LINEE GUIDA PER LE ATTRIBUZIONI DEI DIRITTI REALI NEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE E/O DIVORZIO e LORO MODIFICHE

Alla luce della recente sentenza della Corte di Cassazione SS.UU. del 29 luglio 2021 n. 21761, che ha confermato l'ammissibilità, nell'ambito dei procedimenti di diritto di famiglia e, in particolare, dei procedimenti di separazione, divorzio, scioglimento di unione civile e modifica dei medesimi, nonché nei procedimenti ex art. 148 c.c., di accordi tra le parti che non si limitino all'assunzione di un mero obbligo preliminare, **ma attuino in via diretta e immediata il trasferimento della proprietà di beni o di altro diritto reale sugli stessi, AIAF Lombardia "Milena Pini" ha inteso suggerire ai propri associati** una soluzione applicativa che tenga conto della recente pronuncia della Suprema Corte in coordinamento con la normativa entrata in vigore con la L. 122/2010 e, in particolare, l'art. 29 comma 14 della Legge stessa, considerato che 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 alla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1-bis; non produce nullità del trasferimento, il mancato compimento, da parte dell'ausiliario, dell'ulteriore verifica circa l'intestatario catastale dei beni trasferiti e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari".(Corte di Cass. SS.UU. del 29 luglio 2021 n. 21761).

A tal fine, per realizzare con la massima trasparenza e correttezza le attribuzioni – trasferimenti di cui sopra si ritiene necessario che gli accordi siano sostenuti dai seguenti requisiti:

a) la volontà di procedere al trasferimento reale e la relativa accettazione dovranno essere espressi all'interno del ricorso introduttivo e nell'intestazione dello stesso o nella richiesta congiunta nell'ambito della conversione del rito da giudiziale a consensuale;

b) nel ricorso (o nell' accordo congiunto in caso di trasformazione del rito) dovranno essere inseriti:

1. il codice fiscale e residenza anagrafica;
2. l'indicazione del regime patrimoniale dei coniugi;
3. i dati dell'atto di provenienza dell'immobile, con indicazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi di registrazione;
4. se la provenienza fosse per successione, dovrà preventivamente essere curata la trascrizione tacita di eredità;
5. la corretta identificazione dell'immobile con la specificazione di foglio, mappale e subalterno con l'indicazione di almeno tre confini e l'indicazione della rendita catastale;
6. la specificazione che la vendita è eseguita 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;
7. l'indicazione con i riferimenti di legge se l'immobile è ante 01.09.1967 e in caso affermativo indicare tutte le pratiche edilizie successive; se la costruzione fosse successiva, indicare le licenze edilizie e le successive pratiche;
8. verificare l'esistenza dell'abitabilità ed i relativi riferimenti; nel caso non sia presente o sia irreperibile, ottenere manleva dal coniuge cessionario;

9. la dichiarazione degli intestatari sulla regolarità urbanistica dell'immobile ceduto, sull'identificazione catastale e la verifica della corrispondenza tra le planimetrie depositate presso il catasto e la situazione reale dell'immobile;
10. la specificazione se l'immobile sia gravato o meno da ipoteca, se vi è un residuo mutuo e la regolamentazione tra i coniugi 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);
13. la dichiarazione di esonero del Conservatore ipotecario da ogni responsabilità;
14. 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);
15. l'impegno dei difensori o loro incaricati a curare gli adempimenti relativi alla trascrizione dell'atto ed alla voltura catastale;
16. l'atto dovrà essere firmato in ogni pagina del ricorso (o dell'accordo congiunto in caso di trasformazione del rito) che, richiamato in omologa o in sentenza, formerà parte integrante del trasferimento.
17. Qualora sia previsto un trasferimento a titolo oneroso sia indicato il prezzo di vendita e il numero di assegno circolare o gli estremi del bonifico bancario.
18. La dichiarazione che il trasferimento immobiliare de quo è esente da ogni imposizione fiscale.
19. **Quant'altro richiesto dalla normativa successivamente introdotta.**

c) Contestualmente al ricorso introduttivo (o all'accordo congiunto in caso di trasformazione del rito), oltre ai documenti richiesti per la separazione ed il divorzio, dovranno essere depositati i seguenti documenti:

1. visura ipocatastale del bene oggetto di attribuzione
2. "Attestazione energetica", rilasciata da un tecnico (ingegnere, architetto o geometra) abilitato alla professione, salvo il caso di cessione della sola quota di comproprietà di un coniuge o di un unito civilmente;
3. copia dell'atto di provenienza dei diritti reali oggetto di trasferimento;
4. planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio, che le parti dovranno sottoscrivere;
5. in caso di cessione di terreno, il certificato di destinazione urbanistica. Non è necessario produrre il certificato se il terreno è pertinenza di altro immobile ceduto ed ha superficie inferiore a mq. 5.000. Tale circostanza va comunque precisata nel ricorso.
6. eventuale "liberatoria" dell'Amministrazione del Condomino sulle spese condominiali.

Si ricorda che con circolare n. 27/E del 21 giugno 2012 l'Agenzia delle Entrate Centrale menziona espressamente al punto 2 le disposizioni patrimoniali in favore dei figli (punto 2.1) ed il trasferimento nell'ambito degli accordi di separazione o divorzio "dell'immobile acquistato fruendo delle agevolazioni "prima casa" anteriormente al decorso del quinquennio, principio, peraltro, richiamato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione . (sentenza n. 7493 del 22 maggio 2002 che richiama la sentenza n. 2347 del 2001)

I legali delle parti e le parti stesse si obbligano a curare eventualmente anche tramite agenzie di Servizi o professionisti, la trascrizione e voltura del provvedimento presso l' Agenzia del Territorio - Ufficio della Pubblicità Immobiliare, obbligandosi, altresì, a depositare in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data di deposito del provvedimento, la richiesta di trascrizione dello stesso, nonché, successivamente, depositando in Cancelleria anche la copia della nota di trascrizione rilasciata dall'Agenzia del Territorio competente.