

telefono
fax
e-mail

Residenza governativa
Piazza Governo
091 814 3227
091 814 3215/30
091 814 4479
di-dg@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni

Funzionario
incaricato

**Divisione della giustizia
6501 Bellinzona**

telefono
e-mail

Ordine dei notai del Cantone Ticino
(trasmissione via mail)

Bellinzona

16 dicembre 2019



Ns. riferimento

Vs. riferimento

Unificazione prassi degli Uffici del registro fondiario relativamente all'obbligo di notifica a favore dei beneficiari di un diritto di prelazione legale o convenzionale annotato a registro fondiario (art. 969 CC)

Gentile Signora Presidente,

tramite la presente, vi informiamo che dal 1° gennaio prossimo gli Uffici del registro fondiario provvederanno ad uniformare la modalità di comunicazione dell'acquisto di una proprietà ai beneficiari di un diritto di prelazione legale o convenzionale annotato a registro fondiario.

Conformemente all'art. 216d cpv. 1 CO, il venditore deve informare il titolare del diritto di prelazione della conclusione del contratto di vendita e del suo contenuto. Ricordato il dovere d'informazione del notaio nei confronti delle parti, al venditore spetta la responsabilità di informare tempestivamente e debitamente il beneficiario in merito alla realizzazione di un caso di prelazione. Il dovere di informazione del venditore non deve essere confuso con l'obbligo di notifica a carico dell'Ufficio del registro fondiario previsto all'art. 969 cpv. 1 CC, secondo cui l'ufficiale del registro deve notificare agli interessati le operazioni che avvengono a loro insaputa; in particolare, comunica l'acquisto della proprietà da parte di un terzo alle persone il cui diritto di prelazione è annotato nel registro fondiario o è dato per legge e risulta dal registro fondiario.

La notifica da parte dell'Ufficio del registro fondiario ha luogo unicamente a titolo sussidiario, qualora non sia dimostrato che il beneficiario del diritto di prelazione è stato debitamente informato in merito al caso di prelazione. L'Ufficio del registro fondiario non procede ad alcuna comunicazione, se il richiedente allega all'istanza di iscrizione le dichiarazioni sottoscritte da tutti i beneficiari, dalle quali risulta in modo chiaro che sono state informate compiutamente dell'operazione e che rinunciano all'esercizio del loro diritto di prelazione (l'autentica di firma non è di principio richiesta). Dalla dichiarazione di rinuncia sottoscritta dal beneficiario dovranno quindi esplicitamente risultare l'oggetto del trapasso, il prezzo e le condizioni contrattuali. La comunicazione da parte dell'Ufficio del registro fondiario si limita alla data di iscrizione nel libro giornale del trapasso di proprietà, in quanto il dovere di notifica non si estende alle clausole contrattuali. Per consentire al beneficiario del diritto di prelazione di avere ulteriori informazioni in merito alle clausole contrattuali, nella comunicazione verrà indicato il nominativo del notaio che ha richiesto l'iscrizione del trapasso di proprietà.

Vi comunichiamo inoltre che, in applicazione dell'art. 31 della Legge sulle tariffe per le operazioni nel Registro fondiario, la notifica da parte dell'Ufficio del registro fondiario sarà soggetta ad una tassa da fr. 30.-- a fr. 500.-- a dipendenza del dispendio amministrativo.

Come indicato in ingresso, la presente modifica di prassi entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2020. Ringraziamo sin d'ora della condivisione della presente da parte dell'Ordine, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nell'imminenza delle festività, ci è gradita l'occasione per porgere a lei, al Consiglio e a tutti i membri dell'Ordine, i nostri migliori auguri.

PER LA DIVISIONE DELLA GIUSTIZIA

La Direttrice:


avv. Frida Andreotti

L'Ispettore RF e RC:


avv. Riccardo Maria Varini