

CORTE D'APPELLO DI MILANO, sez. persone, minori e famiglia, decreto 12 gennaio 2010, - Pres. La Monica - Rel. Lo Cascio

*Separazione consensuale dei coniugi – Clausola dell'accordo di separazione avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un immobile – Inserimento nel verbale d'udienza – Ammissibilità – Omologabilità della clausola.*

(C.c. art. 158; c.p.c. art. 711)

*Separazione consensuale dei coniugi – Accordo di separazione – Contenuto – Clausole implicanti l'attribuzione di beni a uno o a entrambi i coniugi – Validità – Accordo inserito in un verbale di udienza – Natura di atto pubblico – Sussistenza – Titolo per la trascrizione ex art. 2657 cod. civ. – Dopo l'omologazione – Sussistenza – Clausola che preveda l'immediata operatività del trasferimento prima dell'omologazione – Ammissibilità.*

(C.c. artt. 2657, 2699)

*Trasferimenti immobiliari – Descrizione dei dati catastali dell'immobile – Effettiva titolarità del bene trasferito o dell'esistenza di oneri e vincoli – Preclusione della omologabilità degli accordi di trasferimento di immobili – Esclusione – Produzione, da parte dei coniugi, delle autocertificazioni richieste dalla legge – Ammissibilità.*

(D.l. 78/2010, conv. in l. 30 luglio 2010, n. 122, art. 19)

**In sede di separazione consensuale le parti possono raggiungere validamente accordi di natura patrimoniale, giungendo anche ad effettuare trasferimenti immobiliari, dovendosi a tali accordi, rientranti nella categoria dei contratti atipici, riconoscere meritevolezza di tutela (art. 1322 c.c.), poiché finalizzati a dare compiutezza al regolamento dei rapporti patrimoniali di persone, già legate da vincoli di comunione di vita, anche dopo la dissoluzione di questa e assicurare alle stesse maggiore serenità di rapporti personali.**

**Va affermata la natura di atto pubblico (art. 2699 c.c.) del verbale di separazione consensuale con riferimento agli accordi di trasferimenti immobiliari che in tali verbali siano contenuti, dal momento che il relativo verbale è redatto dal cancelliere con compimento di attività certificativa quale pubblico ufficiale, sicché esso costituisce atto pubblico direttamente trascrivibile (art. 2657 c.c.), dopo l'omologa che lo rende efficace. (Nella specie la Corte d'appello, dopo aver enunciato il principio di cui sopra, ha peraltro riconosciuto la possibilità per le parti di prevedere espressamente che il trasferimento sortisca efficacia immediata, anche prima dell'omologazione).**

**Malgrado la complessità degli adempimenti che si accompagnano al trasferimento immobiliare e la possibile maggior garanzia di tutela che le parti otterrebbero ove detto trasferimento fosse curato da un notaio, non competendo al giudice alcun obbligo di verifica (e tantomeno alcuna responsabilità) circa la correttezza della descrizione dei dati catastali dell'immobile o della effettiva titolarità del bene trasferito o dell'esistenza di oneri e vincoli, nondimeno tale complessità non può costituire elemento di preclusione della omologabilità degli accordi di trasferimento di immobili, ove le parti forniscano, con proprie autocertificazioni e conseguente assunzione di ogni responsabilità, tutti quei dati e dichiarazioni necessarie per espressa volontà di legge all'attuazione del trasferimento immobiliare. (Nella specie la Corte ha ritenuto che gli incombenti previsti dall'art. 19, d.l. 78/2010, conv. in l. 30 luglio 2010, n. 122, siano soddisfabili attraverso la produzione di una dichiarazione di conformità dell'immobile circa la corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile ai dati catastali e alla planimetria di cui al catasto).**

## CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione della Persone ,dei Minori e della Famiglia

La Corte riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei signori:

dott. Bianca La Monica	Presidente
dott. Ilio Poppa	Consigliere
dott. Patrizia Lo Cascio	Consigliere rel.

sciogliendo la riserva che precede assunta all'esito dell'odierna udienza sul reclamo proposto ex art. 739 cpc da A e P (rappresentati e difesi dall'avv.), con l'intervento del Procuratore Generale, avverso il provvedimento reso dal Tribunale di Milano in data 16.12.09, ha pronunciato il seguente

### DECRETO

letti gli atti e esaminata l'allegata documentazione,

visto l'art. 739 cpc,

sentito il relatore,

acquisito il parere del P.G.

premesso che il Tribunale di Milano, adito dai coniugi A e P per conseguire decreto di omologa del verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 16.12.2009, con decreto del 16/18.12.2009 omologava il predetto verbale di separazione ad esclusione della clausola sub 1), rispetto alla quale dichiarava non luogo a provvedere,

premessi che con la predetta clausola sub 1) del verbale di separazione consensuale i coniugi concordavano la cessione da parte dell'A alla P, a titolo gratuito e con effetto immediato, del 50% dell'appartamento coniugale sito in Trezzano sul Naviglio, via , di proprietà di esso A e che alla clausola sub 5) dell'accordo di separazione i coniugi davano atto che essi avrebbero provveduto autonomamente al loro mantenimento e che la moglie "rinunciava al mantenimento a fronte della cessione gratuita dell'immobile", mentre alla clausola sub 6) essi davano, altresì, atto di aver definito ogni rapporto patrimoniale e di non avere null'altro a pretendere,

considerato che il provvedimento di diniego di omologa della parte dell'accordo di separazione relativo al trasferimento della quota di proprietà immobiliare emesso Tribunale di Milano e in questa sede impugnato, richiama nella sua parte motiva la contrarietà della richiesta dei coniugi A/P al provvedimento di "sospensione della iscrizione a ruolo dei procedimenti di separazione consensuale contenenti pattuizioni di trasferimento di diritti reali immobiliari" emesso in data 6.3.2009 dal Presidente della sezione 9 civile del Tribunale di Milano, tabellarmente deputata alla trattazione delle cause di separazione, contrarietà che nel provvedimento impugnato si ricorda essere stata evidenziata alle parti anche all'udienza presidenziale e che i primi giudici prospettano come causa "di per sé sufficiente per far luogo al diniego di omologa",

considerato, ancora, che con l'impugnato decreto, il Tribunale di Milano, dopo aver citato ed esaminato pronunzie di merito di altri Tribunali sulla "vexata quaestio" dell'ammissibilità dei trasferimenti immobiliari nell'ambito dei giudizi di separazione consensuale, questione dai citati Tribunali negativamente risolta, osserva come il controllo del giudice sia essenzialmente riservato alle clausole di separazione che attengono al contenuto cosiddetto necessario di essa (volontà delle parti di vivere separati e pattuizioni relative ai figli e al loro mantenimento), senza che alcun controllo sia richiesto al giudice riguardo a

aspetti propri dell'autonomia negoziale dei coniugi e che trovino solo occasione nei procedimenti di separazione (contenuto cosiddetto eventuale della stessa), in relazione ai quali compete al giudice esclusivamente l'obbligo di non avallare negoziazioni prive dei necessari requisiti di forma e sostanza,

considerato che, partendo da tale premessa i primi giudici, dopo aver sottolineato la complessità degli adempimenti che si accompagnano, anche a pena di nullità, al trasferimento di diritti immobiliari e la necessità di attenzione massima alla forma dell'atto traslativo, anche ai fini della sua trascrivibilità e della doverosa tutela dei terzi, nonché del principio generale della certezza e regolarità della circolazione degli immobili, hanno fatto menzione della necessità che, onde evitare rischi di nullità dell'atto, le parti che vogliano nell'occasione della separazione trasferire diritti reali immobiliari nel quadro di una complessiva sistemazione del loro assetto economico, facciano ricorso alla tecnica obbligatoria e non a quella reale, tecnica obbligatoria da ritenere rispondente agli interessi delle parti consentendo pacificamente l'applicazione del rimedio di cui all'art. 2932 cc a tutela di possibili inadempimenti,

considerato, infine, che i primi giudici hanno evidenziato, a completamento delle loro argomentazioni, la mancanza nella documentazione prodotta dalle parti del certificato energetico di cui al Dlgs 192/2005, prevista a pena di nullità e che comunque i coniugi A-P hanno mancato di subordinare la loro volontà di pervenire a separazione consensuale alla possibilità di effettuare in sede di separazione il concordato trasferimento con effetti reali, trasferimento in ogni caso suscettibile di attuazione in sede stragiudiziale, stante la sicura valenza obbligatoria dell'accordo, pervenendo, come precedentemente osservato, alla parziale omologa dell'accordo di separazione 16.12.2010, con limitato riferimento al contenuto "necessario" di esso e dunque con esclusione della clausola sub 1) relativa al concordato trasferimento immobiliare,

rilevato che i coniugi A e P hanno proposto reclamo avverso il predetto decreto del Tribunale di Milano, affidando il loro gravame a quattro motivi di doglianza, considerato che:

- 1) con primo motivo essi negano che il trasferimento immobiliare attuato in sede di separazione consensuale sia assistito da minor grado di tutela rispetto a quello effettuato per atto pubblico redatto da notaio, ricordando come, secondo giurisprudenza della Suprema Corte l'accordo di separazione che attribuisca a uno dei coniugi la proprietà esclusiva di immobili, in quanto inserito nel verbale di udienza, assume forma di atto pubblico ai sensi dell'art. 2699 cc e sia titolo valido dopo l'omologa per la trascrizione, con conseguente obbligo per il giudice di procedere all'omologa di tali pattuizioni,
- 2) con secondo motivo i reclamanti sottolineano l'importanza del loro accordo di trasferimento immobiliare, previsto in funzione solutoria dell'obbligo di mantenimento del marito verso la moglie, derivante dai doveri del matrimonio e, dunque, rientrante nel contenuto cosiddetto necessario dell'accordo di separazione e richiamano a tale riguardo la clausola dell'accordo che prevede la rinuncia della moglie al mantenimento, stante la cessione della quota di immobile facente capo al coniuge,
- 3) con terzo motivo i reclamanti osservano come un provvedimento regolamentare del Presidente di sezione del Tribunale non possa essere derogativo di facoltà riconosciute alle parti da leggi dello Stato quale quella di attuare trasferimenti immobiliari in sede di separazione,
- 4) con quarto motivo i reclamanti indicano come erroneo sia stato il riferimento all'obbligo del certificato energetico che secondo la legislazione regionale vigente non è necessario in caso di cessione di quota immobiliare a soggetto già comproprietario di altra quota dell'immobile,  
ciò premesso questa Corte osserva:

è pacificamente ritenuto in giurisprudenza che in sede di separazione, così' come di divorzio, le parti possano raggiungere validamente accordi di natura patrimoniale, giungendo anche ad effettuare trasferimenti immobiliari, dovendosi a tali accordi, rientranti nella categoria dei contratti atipici, riconoscersi meritevolezza di tutela ( art. 1322 cc), poiché finalizzati a dare compiutezza al regolamento dei rapporti patrimoniali di persone, già legate da vincoli di comunione di vita, anche dopo la dissoluzione di questa e assicurare alle stesse maggiore serenità di rapporti personali (cfr Cass. n.12110/1992- Cass.n. 9034/1997 e Cass. n.4306/1997).

La giurisprudenza della Suprema Corte, poi, ha affermato con chiarezza la natura di atto pubblico del verbale di separazione consensuale con riferimento agli accordi di trasferimenti immobiliari che in tali verbali siano contenuti, dal momento che il relativo verbale è redatto dal cancelliere con compimento di attività certificativa quale pubblico ufficiale, sicché esso costituisce atto pubblico direttamente trascrivibile, dopo l'omologa che lo rende efficace (cfr Cass. n. 4306/97 e Cass. n. 9389/2007).

Partendo da tali premesse è allora evidente che nel caso in esame nessun ostacolo sotto il profilo giuridico possa dirsi sussistente in ordine alla ammissibilità di accordi di separazione che prevedano trasferimenti immobiliari e che ove detti accordi attengano alla sistemazione degli interessi economici del coniugi e anzi realizzino una funzione solutoria dell'obbligo di mantenimento del coniuge più debole, obbligo derivante dai doveri del matrimonio, essi debbano essere ricollegati al contenuto tipico della separazione (cfr Cass. 24321/2007), con conseguente loro sicura omologabilità.

Nel caso in esame, poi, la peculiare strutturazione dell' accordo economico voluto dai coniugi, come articolato nelle clausole sub 1), 5) e 6) da valutare nel loro insieme, chiarisce come all'evidenza i signori A e P abbiano posto al

centro delle loro intese di separazione il trasferimento della quota immobiliare dell'A alla P, la quale, a fronte di tale trasferimento, ha rinunciato a pretendere il mantenimento dal marito, come si evince dalla clausola di chiusura dell'accordo sub 6), nella quale i coniugi all'esito del trasferimento immobiliare, da essi concordato con efficacia immediata con la clausola 1), dichiarano di non aver null'altro a pretendere dall'altro.

E' dunque del tutto evidente che i coniugi hanno impresso valenza centrale alla regolamentazione dei loro interessi economici nell'ambito della separazione e come sia conseguentemente impossibile scindere la volontà degli stessi di separarsi da quella di risolvere, con accordo economico, anche le loro questioni patrimoniali, onde pervenire a un nuovo assetto di vita da separati.

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, questa Corte ritiene pienamente fondate le prime due doglianze dei reclamanti.

Fondate risultano, poi, anche le ulteriori doglianze dei signori A e P posto che non può riconoscersi alcuna valenza di fonte normativa a un mero provvedimento interno del Presidente di una sezione del Tribunale, le cui funzioni rimangono limitate all'assicurare un regolare svolgimento del lavoro dei magistrati componenti la sezione attraverso una mera azione di distribuzione del lavoro e di coordinamento, nonché di raccordo tra magistrati e operatori amministrativi, senza che il Presidente possa, con proprio provvedimento, precludere il regolare accesso delle parti alla tutela giurisdizionale,

Quanto al profilo della eventuale nullità dell'accordo traslativo e della sua ricaduta sulla circolazione dei beni e sulla doverosa tutela delle parti e dei terzi, pur potendo convenirsi con i primi giudici sulla complessità degli adempimenti che si accompagnano al trasferimento immobiliare e sulla possibile maggior garanzia di tutela che le parti otterrebbero ove detto

trasferimento fosse curato da un notaio, non competendo al giudice alcun obbligo di verifica (e tantomeno alcuna responsabilità) circa la correttezza della descrizione dei dati catastali dell'immobile o della effettiva titolarità del bene trasferito o dell'esistenza di oneri e vincoli, nondimeno ciò non può costituire elemento di preclusione della omologabilità degli accordi di trasferimento di immobili, ove le parti forniscano, con proprie autocertificazioni e conseguente assunzione di ogni responsabilità, tutti quei dati e dichiarazioni necessarie per espressa volontà di legge all'attuazione del trasferimento immobiliare.

Nel caso in esame va, al riguardo, rilevato al fine di superare i dubbi espressi dai primi giudici, che la legislazione vigente nella Regione Lombardia (art 6.8 delibera reg. 31.10.2007 n.8-5773) esclude la necessità di certificazione energetica per il trasferimento di quote immobiliari indivise quale quella di cui all'accordo in esame e che i reclamanti hanno superato ogni questione relativa ai nuovi incombeni previsti dalla legge con il DL 78/2010 (art. 19), poi convertito in legge con provvedimento 30 luglio 2010 n.122, attraverso la produzione in questa sede di una dichiarazione di conformità dell'immobile circa la corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile ai dati catastali e alla planimetria di cui al catasto, dovendosi, comunque, sottolineare che la espressa previsione dei coniugi circa l'immediata efficacia traslativa del loro accordo risalente al 16.12.2009, ben potrebbe far ritenere che a detto accordo non si applichi la recente citata normativa, entrata in vigore solo nel luglio del 2010.

Invero deve ritenersi che l'efficacia dell'accordo raggiunto in sede di separazione resti solo sospesa in attesa della omologa, cui va ricollegata valenza di condizione sospensiva, ma che, intervenuta l'omologa e dunque verificatasi la condizione ex lege, l'accordo produca i suoi effetti a far tempo dal momento individuato liberamente delle parti, le quali nel caso in esame



alla clausola sub1) dell'accordo di separazione consensuale in data 16.12.2009 , hanno previsto espressamente l'immediato trasferimento alla P del diritto di proprietà sulla quota di immobile già facente capo all'A.

Deriva da quanto sin qui osservato che non può in alcun modo negarsi l'omologa del complessivo accordo di separazione degli odierni reclamanti, compresa la clausola sub 1) invece esclusa dal Tribunale di Milano il cui provvedimento 16/18.12.2009 va in questa sede, in accoglimento del reclamo, parzialmente riformato con omologa anche della clausola 1) di cui al verbale di separazione 16.12.2009 a tutti gli effetti di legge e alla condizioni da tale clausola previste che si hanno qui per integralmente trascritte, dandosi atto che nell'accordo di separazione di cui al predetto verbale le parti hanno assunto l'obbligo di provvedere alla trascrizione del trasferimento immobiliare presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano.

Non vi è luogo a provvedere sulle spese del grado stante la particolarità della controversia e la mancanza di contraddittore passivamente legittimato.

#### PQM

La Corte d'Appello di Milano sul reclamo proposto da A e P avverso il decreto 16.12.09 del Tribunale di Milano, in accoglimento del reclamo e in parziale riforma del reclamato decreto:

- 1) omologa la clausola 1) del verbale di separazione consensuale sottoscritto dai coniugi A e P in data 16.12.2009 dinanzi al Tribunale di Milano, dando atto che nel predetto verbale le parti hanno assunto l'obbligo di provvedere alla trascrizione del trasferimento immobiliare presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano,
- 2) nulla per le spese del grado.

Milano 12.1.2010

Il Presidente