



TRIBUNALE DI GENOVA

QUARTA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA RIUNIONE del 16.09.2022

Art. 47 quater O.G., capo IV p.ti 35.1 e 35.8 della circolare sulla formazione delle tabelle

Il giorno 16 settembre 2022 alle ore 10.30 sono presenti il Presidente di Sezione, dott. Domenico Pellegrini, e i giudici Daniela Canepa, Marina Pugliese, Anna Bertini, Valeria Ardoino, Maria Antonia Di Lazzaro e Danilo Corvacchiola (estensore del presente verbale).

L'argomento principale della riunione, indetta ai sensi dell'art. 35.8 Circolare Tabelle, ha ad oggetto la problematica riguardante l'ammissibilità dei trasferimenti immobiliari nell'ambito della crisi familiare alla luce della sentenza del 29/07/2021 n. 21761, con cui le Sezioni Unite civili della Cassazione hanno risolto i contrasti giurisprudenziali in materia affermando 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”*;

La questione era già stata oggetto in precedenza della riunione del 21/12/2017 con cui questa sezione si era determinata nel senso di precludere tali trasferimenti, se non nella forma del mero impegno delle parti a trasferire i beni immobili da formalizzarsi successivamente dinanzi al Notaio. La questione è già stata oggetto di approfondimento nella riunione del 20 maggio 2022 e rinviata ad oggi per approfondire alcuni aspetti rimasti in sospeso.

Si ritiene dunque opportuno, alla luce dell'indicazione contenuta nella sopra richiamata sentenza della Corte regolatrice, rivedere l'orientamento di sezione, consentendo alle parti di regolare i propri rapporti patrimoniali anche mediante trasferimenti immobiliari da effettuarsi direttamente nell'ambito dei procedimenti di separazione personale, di divorzio e nei procedimenti camerati in materia di mantenimento dei figli nati fuori dal matrimonio.

Preliminarmente, si rende necessario, a fronte della variegata casistica trattata dai magistrati di sezione, svolgere le seguenti precisazioni:

1. i trasferimenti immobiliari possono avvenire soltanto fra le parti in causa (coniugi o genitori) oppure in favore dei figli della coppia e non possono quindi coinvolgere soggetti terzi;
2. i trasferimenti immobiliari devono necessariamente essere funzionali alla composizione della crisi familiare nel senso di prevenire e/o risolvere controversie patrimoniali insorte fra i coniugi o i genitori, non potendo quindi essere finalizzati al solo ottenimento dei benefici fiscali previsti in materia: rimane in ogni caso facoltà dell'Agenzia delle Entrate valutare in concreto l'applicazione dei benefici fiscali;
3. laddove il trasferimento venga effettuato in favore dei figli minori deve necessariamente essere richiesta con separato ricorso la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare e il trasferimento di proprietà non deve prevedere alcun onere o spesa ordinaria e straordinaria a carico dei figli minori di cui dovranno farsi carico i genitori;
4. nell'ambito delle procedure di revisione delle condizioni di separazione (art. 710 c.p.c.), di divorzio (art. 9 della L. 898/1970) e del regime relativo ai figli nati fuori dal matrimonio (art. 337 quinquies), instaurate anche su istanza congiunta, il giudice può modificare soltanto le condizioni cosiddette "essenziali" (ossia il regime di affidamento, collocazione, mantenimento e frequentazione genitori-figli ovvero di mantenimento del coniuge), sulla base di comprovati mutamenti della situazione di fatto o sull'insorgenza di elementi di novità: conseguentemente i trasferimenti immobiliari nell'ambito di tali procedimenti sono ammessi soltanto laddove funzionalmente collegati alle modifiche di cui sopra e solo nella

formula dell'impegno a trasferire, non essendo in ogni caso ammissibile la clausola con cui si chiede l'applicazione dei benefici fiscali non potendosi rinvenire in tali procedimenti una vera e propria composizione della crisi familiare (già risolta nel procedimento "a monte") quanto invece una mera modifica dell'assetto dovuta all'evoluzione dei fatti;

5. nei procedimenti di correzione dell'errore materiale sono ammesse unicamente le modifiche dei dati catastali errati o eventuali omissioni nell'indicazione degli immobili e delle pertinenze solo se effettivamente costituenti errori di trascrizione da parte del giudice: non è pertanto possibile correggere errori dettati da dimenticanze delle parti o da documentazione errata o incompleta, così come non è possibile introdurre con tale procedura la clausola di richiesta di applicazione dei benefici fiscali;
6. rimane salva la possibilità di prevedere i trasferimenti da formalizzarsi successivamente davanti al Notaio.

Fatta tale dovuta premessa, si ritiene necessario prevedere fin d'ora che nei verbali di separazione (consensuale o trasformata in tale) così come nei dispositivi delle sentenze di divorzio e nei decreti emessi ex art. 337 ter c.c., vengano ben distinte, anche graficamente, le condizioni "essenziali" concernenti l'affidamento della prole, la loro collocazione, l'assegnazione della casa coniugale/famigliare, il regime di visita e i contributi al mantenimento dei figli o del coniuge (condizioni a cui il giudice conferisce vigore essendo ricomprese nel suo potere cognitivo), dalle clausole cosiddette "accessorie" dell'accordo, regolatrici di tutti gli altri rapporti patrimoniali fra le parti ivi compresi i trasferimenti immobiliari (di cui il giudice si limita a prendere atto).

Vengono a questo punto affrontate le modalità operative per l'attuazione dei trasferimenti immobiliari.

Si discute preliminarmente sulla necessità di nominare di un ausiliario del giudice che valuti la conformità della clausola di trasferimento inserita nell'accordo raggiunto dalle parti e dei documenti allegati.

Ciò al fine di ovviare alla problematica già emersa nella riunione di sezione del 21/12/2017, circa l'impossibilità di individuare un soggetto che sia tenuto ad effettuare i controlli che, negli atti tra vivi, è chiamato a svolgere il Notaio, oltre che a curare le successive trascrizioni e volture catastali per conto della Cancelleria, previo pagamento delle relative spese da parte dei coniugi/genitori.

Dopo ampia discussione, date le difficoltà di attingere per la nomina dell'ausiliario dagli elenchi già in uso da questo Tribunale dei delegati alla vendita nelle procedure di esecuzione immobiliare ovvero di creare un apposito elenco di concerto con il Consiglio dell'Ordine dei Notai, si ritiene sufficiente la produzione in giudizio di una perizia giurata redatta da parte di un tecnico abilitato, da depositarsi:

- in caso di ricorso congiunto contestualmente al deposito dell'atto introduttivo;
- in caso di accordo raggiunto in corso di causa entro il termine appositamente assegnato dal giudice al momento della trasformazione del rito.

La perizia giurata deve contenere:

- a) l'identificazione catastale;
- b) la verifica della corrispondenza tra i dati catastali, le planimetrie catastali e lo stato di fatto dell'immobile;
- c) la verifica della coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari;
- d) l'indicazione dei titoli abilitativi (per i fabbricati);
- e) l'indicazione degli estremi del provvedimento o delle richieste di rilascio del certificato di agibilità – abitabilità (per i fabbricati);
- f) la menzione del derivante da incendio per le “zone boscate e i pascoli”: si precisa che l'obbligo di menzione sussiste per i quindici anni successivi all'avvenuto incendio (per i terreni).

Documenti da allegare alla perizia:

- 1) visura catastale storica aggiornata, con relativa pianta catastale ed eventualmente elaborato planimetrico di insieme qualora vi siano parti comuni non censibili;
- 2) visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (per verificare la titolarità del bene immobile e la presenza di eventuali trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, vincoli e privilegi);
- 3) certificato di stato legittimo dell'immobile (CesLe) ai sensi dell'art. 34 bis Dpr. 380/2001, laddove necessario;
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): per i trasferimenti dei terreni in genere e per il terreno qualificato quale “ente urbano” ma non pertinenziale ad un edificio nonché per il terreno che sia catastalmente pertinenza esclusiva di un fabbricato ed abbia estensione superiore a 5.000 metri quadrati (solo per i terreni);

- 5) Attestato di Prestazione Energetica APE (solo per i fabbricati);
- 6) Dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà ai sensi del d.p.r. 445/2000 sopra richiamate se non contenute nell'accordo.

La clausola da inserirsi nel ricorso congiunto o nell'accordo raggiunto in corso di causa deve contenere:

- i dati anagrafici e codice fiscale delle parti;
- l'indicazione degli estremi del provvedimento di Volontaria Giurisdizione di autorizzazione in caso di trasferimento a favore di figlio minore;
- l'espressa manifestazione di volontà delle parti ai sensi dell'art. 1376 c.c.;
- l'indicazione del diritto reale che viene trasferito e della relativa quota;
- l'indicazione della causa del negozio di trasferimento (a titolo di mantenimento o di sistemazione dei rapporti familiari);
- l'identificazione catastale dell'immobile ivi compresa la rendita catastale;
- l'indicazione di almeno tre confini;
- il riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
- la dichiarazione degli intestatari della conformità dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile allo stato di fatto;
- la dichiarazione che è stata verificata la coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari;
- l'indicazione dei dati dell'atto di provenienza dell'immobile;
- l'indicazione dei titoli abilitativi (solo per i fabbricati) e in particolare:

a) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata prima del 1° settembre 1967, la relativa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza potrà risultare da documento separato o anche essere contestuale al ricorso introduttivo che andrà a formare parte integrante del provvedimento regolatore della separazione/divorzio (*“L'alienante signor Tizio, ai sensi del d.p.r. 445/2000, consapevole delle conseguenze derivanti dalle dichiarazioni false o mendaci, dichiara che la costruzione della porzione di fabbricato/immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967”*);

b) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata successivamente al 1° settembre 1967, la semplice menzione degli estremi dei titoli abilitativi (a seconda del periodo di rilascio, si tratterà di licenza edilizia o di concessione edilizia o di permesso di costruire e, in caso di

interventi eccedenti la manutenzione, di DIA - Dichiarazione di inizio attività, SCIA, CILA ed altre richieste dalla vigente normativa);

c) per quanto riguarda le opere oggetto di sanatoria edilizia la semplice menzione della concessione in sanatoria: qualora il procedimento non sia definito, sarà necessario menzionare gli estremi della domanda di concessione in sanatoria con l'indicazione dei pagamenti dell'oblazione e degli oneri concessori, se dovuti (il tutto risulta dalla domanda di concessione in sanatoria). Qualora, poi, sia maturato il silenzio assenso, si dovranno indicare anche gli estremi dell'accatastamento conseguente al condono e quindi sarà opportuna l'allegazione della planimetria catastale;

d) quanto alla agibilità/abitabilità: è opportuna l'indicazione degli estremi del provvedimento o della richiesta di rilascio della stessa.

- l'indicazione degli estremi dell'attestato di prestazione energetica (APE), rilasciato da un tecnico abilitato, nonché apposita clausola con la quale il cessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (solo per i fabbricati);
- l'indicazione degli estremi del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e menzione del vincolo derivante da incendio per le "zone boscate e i pascoli": si precisa che l'obbligo di menzione sussiste per i quindici anni successivi all'avvenuto incendio (solo per i terreni);
- l'indicazione degli estremi di eventuale convenzione di lottizzazione, per effetti di legge (si tenga presente, però, che sulla materia esistono differenti interpretazioni circa i limiti di efficacia temporale delle convenzioni stesse, a seguito di normative succedutesi nel tempo);
- l'indicazione della presenza delle eventuali trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e annotazioni pregiudizievoli;
- l'indicazione della rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale;
- l'indicazione delle somme erogate a fronte del trasferimento, oppure nel caso di trasferimento senza corresponsione di danaro, del valore dell'immobile;
- l'indicazione dei mezzi di pagamento laddove presenti (questa menzione potrà essere effettuata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del d.p.r. 445/2000. Per quanto concerne il mezzo di pagamento, questo dovrà essere indicato nel verbale di udienza qualora il pagamento medesimo venga effettuato in quella sede);

- la dichiarazione che il trasferimento immobiliare *de quo* è esente da ogni imposizione fiscale e da ogni altra imposta o tassa, in quanto elemento funzionale ed indispensabile ai fini della risoluzione della crisi coniugale¹;
- l'indicazione di rinuncia al diritto di prelazione ex art. 230 bis e 230 ter c.c., in caso di vendita che riguardi immobili facenti parte di imprese familiari;
- l'esonero del Cancelliere da ogni responsabilità derivante dai successivi adempimenti di natura burocratica, economica e fiscale o comunque connessi alle ulteriori formalità di trascrizione e pubblicità immobiliare.

A scopo esemplificativo si allega in calce una minuta delle clausole che dovranno essere contenute nel ricorso introduttivo se di natura congiunta ovvero nel verbale dell'accordo intervenuto in corso di causa da redigersi a cura delle parti (da prodursi in ogni caso in formato digitale nativo).

Documenti da allegare al ricorso o all'accordo intervenuto in corso di causa:

- Perizia giurata (al cui contenuto si rimanda a quanto sopra);
- Copia dei documenti di identità e codice fiscale delle parti;
- Provvedimento di autorizzazione ex art. 320 c.c. del Giudice Tutelare in caso di trasferimento a favore del figlio minorenni;
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): per i trasferimenti dei terreni in genere e per il terreno qualificato quale "ente urbano" ma non pertinenziale ad un edificio nonché per il terreno che sia catastalmente pertinenza esclusiva di un fabbricato ed abbia estensione superiore a 5.000 metri quadrati (solo per i terreni);
- Attestato di Prestazione Energetica APE (solo per i fabbricati);

Celebrazione dell'udienza

¹ L'Agenzia delle Entrate, al paragrafo 9.2. della Circolare n. 2/e del 21 febbraio 2014 (menzionata nel protocollo di Foggia), ha confermato – con riferimento all'imposta di registro, ipotecaria e catastale – l'esenzione per gli atti di trasferimento immobiliare posti in essere dai coniugi con l'intento di regolare i loro rapporti nell'ambito dei procedimenti di divorzio, rinviando ai chiarimenti dati con la precedente circolare del 29 maggio 2013, n. 18/e, nella quale, al paragrafo 1.15, aveva dato atto degli interventi della Corte Costituzionale di estensione della norma al giudizio di separazione e affermato espressamente l'applicabilità agli accordi aventi ad oggetto disposizione negoziali in favore dei figli *'a condizione che il testo dell'accordo omologato dal tribunale, al fine di garantire la certezza del diritto, preveda esplicitamente che l'accordo patrimoniale a beneficio dei figli, contenuto nello stesso, sia elemento funzionale e indispensabile ai fini della risoluzione della crisi coniugale'*

Si pone a questo punto il problema di garantire la presenza in udienza del Cancelliere, come previsto anche dalla richiamata sentenza della Suprema Corte: viene individuato di concerto con la Cancelleria un giorno fisso al mese (tendenzialmente il primo martedì pomeriggio di ogni mese) in cui l'Ufficio metterà a disposizione un Cancelliere che presenzierà all'udienza nella quale i quattro giudici di famiglia si alterneranno di mese in mese.

Pertanto tutti i ricorsi congiunti assegnati al singolo giudice ovvero tutti i procedimenti in cui l'accordo viene raggiunto in corso di causa andranno fissati o rinviati all'udienza in cui è di turno il giudice assegnatario del fascicolo.

A tale udienza sarà necessaria la comparizione personale delle parti per la lettura e la sottoscrizione dell'accordo.

Adempimenti successivi

Dopo la pubblicazione della sentenza o la comunicazione dell'omologa o del decreto ex art. 337 ter c.c., le parti provvederanno senza indugio a curare la trascrizione dell'atto e a richiedere la voltura catastale (nel caso in cui la Conservatoria competente non sia quella di Genova, mediante spedizione all'Ufficio competente del plico postale contenente atti e documenti necessari all'incombente), depositando entro e non oltre 20 giorni il duplo della nota di trascrizione e la visura catastale aggiornata presso la Cancelleria.

* * * * *

Alle ore 11.30 circa, esaurito l'argomento di discussione, si procede alla discussione dei successivi argomenti riportati in successivo verbale.

Il Segretario

Dott. Danilo Corvacchiola

Il Presidente di Sezione

Dr. Domenico Pellegrini

ALLEGATO: Modello clausola trasferimento immobiliare

A scopo esemplificativo si predispose una minuta di clausole, ove si ipotizza uno fra i tanti casi che potrebbero prospettarsi in concreto. La varietà dei casi imporrà una modifica o integrazione delle clausole sottostanti.

“La casa coniugale/famigliare ovvero l’immobile, sito in, via n., distinto a quel Catasto Fabbricati nel foglio, particella sub, cat., cl., r.c., confinante con (indicare almeno tre confini) di proprietà dei coniugi in ragione della metà ciascuno, viene come di seguito trasferito:

- la signora Caia cede al signor Tizio, che acquista, la quota di 1/4 in piena proprietà dell’immobile sopra descritto; a fronte di tale trasferimento il signor Tizio e la signora Caia convengono la corresponsione della somma di €. (.....) che verrà versata dal signor Tizio alla signora Caia con le seguenti modalità: (indicare i mezzi di pagamento per la tracciabilità prevista dalla vigente normativa fiscale).

- Tanto dichiarano i signori Tizio e Caia, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in riferimento ai mezzi di pagamento sopra indicati.

- Quanto alla piena proprietà del restante quarto degli immobili sopra descritti, cui si attribuisce il valore fiscale di €. (.....), questo viene trasferito, senza corresponsione di denaro, al figlio minore Mevio, da parte della signora Caia, con accettazione da parte del signor Tizio nella sua veste di genitore esercente la responsabilità genitoriale sul minore Mevio (oppure del curatore speciale) quale contratto a favore di terzo ai sensi dell’art. 1411 c.c., con dichiarazione di volerne profittare, debitamente autorizzato con provvedimento di Volontaria Giurisdizione in data che si allega (doc.).

- In entrambi i trasferimenti si rinuncia espressamente ad ogni eventuale diritto all’ipoteca legale.

- La parte cedente, in merito ai trasferimenti sopra indicati, dichiara che i dati catastali sopra riportati e le relative planimetrie catastali sono pienamente conformi allo stato di fatto dell’immobile.

- Le parti acquirenti, in proprio e come qui rappresentate, per quanto a loro personale conoscenza prendono atto di quanto sopra e ne danno conferma.

- *Si dà atto, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 e successive modifiche ed integrazioni, che gli intestatari catastali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.*
- *Le parti espressamente dichiarano di essere edotte della disciplina energetica contenuta nel D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche e integrazioni.*
- *Al riguardo le parti acquirenti, in proprio e come qui rappresentate, dichiarano di aver ricevuto dalla parte cedente l'attestato di prestazione energetica (APE) redatto dal tecnico abilitato., in data, che viene qui allegato (doc.).*
- *Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che i presenti trasferimenti sono stati conclusi senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 s.s. c.c.*
- *La parte cedente, a norma dell'art. 46 primo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, dichiara e le parti acquirenti, in proprio e come qui rappresentate, ne prendono atto, che il fabbricato in oggetto è stato edificato in dipendenza dei titoli indicati nella perizia giurata del tecnico, qui allegata (doc.).*
- *I trasferimenti come qui effettuati sono esenti da imposte e tasse in genere, ai sensi dell'art. 19 legge 74/1987 e Corte Cost. n. 202/2003, anche in riferimento alla prole in quanto elemento funzionale e indispensabile ai fini della risoluzione della crisi coniugale. - Si rappresenta che i trasferimenti immobiliari qui attuati, come chiarito con risoluzione n. 80/E Agenzia delle Entrate del 9 settembre 2019, nel caso in cui abbiano ad oggetto immobili acquistati con le cosiddette agevolazioni "prima casa", non comporteranno la decadenza dal detto beneficio per la rivendita entro il quinquennio dall'acquisto senza aver proceduto ad altro acquisto di prima casa nell'anno successivo.*
- *Tutti i trasferimenti immobiliari qui disposti devono considerarsi a carattere oneroso, anche se attuati senza corresponsione di controprestazione e non donativo, in quanto rientranti nella sistemazione complessiva dell'assetto familiare ai fini della risoluzione della crisi coniugale.*
- *Le parti si obbligano a tenere indenni ed esonerare il Cancelliere da ogni responsabilità derivante dall'adempimento di ogni obbligo burocratico, economico e fiscale o comunque*

connesso alla successiva trascrizione e alle ulteriori formalità di pubblicità immobiliare e di voltura del titolo presso i competenti pubblici uffici.”