



Direzione

Promemoria per curatori

Transazioni immobiliari sottoposte a consenso

(integrazione alle «Linee guida sulla gestione del mandato e l'amministrazione dei beni», vedi www.kesb.gr.ch, cap. 5.1.)

1. In generale

1.1. Di norma necessario il consenso dell'APMA

Le transazioni relative a beni immobili (per i dettagli vedi punto 2) in cui l'interessato è coinvolto come proprietario (comproprietario, proprietario unico o proprietà comune) richiedono il consenso dell'APMA se l'interessato è soggetto a una delle seguenti misure:

- curatela generale (art. 398 CC);
- curatela di rappresentanza con amministrazione dei beni con limitazione dell'esercizio dei diritti civili o in caso di incapacità di discernimento (art. 394 in unione con l'art. 395 CC);
- curatela secondo il diritto previgente in caso di incapacità di discernimento (art. 392 segg. exCC);
- assistenza secondo il diritto previgente (art. 395 cpv. 2 exCC);
- curatela per l'amministrazione della sostanza del figlio (art. 325 CC);
- tutela (art. 327a segg. CC).

In caso di curatele di cooperazione (art. 396 CC) è sufficiente il consenso del curatore. Se è stata istituita un'amministrazione (curatela) di sostegno (art. 393 CC), il curatore non può rappresentare l'interessato, che può e deve agire da solo; è fatta salva un'eventuale dubbia capacità di discernimento dell'interessato, la quale dovrà portare a un adeguamento della misura.

1.2. Nessuna necessità di consenso nonostante la sussistenza di una misura

Il consenso non è necessario se l'interessato dà il suo assenso al negozio o se agisce in prima persona, purché al riguardo non sia limitato nell'esercizio dei diritti civili o non sia incapace di discernimento (art. 416 cpv. 2 CC). La valutazione della capacità di discernimento è una questione giuridica. È capace di discernimento ogni persona in grado di formare una volontà ragionevole e anche di manifestarla, ciò che presuppone che sappia valutare le opportunità e i rischi di un negozio giuridico.

Il curatore o, se necessario, un funzionario pubblico (ad es. un ufficiale del registro fondiario) solleva la questione della capacità di discernimento. In caso di dubbi si raccomanda di richiedere un parere medico o specialistico che si pronunci in merito alla sussistenza di fattori medici/psichiatrici che potrebbero limitare la capacità di discernimento («certificato medico»). L'APMA dovrà infine decidere se si debba ritenere data o meno la capacità di discernimento (supposta per legge).

1.3. Nessuna necessità di consenso nel caso di vendita tramite un esecutore testamentario

Secondo la cifra 7 della Circolare no. 1/2015 «Basi per la collaborazione tra l'APMA e gli uffici del registro fondiario nei Grigioni», un esecutore testamentario può vendere beni immobili facenti parte dell'eredità senza il consenso dell'APMA nonostante siano in corso misure di protezione dei minori o degli adulti a favore di un erede incapace di discernimento o di agire, ciò indipendentemente dalla situazione concreta.

2. Transazioni immobiliari sottoposte a consenso

Per le seguenti transazioni immobiliari, che il curatore compie in rappresentanza dell'interessato, è necessario il consenso dell'APMA (art. 416 cpv. 1 cfr. 4 CC):

- acquisto, alienazione, costituzione di pegni, cessione e permuta di terreni, tenendo conto che per l'acquisto vanno osservati anche l'art. 6 cpv. 1 lett. 4 e l'art. 7 cpv. 1 lett. f OABCT;
- costituzione ed esercizio di diritti d'acquisto, di prelazione e di riacquisto;
- concessione e riscatto di altri oneri reali sugli immobili (ad.es. diritto di superficie, diritto di passo, diritto d'abitazione, usufrutto ecc.; nota: la cessione di diritti reali limitati può essere contemplata dall'art. 416 cpv. 1 cfr. 5 CC);

- costruzioni che eccedono i limiti dell'amministrazione ordinaria, il che comprende sia l'assegnazione di incarichi sia la stipula di contratti d'opera.

Il presente promemoria tratta esclusivamente la vendita di immobili ma può essere utilizzato come guida anche per le altre transazioni.

2.1. Premesse per l'alienazione

La vendita dell'immobile deve essere necessaria (per l'eccezione vedi punto 3). A tal proposito occorre tenere conto anche dell'art. 412 cpv. 2 CC, secondo cui gli elementi del patrimonio che hanno un valore particolare per l'interessato o per la sua famiglia non possono, per quanto possibile, essere alienati.

I presupposti per l'alienazione sono generalmente soddisfatti se l'interessato non ha utilità particolari sull'immobile e se:

- i fondi «liquidi» necessari per coprire le spese di sostentamento o per pagare i debiti in scadenza non possono più essere reperiti in altro modo;
- il mantenimento del valore e la redditività possono essere garantiti solo con investimenti e ristrutturazioni sproporzionatamente elevati;
- si può presumere che la situazione reddituale rimarrà negativa e che la redditività continuerà a essere insufficiente, senza che sia prevedibile un aumento di valore;
- le condizioni strutturali sono pessime e mancano i fondi necessari per la manutenzione, la ristrutturazione e il pagamento degli interessi ipotecari;
- l'acquisto di un immobile equivalente o di valore superiore costituisce il motivo dell'alienazione;
- la vendita è necessaria per finanziare riparazioni e ristrutturazioni indifferibili su un altro immobile, per le quali non è possibile reperire fondi altrove.

L'APMA deve valutare in modo approfondito e sulla base della motivazione del curatore se la vendita sia nell'interesse della persona in questione.

2.2. Procedura e documentazione necessaria

2.2.1. Valutazione dell'immobile

È di regola obbligatorio presentare una perizia o una valutazione immobiliare aggiornata (di norma non più vecchia di tre anni) sul valore commerciale dell'immobile. È possibile fare un'eccezione se il valore dell'immobile o la quota dell'interessato è talmente modesta da non essere proporzionata all'impegno e ai costi della perizia.

Le valutazioni immobiliari ufficiali per gli immobili nel Cantone dei Grigioni possono essere richieste all'ufficio di valutazione competente (www.gr.ch/IT/istituzioni/amministrazione/dfg/aib). Le stime fiscali non sono adatte a questo scopo, poiché il valore fiscale non è identico al valore commerciale (potenziale prezzo di vendita).

Se la valutazione immobiliare non viene commissionata all'Ufficio per le valutazioni immobiliari del Cantone dei Grigioni, è necessario assicurarsi che venga incaricato un esperto affidabile e neutrale (persona o ente specializzato che si occupa professionalmente di valutazioni immobiliari, ad es. Associazione dei Proprietari Fondiari, notai ecc.). Le valutazioni/perizie commissionate dai potenziali acquirenti non possono di norma essere prese in considerazione (da sole) per mancanza di neutralità.

2.2.2. Messa in vendita

Gli immobili devono essere messi in vendita. A tal fine occorre scegliere un annuncio pubblicitario che raggiunga un numero quanto più ampio e rappresentativo possibile di potenziali acquirenti. Oggi lo standard è probabilmente la pubblicazione dell'annuncio su portali Internet specializzati, oltre che su giornali regionali e sovraregionali. Tra i diversi acquirenti seriamente interessati occorre negoziare il miglior prezzo possibile.

La rinuncia a una pubblicazione costituisce un'eccezione assoluta e deve essere motivata in modo adeguato dal curatore.

2.2.3. Coinvolgimento di un intermediario

Se il curatore desidera incaricare un intermediario, la provvisione concordata non può superare, di norma, il 2% del prezzo di acquisto, salvo casi eccezionali in cui può arrivare al 3% (comprese le spese di inserzione ecc.). La stipula del contratto di compravendita non può essere delegata all'intermediario.

2.2.4. Discussione preliminare con l'APMA

In situazioni poco chiare, una volta concluse le trattative e prima dell'atto pubblico, è possibile sottoporre il contratto già negoziato all'autorità competente per una verifica preliminare. In casi eccezionali è possibile richiedere il parere dell'autorità competente in merito alla vendita anche prima dell'avvio delle trattative o delle attività di vendita (comunicazione scritta, comprensiva di tutta la documentazione necessaria per la verifica preliminare). L'autorità o il servizio giuridico comunicherà una valutazione non definitiva (la decisione spetta all'autorità composta da tre membri ed è possibile solo per un contratto specifico) insieme a indicazioni su argomenti o parametri di riferimento da tenere particolarmente in considerazione.

2.2.5. Contratto di compravendita

Il contratto di compravendita richiede per la sua validità l'atto pubblico e viene preparato o redatto su richiesta dall'ufficio del registro fondiario. Per chiarezza, è opportuno assicurarsi che il contratto contenga una clausola secondo cui il contratto di compravendita acquista validità legale solamente con l'approvazione esecutiva dell'APMA¹ e può essere iscritto a registro fondiario. Idealmente, dovrebbero essere redatte due copie aggiuntive (una per l'APMA e una per l'interessato).

2.3. Richiesta all'APMA

Dopo la conclusione del contratto di compravendita, il curatore deve presentare all'APMA almeno una copia (copia o originale) del contratto di compravendita autenticato per atto pubblico unitamente a una richiesta motivata e a tutti i documenti necessari per la verifica.

Nella richiesta devono essere indicati i motivi della vendita (vedi punto 2.1 sopra), descritte la procedura di pubblicazione e di selezione nonché le trattative di vendita e illustrata la posizione dell'interessato in merito alla vendita. La documentazione richiesta comprende quindi almeno:

- valutazione dell'immobile, di regola non più vecchia di tre anni;
- estratto dal registro fondiario attuale;
- planimetria catastale, eventualmente piano generale in caso di appartamenti;
- eventualmente documentazione fotografica;
- documentazione inerente alla procedura di pubblicazione (dove, con quale frequenza e per quanto tempo è stata pubblicata);
- pezze giustificative degli sforzi di vendita (numero di offerte concrete presentate con indicazione del prezzo, ritiri degli offerenti con indicazione del motivo, eventuale seconda tornata di offerte, ecc.);
- documentazione relativa alle trattative di vendita (offerte, corrispondenza pertinente e appunti sulle trattative contrattuali con acquirenti selezionati, ecc.).

Se necessario, l'APMA può ispezionare l'immobile prima di dare il proprio consenso (ispezione oculare).

2.4. Trasferimento della proprietà

Se la decisione di approvazione dell'APMA è esecutiva, il curatore è autorizzato a partecipare al trasferimento della proprietà presso l'ufficio del registro fondiario. Il trasferimento della proprietà in quanto tale non deve più essere approvato dall'autorità².

¹ È necessario attendere la scadenza del termine di ricorso di 30 giorni. In casi particolarmente urgenti e motivati, il curatore può rinunciare al diritto di ricorso dopo aver ricevuto la decisione dell'APMA così che il trasferimento della proprietà nel registro fondiario possa essere effettuato più rapidamente.

² Vale anche nel caso in cui il contratto di compravendita sia stato stipulato dall'interessato prima dell'istituzione della misura.

3. Caso speciale: immobile di proprietà di una comunione ereditaria

Se un immobile è di proprietà di una comunione ereditaria di cui fa parte l'interessato, il curatore non può decidere liberamente il momento e le modalità della vendita o il prezzo di acquisto, ma solo in cooperazione con gli altri eredi. Ogni coerede può richiedere in qualsiasi momento la divisione dell'eredità, in quanto non sia tenuto per contratto o per legge a rimanere in comunione (art. 604 segg. CC). Tuttavia, far valere il diritto alla divisione dell'eredità in tribunale comporta notevoli rischi procedurali (esito, ricavo e spese processuali).

3.1. Alienazione da parte della comunione ereditaria a terzi

Se l'interessato fa parte di una comunione ereditaria, la vendita di un immobile di proprietà della comunione ereditaria richiede l'approvazione dell'APMA; è fatta salva l'approvazione dell'APMA nell'ambito della divisione dell'eredità.

3.2. Assegnazione ai coeredi

L'assegnazione di un immobile a un coerede nell'ambito di una divisione dell'eredità non costituisce un atto di alienazione ai sensi dell'art. 216 CO. L'assegnazione successoria deve comunque essere approvata dall'APMA ai sensi dell'art. 416 cpv. 1 cfr. 3 CC. I contratti di divisione ereditaria non richiedono l'atto pubblico, è sufficiente la semplice forma scritta.

Se il valore stimato dell'immobile è piuttosto basso o se si prevede un andamento dei prezzi molto incerto, è consigliabile concedere all'interessato e ai coeredi un diritto di partecipazione agli utili in caso di successiva vendita a terzi.

Estratto del Codice civile (CC)

art. 416 CC

¹ Il curatore abbisogna del consenso dell'autorità di protezione degli adulti per compiere in rappresentanza dell'interessato gli atti e negozi seguenti:

1. ...
2. ...
3. accettazione o rinuncia a un'eredità, se a tal fine è necessaria una dichiarazione espressa, nonché contratti successori e convenzioni di divisione ereditaria;
4. acquisto e alienazione di fondi, costituzione di pegno o di altri oneri reali sugli stessi, nonché costruzioni che eccedono i limiti dell'amministrazione ordinaria;
5. acquisto, alienazione e costituzione in pegno di altri beni, nonché costituzione di un usufrutto sugli stessi, sempre che questi negozi non rientrino nell'amministrazione e gestione ordinarie;
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...

² Se l'interessato capace di discernimento dà il suo assenso e se la curatela non ne limita l'esercizio dei diritti civili, non occorre il consenso dell'autorità di protezione degli adulti.

³ Il consenso dell'autorità di protezione degli adulti è sempre necessario per i contratti stipulati tra il curatore e l'interessato, salvo che questi conferisca un mandato gratuito.

art. 417 CC

Per motivi gravi l'autorità di protezione degli adulti può ordinare che siano subordinati al suo consenso altri atti e negozi.

art. 418 CC

L'atto o negozio compiuto senza il necessario consenso dell'autorità di protezione degli adulti ha per l'interessato soltanto gli effetti previsti dalle disposizioni del diritto delle persone allorché manca il consenso del rappresentante legale.