

# Numero Avs passe-partout

Da inizio anno per ogni iscrizione a registro fondiario dev'essere prodotto anche il numero Avs del disponente. Più sicurezza, ma anche più burocrazia per uffici statali, notai e i cittadini.



**Simone Gianini, avvocato e notaio, partner studio legale Barchi Nicoli Trisconi Gianini, Lugano.**

**A** partire dallo scorso primo gennaio 2023 per ogni operazione a registro fondiario concernente una persona fisica, oltre a dover indicare nomi, cognome, data di nascita, genere, domicilio o cittadinanza e allegare, in aggiunta agli altri documenti giustificativi, una copia del passaporto o della carta d'identità, bisogna trasmettere anche uno dei seguenti documenti: copia del certificato di assicurazione Avs, copia della tessera d'assicurato alla cassa malati (da cui risulta il numero Avs) o dichiarazione scritta della persona, recante il suo luogo di nascita, cognome, nomi dei genitori, se è sposata il cognome da celibe o nubile e, appunto, il numero Avs. Questa nuova formulazione dell'art. 51 cpv. 1 lett. a dell'Ordinanza sul registro fondiario fa seguito all'introduzione nel Codice civile dei nuovi articoli 949b e 949c, i quali prevedono che, per identificare le persone fisiche, gli uffici del registro fondiario debbano ora utilizzare sistematicamente il numero Avs.

In tal modo viene colmata una possibile insicurezza sull'identificazione del beneficiario di diritti su fondi iscritti nel registro fondiario e favorita la ricerca centralizzata a livello nazionale sui mappali di ogni Cantone. Come osservava il Consiglio federale nel messaggio del 16 aprile 2014, con cui ha proposto la modifica di legge poi approvata dal Parlamento il 15 dicembre 2017, vi sono in effetti casi in cui una persona fisica non è indicata in modo inequivocabile nel registro fondiario, vuoi perché non viene riconosciuta la corrispondenza laddove ci sono diversi modi di scriverne il nome, oppure perché i dati personali cambiano nel corso della vita (ad esempio a seguito del cambiamento del cognome). Per tale motivo è stato consi-

derato "molto vantaggioso" impiegare un identificatore permanente per le persone fisiche (al pari del numero d'ordine delle persone giuridiche), appunto individuato nel numero Avs.

All'obiettivo senz'altro condivisibile, fa però ora seguito - almeno nella prima fase di applicazione - un evidente aumento della burocrazia per gli uffici statali (del registro fondiario in primis, che devono tenere i numeri Avs in un registro separato), per i pubblici ufficiali (in Ticino i notai) e anche per gli utenti, che si trovano confrontati con la necessità di produrre, oltre a tutto quanto già era necessario in passato, ulteriore documentazione.

Ci sono poi casi che rischiano di creare disorientamento. Ad esempio, la persona potrebbe non disporre del numero Avs, in quanto cittadino svizzero da sempre domiciliato all'estero, oppure perché acquirente straniero di un appartamento di vacanza. La legge prevede che l'Ufficio del registro fondiario debba chiedere all'Ufficio centrale di compensazione di attribuire al disponente un numero Avs. La procedura di trattazione dell'operazione al registro fondiario rimane indipendente, potendo perlomeno seguire il proprio corso, mentre il numero potrà essere assegnato anche successivamente.

Diverse problematiche le pongono anche operazioni complesse, ad esempio su più fasi, e/o tali da concernere parecchie persone. Qui si è in attesa di come gli uffici del registro fondiario metteranno in pratica l'art. 51 cpv. 1 lett. a Orf e segnatamente come interpreteranno il termine "disponente", rispettivamente con che grado di pragmatismo (o di zelo) applicheranno la necessità di produrre la documentazione relativa al numero Avs, sì con lo scopo di aggiornare i dati del-

le persone iscritte, in casi ove ciò risulti però sproporzionato. Segnatamente: sarà richiesta la documentazione Avs per ogni operazione, anche di semplice cancellazione, ad esempio a seguito di rinuncia di un diritto di usufrutto da parte del beneficiario (senza che vi sia quindi più la necessità di individualizzarlo in futuro per quel diritto)? Rispettivamente: come ci si comporterà se a dover essere iscritto fosse lo scioglimento di una comunione ereditaria che contestualmente (e quindi anche in questo caso per una fase del tutto transitoria) dovesse essere aggiornata nella sua composizione a seguito del decesso di singoli membri, i cui eredi avessero già disposto l'assegnazione dell'interessenza a singoli coeredi? Si chiederà la documentazione del numero Avs per tutte le persone di tutte le fasi intermedie anche se non iscritte e non lo saranno nemmeno nella situazione finale? E per la semplice modifica di un regolamento di una proprietà per piani decisa in un'assemblea che raggruppi decine e decine di condomini?

Si tratta di questioni pratiche, per le quali interfacciarsi con il cittadino che vede l'attività dello Stato complicarsi sempre più, anche in termini di pazienza, sua e dei funzionari pubblici, non è scontato. L'auspicio è che i tempi di aggiornamento completo con il numero Avs dei beneficiari di diritti già iscritti a registro fondiario siano ragionevolmente estesi e quindi l'applicazione quanto più equilibrata possibile, giovando ciò alla comprensione da parte dell'utenza e al mantenimento dell'efficienza dell'apparato statale.