Tribunale Ordinario di Milano

ORDINE DEGLI AVVOCATI DI MILANO

PROTOCOLLO

Per la trattazione dei procedimenti di separazione consensuale, di divorzio 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

tra

il **Tribunale di Milano** nella persona del Presidente f.f. Dott. Fabio Roia, insieme con la Dott.ssa Anna Cattaneo Presidente della Sezione IX civile – Famiglia

e

il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Milano**, nella persona del Presidente Avv. Vinicio Nardo;

ooo

Vista la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite del 29 luglio 2021 n. 21761, il Tribunale di Milano ed Consiglio dell'Ordine degli avvocati, anche alla luce dell'indicazione in tal senso contenuta nella citata sentenza, 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.

1) Contenuto del ricorso e della richiesta congiunta di conversione del rito

a) Le parti devono indicare nell'intestazione del ricorso o nella richiesta congiunta di conversione del rito da giudiziale/contenzioso a consensuale/congiunto, la volontà di concludere un accordo avente ad oggetto il trasferimento o la costituzione di un diritto reale.

b) La parte cedente deve esprimere la chiara volontà ex art. 1376 c.c. di trasferire o costituire il diritto reale (proprietà, usufrutto, abitazione) indicando se vi è, a suo favore, il pagamento di una somma in denaro o se avviene in assenza e la parte cessionaria deve esprimere la relativa accettazione.

c) Quanto alla conformità oggettiva, la parte cedente, attuale intestataria della unità oggetto del trasferimento/costituzione del diritto reale, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985

modificato dall'art. 19 co.14 D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010, deve rendere dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale a pena di nullità e la parte cessionaria conferma la dichiarazione di conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto resa dall'intestatario. La predetta dichiarazione può essere sostituita da una attestazione rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

d) Quanto alla conformità soggettiva la parte cedente deve rendere la dichiarazione della conformità degli intestatari catastali alle risultanze dei registri immobiliari ex art. 19 co.14 D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010,

e) Vanno inoltre inseriti nel ricorso e nell'accordo:

1. il codice fiscale e la residenza anagrafica;
2. l'indicazione del regime patrimoniale dei coniugi;
3. in caso di trasferimento a favore di figlio minore o incapace, l'indicazione degli estremi del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare competente (da allegare);
4. in caso di trasferimento a favore di figlio maggiorenne, il genitore non cedente partecipa al giudizio non solo in proprio, ma anche in nome e per conto del figlio cessionario -che non deve costituirsi - per accettare il trasferimento, a tal fine munito di procura speciale notarile (da allegare);
5. i dati dell'atto di provenienza dell'immobile, con indicazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione (allegare la nota di trascrizione);
6. se la provenienza fosse per successione, è necessaria la indicazione della dichiarazione di successione debitamente registrata e trascritta nei registri immobiliari al fine della continuità delle trascrizioni (da allegare). Allo stesso fine, ove risulti mancante la trascrizione di testamenti, rinunce di eredità, accettazioni di eredità espresse o tacite, accettazioni beneficiate e inventari, la parte cedente dovrà provvedere alla trascrizione dei suddetti atti (trascrizione da allegare);

7. la chiara indicazione del diritto reale che viene trasferito o costituito, se per l'intero o per una quota;
8. la corretta identificazione dell'immobile, comprensiva dei dati catastali completi e dei confini. È necessario produrre copia della planimetria catastale vigente, della visura catastale aggiornata e storica e dell'estratto di mappa;
9. la specificazione che il trasferimento è eseguito a corpo e non a misura, 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;
10. se la costruzione dell'immobile è ante 01.09.1967 deve essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio che trattasi di immobile edificato ante l'1.09.1967. Se la costruzione dell'immobile è successiva alla suddetta data, devono essere indicati tutti i titoli urbanistici abilitativi rilasciati dal Comune. Devono altresì essere indicati tutti i titoli urbanistici abilitativi rilasciati dal Comune per gli eventuali interventi effettuati sugli immobili ante 1.09.1967 successivamente a tale data. Devono essere prodotti tutti i titoli abilitativi urbanistici relativi ad interventi effettuati dal cedente (DIA, SCIA, CIL, condoni edilizi, concessioni in sanatoria ecc.);
11. la dichiarazione della esistenza dell'abitabilità e/o agibilità ed i relativi riferimenti; nel caso non siano presenti o siano irreperibili, ottenere manleva dalla parte cessionaria (manleva da allegare);
12. dichiarazione sostitutiva di atto notorio del cedente sulla regolarità urbanistica dell'immobile ceduto, sull'identificazione catastale e sulla correttezza delle trascrizioni immobiliari. È necessario produrre la visura ipotecaria aggiornata contenente l'elenco delle formalità iscritte e trascritte;
13. la rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale;
14. l'indicazione del valore del bene (indipendentemente dalla corresponsione/previsione o meno di un corrispettivo concordato per la cessione tra le parti) oggetto del trasferimento

o della costituzione del diritto reale, al fine della liquidazione del compenso all'ausiliario. L'ausiliario in sede di richiesta di liquidazione potrà segnalare al Giudice eventuali discrasie tra il valore indicato in atti dalle parti e quello risultante dalle quotazioni OMI;

15. la dichiarazione di esonero del Conservatore ipotecario da ogni responsabilità;
16. l'indicazione degli estremi dell'APE (attestato prestazione energetica) rilasciato da un tecnico abilitato, ove dovuto secondo la normativa nazionale o regionale vigente (da allegare);
17. qualora sia previsto il pagamento del prezzo, sia indicata la modalità di pagamento con impegno dell'acquirente a comunicare all'udienza di comparizione delle parti le modalità con le quali è pagato il prezzo (copia dell'assegno o del bonifico da allegare);
18. la dichiarazione della non sussistenza delle prelazioni legali. In caso contrario, la dichiarazione di aver soddisfatto le condizioni per l'esercizio della prelazione (da allegare);
19. l'indicazione di eventuali vincoli culturali o paesaggistici, per i quali occorre rispettare la disciplina di cui al D. Lgs. 42/2004, con assunzione dell'onere da parte dei legali del compimento dei relativi adempimenti;
20. in caso di cessione di terreno, il certificato di destinazione urbanistica aggiornato (da allegare). Non è necessario produrre il certificato se il terreno è pertinenza di altro immobile ceduto ed ha superficie inferiore a mq. 5.000;
21. dichiarazione che il trasferimento immobiliare gode della esenzione da imposta di bollo, di registro, ipotecaria e catastale in forza delle previsioni dell'art. 19 L. n. 74/1987 e della sentenza n. 154 del 10.05.1999 Corte Cost.;
22. dichiarazione che il trasferimento è avvenuto con/senza l'intervento di un mediatore (allegare dichiarazione del mediatore);
23. le parti e i loro difensori devono espressamente prendere atto che, non trattandosi di atto notarile, il Tribunale si limita a raccogliere le loro dichiarazioni in ordine al trasferimento di proprietà e/o alla costituzione di un diritto reale,

24. l'atto contenente il trasferimento o la costituzione di un diritto reale con effetti reali, dovrà essere firmato in ogni pagina;
25. in caso di rifiuto della trascrizione da parte del Conservatore, le parti si impegnano ed effettuare la stipula davanti al notaio.

2. Documenti da depositare

Tutti i documenti sopra indicati come "da allegare" devono essere depositati nel fascicolo di ufficio con le modalità prescritte dalla legge.

3. La nomina dell'ausiliario ex art. 68 c.p.c.

Il Presidente procede alla nomina di un esperto (un tecnico abilitato e iscritto al proprio albo professionale, avvocato o notaio) sia per la verifica della conformità del ricorso e/o della richiesta congiunta di conversione del rito e della documentazione prodotta a quanto previsto nel presente Protocollo, sia per la verifica della validità delle condizioni concernenti il trasferimento, sia per effettuare i successivi adempimenti concernenti la trascrizione e la voltura.

L'ausiliario deve, in particolare, verificare la corrispondenza formale tra quanto contenuto nella clausola relativa al trasferimento immobiliare ed i documenti prodotti, deve indicare alle parti l'eventuale documentazione mancante e quanto non è in linea con il presente protocollo, deve effettuare l'aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali in data prossima al deposito della relazione segnalando eventuali formalità ulteriori a quanto indicato dalle parti.

Il Presidente fissa il termine entro il quale l'ausiliario deve depositare la relazione con il suo parere sulla fattibilità del trasferimento immobiliare o della costituzione del diritto reale.

Il Presidente fisserà la data della udienza di separazione o di divorzio alla quale parteciperanno le parti personalmente, i difensori ed il Cancelliere, sulla base di un calendario che verrà predisposto annualmente specificatamente per le udienze nelle quali si effettuano trasferimenti immobiliari.

Dopo la pubblicazione del provvedimento che definisce il giudizio, adempiute tempestivamente le formalità imposte dalla legge relative alla registrazione dell'atto, l'ausiliario, acquisita dalla

cancelleria nel termine di 5 giorni la copia autentica "ad uso trascrizione" dell'atto giudiziario, procederà, entro i successivi 5 giorni, a richiedere la trascrizione contenente anche la domanda di voltura dell'atto di trasferimento con la precisazione che qualora la Conservatoria competente non sia quella di Milano, entro detto termine dovrà spedire plico postale all'Ufficio competente contenente atti e documenti necessari all'incombente.

Entro 30 giorni dai predetti incombenti, e comunque quando sarà restituita dalla Conservatoria competente, produrrà al Tribunale la nota di trascrizione (c.d. duplo), oltre alla visura catastale aggiornata, unitamente alla nota del suo compenso che dovrà essere liquidato dal giudice.

Il Tribunale inviterà il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati ed il Consiglio notarile a redigere un elenco di professionisti che intendano svolgere l'incarico di ausiliario, raccolte le adesioni degli avvocati e dei notai interessati, che verrà aggiornato ogni due anni.

Il Tribunale in ogni caso potrà avvalersi degli ausiliari di cui agli elenchi dei professionisti delegati alle operazioni di vendita in vigore ex art. 179 ter disp att. c.p.c.

Il Tribunale, quanto ai compensi dell'ausiliario come sopra nominato, terrà conto, come base di riferimento, del Decreto Ministeriale 227/2015 contenente il regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione per le operazioni di vendita di beni immobili, vista la sostanziale identità di alcuni dei compiti assegnati all'ausiliario di cui al presente protocollo con quelli svolti dai professionisti delegati per le operazioni di vendita di beni immobili. Vengono esclusi i compensi per le attività non svolte dall'ausiliario e ridotti i compensi ivi previsti tenuto conto di una minor attività dell'ausiliario relativa al reperimento della documentazione che nei presenti giudizi è onere delle parti produrre, del fatto che l'ausiliario non redige l'atto di trasferimento e del fatto che l'ausiliario è affiancato dai difensori delle parti che sono professionisti qualificati.

In particolare:

- quando il valore dell'immobile o della porzione di immobile trasferito o oggetto del diritto reale di godimento trasferito o costituito è pari o inferiore a euro 100.000:

si liquidano

1) per lo studio della documentazione depositata euro 400,
2) per la stesura della relazione contenente il suo parere e le attività connesse euro 800,
3) per le attività successive al deposito della relazione e relative alla trascrizione euro 400.

- quando il valore dell'immobile o della porzione di immobile trasferita o oggetto del diritto reale di godimento trasferito o costituito è superiore a euro 100.000 e pari o inferiore a euro 500.000 i suddetti compensi sono aumentati del 20%,
- quando il valore dell'immobile o della porzione di immobile trasferita o oggetto del diritto reale di godimento trasferito o costituito è superiore a euro 500.000 i compensi indicati ai nn. 1, 2, 3, sono aumentati del 30%,

Tenuto conto della più o meno complessità delle attività svolte, il giudice può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato in misura non superiore al 30%.

Al professionista nominato spetta un rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10% dell'importo del compenso determinato, nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate, oltre gli oneri fiscali dovuti per legge.

Milano, 30 novembre 2022

Il Presidente f.f. del Tribunale di Milano	La Presidente della Sezione IX civile Famiglia del Tribunale di Milano	Il Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Milano
Dott. Fabio Roia	*Dott.ssa Anna Cattaneo*	*Avv. Vinicio Nardo*