

Piazza Governo 7
6501 Bellinzona

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni

telefono
fax
e-mail
web

+41 91 814 32 15
+41 91 814 47 72
di-dg@ti.ch
www.ti.ch/giustizia

19 LUG. 2022

**Divisione della giustizia
6501 Bellinzona**

Spettabile
Ordine dei notai del Canton Ticino
Att. Avv. Gianni Cattaneo, Presidente
Via E. Bossi 1
6900 Lugano

Bellinzona 6 luglio 2022

Unificazione prassi degli Uffici del registro fondiario relativamente alle operazioni di ristrutturazione dei diritti di pegno immobiliare e altre questioni in materia ipotecaria. circolare DG 06.07.2022

Signor Presidente,
signore e signori membri di comitato,

come esposto ai rappresentanti dell'Ordine dei notai in occasione di un incontro tenutosi in data 26 aprile 2022, si desidera informare che gli Uffici del registro fondiario (di seguito *URF*) provvederanno a uniformare la modalità di trattazione delle richieste di iscrizione aventi per oggetto le operazioni di ristrutturazione di diritti di pegno, in particolare di modifica di cartelle ipotecarie.

Queste richieste spesso implicano una serie di passaggi che devono essere oggetto di singola iscrizione e che il notaio è tenuto ad esplicitare sull'istanza e nell'atto pubblico conformemente all'art. 47 cpv. 2 ORF. Si conferma a questo proposito quanto indicato nella circolare DG di data 16.04.2013 "Approfondimento di alcuni temi di registro fondiario" (pto. 5). Non è quindi sufficiente indicare la situazione iniziale e quella finale – spesso tramite una generica ed impropria richiesta di "emissione in sostituzione di titoli ipotecari con bonifico delle tasse di registro"¹ –, delegando all'URF il compito di ricostruire i vari passaggi intermedi, e ciò a maggior ragione poiché vi è una stretta interdipendenza fra richiesta di iscrizione postulata dall'istante/notaio, la corretta messa a giornale dell'operazione e la tassazione delle varie fasi del procedimento. La corretta attribuzione dei documenti giustificativi nell'ambito dell'iscrizione a giornale è garantita unicamente allorquando l'istanza indichi chiaramente la successione logica delle operazioni.

Le modifiche dei diritti di pegno in senso stretto possono essere suddivise nel seguente modo:

Frazionamento:

L'operazione comporta la divisione di un titolo ipotecario in due o più titoli aventi un valore complessivo uguale a quello del titolo originario. I nuovi titoli hanno le medesime condizioni del

¹ Simili richieste si riferivano storicamente al reimpiego, ossia la riutilizzazione dell'iscrizione e del posto di pegno di un'ipoteca quale accessorio, il cui debito garantito è stato integralmente rimborsato e che sussiste quindi ormai solo formalmente, onde garantire un nuovo credito mediante sostituzione nel rapporto di pegno.

titolo originario (interesse massimale, clausole accessorie, diritto di subingresso se già annotato). Salvo indicazione contraria, le nuove cartelle vengono iscritte in parità di rango.

Riunione:

L'operazione è eseguibile unicamente se i titoli ipotecari da riunire sono della stessa tipologia (per es. tutte cartelle ipotecarie documentali al portatore oppure tutte cartelle ipotecarie registrate) ed hanno il medesimo interesse massimale e diritto di subingresso. Se i titoli ipotecari divergono, occorre quindi preliminarmente uniformarne la tipologia, l'ammontare del tasso di interesse e l'esistenza del diritto di subingresso. Per le operazioni preliminari di uniformizzazione delle condizioni – che dovranno anch'esse essere specificate nell'atto pubblico e sull'istanza di iscrizione – verrà prelevata la tassa prevista dalla LTORF (es. trasformazione, modifica tasso di interesse).

È inoltre necessario specificare le clausole accessorie (es. disdetta e ammortamento del debito) del titolo costituito a seguito di riunione, specie se i titoli originariamente iscritti hanno clausole accessorie divergenti. Solo in questo modo l'URF potrà rilasciare il titolo ipotecario corretto.

La modifica della cartella a seguito di frazionamento o di riunione non trova formalmente menzione nel CC o nell'ORF. Le operazioni implicano comunque una modifica di natura contrattuale o unilaterale del titolo originario mediante atto pubblico.

Novazione:

L'operazione è volta a sostituire il credito cartellare originario con uno nuovo con conseguente costituzione di un nuovo titolo tramite atto pubblico: la data di costituzione del pegno immobiliare sarà pertanto la data della messa a giornale del nuovo titolo, senza che vi sia un riferimento al titolo estinto e cancellato. La volontà di procedere ad una novazione deve essere chiaramente indicata, visti i suoi effetti giuridici e le conseguenze in termini di commisurazione della tassa di registro (per l'operazione in questione viene prelevata l'aliquota corrispondente alla costituzione di un nuovo diritto di pegno in applicazione dell'art. 25 LTORF). La novazione va infatti distinta dal semplice aggiornamento privo di effetti materiali, in particolare sul rango.

Trasformazione:

L'operazione comporta la modifica del genere di diritto di pegno - ritenuto che il pegno trasformato potrà essere iscritto unicamente con le medesime condizioni di quello iniziale - ed ha luogo di principio tramite atto pubblico. Da evidenziare la facoltà di procedere con la trasformazione agevolata per le cartelle ipotecarie documentali costituite prima dell'1.1.2012 in cartelle registrate, tramite semplice richiesta scritta del proprietario e degli aventi diritto sulla cartella (art. 33b Tit. fin. CC). Per la trasformazione agevolata non viene richiesta la legalizzazione delle firme, in quanto l'operazione è priva di effetti materiali sul pegno originario.

Le modifiche sopradescritte, ed in particolare il frazionamento o la riunione di titoli, possono essere parte di un'operazione di ristrutturazione più complessa che può implicare anche l'aumento del valore nominale, la trasformazione, l'annotazione del diritto di subingresso o la modifica del tasso di interesse massimo. Si rinnova l'invito a voler specificare tutti i singoli passaggi. Di conseguenza le richieste di *emissione in sostituzione* indicanti semplicemente la situazione finale, saranno giudicate incomplete e quindi suscettibili di rigetto. Infatti, salvo indizio che si tratti di una novazione, varrà la presunzione di mantenere il pegno originario. Lo stato

finale auspicato dalle parti dovrà però essere preceduto dall'indicazione delle singole modifiche del/dei titolo/i ipotecario/i.

In conclusione, sulla base di quanto esposto, a partire dal 1.10.2022 gli URF non accetteranno più le richieste che si limitano a descrivere la situazione iniziale e quella finale con una generica richiesta di emissione in sostituzione, esigendo che venga corretto il rogito e la relativa istanza.

Si allegano a titolo esemplificativo alcuni casi di ristrutturazione di diritti di pegno comportanti più operazioni.

Infine, sempre con riferimento all'incontro citato in ingresso e alle discussioni intercorse in merito ai casi indicati dai notai, si informa che talune prassi sono state modificate rispettivamente riviste. Si allega pertanto anche l'emendamento alla Circolare del 16 aprile 2013.

DIVISIONE DELLA GIUSTIZIA

La Direttrice:


avv. Frida Andreotti

L'ispettore RF e RC:


avv. Riccardo M. Varini

Esempi pratici di ristrutturazione di pegni immobiliari

Esempio 1

Fondo 1 RFD Locarno: situazione iniziale dei pegni immobiliari

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 200'000.00 7.00 % IL PORTATORE

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 120'000.00 10.00 % IL PORTATORE

D CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE

di 3. grado con diritto di subingresso

FR 50'000.00 10.00 %

Società anonima

SIX SIS AG, OLTEN

Situazione desiderata dopo la ristrutturazione:

L'istituto di credito chiede che venga emessa a suo favore una **cartella ipotecaria registrale in 1° rango di nominali CHF 850'000.--**.

1. Parificare le condizioni dei pegni in modo che si possano riunire:
 - Aumentare tasso di interesse della cartella ipotecaria al portatore in 1° rango al 10%
2. Riunire le cartelle ipotecarie al portatore in un'unica cartella ipotecaria di nominali CHF 320'000.— e trasformarla in una registrale a favore della creditrice SIX SIS AG, Olten.
3. Riunire la cartella registrale di nominali CHF 320'000.— con la cartella registrale di nominali CHF 50'000.— e aumentare la somma di nominali CHF 480'000.— per raggiungere l'importo di CHF 850'000.—

Esempio 2

Fondo no. 2 RFD Mendrisio: situazione iniziale dei pegni immobiliari

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 300'000.00 10.00 % IL PORTATORE

BANCA A, Bellinzona

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 10'000.00 10.00 % IL PORTATORE

C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso

FR 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 9418/13.10.2009

Situazione desiderata dopo la ristrutturazione:

L'istituto di credito chiede che venga emessa a favore di Six Sis AG una **cartella ipotecaria registrale in 1° rango di nominali CHF 400'000.--**.

1. Sarebbe innanzitutto auspicato che Banca A si cancelli dal registro creditori
2. Ritenuto che le condizioni dei tre pegni immobiliari sono già parificate, si può procedere a riunire le cartelle ipotecarie al portatore in un'unica cartella ipotecaria al portatore di nominali CHF 360'000.—.
3. Infine occorre trasformare la cartella ipotecaria al portatore in una cartella ipotecaria registrale di nominali CHF 360'000.— a favore di SIX SIS AG e aumentare la somma di nominali CHF 40'000.— per raggiungere l'importo di CHF 400'000.—.

Esempio 3

Fondo 3 RFD Lugano: situazione iniziale dei pegni immobiliari

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 900'000.00 7.00 % IL PORTATORE

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 120'000.00 10.00 % IL PORTATORE

D CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE di 3. grado con diritto di subingresso

FR 80'000.00 10.00 %

Società anonima

SIX SIS AG, OLTEN

L'istituto di credito chiede che venga emessa a favore di Banca B una **cartella ipotecaria registrale in 1° rango di nominali CHF 1'100'000.--**.

1. Innanzitutto occorre che SIX SIS AG ceda a Banca B il credito relativo alla cartella ipotecaria di 3° rango
2. Le condizioni dei tre pegni immobiliari vanno parificate: occorre aumentare al 10% il tasso d'interesse del pegno immobiliare di 1° rango
3. Si può procedere a riunire le cartelle ipotecarie al portatore di 1° e 2° rango in un'unica cartella ipotecaria al portatore di nominali CHF 1'020'000.—.
4. Infine occorre trasformare questa cartella ipotecaria in una cartella ipotecaria registrata di nominali di medesimo importo a favore di Banca B e riunirla con la cartella ipotecaria registrata di 3° rango, in modo da avere un'unica cartella ipotecaria registrata di CHF 1'100'000.—.

Esempio 4

Fondo 4 RFD Bellinzona: situazione iniziale dei pegni immobiliari

A IPOTECA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 150'000.00 7.00 % IL PORTATORE

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE

D CARTELLA IPOTECARIA REGISTRATA di 3. grado con diritto di subingresso

FR 80'000.00 10.00 %

Banca C, Lugano

L'istituto di credito chiede che venga emessa a favore di SIX SIS AG una **cartella ipotecaria registrata in 1° rango di nominali CHF 200'000.—** e una **cartella ipotecaria registrata in 2° rango di nominali CHF 200'000.—**, tasso di interesse per entrambe 10% e diritto di subingresso.

1. Innanzitutto occorre che la Banca C ceda a SIX SIS AG il credito relativo alla cartella ipotecaria di 3° rango
2. Occorre trasformare l'ipoteca in 1° rango in una cartella ipotecaria registrata a favore di SIX SIS AG e aumentarne l'importo di nominali CHF 50'000.—, oltre ad aumentare al 10% il tasso d'interesse ► **CIR di nominali CHF 200'000.— in 1° rango**
3. Si trasforma la cartella ipotecaria al portatore in 2° rango in una registrata a favore di SIX SIS AG, la si riunisce alla cartella ipotecaria registrata di nominali CHF 80'000.— portando il pegno in 2° rango e lo si aumenta di nominali CHF 20'000.— ► **CIR di nominali CHF 200'000.— in 2° rango**