

PROT. 1878/2025




Consiglio Notarile
dei Distretti Riuniti
di
Roma, Velletri e Civitavecchia



IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZ. I CIVILE

M

Protocollo per la trattazione dei procedimenti di separazione consensuale, di divorzio, mantenimento dei figli nati fuori dal matrimonio e scioglimento delle unioni civili su istanza congiunta in presenza di clausole dell'accordo che prevedano il trasferimento o la costituzione di diritti reali relativi a beni immobili

q.v. b

PREMESSO

- che la riforma Cartabia di cui al d.lgs n.149/2022 ha previsto espressamente all'art. 473 bis . 51 c.p.c. la possibilità, con il ricorso congiunto di separazione consensuale, di divorzio, di mantenimento dei figli nati fuori dal matrimonio e scioglimento delle unioni civili, di regolamentare, in tutto o in parte, i rapporti patrimoniali tra coniugi, disponendo che il Collegio, con sentenza, omologhi o prenda atto degli accordi intervenuti tra le parti;
- che in precedenza con sentenza del 29/07/2021 n. 21761, le Sezioni Unite civili della Cassazione hanno risolto i contrasti giurisprudenziali sorti in ordine all'ammissibilità dei trasferimenti immobiliari nell'ambito della crisi familiare affermando che *"le clausole dell'accordo di separazione consensuale o di divorzio a domanda*

[Signature]

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”;

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Ritenuto pertanto opportuno regolamentare tali procedimenti al fine di fornire ai difensori linee guida per la predisposizione degli atti e chiarire il perimetro degli adempimenti gravanti sulla Cancelleria

CONSIDERATO

- che la ratio dell'art 473 bis. 51 c.p.c., in relazione alla possibilità delle parti di regolamentare i loro rapporti patrimoniali all'interno dei procedimenti congiunti, ha come finalità quella di consentire una risoluzione complessiva di tutta la vicenda familiare per evitare l'insorgere di nuovi contenziosi;

RITENUTO

- che, non essendo stata recepita dal legislatore la modalità per i trasferimenti immobiliari indicata dalle Sezioni Unite nella citata sentenza, né essendo stata prevista una diversa precisa modalità, va garantito da una parte che la regolamentazione dei rapporti patrimoniali avvenga contestualmente alla conclusione del procedimento congiunto che ha ad oggetto le condizioni essenziali (affidamento figli, assegnazione casa coniugale, mantenimento figli e coniuge) e che, dall'altra, tutte le condizioni "accessorie" che le parti concordano tra loro e di cui il giudice si limita a prendere atto, pur essendo funzionali al raggiungimento

[Handwritten signature] *[Handwritten initials]*

dell'accordo principale, siano attuate contemporaneamente ma secondo modalità che assicurino l'effettiva tutela delle parti davanti al professionista deputato ai trasferimenti immobiliari, liberamente scelto dalle parti; questo al fine di assicurare l'utenza circa l'adempimento completo e puntuale delle indagini preliminari al trasferimento e di individuare il soggetto responsabile di tali accertamenti (ex multis cfr. Cass. N. 9041/2016 e Cass n. 771/2018);

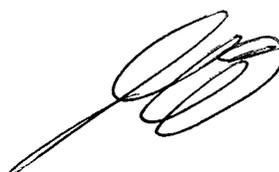
che qualora il trasferimento avvenisse mediante il verbale del Cancelliere, quest'ultimo andrebbe incontro a tutte le peculiari responsabilità che discendono dal complesso quadro normativo, nonostante:

- non possa effettuare i controlli istruttori perchè non ha gli strumenti necessari per eseguirli;
- non possa curare tempestivamente la trascrizione e la voltura dell'atto, né gli eventuali adempimenti camerale;
- non possa compiere gli esami che integrano la cd. "adeguata verifica";
- non possa, anche dal punto di vista del pubblico impiego, essere gravato da accertamenti o responsabilità come quelli che competono al Notaio;

DISPONE

- che, al fine di garantire lo scopo perseguito dalla norma, le parti potranno venire in Tribunale ad effettuare l'atto di trasferimento con un Notaio di propria fiducia in concomitanza all'udienza per la verifica delle condizioni essenziali del procedimento congiunto da parte del giudice, ma in separata sede, senza intervento del Notaio nel giudizio nemmeno in veste di ausiliario;
- che il giudice, dopo il controllo delle condizioni essenziali, darà atto del raggiunto accordo in ordine al trasferimento immobiliare tra le parti con separato atto;

A tal fine si precisa quanto segue:



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, di divorzio e del regime relativo ai figli nati fuori dal matrimonio (art. 473 bis. 29 c.p.c.), 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, l'assegnazione della casa coniugale 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;

5. non sono suscettibili di essere emendate, mediante procedimento di correzione di errore materiale, le omissioni o gli errori relativi ai dati catastali o alla descrizione dell'immobile;

6. rimane salva la possibilità di prevedere i trasferimenti da formalizzarsi successivamente davanti al Notaio.

Nei ricorsi devono essere ben distinte, anche graficamente, le **condizioni "essenziali"** concernenti l'affidamento della prole, la loro collocazione, l'assegnazione della casa coniugale/familiare, il regime di visita e i contributi al mantenimento dei figli o del coniuge, 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);

le parti devono indicare nell'intestazione del ricorso o nella richiesta congiunta in corso di causa la volontà di concludere un accordo avente ad oggetto il trasferimento immobiliare.

Al fine di agevolare le parti, tenuto conto della complessiva funzione deflattiva dell'eventuale ulteriore contenzioso, Il Consiglio Notarile si adopererà per sensibilizzare i notai dei distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, prescelti dalle parti, a redigere gli atti con compenso da quantificare secondo i minimi tariffari di cui al D. M. del Ministero della Giustizia n. 140 del 20 luglio 2012.

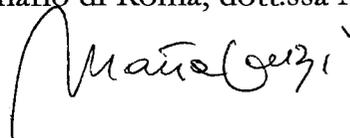
Con le medesime modalità e nella sussistenza degli stessi presupposti sopra individuati, le parti potranno compiere gli ulteriori atti regolamentativi dei loro rapporti patrimoniali di norma richiedenti l'intervento del Notaio (cessioni di quote societarie, donazioni ecc.)

Roma, 23 gennaio 2025

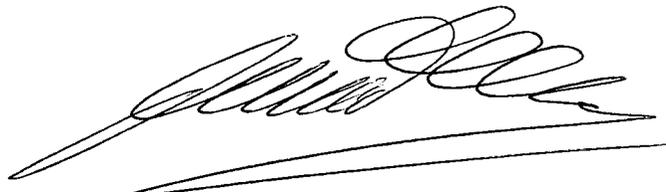
Il Presidente f.f. del Tribunale Ordinario di Roma, dott. Lorenzo Pontecorvo



Il Presidente della Sezione Prima del Tribunale Ordinario di Roma, dott.ssa Marta Ienzi



Il Presidente del Consiglio Notarile dei distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia
dott. Marco Forcella



Il presente Protocollo viene firmato dal Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, avv. Paolo Nesta in data _____

