

Approfondimento di alcuni temi di registro fondiario a seguito degli incontri con gli Ufficiali del registro fondiario e i rappresentanti dell'Ordine dei notai

I. PEGNI IMMOBILIARI

L'ampia revisione del libro IV del CC del 9.12.2009 in vigore dal 1.1.2012, ha esteso fra altro l'obbligo di ricorrere all'atto pubblico onde costituire un pegno immobiliare anche in caso di dichiarazione unilaterale del proprietario/debitore (art. 799 cpv. 2 CC).

Ciò ha comportato la necessità di fornire alcune puntualizzazioni circa l'esame da effettuare da parte dell'ufficiale del RF, anche in base ad indicazioni pervenute dall'ODN.

1. Elementi richiesti per la costituzione di una CI (anche unilaterale)

a) dichiarazione di riconoscimento di debito (cartella)

- Tale indicazione dovrà di regola figurare nell'atto pubblico con cui viene costituita la cartella ipotecaria, sia da parte del costituente che di un terzo.
- Non può essere assortita da condizioni o controprestazioni o da riferimenti al rapporto di base (art. 846 cpv. 1 CC).
- Può essere fornita a parte, tramite dichiarazione aggiuntiva con firma legalizzata, allegata all'istanza di iscrizione.

Da notare come la menzione del debitore non avvenga né a RF, né sull'ev. titolo.

b) manifestazioni di volontà (in caso di costituzione per via bilaterale)

E' notorio come al proposito si constatino a livello svizzero diverse prassi divergenti. Pertanto è apparso opportuno enucleare alcune comuni esigenze minime, atteso come si tratti di definire in modo chiaro le premesse sulle quali il proprietario/debitore viene a costituire il pegno e la corrispondenza delle reciproche manifestazioni di volontà.

- Per quanto attiene il creditore: consiste di norma in un estratto del contratto stabilito dall'Associazione dei banchieri ticinesi (di solito allegato all'atto pubblico), o perlomeno di una promessa di finanziamento da parte dell'istituto bancario di credito, a cui può eventualmente surrogare una dichiarazione nell'atto da parte del notaio che accerta debitamente l'esistenza dei suddetti presupposti, a valere quale offerta¹, indicandone i dati essenziali. Il proprietario/debitore manifesta a sua volta la sua accettazione, per poi procedere alla costituzione del pegno (cfr. art. 101 ORF).

¹P.H. Steinauer, ZBGR 2011, pag. 362 ss

c) Indicazione del tipo di pegno che viene costituito

- L'atto deve specificare fra altro la tipologia di pegno di cui è prevista la costituzione, segnatamente cartella ipotecaria nominativa/al portatore, cartella ipotecaria registrata etc.²

2. **Operazioni per le quali è richiesto o meno l'atto pubblico (in particolari modifiche di pegno)**

a) Necessità dell'atto pubblico per le seguenti operazioni

- pattuizione diritto di subingresso³ o avanzamento di grado del pegno⁴, parificazione del grado o riservata precedenza;
- aumento del pegno (somma);
- estensione del pegno ad altri fondi (pegno collettivo, inclusa evtl. successione in caso di realizzazione, o mediante riparto);
- aumento del tasso massimo d'interesse iscritto (art. 101 cpv. 2 lett. e ORF)⁵;
- trasformazione di pegno (tranne quella agevolata per la CI, art. 30b tit fin CC), incluso il passaggio da ipoteca massimale a quella in capitale;
- ristrutturazione del pegno (frazionamento/raggruppamento);
- reimpiego di pegno ipotecario;
- ripartizione di pegno convenzionale, a seguito di frazionamento del fondo⁶;
- trasporto di pegno, segnatamente dal fondo base a singole PPP⁷.

b) Non appare richiesta la forma dell'atto pubblico (in particolare in caso di alleviamento di pegno) per le operazioni seguenti

- svincolo di pegno;
- riduzione somma/importo garantito da pegno;
- postergazione del pegno (modifica di grado)⁸ o di servitù;
- aggiornamento descrizione oggetto del pegno;
- cessione/trasmissione cartella ipotecaria registrata;
- aggiornamento proprietario;
- subingresso debitore/creditore per il mutuo ipotecario;
- semplice aumento della superficie gravata, a seguito di accrescimento⁹;

²J. Schmid, Recht 2010, pag. 165; P.H. Steinauer, Les droits réels III vol, 4a ed., Berna 2012, n. 2697; Dürri ZK IV 2b Zurigo 2009, n. 255 ad art. 799.

³Basler Kommentar, Honsell/Geiser/Vogt (a cura di), Zivilgesetzbuch II, 4a ed. Basilea 2011, n. 10 ad art. 814; D. Dürri, ZK n. 305 ad art. 799.

⁴D. Dürri, ZK n. 305 ad art. 799; sfumato: P.H. Steinauer, op. cit. n. 2765a; Basler Kommentar, n. 15 ad art. 812; ZBGR 2010, pag. 214 ss.

⁵Dibattuto: P.H. Steinauer, op. cit. n. 2698b; Basler Kommentar, n. 14 ad art. 799; D. Dürri, ZK n. 276 ad art. 799.

⁶Cfr. Basler Kommentar., n. 13 ad art. 833; P. H. Steinauer, op. cit. n. 2712a; D. Dürri, ZK n. 139 ad art. 798.

⁷P.H. Steinauer, RVJ 1991, pag. 303; D. Dürri, ZK n. 287 ss ad art. 799.

⁸Basler Kommentar, n. 13 ad art. 813; ibidem, n. 14 ad art. 812; D. Dürri, ZK n. 303 ad art. 799.

⁹Basler Kommentar., n. 11 ad art. 797 CC; D. Dürri, ZK n. 286 ad art. 799.

- riparto legale del pegno o pegno collettivo a seguito di frazionamento di fondo (art. 833 CCS, 153 cpv. 3 ORF)¹⁰;
- trasformazione agevolata di CI (art. 30 tit fin CC);
- trasformazione di ipoteca in capitale in ipoteca massimale.

3. Emissione di nuovo titolo a seguito di procedura di annullamento (art. 865 CC)

Per l'emissione di un duplicato del titolo smarrito ed annullato, basta una semplice istanza all'UR da parte del proprietario/debitore, unitamente alla decisione pretorile.

Il nuovo esemplare viene rilasciato dall'UR con la relativa menzione.

In presenza di una cartella a nome del proprietario, l'avente diritto ha pure l'opzione di chiedere autonomamente la radiazione a RF del pegno (art. 854 CC).

Il trasferimento del titolo ad altro creditore potrà avvenire solo una volta emesso il duplicato. Ciò vale anche per una eventuale trasformazione del pegno.

4. Clausole accessorie tramite convenzione separata (art. 846 cpv. 2 CC, art. 106 cpv. 1 e 130 ORF)

Si annovera una serie di clausole secondarie relative al credito, per le quali di per sé non occorre necessariamente l'atto pubblico (se non per volontà delle parti)¹¹.

Es. tasso di interesse, disdetta, ammortamento etc.

Al proposito il notaio deve richiedere esplicitamente con l'istanza di iscrizione della cartella ipotecaria (o anche successivamente) la menzione a RF delle clausole accessorie relative al rapporto di debito (quale osservazione)¹².

In tal modo esse divengono opponibili anche a terzi (art. 846 cpv. 2 CC).

Una eventuale modifica successiva di tali condizioni potrà avvenire extra tabulas¹³.

5. Modifica di diritti di pegno (in particolare ristrutturazione con eventuale estensione, aumento, modifica di grado etc.)

Ogni singola operazione deve essere esplicitata nel contratto notarile, come pure nell'istanza. Non è sufficiente indicare unicamente la situazione iniziale e quella finale, delegando all'UR l'onere di ricostruire i vari passaggi intermedi sulla scorta della presumibile volontà delle parti. Siffatta evenienza comporta pertanto un rigetto dell'istanza.

5.1 Cessione di CIR

Per la notifica all'UR della modifica del creditore, se si tratta di istituti di credito non viene richiesta l'autentica delle firme; negli altri casi (se il creditore è persona fisica o giuridica), questa viene invece richiesta, unitamente all'estratto di RC.

¹⁰P. H. Steinauer, op. cit., n. 2711.

¹¹P.H. Steinauer, op. cit. n. 3027a; D. Dürr, ZK n. 228, 309 ad art. 799.

¹²P.H. Steinauer, op. cit. n. 3027 ss.

¹³Basler Kommentar, n. 25 ad art 852.

6. Radiazione di pegno

Occorre produrre all'UR il consenso di tutti coloro ai quali l'iscrizione conferisce dei diritti (art. 964 CC)¹⁴.

Formalmente, la facoltà di chiedere la radiazione a RF spetta al creditore (che si identifica poi col debitore a seguito del trasferimento della CI)¹⁵. Inoltre, in assenza di consenso del proprietario alla cancellazione del pegno, l'UR richiede un complemento, segnatamente una dichiarazione aggiuntiva del proprietario con firma autenticata ed il rispetto dei presupposti di cui all'art. 855 CC.

II. COSTITUZIONE DI SERVITÙ/PIANI CATASTALI

Il nuovo art. 732 cpv. 2 richiede la produzione di estratto del piano di situazione qualora non appaia del tutto chiaro nell'atto l'estensione dell'esercizio della servitù. Resta ora assodato come i piani da allegare secondo tale disposizione debbano essere tratti dalla banca dati ufficiale della MCU, ad esclusione di altri supporti tecnici¹⁶. Ciò vale anche per diritti di superficie non costituiti come per sé stanti e permanenti.

III. ALCUNI ASPETTI ATTINENTI LA TORF

Per quanto concerne il riporto di pegno dal fondo base alla PPP¹⁷, il caso è ora regolato dal nuovo art. 26a LTRF, in vigore dal 1.1. 2012 (emolumento da fr. 100.- sino a fr. 500.-).

Per le operazioni di riunione di fondi con riporto/estensione di pegno sul nuovo fondo o su nuova superficie, occorre distinguere tra mero accrescimento di superficie gravata (tassa di cancelleria) e una vera e propria estensione imponibile giusta l'art. art. 21 LTRF¹⁸.

In caso di estensione di pegno da un fondo ad altro fondo, con contestuale svincolo del primo, la giurisprudenza ha tracciato i criteri di imposizione alla luce dell'art. 25 LTRF¹⁹.

Quando su tali presupposti il proprietario del nuovo fondo si identifica solo in parte con il proprietario del fondo originariamente gravato, p. es. in caso di presenza di beni intestati a coniugi, la tassa di cui sopra (ordinaria) si applica in proporzione alla quota spettante al nuovo proprietario. Per il resto invece vale quella di una normale estensione (art. 21 LTRF).

Anticipi ex art. 1 cpv. 2 LTRF: questa possibilità è stata confermata dal TF²⁰. Quale regola comune si procede a richiederli in modo mirato, nel senso di ricorrere alla disposizione in questione al fine di evitare dispendiose procedure esecutive ed amministrative.

¹⁴P. H. Steinauer, op. cit. n. 2707; D. Dürr, ZK n. 334 ad art. 799 CC.

¹⁵V. Basler Kommentar, n. 6 ad art. 854; Ibidem n. 10 ad art. 964; P.H. Steinauer, op. cit., n. 3065 ss.

¹⁶DTF 5A-593/2012 del 1.11.2012.

¹⁷cfr. RtiD II-2011 n. 1t.

¹⁸cfr. RtiD II-2006 n. 1t.

¹⁹RDAT II-2002 n. 3t.

²⁰DTF 106 II 86 cons 2c.

Emolumenti amministrativi (tassa fissa)

Per iscrizioni per le quali la tassa è definita entro un massimo-minimo (cfr. art. 19 LTRF), si propone quanto segue:

per le servitù in genere, qualora sia fissato o desumibile il valore dell'oggetto, si applica un'aliquota del 2 per mille, diversamente fr 100.-, risp. 200.- per diritti di passo pedonale rispettivamente carrabile.

Per diritti di abitazione o usufrutto è stato a suo tempo proposto un'aliquota del 2 per mille del valore di stima sul fondo risp. sull'abitazione; per un diritto di limitazione di costruzione, il 2 per mille del valore di stima del fondo.

IV. DOCUMENTAZIONE ACCESSORIA

Produzione estratti RC

Occorre ora presentare a RF un estratto RC ufficiale.

Di regola la data di emissione non deve superare 2 settimane. Il notaio può a titolo alternativo presentare una copia dichiarata conforme dell'estratto, oppure affermare di avere proceduto personalmente a verificare i poteri di rappresentanza dei componenti.

Produzione doc. di identità (art. 51 cpv. 2 ORF)

Questa esigenza è stata introdotta dall'UFG nell'ORF prima della sua approvazione²¹. In ogni caso la prassi adottata dagli UR denota una certa flessibilità, in quanto ad es. non tutti i richiedenti possono necessariamente disporre del doc. o di un doc. ancora valido.

Di regola lo si esige per la persona dell'acquirente e non del trasferente e di un rappresentante legale o convenzionale. Neppure lo si richiede in caso di successione ereditaria. In luogo del documento può essere pure prodotto un estratto dello stato civile.

Traduzioni: si conferma come giusta l'art. 5 cpv. 2 ORF le notifiche debbano pervenire nella lingua ufficiale del circondario, ossia in italiano (cfr. art. 20 cpv. 1 LRF). Inoltre all'ufficiale è consentito richiedere delle traduzioni dei doc. giustificativi ed allegati prodotti (art. 5 cpv. 4 ORF).

V. ISCRIZIONE A REGISTRO FONDIARIO A FAVORE DI CITTADINI STRANIERI

L'UR, quando riceve un'istanza di iscrizione per il trapasso di un fondo (iscrizione diretta) a favore di un acquirente in possesso di un permesso B-CE/AELS, chiede la documentazione **minima** seguente:

- permesso di dimora CE/AELS B valido;

²¹Cfr. Comunicazione UFG del 6.1.2012 agli enti e categorie interessate "Identificazione delle persone fisiche iscritte a RFe RC".

- attestazione del competente Ufficio controllo abitanti comunale che certifichi il domicilio in Svizzera;
- dichiarazione dell'interessata/o in cui si confermi che non è contemporaneamente domiciliata/o in un altro luogo, come previsto dagli art. 23 e segg. CC, e che il centro dei suoi interessi (economici, familiari, sociali, ecc.) è in Svizzera, rispettivamente di aver preso atto delle conseguenze amministrative, civili e penali previste dagli art. 25 e segg. LAFE;
- assoggettamento illimitato fiscale (p. es. attestazione UT);
- documento che attesta la partenza dall'estero: iscrizione A.I.R.E (Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero) per i cittadini italiani, Abmeldebestätigung per i cittadini tedeschi, Attestation de changement de domicile per i cittadini francesi, ecc.;
- documenti relativi all'affiliazione alla cassa malati;
- contratto di locazione dell'attuale dimora;
- ev. attestazione relativa all'immatricolazione di un'auto;
- ev. contratto di lavoro in Svizzera;
- ev. attestazione scolarizzazione figli in Svizzera.

Rimane comunque riservato il diritto dell'Ufficiale di chiedere documentazione supplementare e di rinviare l'istante all'Autorità di I.a istanza LAFE, in caso di dubbio.

PER LA DIVISIONE DELLA GIUSTIZIA

Il Capostaff:

F. Catenazzi



L'Ispettore RF e RC:

R. M. Varini

