TRIBUNALE di BOLOGNA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Marco D'Orazi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. …/2021 promossa da:

XX (c.f. *omissis*), con il patrocinio dell'avv…., elettivamente domiciliato in Piazza …Bologna, presso il difensore avv…..

ATTRICE

contro

YY (c.f. *omissis*), con il patrocinio dell'avv…, elettivamente domiciliato in via…, presso il difensore avv…..

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso *come da verbale d'udienza del 21.02.2022*. Le conclusioni sono da intendersi qui richiamate e sono parte sostanziale della sentenza.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso *ex* art. 702 *bis* c.p.c., XX conveniva in giudizio YY rappresentando che le parti avevano concluso degli accordi nell'ambito di una separazione consensuale, prevedendo, in particolare, che la ricorrente avrebbe trasferito la propria quota di un mezzo della "casa famigliare". Tuttavia, poiché parte resistente si era resa inadempiente, non rispettando il termine essenziale per la stipula del rogito, la ricorrente recedeva dagli accordi e tratteneva la caparra già ricevuta. Chiedeva, in conclusione, di accertarsi la legittimità del recesso e della "ritenzione" della caparra. Con vittoria di spese.

Si costituiva YY contestando che vi fosse stato alcun inadempimento da parte sua e che il termine non era da ritenersi essenziale.

In via riconvenzionale, accertato l'obbligo di contrarre in capo alla controparte, chiedeva di disporsi, *ex* art. 2932 c.c., il trasferimento a proprio favore della quota di un mezzo dell'immobile meglio definito in atti.

Alla prima udienza del 16.09.2021, il giudice disponeva il rinnovo della notifica.

All'udienza successiva del 13.01.2022, le parti, trovata una soluzione conciliativa, chiedevano congiuntamente di pronunciarsi sentenza *ex* art. 2932 c.c. previo pagamento da parte del sig. YY

della somma di euro 100.000,00 come prezzo del bene, nonché imposte, nonché euro 6.000,00 a titolo di contributo alle spese legali sostenute da parte ricorrente,

Il giudice rinviava alla successiva udienza, concedendo termine alle parti per la produzione della documentazione relativa alle regolarità urbanistica e al certificato energetico.

All'udienza del 21.02.2022, le parti concludevano congiuntamente come da verbale d'udienza e la causa, previo mutamento del rito in ordinario, peraltro a conferma di mutamento già intervenuto veniva trattenuta in decisione senza termini.

Viene dunque depositata la presente sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda *ex* art. 2932 c.c. avanzata dalla parte convenuta in via riconvenzionale deve essere accolta.

Risulta, infatti, che, in data 07.11.2019, a seguito degli accordi raggiunti dalle parti, il Tribunale di Bologna emetteva verbale con trasformazione del rito da giudiziale a consensuale (Rg.12022/2019).

Le parti, negli accordi di separazione, convenivano quanto segue.

Al punto 2 del verbale, si prevedeva che "..*il Signor YY rimarrà nella ex casa famigliare*..".

Al punto 3 del verbale, si prevedeva che "..*XX si impegna a trasferire a YY che si impegna ad accettare la sua quota pari al 50% del seguente immobile - Fabbricato cielo terra in (*omissis*) Via (*omissis*) N. (*omissis*)-villetta unifamiliare piani S1, PT e primo con area cortiliva oltre terreno edificabile distinti al NCEU part. (*omissis*) Foglio (*omissis*), mapp. (*omissis*) sub. (*omissis*) graffato sub. (*omissis*) cat. A/7 vani 10,5, nonché sub. 3 terreno mq. 5200*.".

Al punto 4, le parti convenivano il prezzo in euro 200.000,00 da corrispondersi con "…*le seguenti modalità; - euro 100.000,00 all'udienza presidenziale del 07.11.2019 a titolo di caparra confirmatoria, - la residua somma di euro 100.000,00 al rogito, comunque entro e non oltre il 30 luglio 2020, termine da ritenersi essenziale tra le parti.*".

All'udienza del 13.01.2022, dopo ampia discussione finalizzata alla soluzione conciliativa della controversia, le parti concludevano congiuntamente per il trasferimento della quota di un mezzo di proprietà della parte attorea a favore della parte convenuta, in attuazione dell'obbligo assunto con gli accordi di separazione, come sopra riportato. Dunque, rinunciando parte attrice alla domanda risolutoria e parte convenuta insistendo, con il consenso della controparte, per il trasferimento immobiliare.

Ai fini della regolarità di detto trasferimento si rileva che, con memoria del 07.02.2022, la parte attorea ha depositato la documentazione attestante la regolarità urbanistica-edilizia degli immobili più in particolare:

- Relazione tecnica integrata, a firma del Geom. C. R.;

- APE certificazione energetica n. 01401-043470-2020 (rilasciato in data 19.07.2020 e valido fino al 19/07/2030);

- CDU certificato destinazione urbanistica;

- nota di annotamento - cancellazione IPO.

Risulta, inoltre, che la parte convenuta YY abbia eseguito la propria prestazione, mediante corresponsione, tramite assegno circolare, dell'importo residuo di euro 100.000,00; assegno consegnato alla controparte all'udienza del 21.02.2022, come da relativo verbale d'udienza.

Pertanto, sussistono tutti i presupposti *ex* art. 2932 c.c.

Deve, dunque, disporsi il trasferimento, a favore di parte convenuta, della quota di un mezzo relativa agli immobili indicati negli accordi di separazione, costituiti da una villetta unifamiliare e da un terreno circostante, come meglio specificati nel dispositivo.

Ai fini fiscali, si osserva che, trattandosi di trasferimento in esecuzione di accordo di separazione, trova applicazione la L. 6 marzo 1987, n. 74, art. 19.

Sembra infatti applicabile a questa fattispecie la sentenza della Corte Costituzionale nr. 154 del 10 maggio 1999 ed in conformità alle circolari dell'Agenzia delle Entrate nr. 49/E del 16 marzo 2000 e 2/E del 21 febbraio 2014 e quindi anche della tassa dovuta all'Archivio Notarile, come da nota del Ministero della Giustizia, Ufficio Centrale degli Archivi Notarili del 12 aprile 2006, protocollo nr. 249, posizione nr. 1162 e come disposto dalla Corte di Cassazione, sezione Tributaria, ordinanza 21 marzo 2019 nr. 7966.

In altri termini, pur se le parti, ad inizio del processo, erano in contenzioso sull'adempimento della promessa in sede di separazione, non vi è dubbio che il trasferimento, che qui si dispone, è in esecuzione di tali accordi, avvenuti in sede di separazione.

Si precisa che la mancata riproposizione, in sede di precisazione delle conclusioni, della domanda in precedenza formulata dalla parte attrice, tenuto conto della valutazione complessiva della condotta processuale della parte, rappresenta inequivocabilmente il venire meno del suo interesse a coltivare siffatta domanda. Essa ha peraltro concluso congiuntamente, insieme al convenuto.

Le spese di lite, come da conclusioni congiunte, sono compensate tra le parti, ad eccezione del contributo spese riconosciuto dalla parte convenuta, già saldato con assegno circolare consegnato all'udienza del 21.02.2022, come da relativo verbale d'udienza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. **DISPONE** il trasferimento a favore di YY, meglio indicato sopra in intestazione, della quota di 1/2 (un mezzo) dell'immobile sito in (*omissis*), (Bologna), via (*omissis*), n. (*omissis*); consistente in una villetta unifamiliare ai piani terreno, primo e seminterrato, con annessa area cortiliva pertinenziale esclusiva circostante, oltre a terreno parzialmente edificabile in un unico corpo; beni distinti nel NCEU di detto Comune alla partita (*omissis*), in ditta del venditore, al foglio (*omissis*), con i mappali:

- (*omissis*) sub (*omissis*) graffato con il mappale (*omissis*) sub (*omissis*), via (*omissis*), n. (*omissis*), piano T-1-S1, zona censuaria U, categoria A/7, classe 2, vani 10,5, rendita catastale euro 1.247,24= (villetta con area cortiliva pertinenziale esclusiva);

- (*omissis*) sub (*omissis*), via (*omissis*), n. (*omissis*), piano terra, area urbana di mq 5202 (terreno parzialmente edificabile);

- L'area di sedime del fabbricato, quella cortiliva esclusiva ed il terreno parzialmente edificabile risultano censiti al N.C.T di detto Comune al foglio (*omissis*) con il mappale (*omissis*), ente urbano di are 61,82, quale risultante a seguito della fusione dei preesistenti mappali (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*) et (*omissis*) con il mappale (*omissis*), come da denuncia di cambiamento Mod. 3/SPC n r. 4 presentata all'U.T.E di Bologna in data (*omissis*) 1996, ricevuta nr. (*omissis*) e tipo mappale Prot. Nr. (*omissis*) ad essa allegato.

2. **DICHIARA** che la provenienza di tale compendio è da individuarsi nel rogito notaio dottor Minna del distretto di Bologna con sede in Bologna, del giorno (*omissis*) 1999, a repertorio (*omissis*)/ (*omissis*) di quel pubblico ufficiale. Pertanto, ad essa occorrerà fare riferimento, ai fini della più compiuta identificazione dell'immobile.

3. **DÀ ATTO**, ai fini fiscali, che il trasferimento avviene nell'ambito di accordi di separazione, come in motivazione.

4. **PRENDE ATTO** della documentazione prodotta dalla parte attrice, in merito alla regolarità urbanistica e edilizia, così come risultante dalla Relazione Integrata depositata in atti con riferimento al fabbricato e

5. **PRENDE ATTO** del C.D.U. con riferimento al terreno, certificato pure prodotto dalla parte attrice.

6. **DICHIARA** che, in relazione al fabbricato, è riversata in atti certificazione energetica (attestato numero (*omissis*) a firma perito industriale A. P.), con esito F.

7. **ORDINA** al signor Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere questa sentenza, a tutti i fini di legge, contro la parte XX ed a favore della parte YY.

8. **ORDINA** al competente ufficio la voltura della presente sentenza.

9. **NULLA SULLA SPESE**.

10. **SI PUBBLICHI**.

Bologna, 21 febbraio 2022

Il Giudice

dott. Marco D'Orazi

Depositata in Cancelleria il \ Pubblicazione del 28 Febbraio 2022