



ORDINE AVVOCATI ANCONA

TRIBUNALE DI ANCONA

PROTOCOLLO

**PER LA TRATTAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE
CONSENSUALE O DIVORZIO CONGIUNTO IN PRESENZA DI CLAUSOLE
DELL'ACCORDO CHE RICONOSCANO AD UNO O AD ENTRAMBI I CONIUGI
LA PROPRIETA' ESCLUSIVA DI BENI IMMOBILI O LA TITOLARITA' DI
ALTRI DIRITTI REALI, OVVERO NE OPERINO IL TRASFERIMENTO A
FAVORE DI UNO DI ESSI O DEI FIGLI**

STIPULATO FRA

II TRIBUNALE DI ANCONA

E

IL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI ANCONA

PROTOCOLLO

PER LA TRATTAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE CONSENSUALE O DIVORZIO CONGIUNTO IN PRESENZA DI CLAUSOLE DELL'ACCORDO CHE RICONOSCANO AD UNO O AD ENTRAMBI I CONIUGI LA PROPRIETA' ESCLUSIVA DI BENI IMMOBILI O LA TITOLARITA' DI ALTRI DIRITTI REALI, OVVERO NE OPERINO IL TRASFERIMENTO A FAVORE DI UNO DI ESSI O DEI FIGLI

STIPULATO FRA**II TRIBUNALE DI ANCONA****E****IL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI ANCONA**

Vista la sentenza del 29/07/2021 n. 21761, con cui le Sezioni Unite civili della Corte di Cassazione hanno risolto i contrasti giurisprudenziali in materia di trasferimenti immobiliari 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”*;

Evidenziato che i trasferimenti immobiliari a favore di ciascuno dei coniugi o dei figli sono esenti da ogni imposizione fiscale a condizione che i trasferimenti medesimi siano elementi funzionali e indispensabili ai fini della risoluzione della crisi coniugale: ciò deve essere espressamente precisato nel ricorso per separazione consensuale o nel ricorso congiunto di divorzio;

Ritenuta l'opportunità, anche alla luce dell'indicazione in tal senso contenuta nella ricordata sentenza della Corte regolatrice, di stipulare un protocollo che disciplini i profili tecnico-operativi della procedura;

Dato atto che i contenuti del presente atto sono frutto dell'approfondimento svolto dal "tavolo tecnico" costituito dalla Commissione espressa dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ancona, dalle Associazioni familiariste territoriali coinvolte: Aiaf, Ami, Camera Minorile Dorica, InCammino, Ondif, unitamente ai Magistrati addetti al settore famiglia e al Presidente della Prima sezione civile nonché al personale amministrativo che si occupa della materia;

Dato altresì atto che le considerazioni e valutazioni giuridiche contenute nel presente documento (in particolare § 6. Aspetti particolari) devono essere intese come utili indicazioni di massima, sull'attuale evoluzione giurisprudenziale, che non interferiscono con l'interpretazione delle norme da parte del giudice;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1) MENZIONI E ALLEGAZIONI.

Al ricorso per separazione consensuale e al ricorso congiunto per divorzio, deve essere allegata una PERIZIA GIURATA redatta da un tecnico.

PER I FABBRICATI

La perizia deve contenere tutti gli elementi tecnici da menzionare nel ricorso:

1. identificazione catastale;
2. verifica della corrispondenza tra i dati catastali, le planimetrie catastali e lo stato di fatto dell'immobile;
3. verifica della coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari;
4. indicazione dei titoli abilitativi;
5. indicazione degli estremi del provvedimento o delle richieste di rilascio del certificato di agibilità – abitabilità;

Alla perizia giurata devono essere allegati i documenti sottoindicati, ai fini del corretto trasferimento immobiliare:

- a) visura catastale storica aggiornata, con relativa pianta catastale ed eventualmente elaborato planimetrico di insieme qualora vi siano parti comuni non censibili;

b) visura ipotecaria aggiornata - almeno due giorni prima dell'udienza presidenziale -, 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);

c) certificato di stato legittimo dell'immobile (CesLe) ai sensi dell'art. 34 bis Dpr. 380/2001, laddove necessari.

PER I TERRENI

La perizia deve contenere tutti gli elementi tecnici da menzionare nel ricorso:

1. identificazione catastale
2. verifica della coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari;
3. 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.

Alla perizia giurata devono essere allegati i documenti, sottoindicati, ai fini del corretto trasferimento immobiliare:

a) visura catastale storica aggiornata, con relativa pianta catastale ed eventualmente elaborato planimetrico di insieme qualora vi siano parti comuni non censibili;

b) visura ipotecaria aggiornata - almeno due giorni prima dell'udienza presidenziale -, 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);

c) certificato di stato legittimo dell'immobile (CesLe) ai sensi dell'art. 34 bis Dpr. 380/2001, laddove necessari;

d) Certificato di Destinazione Urbanistica: 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.

2) CONTENUTO DEL RICORSO.

Il ricorso deve contenere:

- Dati anagrafici e codice fiscale delle parti
- Indicazione degli estremi del provvedimento di Volontaria Giurisdizione, in caso di trasferimento a favore di figlio minore
- Indicazione del diritto reale che viene trasferito e della relativa quota
- Indicazione della causa del negozio di trasferimento (a titolo di mantenimento o di sistemazione dei rapporti familiari)
- Identificazione catastale dell'immobile
- Indicazione di almeno tre confini¹
- 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 ²
- La dichiarazione che è stata verificata la coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari (vedi nota 2)
- Indicazione dei dati dell'atto di provenienza dell'immobile
- Indicazione dei titoli abilitativi ³ (**solo per i fabbricati**):

a) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata **prima del 1° settembre 1967**: 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**: 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**: 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.

- 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 edifici⁴ (**solo per i fabbricati**)
- Indicazione degli estremi del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)⁵ 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 incendio⁶ (**solo per i terreni**)
- 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. Pertanto, il singolo procuratore di parte dovrà verificare tale aspetto, avvalendosi, magari, dell'ausilio di un tecnico.
- Indicazione della presenza delle eventuali trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e annotazioni pregiudizievoli
- Indicazione della rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale
- Indicazione delle somme erogate a fronte del trasferimento, oppure nel caso di trasferimento senza corresponsione di danaro, del valore dell'immobile
- Indicazione dei mezzi di pagamento. Questa menzione dovrà essere effettuata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del d.p.r. 445/2000) contenuta nel ricorso. Per quanto concerne il mezzo di pagamento, questo dovrà essere indicato nel verbale di udienza qualora il pagamento medesimo venga effettuato in quella sede⁷

- Indicazione dell'intervento o meno del mediatore immobiliare. Questa menzione dovrà essere effettuata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del d.p.r. 445/2000) contenuta nel ricorso
- 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 coniugale⁸**
- Indicazione di rinuncia al diritto di prelazione ex art. 230 bis C.C. e 230 ter C.C⁹, in caso di vendita che riguardi immobili facenti parte di imprese familiari
- Inserimento della seguente clausola relativa all'esonero da responsabilità del Cancelliere: *“Le parti si obbligano ad effettuare, a loro cura e spese, la trascrizione e/o le richieste ^{di} ulteriori formalità di pubblicità immobiliare nonché la conseguente voltura del titolo presso i competenti pubblici uffici, esonerando il cancelliere da ogni responsabilità in merito. Le stesse parti si obbligano, pertanto, a depositare nel fascicolo telematico entro venti giorni dalla data di deposito del provvedimento che conclude il giudizio di separazione o divorzio la ricevuta di avvenuta presentazione della richiesta di pubblicità immobiliare e, successivamente, a depositare nel fascicolo telematico anche la copia della nota di trascrizione (e/o annotazione) rilasciata dall'Agenzia del Territorio”.*

3) ALLEGATI.

Al ricorso devono essere allegati:

- Perizia giurata
- Attestato di Prestazione Energetica APE (solo per i fabbricati)
- Certificato di destinazione Urbanistica (CDU) (solo per i terreni)
- Autorizzazione di Volontaria Giurisdizione, in caso di trasferimento a favore di figli minori.

L'avvocato unitamente al ricorso ed ai relativi documenti s'impegna a depositare anche una copia dell'atto introduttivo in formato .pdf editabile.

4) MODALITA' DI TRATTAZIONE DELL'UDIENZA DI COMPARIZIONE DEI CONIUGI.

L'udienza avverrà in presenza, con la comparizione personale delle parti innanzi al Presidente e al Cancelliere.

5) TRASFERIMENTI A FAVORE DEI FIGLI

Il trasferimento a favore dei figli opera come contratto a favore di terzo ai sensi dell'art. 1411 c.c..

Nel caso di figlio minore occorrerà l'autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere richiesta prima dell'introduzione del procedimento di separazione/divorzio, tenendo presente l'eventuale conflitto di interessi che potrebbe sussistere tra i genitori ed il figlio. Nell'ipotesi di conflitto di interessi dovrà essere nominato un Curatore Speciale.

Ove il figlio sia maggiorenne, e quindi non ci sia bisogno di autorizzazione, questi potrà depositare formale atto di intervento oppure sottoscrivere il ricorso e partecipare personalmente all'udienza di comparizione delle parti al fine di voler profittare dell'acquisto in suo favore.

6) ASPETTI PARTICOLARI.

a) Prelazione Agraria, Urbana e Del Conduttore

La dottrina e la giurisprudenza maggioritarie ritengono che, trattandosi di trasferimenti nei quali non vi è la fungibilità delle parti contraenti, né delle prestazioni, la prelazione non sorga. La eventuale presenza di aventi diritto alla prelazione, comunque, non inficia la validità dell'atto, salve le conseguenze di legge in merito al retratto.

Plusvalenze e Agevolazioni Prima Casa:

Si rammenta che in caso di vendita di immobile acquistato da non più cinque anni si potrebbe incorrere nella tassazione della plusvalenza sul valore dichiarato.

Inoltre, nel caso in cui l'immobile ceduto in sede di separazione o divorzio sia stato acquistato dal cedente con le agevolazioni prima casa, la vendita infraquinquennale dello stesso, non seguita dal riacquisto nell'anno successivo, potrebbe comportare la decadenza dalle suddette agevolazioni.

Va tuttavia evidenziato che secondo i più recenti orientamenti della Cassazione, il trasferimento dell'immobile (o di una sua quota) da un coniuge all'altro in adempimento degli accordi di separazione non comporta la perdita delle agevolazioni prima casa (Cass. n.8104/2017; Cass. n.13340/2016; Cass. n. 5156/2016; Cass. 2111/2016; Cass. n. 3753/2014). Secondo la Suprema Corte, infatti, l'attribuzione di proprietà all'altro coniuge eseguita in sede di separazione o divorzio non costituisce vendita rilevante ai fini della decadenza dei benefici prima casa, stante l'insussistenza dell'intento speculativo e trattandosi di atti che ben possono rientrare tra quelli "relativi al procedimento di separazione o divorzio", come tali coperti dall'esenzione fiscale ex art.19 legge n.74/1987.

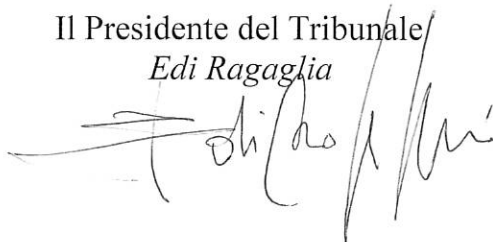
Secondo la Corte di Cassazione, inoltre, la mancata decadenza dalle agevolazioni opererebbe anche in caso di cessione infraquinquennale nei confronti di terzi (Cass. n. 7966/2019). Sul punto è intervenuta anche la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 80/E/2019 che, in linea con tale orientamento, ha escluso dalla decadenza del beneficio "prima casa" la cessione nei cinque anni a terzi dell'immobile, in virtù di clausole contenute in un accordo di separazione omologato dal giudice e finalizzato alla risoluzione della crisi coniugale¹⁰.

* * * * *

A scopo esemplificativo si riporta in allegato una minuta di clausole.

Ancona, 20 luglio 2022

Il Presidente del Tribunale
Edi Ragaglia



Il Presidente dell'Ordine degli Avvocati
Maurizio Miranda



¹ Legislazione

Art. 29, Legge 27/02/1985 n. 52

1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, **l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini** .

1-bis. **Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.** La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

1-ter. Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell' articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 .

² Vedi nota 1

³ Legislazione

Art. 40, comma 2, Legge 28/2/1985 n. 47

Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, **sono nulli** e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.

Art. 46, D.P.R. 6/6/2001 n. 380

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, **sono nulli** e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

Art. 34 bis, D.P.R. 6/6/2001 n. 380

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

⁴ Legislazione APE

Art. 6, commi 1-2-3-4-5, d.lgs. 192/2005 - Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione.

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, l'attestato di prestazione energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6. Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, ove previsto dal presente decreto, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

2. Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare alla regione o provincia autonoma competente la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni. L'Agenzia delle entrate, sulla base di apposite intese nell'ambito della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, individua, nel quadro delle informazioni disponibili acquisite con la registrazione nel sistema informativo dei contratti di cui al presente comma, quelle rilevanti ai fini del procedimento sanzionatorio di cui alla [legge 24 novembre 1981, n. 689](#), e le trasmette, in via telematica, alla regione o provincia autonoma competente per l'accertamento e la contestazione della violazione.

4. L'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'attestazione di prestazione energetica riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

5. L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74](#), e al [decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75](#) e dalle disposizioni del decreto di cui all'articolo 4, comma 1-quater. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette

operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all' articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

⁵ Legislazione:

Art. 30 D.P.R. 380/2001

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. **Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.** Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omissa.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. [Abrogato]

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, nè in forma pubblica nè in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

⁶ Legislazione

Art. 10, commi 1 e 1-bis , Legge 21 novembre 2000, n. 3531.

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. Nei comuni sprovvisti di piano regolatore è vietata

per dieci anni ogni edificazione su area boscata percorsa dal fuoco. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dalla direzione generale competente in materia del Ministero dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia ed è, altresì, vietata, per tre anni, la raccolta dei prodotti del sottobosco. I contratti che costituiscono diritti reali di godimento su aree e immobili situati nelle zone di cui al primo periodo stipulati entro due anni dal fatto sono trasmessi, a cura dell'Agenzia delle entrate, entro trenta giorni dalla registrazione, al prefetto e al procuratore della Repubblica presso il tribunale competente. La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche con riguardo ai contratti di affitto e di locazione relativi alle predette aree e immobili

1-bis. La disposizione di cui al primo periodo del comma 1 non si applica al proprietario vittima del delitto, anche tentato, di estorsione, accertato con sentenza definitiva, quando la violenza o la minaccia è consistita nella commissione di uno dei delitti previsti dagli articoli 423-bis e 424 del codice penale e sempre che la vittima abbia riferito della richiesta estorsiva all'autorità giudiziaria o alla polizia giudiziaria.

⁷ Legislazione

Art. 35, commi 22 e 22.1, D.L.4 luglio 2006, n. 223, conv. nella legge 4 agosto 2006, n. 248

22. All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

- a) se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;
- b) il codice fiscale o la partita IVA;
- c) il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;
- d) l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa (131).

22.1. In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39, e successive modificazioni, il notaio è obbligato ad effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle entrate di competenza. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al comma 22, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni.

⁸Trattamento Fiscale

L'art. 19 della Legge 6 marzo 1987 n. 74 dispone che tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di divorzio sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa.

L'agevolazione è estesa anche ai procedimenti di separazione come sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza 10 maggio 2003 n. 202.

L'esenzione è applicabile agli accordi che prevedono il riconoscimento della proprietà o di altri diritti reali ovvero ne operino il trasferimento in favore di uno o di entrambi i coniugi o dei figli a condizione che, come più sopra precisato, nel testo dell'accordo si preveda esplicitamente che le pattuizioni patrimoniali costituiscono elemento funzionale ed indispensabile ai fini della risoluzione della crisi coniugale.

Per i profili applicativi si rimanda alle seguenti Circolari dell'Agenzia delle Entrate:

Circolare Agenzia Entrate n. 27/E del 21.6.2021 (paragrafi 2.1 e 2.2)

Circolare Agenzia Entrate n. 18/E del 25.9.2013 (paragrafo 1.15)

Circolare Agenzia Entrate n. 2/E del 21.2.2014 (paragrafo 9.2)

⁹ Legislazione

art. 230 bis, c.c., 5° comma.

In caso di divisione ereditaria o di trasferimento dell'azienda i partecipanti di cui al primo comma hanno diritto di prelazione sull'azienda. Si applica, nei limiti in cui compatibili, la disposizione dell'articolo 732.

Art. 230 ter, c.c.

Al convivente di fatto che presti stabilmente la propria opera all'interno dell'impresa dell'altro convivente spetta una partecipazione agli utili dell'impresa familiare ed ai beni acquistati con essi nonché agli incrementi dell'azienda, anche in

ordine all'avviamento, commisurata al lavoro prestato. Il diritto di partecipazione non spetta qualora tra i conviventi esista un rapporto di società o di lavoro subordinato

¹⁰ Legislazione

Art. 1, comma 4, D.P.R. 26-04-1986, n. 131 - TARIFFA I - PARTE PRIMA

4. In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Art. 67 comma 1, D.P.R. 22-12-1986, n. 917

1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

- omissis -

b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

- omissis -

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 chiaramente una modifica o integrazione delle clausole sottostanti.

Art. 1 “La casa coniugale / 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:

Art 2 la signora Caia cede al signor Tizio, che acquista, la quota di $\frac{1}{4}$ 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).

Art 3 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.

Art 4 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.

Art 5 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.

Art 6 Le parti acquirenti, in proprio e come qui rappresentate, per quanto a loro personale conoscenza prendono atto di quanto sopra e ne danno conferma.

Art 7 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.

Art 8 Le parti espressamente dichiarano di essere edotte della disciplina energetica contenuta nel D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche e integrazioni.

Art 9 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.).

Art 10 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.

Art 11 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.).

Art 12 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.

Art 13 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.

Art 14 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.

Art 15 Le parti si obbligano ad effettuare, a loro cura e spese, la trascrizione e/o le richieste ulteriori formalità di pubblicità immobiliare nonché la conseguente voltura del titolo presso i competenti pubblici uffici, esonerando il cancelliere da ogni responsabilità in merito. Le stesse

parti si obbligano, pertanto, a depositare nel fascicolo telematico entro venti giorni dalla data di deposito del provvedimento che conclude il giudizio di separazione o divorzio la ricevuta di avvenuta presentazione della richiesta di pubblicità immobiliare e, successivamente, a depositare nel fascicolo telematico anche la copia della nota di trascrizione (e/o annotazione) rilasciata dall'Agenzia del Territorio.