

Trasferimenti immobiliari in sede di separazione o divorzio

di [Redazione](#)

Pubblicato il 11 Settembre 2021

L'accordo di separazione o divorzio contenente il trasferimento di diritti immobiliari tra ex coniugi (o nei confronti dei figli) può avere effetti reali immediati o, invece, produce solo effetti obbligatori?
Ecco il recente intervento della Cassazione.

Con la sentenza n. 21761 del 29 luglio 2021 le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono intervenute su un tema molto dibattuto in giurisprudenza e dottrina e cioè:

L'accordo di separazione o divorzio contenente i trasferimenti di diritti immobiliari tra ex coniugi (o nei confronti dei figli) può avere effetti reali immediati o, invece, produce solo effetti obbligatori?

L'adesione all'una o all'altra tesi comporta delle importanti conseguenze pratiche per i coniugi che intendano comporre la loro crisi coniugale.

L'efficacia reale del trasferimento contenuto nell'accordo di separazione/divorzio rende superfluo il ricorso al notaio ai fini della trascrivibilità di detto trasferimento. La tesi che sostiene, invece, il mero effetto obbligatorio dell'accordo di trasferimento comporta la necessità di rivolgersi al notaio per tradurre in atto pubblico e trascrivere il trasferimento immobiliare convenuto.

Naturalmente ciò determina importanti riflessi dal punto di vista economico per gli ex coniugi, fermo restando le agevolazioni fiscali di cui essi godono ai fini dell'imposta di trasferimento.



La Cassazione con la sentenza in oggetto, dirimendo il contrasto giurisprudenziale esistente sulle predette tesi, ha stabilito un importante principio: le clausole dell'accordo di divorzio o separazione che riconoscano in favore dei coniugi la proprietà di beni immobili o che ne dispongano il trasferimento immediato in favore di uno di essi (o dei figli) sono valide e il predetto accordo costituisce (dopo la sentenza di divorzio o l'omologazione) un valido titolo per la trascrizione ai sensi dell'art 2657 c.c..

Secondo la Suprema Corte, dunque, l'accordo, essendo inserito in un verbale di udienza redatto da un ausiliario del giudice, assume forma di atto pubblico avente fede privilegiata fino a querela di falso e come tale è idoneo alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

N? costituirebbe un ostacolo la disciplina prevista dall'art. 29 comma 1 bis della legge n. 52/85 secondo la quale gli atti di trasferimento immobiliare devono contenere la dichiarazione di corrispondenza delle planimetrie e dati catastali con lo stato di fatto dell'immobile (cd conformità oggettiva) e presuppongono la verifica da parte del notaio della corrispondenza tra intestazione catastale e risultanze dei registri immobiliari (cd conformità soggettiva).

In merito a questa specifica questione le Sezioni Unite hanno affermato il principio per cui la validità dei trasferimenti immobiliari contenuti negli accordi di separazione e divorzio presuppone l'attestazione da parte del cancelliere che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui alla legge n. 52/85 (conformità oggettiva), mentre non produce nullità il mancato compimento da parte dell'ausiliario dell'ulteriore verifica circa la conformità soggettiva tra intestatario catastale e risultanze dei Registri Immobiliari.

Entrambi i predetti principi espressi dalla Suprema Corte costituiscono, dunque, due importanti punti fermi di cui si dovrà tenere conto in futuro per le richieste di trascrizione degli accordi di separazione e divorzio.

Sul tema leggi anche:

- [Trasferimento di immobili ai figli in caso di separazione e divorzio](#)
- [Determinazione dell'assegno divorzile: aspetti fiscali](#)

a cura di Barbara Bosso de Cardona

Sabato 11 Settembre 2021