulla riforma del processo civile*”.

In seguito, nel corso dei mesi di gennaio e febbraio 2023, si è avuta l’opportunità di massimare alcuni provvedimenti del Tribunale di Matera. La riflessione si è incentrata, in questa fase, nell’estrapolare dalle n. 9 decisioni assegnate allo scrivente, a firma dell’estensore Dott.ssa Valeria La Battaglia, una o più massime, individuando altresì i precedenti conformi o difformi citati nei provvedimenti medesimi.

In questo scenario, preziosi si sono rivelati, sul versante delle innovazioni legislative, i recentissimi D.lgs. 10 ottobre 2022, nn. 149, 150 e 151 in attuazione della d.l. 26 novembre 2021, n. 206 e del d.l. 27 settembre 2021, n. 134.

Tenendo come punto di partenza l'obiettivo di contribuire alla digitalizzazione delle procedure di gestione del contenzioso, in particolare attraverso l'utilizzo delle soluzioni offerte dall'Intelligenza Artificiale, sin da subito si è prestata attenzione alle informazioni sull'U.P.P. fornite dai Tribunali di Santa Maria Capua Vetere e di Matera nei portali istituzionali, ispezionandone i contenuti e, in particolare, l'eventuale predisposizione di modelli *standard* di provvedimenti e atti di parte.

I dati raccolti hanno evidenziato la carenza di un protocollo sui trasferimenti immobiliari nel caso delle "crisi familiari".

L'esigenza di munirsi di un simile protocollo è stimolata, vieppiù, dal principio reso da una recente pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione¹, la quale sembrerebbe destinata ad incidere in maniera significativa sulle prassi applicative dei Tribunali.

In effetti, la S.C. ha affermato che «sono valide le clausole dell'accordo di divorzio a domanda congiunta o di separazione consensuale, che riconoscono ad uno o ad 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 assicurare il mantenimento; il suddetto accordo di divorzio o di separazione, in quanto inserito nel verbale di udienza, redatto da un ausiliare del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è attestato, assume forma di atto pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 2699 cod. civ. e, ove implichi il trasferimento di diritti immobiliari, costituisce, dopo la sentenza di divorzio resa ai sensi dell'art. 4, comma 16, della legge n. 898 del 1970 che, in relazione alle pattuizioni aventi ad oggetto le condizioni inerenti alla prole e ai rapporti economici, ha valore di pronuncia dichiarativa, ovvero dopo l'omologazione che lo rende efficace, valido titolo per la trascrizione a norma dell'art. 2657 cod. civ.; la validità dei trasferimenti immobiliari presuppone l'attestazione da parte del cancelliere, 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; non produce nullità del trasferimento, il mancato compimento, da parte dell'ausiliario, dell'ulteriore verifica circa l'intestataro catastale dei beni trasferiti e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

La Corte di legittimità, dunque, ha stabilito che ai fini del trasferimento immobiliare da un coniuge all'altro o a favore dei figli in sede di separazione o divorzio, sarà sufficiente l'atto giudiziario che ratifica l'accordo raggiunto dalle parti per la soluzione della crisi coniugale, non essendo più indispensabile l'intervento del notaio.

In letteratura è stato osservato che, sullo sfondo, affiora «un saldo criterio ordinante, offerto dal crescente ampliamento della sfera della negozialità, quale punto di sutura tra norma sostanziale e regime processuale, come peraltro dimostrato dai plurimi spunti ricavabili dalla recente riforma del processo di settore»².

Siffatto incessante processo di "privatizzazione" dei legami familiari concorre a ridefinire, in sostanza, i termini della tradizionale giustapposizione dialettica tra autorità e libertà, nel trascorrere dalla forza pervasiva della normatività.

¹ Cass. civ., S. U., n. 21761 del 2021, depositata il 29 luglio 2021, in *Giust. civ. Mass.*, 2021; in *Riv. giur. Edilizia*, 2021, 5, I, p. 1529.

² Si veda A. SPADAFORA, *La "nuova" autonomia privata familiare tra norma sostanziale e norma processuale*, in *Fam. dir.*, 2, 2023, p. 177.

In questa cornice, la pronuncia della Corte risulta essere di rilevante portata, in quanto chiarisce un tema estremamente dibattuto in giurisprudenza e conferma la tendenza consolidatasi negli anni a guardare con favore ai ruoli svolti dagli avvocati e dagli ausiliari del giudice nei procedimenti di separazione e di divorzio.

È ben visibile, dunque, la portata dirompente di tale principio che conferisce la facoltà ai *partners* di includere - tra le clausole delle separazioni consensuali e dei divorzi congiunti - il riconoscimento di proprietà esclusiva dei beni immobili ovvero i trasferimenti immobiliari mediante i quali la proprietà o un altro diritto reale su cosa altrui viene trasferito (o costituito) da un *partner* a favore dell'altro o a favore dei figli, purché ciò risponda alla volontà e all'interesse delle parti del procedimento nel definire gli accordi preordinati alla soluzione della crisi familiare.

Nello scenario che si è venuto a creare, la decisione, unitamente alle innovazioni legislative e alla carenza di specifici protocolli negli Uffici giudiziari coinvolti dal progetto, ha indotto lo scrivente a pensare che fra le possibili metodologie di miglioramento dell'efficienza e delle prestazioni dei medesimi, potrebbe rivelarsi fecondo, nell'interesse delle parti e degli operatori del diritto interessati, adottare un protocollo, che desse seguito al principio espresso dalla Cassazione, sui trasferimenti immobiliari nel caso di separazione, divorzio, nonché, ampliando il campo di indagine, scioglimento delle unioni civili e, con una significativa novità rispetto ai protocolli già esistenti presso altri Uffici giudiziari, delle convivenze di fatto. D'altro canto la famiglia è un'istituzione "plurale" e per quanto il modello più diffuso sia tutt'ora quello della famiglia eterosessuale fondata sul matrimonio, coesistono nell'esperienza odierna altre forme di famiglia come la convivenza di fatto, omo e eterosessuale, l'unione civile, che hanno imposto progressivamente il rovesciamento di antichi dogmi incentrati sul concetto di famiglia matrimoniale quale modello o categoria unitaria³.

E ciò a maggior ragione se si considera che il trasferimento immobiliare può beneficiare persino i figli che non potranno subire discriminazioni di sorta fondate sulla nascita o sulla relazione dei genitori (artt. 3 Cost. e 21C.e.d.u.).

Siffatta prospettiva ci ha imposto di cogliere preliminarmente la portata di tale intervento per poi individuare le modalità operative finalizzate alla sua attuazione tenuto conto dei differenti ruoli rivestiti dagli attori dei procedimenti.

In prima battuta, va certamente rilevata l'importanza del detto intervento poiché è in grado di orientare i procuratori delle parti nella stesura dei ricorsi i quali, come risaputo, necessitano di specifiche competenze tecniche/notarili; competenze che molto spesso trascendono dal bagaglio nozionistico degli addetti alla professione forense.

La digitalizzazione agevola peraltro notevolmente le parti che, tramite i loro procuratori, potranno trasmettere i documenti attraverso redattori telematici, accessibili dall'Ufficio per il Processo che sarà messo nelle condizioni di vagliarle.

³ È invalsa, già da diverso tempo l'espressione famiglie al plurale (per un'esautiva panoramica v., ad es., G. Frezza, I "modelli" familiari, cit., p. 413 ss.; G. Giacobbe, Famiglia: Molteplicità di modelli o unità categoriale?, in Dir. fam. pers., 3, 2006, p. 1230 ss.; V. Scalisi, «Famiglia» e «famiglie» in Europa, in Riv. dir. civ., 1, 2013, p. 1 e ss.; G. Perlingieri, Interferenze tra unione civile e matrimonio. Pluralismo familiare e unitarietà dei valori normativi, in Aa.Vv., Nuovi modelli familiari e autonomia negoziale, a cura di F. Romeo, ESI, Napoli 2018, p. 79 ss.; M. Porcelli, La famiglia al plurale, in Dir. fam. pers., 3, 2014, p. 1248 ss.), in grado di abbracciare modelli familiari proteiformi.

Le linee guida dovrebbero, pertanto, essere accompagnate da un modello *standard* ad esse allegato che consenta la compilazione di specifici campi; segnatamente, occorrerebbe un documento nativo digitale con possibilità di utilizzazione da parte del predetto Ufficio in sede di udienza.

L'adozione di un protocollo che stabilisca le modalità di realizzazione dei trasferimenti immobiliari nelle crisi familiari si rivela opportuno, oltretutto, poiché agevola la definizione di orientamenti giurisprudenziali stabili, delimita il perimetro degli adempimenti gravanti sulla Cancelleria, favorisce la più celere definizione del contenzioso familiare con la predisposizione di un modello per i difensori che contenga formalmente i requisiti inderogabili previsti per i trasferimenti immobiliari enunciati dal codice civile e dalle leggi speciali; evita la proliferazione di contenziosi e contribuisce alla deflazione del carico giudiziario, condividendo con gli operatori del settore modalità e tecniche.

Dal canto suo, il Tribunale avrà il compito di sondare la corrispondenza all'ordinamento giuridico dei patti contenenti attribuzioni/ trasferimenti, con la conseguenza di assumere la più appropriata decisione in merito.

Il giudice potrà così ricevere nel verbale d'udienza le dichiarazioni dei *partners* relative agli accordi, sempreché la causa dei trasferimenti sia funzionale, come si accennava, alla risoluzione della crisi familiare, e perciò in grado di definire i reciproci rapporti in essere o futuri. Si consideri che mediante l'esecuzione della trascrizione del verbale di udienza, il trasferimento del diritto di proprietà o la costituzione di un altro diritto reale diventa opponibile ad eventuali terzi acquirenti che abbiano acquistato la proprietà successivamente all'atto giudiziario trascritto che recepisca la volontà dei coniugi/uniti civili/conviventi (ovvero ad eventuali terzi che sebbene abbiano acquistato prima del trasferimento disposto fra i predetti interessati in sede di separazione, scioglimento dell'unione civile o convivenza di fatto non abbiano provveduto, a loro volta, alla trascrizione del proprio atto di acquisto prima della trascrizione del verbale di udienza effettuata dai *partners*).

In questo clima si staglia la bozza di progetto di protocollo che offre alle parti, sull'onda di precedenti adottati in alcuni Uffici giudiziari, la facoltà di avvalersi di un tecnico abilitato che, con apposita relazione giurata, si assuma, unitamente alle stesse, la responsabilità della sussistenza dei presupposti, sotto il profilo formale e sostanziale, per la realizzabilità dell'effetto reale dell'accordo, sotto quello urbanistico-edilizio, catastale, della legittimazione ad alienare e dell'assenza di iscrizioni, vincoli o formalità pregiudizievoli e, sotto ogni altro aspetto - ancorché diverso e ulteriore rispetto a quanto sopra evidenziato - rilevante ai fini del trasferimento. Si tratta ovviamente di una possibile facoltà che deve essere espressa dalle parti, anche in considerazione dei costi correlati al pagamento delle competenze del tecnico che non dovrebbero imporsi di *default* in maniera generalizzata.

Se ciò non bastasse, il trasferimento immobiliare, accompagnato dalla dichiarazione dei *partners* che è preordinato alla risoluzione della crisi coniugale (da verificare se possano giovare anche le coppie di fatto che siano in crisi), è esente da ogni imposizione fiscale (v. art. 19 della l. 6 marzo 1987, n. 74 e sentenza della Corte costituzionale n.

154/1999). Si tratta di una misura che, già isolatamente considerata, funge da incentivo per l'introduzione di tali ricorsi e per l'esecuzione delle pattuizioni in esse contemplate.

L'Agenzia delle Entrate ha peraltro esteso, nella risoluzione n. 65/E del 2015, l'applicazione dell'esenzione anche agli accordi di negoziazione assistita *ex* articolo 6 del decreto l. n. 132 del 2014, fermo restando che dal testo dell'accordo, la cui regolarità deve essere vagliata dal Procuratore della Repubblica, emerga che le disposizioni patrimoniali, ivi contenute, siano funzionali e indispensabili per la risoluzione della crisi coniugale.

Il comma 20 dell'art. 1 della l. 20 maggio 2016, n. 76, ha implicitamente ricondotto l'esenzione prevista dall'articolo 19 della l. n. 74 del 1987 anche allo scioglimento delle unioni civili e non è un caso che, più di recente, tale beneficio è stato loro applicato ed esteso (v. risposta all'interpello n. 573/2022 dell'Agenzia delle Entrate).

Per la stessa ragione esso dovrebbe applicarsi, per evitare di incorrere in sterili sperequazioni, anche alle convivenze di fatto. Allo stato, invero, l'Agenzia delle Entrate ha dato risposta negativa (Risposta n. 244/2022) sul presupposto che non è previsto legislativamente alcun procedimento o tutela giurisdizionale o paragiurisdizionale per porre rimedio ad un'eventuale crisi tra i conviventi stessi.

Occorre premettere, tuttavia, che una cosa è la carenza a monte di una disciplina che regolamenti l'epilogo del rapporto personale di coppia e altra cosa è la regolamentazione di uno specifico aspetto patrimoniale, come la cessione di un bene immobile cointestato o meno fra i *partners* che potrebbe un domani alimentare un contenzioso fra gli stessi.

La cessione, come preannunciato, potrebbe favorire anche i figli, che ovviamente non possono subire discriminazioni a seconda del contesto relazionale dei genitori. Ai figli è prestata, fra l'altro, tutela giudiziaria, per venire alle parole dell'Agenzia delle Entrate, quando sfumi il rapporto di coppia dei genitori tant'è che la legge regola vari aspetti (dall'affidamento, al diritto di abitazione e così via, cfr. la l. 54/2006 e succ. modifiche sull'affido condiviso e gli art. 337 e ss. c.c.).

Se ne deve trarre che la mancata esenzione di imposta sui trasferimenti si palesa irragionevole anche perché non tiene in adeguata considerazione che la convivenza riveste il rango, al pari del matrimonio e dell'unione civile, di formazione sociale nella quale si permeano le personalità dei suoi membri *ex* art. 2 Cost.

Accantonati tali ultimi aspetti, si è reputato opportuno inserire nella bozza una clausola di salvaguardia che, nell'ottica di scongiurare l'insorgenza di un lite fra le parti, stabilisca che, laddove queste ultime dovessero esitare a dare attuazione nei tempi prestabiliti agli adempimenti richiamati, l'Ufficio per il Processo assuma il potere di nominare un ausiliario, iscritto nell'apposito elenco, conferendogli il compito di procedere alla trascrizione dell'accordo di separazione/divorzio/scioglimento delle unioni civili e delle convivenze di fatto.

L'Ufficio per il Processo potrà monitorare tale situazione attraverso, ad esempio, sistemi di *alert* sulle procedure che impongano la trascrizione dei trasferimenti immobiliari nelle crisi familiari, una volta spirato il termine enucleato nel protocollo (si pensi, ad esempio, all'impegno delle parti di curare gli adempimenti relativi alla

trascrizione dell'atto e alla voltura catastale col deposito, nel termine di 15 giorni dall'omologa dell'accordo, del duplo della nota).

Ciò si rende indispensabile anche al fine di evitare responsabilità in capo al cancelliere che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2671 c.c. e 6 e 16 lett. c) del d.lgs 347/90, ha l'obbligo, entro 120 giorni (termine così ampliato dall'art. 27, comma 1, del d.lgs. n. 158 del 24 settembre 2015) dalla data dell'atto o del provvedimento ovvero dalla data della sua pubblicazione se questa è prevista, di provvedere alla trascrizione degli atti e dei provvedimenti soggetti alla formalità dallo stesso ricevuti o ai quali ha partecipato. Laddove poi la parte interessata non dovesse provvedere al versamento degli oneri tributari, non potendosi applicare le disposizioni relative ai depositi per le spese processuali, a seguito dell'abrogazione dell'art. 39 disp. att. c.p.c. operata dall'art. 299 del D.P.R. 115/2002, il cancelliere è tenuto a richiedere la formalità, ai sensi dell'art. 16 del d.lgs. 347/90, senza previo pagamento dell'imposta, demandando poi, per l'effetto, agli uffici finanziari il recupero degli oneri tributari.

Il magistrato potrebbe, dunque, procedere alla nomina dell'ausiliario, ogniqualvolta dovesse riscontrare la mancata esecuzione degli adempimenti posti a carico dei *partners*, le cui spese andrebbero inevitabilmente a gravare sulle stesse.

Si tenga conto che gli strumenti di digitalizzazione attuali consentono agevolmente agli addetti all'Ufficio per il Processo di selezionare il professionista da nominare dall'elenco apposito: nomina che deve avvenire ad opera del Tribunale.

Anche in questo caso potrebbe pensarsi, al fine di evitare liti anche solo fra ausiliario e le parti, che queste ultime siano tenute ad accendere un conto corrente, intestato all'ordine del giudice, in cui versare un fondo spese in misura fissa, conscie che gli verrà restituito integralmente (detratti chiaramente gli oneri bancari) nel caso in cui le parti ottemperino tempestivamente agli adempimenti necessari, o solo parzialmente, laddove invece tali adempimenti dovessero essere disattesi o ritardati e, per tale ragione, dovessero essere espletati dal nominando ausiliario.

Passando alle singole previsioni della bozza, è ovvio che il ricorso non potrà limitarsi ad enucleare esclusivamente la volontà delle parti di procedere al trasferimento della proprietà o alla costituzione di altro diritto reale.

Lo scrivente ha dovuto, pertanto, confrontarsi con dei termini che molto spesso vengono sovrapposti quantunque non siano equivalenti.

Ci si è, pertanto, imbattuti nella distinzione, non solo concettuale, fra *identificazione* dell'immobile (intesa come l'attività diretta ad accertare, mediante appositi strumenti identificativi, l'identità e le caratteristiche di un immobile), *individuazione* del medesimo (che attiene all'accertamento dell'individualità del bene: dallo stabilire se si sia in presenza di un unico bene immobile o di una pluralità di tali beni, se si tratti di un bene immobile avente una propria ed autonoma individualità, ovvero di una porzione priva di tale autonomia), *determinazione dell'oggetto degli atti giuridici aventi ad oggetto cose immobili*: profilo, quest'ultimo, «attinente alla disciplina del contratto e non a quella dei beni»⁴.

D'altro canto è sufficiente leggere l'art. 1346 c.c. per dedurre che l'oggetto del contratto può essere determinato o determinabile, con l'ovvia conseguenza che nel

⁴ Lo rimarca G. PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, in *Riv. not.*, 3, 2016, 403 s.

secondo caso «l'identificazione degli immobili non fa parte del relativo contenuto, ma interverrà in un momento successivo»⁵.

Senonché, ai fini della validità del contratto, è sufficiente che lo stesso contenga l'indicazione dei criteri in forza dei quali dovrà essere operata la determinazione dell'oggetto e quindi l'identificazione dell'immobile. Nei contratti aventi ad oggetto immobili, l'identificazione del bene-cosa è indispensabile ai fini della (attuale) determinatezza dell'oggetto del contratto.

Vero è anche che nel caso in cui l'immobile non sia identificato nel contratto, quest'ultimo è reputato valido purché emergano criteri che ne rendano determinabile l'oggetto: in tale eventualità, il coelemento di efficacia (fonte di qualificazione oggettiva dell'effetto: arbitraggio del terzo, o altro elemento esterno) che renderà determinabile l'oggetto dovrà necessariamente contenere i dati identificativi del bene.

Al fine di arginare possibili equivoci e intuibili problematiche applicative, si è reputato di prevedere nella bozza di progetto che il bene-cosa venga dalle parti immediatamente identificato ai fini della (attuale) determinatezza dell'oggetto del contratto traslativo.

Diversamente dall'individuazione, il profilo della «identificazione» dei beni immobili costituisce oggetto di specifiche disposizioni legislative.

Con riguardo agli atti pubblici notarili, l'art. 51, n. 6, della l. 28 febbraio 1913, n. 89 (legge notarile) dispone che «quando l'atto riguarda beni immobili, questi saranno designati, per quanto sia possibile, con l'indicazione della loro natura, del Comune in cui si trovano, dei numeri catastali, delle mappe censuarie, dove esistono, e dei loro confini in modo da accertare la identità degli immobili stessi».

L'espressione «per quanto sia possibile» si suole riferirla⁶ a tutte le specifiche indicazioni prescritte dalla disposizione (numeri di identificazione catastali, riferimenti alle mappe, natura, confini, ecc.). Deve invece ritenersi incondizionata ed inderogabile, nonché sanzionabile disciplinarmente, la previsione contenuta nell'ultimo inciso della disposizione, nella parte in cui richiede che la descrizione sia effettuata «in modo da accertare la identità degli immobili stessi»: l'indicazione da contenersi negli atti pubblici notarili deve, quindi, necessariamente essere idonea ad identificare gli immobili, qualunque sia il mezzo impiegato a tal fine.

Altre disposizioni applicabili alle scritture private autenticate ed agli atti giudiziari e amministrativi che abbiano ad oggetto immobili emergono nell'art. 4 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 650 (dettato in materia di catasto terreni, e richiamato dal successivo art. 14 in relazione ai fabbricati urbani), per il quale negli atti e nelle denunce di cui al primo e secondo comma del precedente art. 3 (atti civili o giudiziari od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti in catasto; dichiarazioni di successione), così come nelle domande di voltura da essi dipendenti, «gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con i quali sono individuati in catasto da desumersi da certificati catastali di date non anteriori a tre mesi rispetto a quelle dei medesimi atti o denunce. È però consentito derogare dalla norma di cui al precedente comma per atti di eccezionale e dichiarata urgenza: in tal caso nelle dipendenti domande di volture deve essere resa

⁵ Cfr. G. PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, cit., 403.

⁶ G. CASU e G. SICCHIERO, *La legge notarile commentata*, Torino 2010, p. 299 ss.

esplicita dichiarazione che gli estremi con i quali sono descritti gli immobili di cui si chiede la voltura, benché desunti da certificati di data posteriore agli atti, identificano esattamente gli immobili sui quali si esercitano i diritti trasferiti».

La disciplina è completata dalle norme di dettaglio contenute nei successivi commi dell'art. 4 del d.p.r. n. 650/1972, nonché nell'art. 1 del d.m. 19 aprile 1994, n. 701.

Inoltre, l'art. 29, comma 1, della legge 27 febbraio 1985, n. 52⁷, dispone - in relazione a tutti gli atti soggetti a trascrizione od iscrizione ipotecaria - che gli stessi devono contenere l'indicazione di almeno tre confini. Il medesimo art. 29, al comma 1-*bis* (inglobato dal d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in l. 30 luglio 2010, n. 122), ha introdotto la disciplina della c.d. conformità catastale oggettiva, stabilendo una serie di adempimenti che prima della stipula dell'atto dovrà eseguire la parte e il notaio dovrà verificare prima del rogito. Difatti, negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate deve essere inserita, a pena di nullità, la dichiarazione della parte alienante circa la conformità delle planimetrie catastali (dei fabbricati urbani ultimati) ai dati catastali ed allo stato di fatto.

Secondo la Cassazione⁸, tale disposizione deve essere sottoposta ad una interpretazione estensiva in forza della quale il termine notaio sia riferibile ad un contenitore comprensivo di qualsiasi pubblico ufficiale deputato alla redazione dell'atto per il trasferimento immobiliare.

Tale interpretazione si palesa, del resto, come necessaria al fine di salvaguardare la coerenza logica del sistema che nella specie consente la vendita immobiliare anche attraverso la semplice scrittura privata. In definitiva, ai fini dell'effetto traslativo dell'accordo, è sufficiente che esso contenga tutte le indicazioni richieste, a pena di nullità, dall'art. 29, comma 1-*bis*, l. n. 52/1985 essendo indifferente che le dichiarazioni siano rese dal notaio o dal cancelliere.

Infine, trattandosi di atti soggetti a pubblicità immobiliare, l'art. 2826 c.c., come novellato dalla l. n. 52/1985, nonché dall'art. 555 c.p.c. (in tema di pignoramento), e dall'art. 6, comma 1, lett. a), del d. lgs. 20 giugno 2005, n. 122 (in tema di contratti aventi ad oggetto immobili da costruire), richiede che nelle note di trascrizione ed iscrizione, e nel titolo con cui viene concessa ipoteca, gli immobili siano indicati con l'indicazione della natura, del comune in cui sono situati, e dei dati di identificazione catastale (che sono quelli del terreno, in caso di fabbricato in corso di costruzione).

Da tali referenti si trae che nella stesura del ricorso i procuratori delle parti debbano osservare: la corretta identificazione dell'immobile, con la specificazione del foglio, del mappale/particella e subalterno, l'indicazione di almeno tre confini e della rendita catastale.

In più, costoro dovranno indicare le generalità delle parti interessate dal trasferimento (nome, cognome, codice fiscale, residenza anagrafica delle parti e dei terzi in favore dei quali vengono trasferiti i diritti immobiliari o costituiti diritti reali di godimento), l'indicazione del regime patrimoniale dei coniugi/degli uniti civili/dei conviventi; i dati dell'atto di provenienza dell'immobile, con indicazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi della registrazione e trascrizione; l'indicazione del prezzo di vendita,

⁷ Cfr. l. 27 febbraio 1985, n. 52 (in G.U. 6 marzo, n. 56) concernente le *Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari.*

⁸ Cass. civ., sez. Un., n. 21761 del 2021, cit.

qualora si intenda attuare un trasferimento a titolo oneroso, nonché il numero di assegno circolare o gli estremi del bonifico bancario. Nel caso in cui il trasferimento dovesse attuarsi senza corrispettivo, si è pensato di precisare, sull'onda di quanto stabilito dal Protocollo sui trasferimenti immobiliari del Tribunale di Milano, che la parte cedente debba esprimere la volontà *ex art. 1476 c.c.* di trasferire o costituire il diritto reale (proprietà, usufrutto, abitazione) indicando che non vi è, a suo favore, il pagamento di una somma di denaro poiché, in tal caso, la parte cessionaria dovrà esprimere la propria accettazione.

Si tratta di una soluzione di compromesso, diretta ad arginare dubbi sulla natura della cessione, che parte dal presupposto che i trasferimenti compiuti da un *partner* a favore dell'altro senza corrispettivo implicino una corrispondente donazione, quantunque la letteratura abbia messo in luce che ogni valutazione non possa prescindere da un'analisi calibrata sul caso concreto che potrebbe, al contrario, far emergere la sussistenza di una causa diversa da quella liberale⁹.

Non è certamente questa la sede e l'ambito per dibattere su un tema così complesso e, pertanto, si ritiene necessario che la dichiarazione di accettazione da parte della cessionaria venga inserita quale clausola della bozza.

Come qualunque trasferimento immobiliare, la bozza specifica se il predetto è eseguito a corpo, nello stato di fatto e di diritto conosciuto ed accettato da parte cessionaria e che comprende tutti i diritti, accessori, servitù attive e passive, pertinenze e la quota proporzionale degli enti e spazi condominiali in ragione dei millesimi.

Ulteriore elemento indispensabile per attuare il trasferimento si sostanzia nella dichiarazione delle parti, con i riferimenti di legge, in relazione alla data di edificazione dell'immobile anteriormente al 1° settembre 1967 e, in caso affermativo, l'indicazione di tutte le pratiche edilizie successive. Se la costruzione è successiva, le parti dovranno indicare la licenza, la concessione edilizia o il permesso di costruire o titolo in sanatoria con i relativi specifici estremi. Nel caso in cui il procedimento di sanatoria non sia definito occorrerà invece indicare gli estremi della domanda di concessione in sanatoria, la menzione di avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione o di contributo concessorio con i relativi mezzi di pagamento.

Sempre ai fini della validità del trasferimento, il progetto di protocollo dovrà far presente la necessità che gli intestatari formalizzino la dichiarazione in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile ceduto, all'identificazione catastale e alla verifica della corrispondenza tra le planimetrie depositate presso il catasto e la situazione reale dell'immobile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52. Tale ultima dichiarazione può essere eventualmente sostituita da un'attestazione di conformità (giurata o asseverata) rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali.

È altresì indispensabile che gli interessati specifichino se l'immobile è gravato o meno da ipoteca; se vi è un residuo mutuo e, in caso positivo, la regolamentazione tra i coniugi/uniti civili/conviventi del pagamento del mutuo residuo, l'eventuale rinuncia

⁹ Cfr. C. CACCAVALE, *Studio n. 273-2017/C – Trasferimenti tra coniugi, privi di corrispettivo, e obbligazioni naturali - (Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 01 luglio 2020)*, in *Studi e Materiali*, 1, 2020, p. 137.

all'iscrizione di ipoteca legale; l'indicazione del valore del bene ceduto che risulta importante ai fini fiscali.

Ulteriori adempimenti, come emerge dai protocolli presenti in altri Uffici giudiziari, da inserire per ragioni di opportunità nella bozza di progetto, rifluggono nell'impegno dei difensori o dei loro incaricati o delle parti di curare gli adempimenti inerenti la trascrizione dell'atto, la voltura catastale, con espressa dichiarazione di esonero del Cancelliere/funziario dalle responsabilità relative a tale incombenza nonché del Conservatore dei RR.II. competente.

Alla luce di tutte le riflessioni fin qui svolte, si rende possibile presentare il seguente progetto di bozza di protocollo sui trasferimenti immobiliari nelle crisi familiari:

TRIBUNALE ORDINARIO DI
BOZZA DI PROTOCOLLO

per la trattazione dei procedimenti di separazione consensuale, di divorzio, di scioglimento delle unioni civili e regolamentazione degli aspetti patrimoniali delle coppie di fatto su istanza congiunta in presenza di clausole dell'accordo che riconoscano ad uno o entrambi i *partners* la proprietà dei beni immobili o la titolarità di altri diritti reali, ovvero ne operino il trasferimento a favore dei figli

STIPULATO TRA
Il Tribunale di

e

Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di ...

- Vista la sentenza della Corte di Cassazione, a sezioni Unite, del 29 luglio 2021, n. 21761, il Tribunale di ed il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di, anche in considerazione delle indicazioni fornite nella citata pronuncia, intendono disciplinare con apposito protocollo le modalità di realizzazione dei trasferimenti immobiliari al fine di fornire ai difensori linee guida per la predisposizione degli atti e delineare il perimetro degli adempimenti gravanti sulla Cancelleria;

- dato atto che le considerazioni e valutazioni giuridiche contenute nel presente documento devono essere intese come linee-guida, vale a dire indicazioni di massima sulla base della attuale evoluzione giurisprudenziale, che ovviamente non interferiscono con l'interpretazione delle norme da parte del Giudice;

- preso atto che il rispetto del protocollo costituisce presupposto perché il Giudice possa ricevere nel verbale d'udienza le dichiarazioni dei coniugi/uniti civili/conviventi di fatto relative agli accordi di cui all'oggetto di questo protocollo, a condizione che la causa dei trasferimenti non sia donativa e sia funzionale alla risoluzione della crisi familiare ovvero alla complessiva definizione dei reciproci rapporti esistenti o potenziali

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Contenuto del ricorso o dell'accordo di trasformazione in caso di esito consensuale di procedura contenziosa di separazione o divorzio

Il ricorso dovrà contenere, oltre alla volontà delle parti di procedere al trasferimento del bene e alla relativa accettazione, i seguenti dati:

1. Le generalità, il codice fiscale, la residenza anagrafica delle parti e dei terzi in favore dei quali vengono trasferiti i diritti immobiliari o costituiti diritti reali di godimento;

2. L'indicazione del regime patrimoniale dei coniugi/uniti civili/conviventi;

3. I dati dell'atto di provenienza dell'immobile, con indicazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi della registrazione e trascrizione. Se la provenienza è di natura successoria, è necessaria l'indicazione della dichiarazione di successione debitamente registrata e trascritta nei registri immobiliari al fine delle continuità delle trascrizioni.

Nel caso di mancata trascrizione dei testamenti, rinunce all'eredità, accettazioni di eredità espresse o tacite, accettazioni beneficiarie e inventari, la parte cedente è tenuta a provvedere alla trascrizione dei suddetti atti;

4. La corretta identificazione dell'immobile con la specificazione del foglio, del mappale/particella e subalterno, con l'indicazione di almeno tre confini e della rendita catastale;

5. La specificazione che il trasferimento è eseguito a corpo, nello stato di fatto e di diritto conosciuto ed accettato da parte cessionaria e che comprende tutti i diritti, accessori, servitù attive e passive, pertinenze e la quota proporzionale degli enti e spazi condominiali in ragione dei millesimi;

6. La precisazione, con i riferimenti di legge, se l'immobile è stato edificato prima del giorno 1° settembre 1967 e, in caso affermativo, l'indicazione di tutte le pratiche edilizie successive. Se la costruzione è successiva, l'indicazione della licenza, concessione edilizia o permesso di costruire o titolo in sanatoria con i relativi specifici estremi;

7. Qualora il procedimento di sanatoria non sia definito è necessario indicare: gli estremi della domanda di concessione in sanatoria, la menzione di avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione o di contributo concessorio con i relativi mezzi di pagamento;

8. Il riferimento all'abitabilità dell'immobile; nel caso non sia presente o sia irreperibile, la manleva dal/i coniuge/i cessionario/i;

9. La dichiarazione degli intestatari in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile ceduto, all'identificazione catastale e alla verifica della corrispondenza tra le planimetrie depositate presso il catasto e la situazione reale dell'immobile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52.

Tale ultima dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità (giurata o asseverata) rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali;

10. La specificazione se l'immobile sia gravato o meno da ipoteca; se vi è un residuo mutuo e, in caso positivo, la regolamentazione tra i coniugi/uniti civili/conviventi di fatto del pagamento del mutuo residuo;

11. L'eventuale rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale;

12. L'indicazione del valore del bene ceduto (importante ai fini fiscali). Tale elemento potrà rivelarsi utile, indipendentemente dalla corresponsione/previsione o meno di un corrispettivo concordato fra le parti per la cessione, ai fini della liquidazione del compenso dell'ausiliario eventualmente nominato. L'ausiliario in sede di richiesta di liquidazione del compenso potrà segnalare al Giudice eventuali anomalie tra il valore indicato dalle parti e quello risultante quantomeno dalle quotazioni OMI;

13. La dichiarazione circa la regolamentazione delle spese condominiali e dei benefici fiscali per spese straordinarie già deliberate (che in mancanza di diverso accordo saranno a beneficio dell'acquirente);

14. L'impegno dei difensori o di loro incaricati o delle parti a curare gli adempimenti relativi alla trascrizione dell'atto e alla voltura catastale, esonerando il Cancelliere/funziario dalle responsabilità relative a tale incombenza nonché il Conservatore dei RR.II. competente;

15. La sottoscrizione in ogni sua pagina del ricorso o dell'accordo di trasformazione che, richiamato in omologa o in sentenza, formerà parte integrante del trasferimento unitamente al verbale redatto dal Cancelliere/funziario del Tribunale;

16. La parte cedente deve esprimere la volontà *ex art.* 1476 c.c. di trasferire o costituire il diritto reale (proprietà, usufrutto, abitazione) indicando se vi è, a suo favore, il pagamento di una somma di denaro o, piuttosto, se avviene in assenza. In tal caso la parte cessionaria deve esprimere la propria accettazione. Qualora sia previsto un trasferimento a titolo oneroso, l'indicazione del prezzo di vendita e il numero di assegno circolare o gli estremi del bonifico bancario;

17. La dichiarazione che il trasferimento immobiliare è esente da ogni imposizione fiscale ai sensi dell'art. 19 della L. 6 marzo 1987 n. 74 e della sentenza della Corte Costituzionale n. 154/1999 poiché funzionale alla risoluzione della crisi familiare. Si tenga conto che, limitatamente ai conviventi di fatto l'Agenzia delle Entrate non ha, allo stato, esteso l'applicazione della disciplina dell'esenzione fiscale.

18. Nel caso di alloggio ricadente nel regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, l'indicazione delle eventuali autorizzazioni previste dalla convenzione o dalla delibera di ammissione al contributo pubblico e, se prevista, la certificazione rilasciata dal Comune in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi in capo al cessionario e in ordine al prezzo massimo di cessione;

19. In caso di rifiuto della trascrizione da parte del Conservatore, le parti si impegnano ad effettuare la stipula davanti al Notaio;

20. Quanto altro sarà richiesto e/o necessario dalla normativa successivamente introdotta o da legislazione speciale (es. trasferimento di immobili sottoposti a vincoli *ex D.Lgs.* 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali è necessario fornire la prova della notifica (preventiva) alla Soprintendenza archeologica, belle arti e del paesaggio competente ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione *ex art.* 60 e 61)

Produzione documentale

Unitamente al ricorso per separazione consensuale/divorzio a domanda congiunta/modifica delle condizioni di separazione o divorzio/scioglimento delle unioni civili/regolamentazione dei rapporti patrimoniali delle coppie di fatto dovranno essere prodotti anche i seguenti documenti, elencati in apposito indice:

- Ispezioni ipotecarie, visure catastali e relative planimetrie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, sottoscritte e aggiornate;
- Attestato di certificazione energetica, salvo i casi di esenzione *ex lege*, rilasciata da un tecnico (ingegnere, architetto o geometra) abilitato alla professione, salvo il caso di cessione della sola quota di comproprietà di un coniuge/unito civile/convivente di fatto;

- Copia dell'atto di provenienza dei diritti reali oggetto di trasferimento o costituzione di diritto reale;
- Certificato di destinazione urbanistica risalente a non più di un anno prima della data del ricorso (in caso di cessione di terreno non pertinenziale ovvero di pertinenza dell'immobile ma superiore a 5.000 mq);
- Autorizzazione del G.T. in caso di acquisto in favore di figli minori o incapaci (art. 320 c.c.)
- Autorizzazione del Tribunale in caso di trasferimento di beni ereditari (art. 747 c.p.c.).

Per una celere trattazione dei procedimenti e per il successivo procedimento per la trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate/territorio del trasferimento e/o costituzione di diritti reali, si invitano i procuratori dei coniugi/uniti civili/conviventi di fatto a:

- Predisporre il ricorso contenente, oltre alla volontà delle parti di procedere al trasferimento del bene e alla relativa accettazione, tutti i dati necessari alle disposizioni di cui all'oggetto del presente protocollo;
- Depositare, unitamente al ricorso e all'accordo redatto secondo il modello di cui sopra, apposito indice con elencazione dei documenti prodotti;
- Estrarre copia del ricorso (provvedendo ad oscurare i dati sensibili non strettamente necessari al perfezionamento del procedimento di trascrizione) e del verbale di udienza, compreso il suddetto allegato, dal fascicolo telematico, resi equivalenti all'originale con l'attestazione di conformità, per poi allegarli alla nota di trascrizione per l'Agenzia delle Entrate/territorio;
- L'accordo verrà sottoscritto personalmente o per procura speciale autenticata nelle firme da un notaio dai coniugi/uniti civili/conviventi di fatto in udienza alla presenza del cancelliere o funzionario competente il quale attesterà 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. n. 52.

• Le parti, preso atto di quanto statuito dalla sentenza delle SS.UU. della Corte di Cassazione n. 21761 del 29 luglio 2021, secondo cui il suddetto accordo, in quanto inserito nel verbale d'udienza, assume forma di atto pubblico, valido per la trascrizione ai sensi del combinato disposto degli artt. 2643 e 2657 cod. civ., si obbligano a curare la trascrizione e la voltura catastale nel più breve tempo possibile e a depositare la richiesta presso la Cancelleria del Tribunale, entro 30 giorni dall'omologa dell'accordo. Si impegnano a depositare telematicamente, nei 15 giorni successivi all'indicato termine, il duplo della nota, in segno di avvenuta esecuzione della formalità. Nell'ipotesi di trasferimento o costituzione di diritto reale dei/sui beni di provenienza ereditaria le parti dovranno curare preventivamente la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in ossequio al principio disposto dall'art. 2650 c.c. Le parti, nel chiedere la trascrizione dell'atto, esonerano il Conservatore da ogni eventuale responsabilità al riguardo.

• Nell'ipotesi di mancata esecuzione delle formalità nei tempi previsti e sopra indicati il Tribunale potrà provvedere, tramite incarico conferito ad un ausiliario iscritto nell'apposito elenco, alla trascrizione dell'accordo di separazione/divorzio, dello scioglimento dell'unione civile, dell'accordo sulla regolamentazione dei rapporti patrimoniali fra i conviventi di fatto, con addebito delle spese e delle competenze

professionali a carico delle parti in solido. Resta ferma la possibilità per le parti di nominare *ex art. 68 c.p.c.* un ausiliario (un tecnico abilitato e iscritto al proprio albo professionale, un avvocato, un notaio) sia per la verifica del ricorso e della validità delle condizioni concernenti il trasferimento, sia per effettuare i successivi adempimenti concernenti la trascrizione e la voltura.

Il Tribunale potrà avvalersi degli ausiliari di cui agli elenchi dei professionisti delegati alle operazioni di vendita *ex art. 179 ter disp. att. c.p.c.* o attingere dall'elenco di professionisti interessati alla nomina di ausiliario, che il consiglio dell'ordine notarile e degli avvocati territoriali indicheranno al Tribunale, con aggiornamento periodico triennale.

Santa Maria Capua Vetere, 15 maggio 2023

(Titolare dell'assegno)
Dott. Luca Bardaro

(Tutor scientifico)
Prof. Raffaele Picaro