

Approfondimento di alcuni temi di registro fondiario a seguito dell'incontro tra la Sezione del registro fondiario e i rappresentanti dell'Ordine dei notai

Modifica parziale della circolare del 16 aprile 2013

1. Dichiarazione dei dati pianificatori: quando è necessaria?

Per quanto riguarda le operazioni a Registro fondiario viene richiesta la dichiarazione dei dati pianificatori unicamente quando un fondo ha una superficie superiore a mq 2500 o mq 1500 se si tratta di un fondo vignato. La dichiarazione dei dati pianificatori rilasciata dal Comune serve per definire se il fondo è fuori zona o in zona mista del PR. Solo questa tipologia di fondi (fuori zona o in zona mista con superficie di oltre 2500 mq risp. 1500 se vigna) ricadono sotto la LDFR e necessitano per l'alienazione e l'aggravio l'autorizzazione della Sezione dell'agricoltura. Per tutti gli altri fondi, anche i fondi fuori zona ma con superficie inferiore a mq 2500 (e per le vigne inferiori a 1500) non è necessario presentare la dichiarazione dei dati pianificatori. Fanno eccezione i fondi che appartengono ad un'azienda agricola o atti all'agricoltura, la cui alienazione e aggravio ipotecario dipendono sempre da una decisione della Sezione dell'agricoltura in virtù degli art. 58 e segg. e art. 61 LDFR.

Excursus: bosco

La dichiarazione dei dati di PR serve inoltre per definire se un fondo è bosco accertato secondo il PR o meno. Infatti, la descrizione del fondo risultante dal Registro fondiario è unicamente una fotografia fatta dal geometra revisore al momento del rilevamento catastale e non corrisponde necessariamente alla situazione del PR (es. un prato in montagna che a seguito dell'incuria diviene bosco). Se un fondo con superficie superiore a mq 2500 risulta essere in zona "bosco accertato" secondo il PR, non è necessario interpellare la Sezione dell'agricoltura per l'alienazione. Diversamente se si tratta di un fondo in Fuori Zona/Zona Mista o Zona agricola superiore a mq 2500. In quel caso spetta unicamente alla Sezione dell'agricoltura la competenza per autorizzarne l'alienazione, l'Ufficio del registro fondiario non potendo interpretare documenti quali catastrini o dichiarazioni della Sezione forestale. Tale documentazione sarà semmai da sottoporre alla sezione dell'agricoltura.

2. Estratto del Registro di commercio e procure rilasciate da parte di una persona giuridica

A seguito dell'approfondimento della questione posta si è giunti dalla conclusione che la prassi citata nella circolare del 2013 può essere modificata.

In modo particolare si ritiene che il controllo del diritto di firma di una persona che rappresenta la società in un atto o che rilascia a nome di questa una procura per la firma di un atto **deve essere fatto dal notaio al momento in cui viene rogato l'atto**. Non è quindi, compito e responsabilità dell'Ufficiale del registro fondiario verificare il potere di rappresentanza di chi firma l'atto per una società al momento della richiesta di iscrizione.

A supporto di ciò si rinvia all'**art. 39 cpv. 1 LN**, in cui si dice chiaramente che *"il notaio deve chiedere sia prodotta la prova del rapporto di rappresentanza e ne farà menzione nell'atto"*.

L'estratto del Registro di commercio va prodotto se il notaio non dichiara espressamente che, al momento della sottoscrizione dell'atto, si è accertato personalmente del diritto di firma del comparente. Determinante è tuttavia che venga provato il diritto di firma al momento della sottoscrizione dell'atto, non della richiesta di iscrizione dell'operazione a Registro fondiario, ritenuto che di regola l'iscrizione avviene da parte del notaio che ha ricevuto il mandato dalle parti.

3. Diritto di compera

Malgrado una prassi del 1974 (ZBGR 48, 109) – che trova conferma nell'art. 64 cpv. 1 lett. e ORF - sosteneva che è compito dell'Ufficiale del registro fondiario accertare l'esistenza del titolo giuridico, ovvero dell'esercizio del diritto di compera, e che a tale scopo va sostanzialmente prodotta la dichiarazione d'esercizio, tuttavia si è giunti alla conclusione che tale prassi è troppo rigida.

Si ritiene pertanto che occorre procedere analizzando il contenuto del rogito di costituzione del diritto di compera al fine di accertarsi che tale verifica (dell'esercizio e del pagamento del prezzo) avvenga da parte del notaio. L'Ufficiale del registro fondiario non chiederà pertanto la dichiarazione di esercizio se nel rogito è chiaro che tale verifica è stata svolta dal notaio. Se, invece, il rogito non specifica nulla, potrà essere richiesta la dichiarazione di esercizio del diritto di compera. Per quanto riguarda la condizione dell'avvenuto pagamento del prezzo, ciò non è ritenuto un'attestazione del titolo giuridico da produrre per il trasferimento della proprietà ai sensi dell'art. 64 cpv. 1 lett. e ORF e per questo motivo non può essere richiesta dall'Ufficiale del registro fondiario.

4. Modifica generalità

In merito alla questione delle richieste di modifica generalità, viene ribadito quanto contenuto della lettera della Divisione della giustizia del 24 aprile 2020 all'attenzione dei notai.

In particolar modo, pur riconoscendo la difficoltà di ottenere da parte del notaio un atto di stato civile, si ritiene che questo documento (oppure un documento ufficiale equivalente quale l'atto di matrimonio, l'atto di modifica del nome a seguito di divorzio, l'atto di famiglia

o una decisione del Consiglio di Stato per la modifica del nome) siano gli unici documenti ufficiali ritenuti idonei per una richiesta di modifica di generalità.

La carta d'identità o il passaporto spesso non sono completi (mancano i secondi nomi) o indicano il cognome doppio o con il trattino quando invece non vi sono. Non vi è, in altre parole, un controllo sull'indicazione che la persona fa dei propri dati personali al momento della richiesta del documento d'identità.

Ciò che può essere eventualmente accettato è il certificato in fotocopia semplice, se proveniente dalla Svizzera.

Si rileva, infine, che spesso viene richiesta la modifica delle generalità all'unico scopo di aggiungere un secondo nome sulla base del documento di legittimazione per poi procedere alla vendita del fondo. Tale operazione è superflua, poiché lo scopo della modifica delle generalità, come pure lo scopo di dichiarare tutti i nomi al momento della firma di un atto, è di identificare la persona e di avere dei dati completi a Registro fondiario.

5. Ritiro dell'incarto dopo che è stata messa a giornale la richiesta di iscrizione

Secondo l'art. 47 ORF la notificazione non può essere ritirata senza il consenso dei beneficiari.

Occorre partire dal presupposto che il compito del notaio, per il quale egli ha ricevuto mandato dalle parti, è di iscrivere l'atto a Registro fondiario. Dopo di che il suo mandato è portato a termine.

Non è pertanto possibile ritirare un atto iscritto nel libro giornale senza il consenso delle parti, a meno che – e ciò viene valutato dall'Ufficiale del registro fondiario – il ritiro non avviene nell'ottica di apportare delle modifiche all'atto che ne permettano l'iscrizione. In questo senso il ritiro chiesto nell'ottica di apportare una correzione nel rogito (atto aggiuntivo/postilla o altro) al fine della successiva iscrizione non richiede il consenso delle parti, ma può essere fatto con una dichiarazione del notaio che si impegna a ripresentarlo.

Se invece la richiesta di ritiro avviene sulla base della volontà delle parti, poiché ad esempio decidono di non voler più l'iscrizione, in quel caso è necessario che firmino per consenso, anche solo per il fatto che il mandato del notaio è scaduto con l'inoltro della richiesta di iscrizione.

6. Iscrizioni a Registro fondiario – Permessi B

Di principio la competenza per l'esame dell'acquisto da parte di cittadini al beneficio di un permesso B UE/AELS è di competenza dell'Ufficiale del registro fondiario e non deve essere sottoposta preventivamente all'Autorità di Istanza LAFE.

Nel sito dell'AC (<https://www4.ti.ch/di/dg/sr/sportello/formulari-rf/>) sono stati pubblicati i formulari che il notaio può utilizzare nella casistica di acquisti da parte di stranieri e/o di società.

Per quanto riguarda il cittadino straniero appartenente ad un Paese UE/AELS con permesso B valido, egli dovrà dichiarare di avere il centro dei suoi interessi (economici, famigliari, sociali, ecc.) in Svizzera e di avere un unico domicilio nel nostro Paese, avendo notificato la propria partenza all'ultimo domicilio estero rispettivamente di non essere contemporaneamente domiciliato in nessun altro luogo. La dichiarazione deve avvenire, per essere completa ed accettata, prendendo atto della portata delle sue dichiarazioni e delle conseguenze amministrative, civili e penali previste dagli art. 25 ss. LAFE, in particolare dell'art. 29 cpv. 1 LAFE.

A sostegno della dichiarazione ea comprova che effettivamente il centro degli interessi dell'acquirente è la Svizzera, dovranno essere presentati seguenti documenti:

Per l'acquirente:

- Dichiarazione di domicilio effettivo in Svizzera ex art. 23 ss. CCS;
- Permesso di dimora B UE/AELS, valido e firmato (copia);
- Attestazione dell'Ufficio controllo abitanti che certifica il domicilio in Svizzera;
- Attestazione dell'Ufficio di tassazione che certifica l'assoggettamento fiscale illimitato;
- Documento che attesta la partenza dall'estero (ad es. per cittadini italiani: iscrizione all'A.I.R.E; per cittadini tedeschi: *Abmeldebestätigung*; per cittadini francesi: *Attestation de changement de domicile*);
- Documenti relativi all'affiliazione alla cassa malati svizzera;
- Contratto di locazione dell'attuale dimora in Svizzera;
- Contratto di lavoro in Svizzera.

Se l'acquirente è coniugato, anche se il **coniuge** non acquista deve presentare:

- Dichiarazione di domicilio effettivo in Svizzera ex art. 23 ss. CCS;
- Permesso di dimora B UE/AELS, valido e firmato (copia);
- Attestazione dell'Ufficio controllo abitanti che certifica il domicilio in Svizzera;
- Documento che attesta la partenza dall'estero (ad es. per cittadini italiani: iscrizione all'A.I.R.E; per cittadini tedeschi: *Abmeldebestätigung*; per cittadini francesi: *Attestation de changement de domicile*);
- Documenti relativi all'affiliazione alla cassa malati svizzera.

Se l'acquirente ha dei **figli minorenni**, occorre presentare anche per loro la seguente documentazione anche:

- Permesso di dimora B UE/AELS, valido (copia);
- Attestazione di scolarizzazione in Svizzera.

L'Ufficiale del registro fondiario potrà nella singola fattispecie, valutando le circostanze particolari, ritenere che l'istante ha sufficientemente dimostrato il centro dei propri interessi conformemente all'art. 23 CC anche se non ha presentato tutti i documenti elencati, richiedere ulteriore documentazione, oppure ritenere che sia giustificato rimandarlo

all'Autorità di I. istanza LAFE, qualora non potesse a priori escludere l'obbligo d'autorizzazione (art. 18 LAFE).

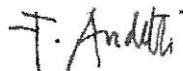
7. Iscrizione nel registro di commercio di persone giuridiche con scopo immobiliare

Si premette che già la costituzione di una società immobiliare in violazione dei disposti LAFE è un atto nullo, anche se non è ancora stato effettuato alcun acquisto di fondo.

La nuova prassi dell'Ufficio del registro di commercio del Canton Ticino prevede che, anche nel caso in cui i promotori di una SA o Sagl con scopo immobiliare siano delle altre persone giuridiche, è possibile iscrivere la società direttamente nel registro di commercio senza effettuare un rinvio all'Autorità di I. Istanza LAFE, a condizione che venga prodotta all'Ufficio del registro di commercio la dichiarazione LAFE debitamente compilata in tutti i punti necessari e firmata dai promotori. A questo proposito va precisato che il concetto di "persona all'estero" a cui viene fatto riferimento all'interno della dichiarazione è definito dall'art. 5 LAFE. Dichiarando quindi che non vi sono persone all'estero che partecipano alla promozione della SA o Sagl con scopo immobiliare, si attesta tra le altre cose che all'interno delle eventuali persone giuridiche promotrici con sede in Svizzera non è occupata una posizione preponderante ai sensi dell'art. 6 LAFE (art. 5 cpv. 1 lett. c LAFE).


DIVISIONE DELLA GIUSTIZIA

La Direttrice:



avv. Frida Andreotti

L'ispettore RF e RC:



avv. Riccardo M. Varini