



P.P. CH-3003 Berna, UFG

Posta A

Agli Ispettorati cantonali dei registri fondiari e
ai registri fondiari dei Cantoni
UR, OW, NW, GL, ZG, BS, SH, AI, GE, JU

Numeri di riferimento/incarto:

Vostro riferimento:

Nostro riferimento: SCH; MAC

Berna, 28 giugno 2007 (aggiornato il 20.08.2007)

Istruzioni sul trattamento di affari inerenti ad un trust

Gentili Signore e Signori

In data 1° luglio 2007, contemporaneamente alle modifiche della legge federale sul diritto internazionale privato (LDIP) e della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (LEF), entrerà in vigore la Convenzione relativa alla legge applicabile ai trust ed al loro riconoscimento (Convenzione sui trust).

In quest'occasione, l'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario, in collaborazione col Settore diritto internazionale privato (ambedue all'interno dell'Ufficio federale di giustizia) come anche col sottogruppo della Commissione di esperti per l'alta sorveglianza sul registro fondiario, ha elaborato delle istruzioni sul trattamento di affari inerenti ai trust.

Le presenti istruzioni non contengono che delle indicazioni e dei consigli per il trattamento delle più importanti operazioni collegate ai trust. Tuttavia, non esonerano i registri fondiari dalla loro responsabilità nel valutare gli affari oggetto delle istanze, e nel prendere le relative decisioni.

Le istruzioni riguardano soltanto la proprietà fondiaria, sono tuttavia applicabili per analogia anche sui diritti reali limitati.

I. Introduzione

Il trust, che in virtù della sua natura giuridica è un ibrido fra il rapporto fiduciario e la fondazione, è diffuso principalmente nei paesi di tradizione giuridica anglosassone. Il concetto indica un rapporto giuridico consistente in un trasferimento fiduciario di beni a una o più per-

sone (*trustees*), incaricate di amministrarli e di utilizzarli per uno scopo prestabilito dal disponente (*settlor*). Lo scopo può essere di ordine generale, oppure favorire determinate persone (*beneficiaries*). Il *settlor* ha inoltre la possibilità di avvantaggiare se stesso e può anche riservarsi il diritto di liquidare il trust in un secondo tempo. Il trust può essere istituito con atto fra vivi o mortis causa. Esso non dispone invece di una personalità giuridica. Il *trustee* è proprietario fiduciario dei beni in trust, questi ultimi costituiscono tuttavia una massa distinta e non sono parte del patrimonio del *trustee*.

Nel caso in cui i beni in trust sono iscritti nel registro fondiario a nome del *trustee*, conformemente al nuovo articolo 149d LDIP, tramite menzione è possibile indicare l'esistenza del trust. Il rapporto di trust è opponibile nei confronti di terzi in buona fede, soltanto se è menzionato.

La legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) come anche la legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR), rimangono applicabili ai trust senza alcuna restrizione. Gli affari che non riguardano esclusivamente l'utilizzo di fondi che servono come stabilimento di commercio o d'industria (in altre parole, i fondi che servono come stabilimenti permanenti), di regola, dovrebbero essere rinviati alle autorità cantonali competenti in materia LAFE.

Fonti:

- Decreto federale del 20 dicembre 2006 che approva e traspone nel diritto svizzero la Convenzione dell'Aia relativa alla legge applicabile ai trust ed al loro riconoscimento, RU 2007 2849 (<http://www.admin.ch/ch/i/as/2007/2849.pdf>)
- Messaggio: FF 2006 517 (<http://www.admin.ch/ch/i/ff/2006/517.pdf>)

Letteratura:

- Peter Max Gutzwiller, Schweizerisches Internationales Trustrecht, Helbing & Lichtenhahn, Basilea, 2007
- Nedim Vogt Peter, Trusts, Commentario basilese sulla LDIP, p. 1137 ss.
- Thomas M. Mayer, Das Haager Trust-Übereinkommen; Auswirkungen und Vorteile einer Ratifikation aus rechtlicher Sicht; AJP/PJA 2004 p. 156 ss.
- Thomas M. Mayer, Die Schweiz und das Haager Trust-Übereinkommen, in „Der Schweizerische Treuhänder“ 2006/9, S. 676 ss.
- Thomas M. Mayer, Der Trust und das auf ihn anwendbare Recht aus Schweizer Sicht, in „Recht“ 2007/2, p. 64 ss.

II. Notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario e giustificativi da produrre

1. Trasferimento di un fondo a favore di un trust al momento della sua costituzione:

a) Generalità

- L'istituzione del trust sottostà al diritto dichiarato applicabile dalla Convenzione dell'Aia (statuto del trust). Quest'ultimo, contrariamente a quanto previsto dalla Convenzione stessa, non è applicabile soltanto nel caso di trust comprovabili per iscritto (art. 149a LDIP).
- Si tratta di un atto unilaterale di destinazione di beni (e non di un contratto fra il *settlor* e un *trustee*).
- I beni patrimoniali devono essere trasferiti singolarmente (nessuna successione universale).

- L'iscrizione nel registro fondiario ha effetto costitutivo (non vi è trasmissione extra-tabulare della proprietà).

Il *negozio di obbligazione* per la trasmissione della proprietà di un fondo è costituito dall'atto (unilaterale) di destinazione (che sottostà alle norme del diritto estero).

L'*atto di disposizione* è costituito dalla notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario (generalmente effettuato dal *settlor* col consenso del *trustee*). Sono applicabili gli articoli 11 ss. del regolamento per il registro fondiario (RRF).

b) *Costituzione con atto fra vivi*

In caso di costituzione di un trust con atto fra vivi, il *settlor* deve produrre, come giustificativo, un atto notarile d'accertamento, emesso da una persona abilitata a rilasciare atti autentici in Svizzera (la competenza di quest'ultima si deve estendere su tutto il territorio svizzero), dal quale risulta che

- il trust è stato costituito validamente (a norma del diritto estero)¹;
- la persona destinataria del fondo da trasferire è stata inserita in qualità di *trustee*;
- il fondo da trasferire al *trustee* è stato destinato al patrimonio in trust.

Nel caso in cui l'atto di destinazione è comprovato da un certificato, non è necessario produrre quest'ultimo nell'ambito della notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario.

c) *Costituzione con disposizione a causa di morte*

In caso di costituzione del trust *a causa di morte*, il diritto di successione applicabile viene a determinare se il fondo deve essere trasferito direttamente al *trustee*, oppure se è previamente trasferito ad un avente diritto intermediario (*personal representative*), p. es. un amministratore di successione (*administrator*), oppure un esecutore testamentario (*executor*), (con l'obbligo di consegna del bene in trust al *trustee*).

Il certificato di eredità estero (certificato di eredità, certificato di successione) è sufficiente come prova del titolo giuridico, se da esso risulta (anche) il trasferimento a favore del *trustee*.

Se dal certificato di eredità non risulta il trasferimento a favore del *trustee* (cosa che dovrebbe corrispondere al caso normale), al registro fondiario dovranno essere forniti anche i documenti enumerati nelle direttive dell'Ufficio federale di giustizia "Ausländische Erbfolgezeugnisse als Ausweis für Eintragungen im schweizerischen Grundbuch/Certificats d'héredité servant de pièces justificatives pour des inscriptions au registre foncier suisse" del novembre 2001.

(http://www.bj.admin.ch/etc/medialib/data/wirtschaft/grundbuch_egriss.Par.0001.File.tmp/erbfolgezeugnisse-d.pdf /

http://www.bj.admin.ch/etc/medialib/data/wirtschaft/grundbuch_egriss.Par.0003.File.tmp/erbfolgezeugnisse-f.pdf)

2. Menzione del rapporto con un trust

Al momento della costituzione del trust, il *settlor* può richiedere la menzione del rapporto di trust, oppure può rimettersi alla volontà del *trustee* di richiederla in un secondo tempo.

Nel caso in cui lo prevede lo statuto del trust, la menzione può essere richiesta sia dai *beneficiaries* che da altre persone, però soltanto col consenso del *trustee*, oppure basandosi su una decisione di un tribunale.

¹ Nel caso in cui la costituzione valida del trust impone il trasferimento della proprietà al *trustee*, è sufficiente la constatazione dell'esistenza di un atto unilaterale di destinazione valido.

La menzione non provoca una limitazione della facoltà di disporre del *trustee* (essendo quest'ultimo pienamente proprietario fiduciario), bensì ha lo scopo di distruggere la buona fede di terzi acquirenti e di proteggere i *beneficiaries* (il far valere il diritto di rivendicazione, ovvero di restituzione nei confronti di terzi in buona fede, impone obbligatoriamente una menzione). La menzione rende persistente lo scorporo del patrimonio in trust, previsto dal diritto anglosassone in caso di esecuzione forzata diretta contro il *trustee*, nei confronti di quei creditori che ignorano l'appartenenza del fondo ad un trust.

La menzione avviene con la seguente espressione chiave: “*fa parte del patrimonio di un trust, giustificativa no. ...*”

3. Cancellazione della menzione

Per la cancellazione della menzione è necessaria una sentenza giudiziaria, oppure un atto notarile d'accertamento, emesso da una persona abilitata a rilasciare atti autentici in Svizzera, dal quale risulta che il *trustee*, secondo lo statuto del trust, nel caso concreto, è autorizzato alla cancellazione (vengono comprovati così eventuali consensi necessari, in particolare quello dei *beneficiaries*, di una persona alla quale il *settlor* ha conferito l'autorizzazione di cancellare la menzione, oppure di un'autorità di sorveglianza).

Se mancano i consensi necessari, la cancellazione può essere effettuata unicamente su ordine del giudice.

4. Alienazione di un fondo appartenente al patrimonio in trust e acquisto di un fondo destinato al patrimonio in trust da parte di un trustee

Il trasferimento avviene tramite contratto notarile di compravendita (negozio obbligatorio).

L'atto di disposizione consiste nella notificazione d'iscrizione nel registro fondiario; l'iscrizione nel registro fondiario ha effetto costitutivo.

Il trasferimento del fondo all'acquirente avviene anche nel caso di alienazione scorretta. La protezione dell'acquirente da eventuali diritti di restituzione, in virtù delle norme applicabili in materia, dipende dall'esistenza di una menzione, circa l'appartenenza del fondo al patrimonio in trust, al momento dell'acquisto della proprietà. Se non vi era una menzione, l'acquirente in buona fede è protetto da tali diritti.

L'ufficio del registro fondiario, senza rispettiva richiesta, non è tenuto ad occuparsi della cancellazione della menzione.

5. Trasferimento di fondi dal patrimonio in trust a favore dei beneficiaries

Se il trasferimento avviene in adempimento di un'obbligazione da parte dei *beneficiaries* tramite atto di destinazione costituente il trust, quest'ultimo rappresenta il negozio obbligatorio. Il *trustee*, nell'ambito della notificazione di iscrizione al registro fondiario (atto di disposizione), è tenuto a produrre un atto notarile d'accertamento emesso da una persona autorizzata a rilasciare atti autentici in Svizzera, dal quale risulta che

- il fondo da trasferire fa parte di un trust, costituito in modo valido (nel caso in cui ciò non dovesse risultare già dalla menzione);
- esiste un diritto di trasferimento del fondo del o dei *beneficiaries* in virtù dello statuto del trust;
- sono stati dati i consensi necessari, previsti dallo statuto del trust.

Se lo statuto del trust non prevede altrimenti, l'acquisto di un fondo da parte di più *beneficiaries* avviene in comproprietà. (L'acquisto in proprietà comune presuppone, che esso sia avvenuto in presenza di uno scopo comune nell'ambito di una società semplice).

L'iscrizione nel registro fondiario ha effetto costitutivo.

Con la scorporazione del fondo dal patrimonio in trust, la menzione diviene priva d'oggetto e il *trustee* può richiederne la cancellazione. In casi chiari, l'ufficio del registro fondiario può procedere d'ufficio alla cancellazione.

6. Cambio del trustee (dimissione/revoca/decesso)

- a) Rispetto ai rapporti di proprietà, più *trustees* vengono equiparati ad una società semplice (con convenzione di proroga). I *trustees* sono proprietari comuni del patrimonio in trust. In caso di dimissione di un *trustee* viene applicato il principio dell'accrescimento.
- b) Nel caso in cui è stato designato soltanto un *trustee* e quest'ultimo si ritira, l'atto costitutivo del trust però designa un *trustee* sostitutivo, l'atto stesso funge da prova per il motivo giuridico del trasferimento del fondo al nuovo *trustee*. Un atto notarile, emesso da una persona autorizzata a rilasciare atti autentici in Svizzera, deve confermare l'appartenenza del fondo da trasferire ad un trust validamente costituito (nel caso in cui ciò non risulta già dalla menzione), che il *trustee* precedente si è ritirato e che il nuovo *trustee* ha il diritto di rilevare il fondo. La notificazione di iscrizione nel registro fondiario viene effettuata dal precedente *trustee*. Nel caso di omissione della notificazione di iscrizione da parte di quest'ultimo, il nuovo *trustee* può farsi attribuire la proprietà su ordine dell'autorità giudiziaria. In questo caso egli stesso può effettuare la notificazione di iscrizione nel registro fondiario. Decisioni estere vengono riconosciute soltanto nella misura in cui obbligano il *trustee* precedente al trasferimento del fondo. In un caso del genere, soltanto il giudice svizzero nel luogo in cui il fondo è intavolato nel registro fondiario, in sostituzione della dichiarazione di volontà dell'obbligato, è competente per il trasferimento diretto del fondo all'attuale avente diritto.
- c) Se al momento della costituzione del trust *non* è stato designato un *trustee* sostituto, ne è necessaria la nomina tramite la persona o l'autorità competente secondo quanto previsto dallo statuto del trust. Se contemporaneamente gli viene assegnata la proprietà al patrimonio in trust, egli stesso può effettuare la notificazione di iscrizione nel registro fondiario.
- d) Nel caso di *decesso* del *trustee*, il diritto di successione applicabile determina in che misura il patrimonio in trust passa agli eredi, oppure a un avente diritto intermediario (*personal representative*), lo statuto del trust invece determina a che punto la rispettiva persona è obbligata a trasferire il patrimonio fiduciario al *trustee* successivo, designato tramite atto costitutivo del trust, da parte di una persona o dell'autorità competente.

Il certificato di eredità estero (certificato di eredità, certificato di successione) è sufficiente come prova del motivo giuridico, se da esso risulta (anche) il trasferimento a favore del *trustee* successivo.

Se il trasferimento a favore del *trustee* successivo non risulta dal certificato di eredità, è inoltre necessario un atto notarile d'accertamento, emesso da una persona autorizzata a rilasciare atti autentici in Svizzera, dal quale risulta che

- il fondo da trasferire fa parte di un trust, costituito in modo valido (nel caso in cui non dovesse risultare già dalla menzione);
- la persona, a favore della quale vi è da trasferire il fondo, è stata designata in qualità di nuovo *trustee*;
- al *personal representative*, oppure agli eredi, spetta il diritto di disporre, e che questi ultimi concordano col trasferimento del fondo a favore del *trustee*.

La notificazione di iscrizione nel registro fondiario viene effettuata dagli eredi, ovvero dal *personal representative*. Nel caso di omissione della notificazione da parte degli eredi, il nuovo *trustee* deve farsi assegnare la proprietà al patrimonio in trust dall'autorità giudiziaria. Lo statuto del trust può prevedere che anche i *beneficiaries*, o altre persone, abbiano la possibilità di presentare un'azione di trasferimento della proprietà a favore del nuovo *trustee*.

7. Scioglimento del trust

Nel caso di scioglimento del trust, il patrimonio in trust passa al beneficiario finale (eventualmente al *settlor* stesso). Si tratta di un caso eccezionale della cifra 5, con la differenza che nel qui presente caso vengono trasferiti tutti i fondi. L'atto autentico deve comprovare il diritto del beneficiario finale. Inoltre deve contenere tutte le informazioni come previsto dalla cifra 5.

Visto che con lo scioglimento del trust i fondi non possono più appartenere al patrimonio in trust, l'ufficio del registro fondiario, di regola, effettua la cancellazione della menzione d'ufficio.

Cordiali saluti

UFFICIO FEDERALE PER IL DIRITTO DEL REGISTRO FONDIARIO E DEL DIRITTO FONDIARIO

Christina Schmid-Tschirren
Capo sezione