

# Transazioni commerciali elettroniche Terravis

## Direttive tecniche e professionali (DTP)

<b>A. INTRODUZIONE.....</b>	<b>4</b>
1. Scopo del documento .....	4
2. Applicabilità .....	4
<b>B. TRANSAZIONI COMMERCIALI ELETTRONICHE TERRAVIS (eGVT) IN GENERALE.....</b>	<b>5</b>
3. Premesse generali .....	5
3.1 <i>Canali</i> .....	5
3.2 <i>Requisiti di sistema</i> .....	5
3.3 <i>Connessioni tecniche</i> .....	5
3.4 <i>Aspetti di security</i> .....	5
3.5 <i>Server di firma</i> .....	5
<b>C. PRINCIPI TECNICI eGVT IN GENERALE .....</b>	<b>6</b>
4. Sistema.....	6
4.1 <i>Sistema Terravis</i> .....	6
4.2 <i>Altri partecipanti al sistema</i> .....	6
4.3 <i>Sistemi e partner associati</i> .....	6
4.4 <i>Canali di collegamento</i> .....	6
5. Autenticazione.....	7
5.1 <i>Autenticazione web GUI Terravis</i> .....	7
5.2 <i>Autenticazione con integrazione totale</i> .....	8
6. Firma «in remoto» tramite server di firma .....	8
6.1 <i>Requisito per la firma «in remoto»</i> .....	8
7. Messaggi .....	8
7.1 <i>Introduzione</i> .....	8
7.2 <i>Composizione del container XML</i> .....	9
7.3 <i>ID operazione</i> .....	9
7.4 <i>Ordini e messaggi</i> .....	9
7.5 <i>Inoltro di ordini e messaggi</i> .....	9
7.6 <i>Conferme</i> .....	9
8. Aggregazioni di partecipanti .....	11

8.1	<i>Preparazione dell'aggregazione</i> .....	11
8.2	<i>Gestione dell'aggregazione nel sistema Terravis</i> .....	11
8.3	<i>Visione nelle operazioni eGVT in corso e concluse</i> .....	11
9.	<b>Change Management</b> .....	<b>11</b>
9.1	<i>Entità del Change Management</i> .....	11
9.2	<i>Processo di Change Management</i> .....	12
9.3	<i>Change Management modifiche interfacce</i> .....	12
9.4	<i>Change Management per modifiche di funzioni e processi operativi</i> .....	12
10.	<b>Incident Management</b> .....	<b>13</b>
10.1	<i>Entità dell'incident Management</i> .....	13
10.2	<i>Classificazione dei guasti</i> .....	13
10.3	<i>Tempi di reazione, risposta e riparazione</i> .....	13
10.4	<i>Procedura in caso di guasti</i> .....	14
D.	<b>PRINCIPI PROFESSIONALI eGVT IN GENERALE</b> .....	<b>17</b>
11.	<b>Vincolo giuridico</b> .....	<b>17</b>
	<i>Pubblici ufficiali rogatori</i> .....	17
	<i>Istituti di credito</i> .....	17
E.	<b>PROCESSO DI CAMBIO DI PROPRIETÀ</b> .....	<b>19</b>
12.	<b>Gruppi di partecipanti</b> .....	<b>19</b>
13.	<b>Concetto dei ruoli Terravis</b> .....	<b>19</b>
14.	<b>Cambio di proprietà nelle eGVT</b> .....	<b>20</b>
	<i>Attività regolamentate</i> .....	20
15.	<b>Dati di base correlati alla transazione</b> .....	<b>20</b>
16.	<b>Divulgazione delle informazioni</b> .....	<b>20</b>
17.	<b>Gestione di cartelle ipotecarie</b> .....	<b>21</b>
	<i>Diritti di pegno immobiliare supportati</i> .....	21
	<i>Iter di gestione di cartelle ipotecarie</i> .....	21
	<i>Exception Handling</i> .....	21
18.	<b>Promessa di pagamento irrevocabile (PPI)</b> .....	<b>21</b>
	<i>Compito dell'istituto di credito della parte acquirente</i> .....	22
	<i>Compito del pubblico ufficiale rogatore</i> .....	22
	<i>Matching Instructions</i> .....	22
	<i>Condizioni della PPI</i> .....	22
	<i>Annullamento a posteriori di PPI</i> .....	24
19.	<b>Autorizzazione di diritti di pegno immobiliare</b> .....	<b>24</b>
	<i>Compito dell'istituto di credito della parte venditrice</i> .....	24
	<i>Compito del pubblico ufficiale rogatore</i> .....	24

<i>Matching Instructions</i> .....	24
<i>Condizioni indicate nell'autorizzazione</i> .....	25
<i>Annullamento a posteriori di un'autorizzazione</i> .....	26
<b>20. Prezzo di acquisto residuo</b> .....	<b>26</b>
<b>21. Gestione di pagamenti nel processo di cambio di proprietà</b> .....	<b>26</b>
<i>Requisiti per i pagamenti</i> .....	26
<i>Esecuzione dei pagamenti</i> .....	27
<i>Exception Handling</i> .....	27
<b>22. Foreign Account Tax Compliance Act</b> .....	<b>27</b>
<b>F. TRASFERIMENTI DI CREDITO NELLE eGVT</b> .....	<b>28</b>
<b>23. Gestione dei trasferimenti di credito</b> .....	<b>28</b>
<i>Promessa di pagamento irrevocabile</i> .....	28
<b>24. Regole sui trasferimenti di credito tra istituti di credito</b> .....	<b>29</b>

Valido dal 01.07.2020

## A. INTRODUZIONE

### 1. Scopo del documento

Le Direttive tecniche e professionali (DTP) definiscono i principi tecnici e specialistici vincolanti di gestione e utilizzo delle transazioni commerciali elettroniche Terravis (eGVT).

### 2. Applicabilità

Le presenti DT si applicano ai partecipanti come segue:

Base contrattuale	Gruppo utenti	Capitolo
Accordo concernente le transazioni commerciali elettroniche Terravis	Tutti	1 - 14
	Istituti di credito	<u>In aggiunta</u> 23 - 24
Accordo aggiuntivo riguardante il processo di cambio di proprietà	Tutti	15 - 22

Un partecipante può far valere il proprio diritto di veto in merito a modifiche contrattuali (ai sensi della relativa base contrattuale applicabile) riguardo alle DT nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la modifica riguarda un capitolo che, secondo la tabella di cui sopra, rientra nell'ambito di applicazione di una base contrattuale del partecipante; e
- la modifica riguarda il gruppo di utenti a cui fa riferimento il partecipante secondo la base contrattuale. Il partecipante non può contestare le modifiche che riguardano esclusivamente altri gruppi di utenti.



## **B. TRANSAZIONI COMMERCIALI ELETTRONICHE TERRAVIS (eGVT) IN GENERALE**

### **3. Premesse generali**

#### **3.1 Canali**

I partecipanti possono utilizzare le eGVT tramite i seguenti canali:

- portale web Terravis (senza integrazione dell'Assistenza clienti);
- portale web Terravis (con integrazione parziale, p. es. clearing file);
- integrazione totale tramite interfacce di assistenza web.

Ogni partecipante deve decidere quale canale utilizzare tra quelli elencati. Sono possibili cambi di canale.

#### **3.2 Requisiti di sistema**

I requisiti di sistema per utilizzare le eGVT tramite il portale web Terravis sono pubblicati sul sito [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch).

I requisiti di sistema e le specifiche per l'integrazione parziale o totale sono stabiliti in un Service Level Agreement. Le modifiche dei requisiti di sistema e delle specifiche dell'integrazione parziale (senza portale web) o totale sono soggette al Change Management (si veda il punto 9).

#### **3.3 Connessioni tecniche**

Per gli istituti di credito la comunicazione nell'ambito delle eGTV avviene tramite le seguenti connessioni sicure:

- Web-GUI                      HTTPS dalla schermata di login
- Integrazione totale      2way-SSL con certificazione server

#### **3.4 Aspetti di security**

SIX Terravis e i partecipanti sono responsabili del controllo antivirus di documenti e messaggi elettronici.

#### **3.5 Server di firma**

Per le eGVT gli istituti di credito sono tenuti a utilizzare il servizio di firma di SIX. I pubblici ufficiali rogatori possono scegliere liberamente la soluzione di firma da utilizzare.



## **C. PRINCIPI TECNICI eGVT IN GENERALE**

### **4. Sistema**

#### **4.1 Sistema Terravis**

Le eGVT si basano su Terravis. Il sistema Terravis è la piattaforma di processo standardizzata per l'implementazione dei moduli «Portale d'informazione», «eGVT», «Nominee» (amministrazione di cartelle ipotecarie registrali [tramite SIX SIS] per Credit Servicer e investitori).

#### **4.2 Altri partecipanti al sistema**

- Uffici del registro fondiario tramite l'interfaccia web service IEDRF
- Registri delle imprese tramite interfaccia web service con la piattaforma Juspace
- Istituti di previdenza (ovvero casse pensioni, fondazioni collettive, di libero passaggio e di previdenza)
- Pubblici ufficiali rogatori (notai indipendenti e pubblici)
- Geometri revisori

#### **4.3 Sistemi e partner associati**

- Swiss Interbank Clearing SIC per l'esecuzione di pagamenti di servizi F10 e il rimborso di prezzi di acquisto residui in relazione al processo «Cambio di proprietà» di Terravis
- QuoVadis per l'utilizzo del servizio di firma SIX tramite le firme digitali qualificate registrate
- Archivio digitale SIX

#### **4.4 Canali di collegamento**

Il partecipante può scegliere tra le seguenti opzioni di collegamento a Terravis:

- interfaccia utente Internet (web GUI) di Terravis;
- integrazione parziale;
- integrazione totale (interfaccia).

Il partecipante svolge le operazioni nell'ambito delle eGTV tramite l'interfaccia utente Internet (web GUI) di Terravis o tramite l'interfaccia TIX, prestabilita da SIX. Il partecipante può utilizzare l'uno o l'altro canale di comunicazione a sua discrezione, ma mai entrambi contemporaneamente. Sono possibili cambi di canale.

I messaggi di SIX Terravis si svolgono di volta in volta tramite lo stesso canale utilizzato per conferire gli ordini del partecipante.



Come soluzione di riserva in caso di malfunzionamento si può utilizzare la comunicazione diretta al di fuori del sistema Terravis.

a) Interfaccia utente Internet (web GUI) di Terravis

Per l'attivazione della funzione delle transazioni commerciali elettroniche Terravis eGVT è necessaria l'attivazione del ruolo nell'amministrazione utenti da parte dell'amministratore e l'allestimento di un'autenticazione forte.

SIX Terravis non esegue alcuna impostazione di cache control. La responsabilità della gestione di contenuti della cache nei propri sistemi rientra nella sfera del partecipante.

b) Integrazione parziale

Gli utenti della web GUI hanno la possibilità di utilizzare i seguenti servizi come integrazione parziale tramite le interfacce:

- clearing file;
- amministrazione utenti (UserUpload).

Questi servizi vengono regolamentati in un accordo scritto separato.

c) Integrazione totale

La comunicazione tra partecipanti e Terravis si svolge tramite la web GUI di Terravis o tramite le interfacce di assistenza web TIX e GBIX.

Le interfacce TIX e GBIX sono di proprietà di SIX Terravis. Le specifiche vengono fornite ai partecipanti su richiesta. Questi servizi sono regolamentati in un accordo scritto separato.

## 5. Autenticazione

L'autenticazione è la procedura con cui gli utenti attestano attivamente la loro identità nel sistema Terravis.

L'autenticazione è la procedura con cui viene verificata l'autenticità dei dati relativi all'identità da parte del sistema.

La partecipazione alle eGVT e l'accesso alla firma digitale qualificata richiedono un'autenticazione forte dell'utente. Tale autenticazione comprende la verifica delle autorizzazioni all'accesso a Terravis, basata almeno su due fattori. Ciascun partecipante può autenticarsi nel sistema Terravis con uno dei seguenti ed equivalenti metodi:

### 5.1 Autenticazione web GUI Terravis

a) Autenticazione tramite certificato

SIX Terravis permette l'utilizzo di certificati elettronici in base alla FiEle per l'autenticazione degli utenti nel sistema Terravis. Terravis fornisce una lista dei certificati autorizzati.

b) Autenticazione tramite login via SMS

SIX Terravis permette l'utilizzo di un login via SMS per l'autenticazione degli utenti nel sistema Terravis. I dati degli utenti sono archiviati nell'amministrazione utenti del sistema Terravis.

L'autenticazione si svolge tramite la notificazione di un codice SMS utilizzabile una sola volta dopo il login dell'utente tramite User ID/password.



## 5.2 Autenticazione con integrazione totale

I partecipanti, totalmente integrati tramite l'interfaccia di assistenza web di Terravis, devono garantire l'autenticazione a due fattori per l'accesso alle eGVT e alle firme digitali qualificate.

## 6. Firma «in remoto» tramite server di firma

### 6.1 Requisito per la firma «in remoto»

Per la firma «in remoto» tramite firma digitale qualificata, SIX Terravis mette a disposizione un server di firma. Il certificato di firma è depositato presso il provider di servizi di certificazione (Certificate Authority CA) QuoVadis Trustlink Schweiz AG (QuoVadis). L'accesso a una firma digitale qualificata è possibile solo tramite l'autenticazione forte conforme alla FiEle. Il servizio Signature Service di Terravis richiede tassativamente che l'utente abbia acquistato un certificato di firma presso QuoVadis e che tale certificato sia valido.

#### a) Firma «in remoto» per istituti di credito

Gli istituti di credito che partecipano a eGVT tramite il portale online Terravis, nell'ambito di eGTV non hanno alternative alla firma «in remoto».

Per gli istituti di credito la firma in remoto è possibile solo collettivamente tramite due utenti e viene regolata tramite i vari processi operativi.

#### b) Firma «in remoto» per pubblici ufficiali rogatori

I pubblici ufficiali rogatori che partecipano alle eGVT tramite portale web Terravis hanno a disposizione entrambe le seguenti opzioni di firma:

- firma «in remoto»
- firma locale al di fuori di Terravis, in particolare con LocalSigner

#### c) Reperimento di una firma digitale qualificata

Le firme digitali qualificate per il server di firma vengono ordinate esclusivamente tramite moduli dedicati, che possono essere richiesti a SIX Terravis. La fatturazione delle firme utilizzate si svolge in base al listino prezzi. Le modifiche vengono pubblicate sul sito [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch).

Le firme locali per pubblici ufficiali rogatori possono essere procurate direttamente presso il rispettivo provider di servizi di firma digitale qualificati (SuisseID)

#### d) Iscrizione al registro svizzero dei pubblici ufficiali (RegPU)

L'Ordinanza sugli atti pubblici in forma elettronica (OAPuE) esige una prova dell'autorizzazione a realizzare un atto pubblico. Tale prova viene fornita da un registro dei pubblici ufficiali rogatori. L'iscrizione al registro dei pubblici ufficiali è competenza del pubblico ufficiale stesso.

## 7. Messaggi

### 7.1 Introduzione

Tutti i messaggi vengono trasmessi nell'ambito delle eGTV come container XML tramite le interfacce web Service. Questo capitolo descrive la composizione e la struttura del container XML per eGVT.

## 7.2 Composizione del container XML

Il container presenta la seguente composizione:

- «blocco info», contenente i dati leggibili elettronicamente. È costituito come XML e contiene più o meno campi a seconda del processo operativo.
- «blocco giustificativo», contenente i singoli giustificativi (0 - n). I giustificativi sono documenti PDF/A e possono essere firmati nelle varie modalità. I giustificativi sono incorporati nel file XML.

## 7.3 ID operazione

Ogni operazione effettuata tramite Terravis è identificata con una ID operazione, fornita assieme ai messaggi.

## 7.4 Ordini e messaggi

### a) Conferimento di ordini

Ordini e messaggi nell'ambito delle eGTV possono essere impartiti a scelta tramite la web GUI di Terravis oppure tramite l'interfaccia TIX. Tecnicamente non è possibile utilizzare contemporaneamente entrambe le varianti.

### b) Conferimento di ordini tramite web GUI Terravis

L'ordine si intende impartito quando al partecipante viene visualizzato come task nella web GUI di Terravis un avviso di conferma con una ID operazione.

### c) Conferimento dell'ordine tramite interfaccia TIX

L'incarico si intende impartito quando il partecipante riceve tramite l'interfaccia TIX un avviso di conferma con una ID operazione come avviso elettronico.

### d) Forma alternativa di conferimento dell'ordine

In caso di anomalie del sistema Terravis o su richiesta le nuove operazioni vengono svolte per posta. Le operazioni recapitate direttamente per posta non possono essere tracciate nel sistema Terravis.

## 7.5 Inoltro di ordini e messaggi

Gli ordini e i messaggi generati dal partecipante vengono inoltrati da Terravis in base a quanto descritto nelle istruzioni per l'uso. Le istruzioni attualmente valide sono pubblicate sul sito [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch).

## 7.6 Conferme

L'istituto di credito visualizza le conferme, che possono essere comunicazioni del registro fondiario (conferma di iscrizione libro giornale o conferma di iscrizione nel libro mastro).

Conferma	Tipo di avviso	Origine della conferma
----------	----------------	------------------------

Conferma	Tipo di avviso	Origine della conferma
<p>Conferma dell'iscrizione nel libro giornale del registro fondiario</p>	<p>Le conferme di iscrizioni nel libro giornale attraverso l'ufficio del registro fondiario vengono comunicate come avviso elettronico all'istituto di credito e al pubblico ufficiale rogatore tramite la web GUI di Terravis o tramite l'interfaccia TIX.</p> <p>Con la conferma vengono fornite le seguenti informazioni aggiuntive:</p> <p>informazioni della conferma di iscrizione elettronica.</p>	<p>Ufficio del registro fondiario</p>
<p>Conferma dell'iscrizione nel libro mastro del registro fondiario</p>	<p>Le conferme di iscrizioni nel libro mastro attraverso l'ufficio del registro fondiario vengono comunicate come avviso elettronico all'istituto di credito e al pubblico ufficiale rogatore tramite la web GUI di Terravis o tramite l'interfaccia TIX.</p> <p>Con la conferma vengono fornite le seguenti informazioni aggiuntive:</p> <p>informazioni della conferma di iscrizione elettronica.</p>	<p>Ufficio del registro fondiario</p>
<p>Rigetto</p>	<p>Nel sistema è possibile il rigetto di una richiesta da parte dell'ufficio del registro fondiario, se mancano i requisiti formali per l'iscrizione nel registro fondiario.</p> <p>Con il rigetto vengono fornite le seguenti informazioni aggiuntive:</p> <p>eventuale commento dell'ufficio del registro fondiario sui motivi del rigetto.</p>	<p>Ufficio del registro fondiario</p>
<p>Ritiro da parte del richiedente</p>	<p>Il sistema permette all'ufficio del registro fondiario di confermare il ritiro di una richiesta.</p> <p>Insieme alla richiesta di ritiro vengono fornite le seguenti informazioni aggiuntive:</p> <p>eventuale commento del registro fondiario sui motivi del ritiro.</p>	<p>Ufficio del registro fondiario</p>
<p>Rifiuto del pubblico ufficiale rogatore</p>	<p>Il sistema permette al pubblico ufficiale rogatore di rifiutare una richiesta. Questa prassi si applica solo in alcuni Cantoni. Questi casi non sono regolamentati nell'Ordinanza sul registro fondiario. Con il rifiuto vengono fornite le seguenti informazioni aggiuntive:</p> <p>commento del notaio sui motivi del rifiuto.</p>	<p>Pubblico ufficiale rogatore</p>



## 8. Aggregazioni di partecipanti

### 8.1 Preparazione dell'aggregazione

In caso di aggregazione di due o più partecipanti eGVT, il successore legale istruisce SIX Terravis per iscritto almeno 30 giorni prima del cambio in merito al perfezionamento dell'aggregazione.

Il partecipante informa SIX Terravis al più presto circa la pianificazione della fusione e la data dell'assemblea generale (AG).

Se l'AG non approva la fusione, tale decisione deve essere comunicata immediatamente dopo l'AG per iscritto via e-mail a SIX Terravis.

### 8.2 Gestione dell'aggregazione nel sistema Terravis

#### a) Modifiche di SIX Terravis

SIX Terravis effettua modifiche nel sistema Terravis d'intesa con il successore legale, ove possibile. Esse riguardano in particolare:

- l'aggiornamento dei dati degli utenti (p. es. ragione sociale, indirizzo ecc. del partecipante inserito nel sistema Terravis da SIX Terravis in base all'iscrizione nel registro di commercio. La vecchia ragione sociale appare tra parentesi);
- l'aggiornamento delle operazioni in corso.

Gli aggiornamenti effettuati vengono confermati per iscritto da SIX Terravis.

#### b) Modifiche del partecipante

Gli aggiornamenti che il partecipante (o il multipartecipante competente in base all'amministrazione degli utenti) deve eseguire sono:

- disattivazione degli utenti dei partecipanti acquisiti. Il partecipante ha il compito di lasciare attivi gli utenti che assistono le operazioni fino alla loro scadenza;
- ordinazione di nuove firme digitali qualificate con l'appartenenza dell'impresa del successore legale.

#### c) Nessuna modifica

Le operazioni concluse non vengono aggiornate nel sistema Terravis.

Tutte le operazioni in corso che non possono essere aggiornate secondo quanto descritto al punto a), vanno concluse correttamente dal partecipante o dal successore legale.

### 8.3 Visione nelle operazioni eGVT in corso e concluse

SIX Terravis mette a disposizione nelle ID del partecipante incorporato la funzione «eGVT Read», con cui il partecipante può essere impostato come inattivo per eGVT, mentre gli utenti possono continuare a richiamare i dati eGVT.

## 9. Change Management

### 9.1 Entità del Change Management

Il capitolo Change Management disciplina la procedura in caso di modifiche del sistema Terravis. Esistono due tipi di Change:



- modifiche di interfacce (si veda il capitolo 9.3);
- modifiche di funzioni e processi operativi (si veda il capitolo 9.4).

Le richieste di ottimizzazione, dette anche Change Request (modifiche di interfacce, requisiti di funzioni e processi operativi esistenti), devono essere indirizzate a SIX Terravis via JIRA e verranno consolidate dalle federazioni notarili dei Cantoni o dagli ispettorati del registro fondiario / ispettorati notarili.

Le richieste di ampliamento di sistema non rientrano nel Change Management (p. es. nuove funzioni).

## 9.2 Processo di Change Management

SIX gestisce tutte le richieste di ottimizzazione in un sistema di gestione di compiti e richieste (JIRA). La comunicazione riguardante le richieste di ottimizzazione si svolge tramite JIRA. Su richiesta, SIX Terravis allestisce un accesso per gli istituti di credito.

Le richieste di ottimizzazione vanno presentate esclusivamente tramite JIRA.

SIX Terravis suddivide le richieste di ottimizzazione nelle seguenti categorie: prioritizzazione, rifiuto, pianificazione, release, attribuzione.

## 9.3 Change Management modifiche interfacce

Il processo descritto in questo capitolo per il Change Management vale solo per istituti di credito con integrazione parziale o totale in Terravis e solo per le interfacce descritte.

### a) Attuazione

Il partecipante è tenuto ad attuare le modifiche entro le seguenti scadenze (in giorni civili):

Change con effetti su	Esempi	Scadenze minime da rispettare prima dell'introduzione		
		Annuncio	Specificata	Ambiente di test
Interfacce GBIX / TIX UserUpload	Ulteriori attributi per interfaccia esistente	180	90	40

Queste scadenze per l'interfaccia del clearing file vengono disciplinate in un Service Level Agreement separato.

### b) Compatibilità delle interfacce

Per quanto possibile, tutte le modifiche al sistema Terravis sono retrocompatibili. SIX Terravis supporta vecchie versioni di interfacce per un periodo di almeno 18 mesi.

## 9.4 Change Management per modifiche di funzioni e processi operativi

Per SIX Terravis valgono le seguenti scadenze nell'attuazione di un Change (in giorni civili)

Change con effetti su	Esempi	Scadenze minime da rispettare prima dell'introduzione	
		Annuncio	Documentazione
Funzioni	Estensione dell'estratto del registro fon-	60	30

	diario con valori fiscali		
Processi operativi	Modifica del processo operativo «Costituzione di una cartella ipotecaria registrata»	60	30
Origini dati	Attivazione dei dati per un Cantone supplementare	7	7

## 10. Incident Management

### 10.1 Entità dell'incident Management

In ambito Terravis, per Incident Management si intende la procedura in caso di guasti al sistema Terravis. I processi descritti in questo capitolo sono riservati ai partecipanti connessi al sistema Terravis.

La comunicazione relativa all'Incident Management si svolge esclusivamente tramite il modulo di contatto disponibile sul sito [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch).

SIX Terravis è responsabile esclusivamente di sistemi gestiti nel suo dominio. Gli intervalli di manutenzione e i guasti al sistema al di fuori degli orari concordati contrattualmente non valgono come lacune ai sensi del capitolo 10.

SIX non è responsabile di guasti ai sistemi periferici a SIX (ovvero sistemi di registri fondiari, piattaforma juspace, sistemi del registro di commercio).

### 10.2 Classificazione dei guasti

Il partecipante assegna a ogni Incident presentato tramite il modulo di contatto una delle seguenti classi. La classificazione definitiva viene eseguita da SIX Terravis nei tempi di reazione.

Classe	Descrizione
<b>Guasto funzionale grave (di seguito guasto grave)</b>	Non è possibile utilizzare il sistema Guasto che genera risultati sbagliati per dati critici
<b>Guasto funzionale medio (di seguito guasto medio)</b>	È possibile utilizzare il sistema con restrizioni
<b>Guasto funzionale lieve (di seguito guasto lieve)</b>	È possibile utilizzare il sistema senza restrizioni

### 10.3 Tempi di reazione, risposta e riparazione

SIX Terravis si impegna a elaborare gli Incident notificati con modulo di contatto entro le scadenze di cui alla tabella sottostante:

Descrizione	Reazione	Risposta	Riparazione
Guasto grave	2 ore	4 ore	5 giorni lavorativi

			bancari
Guasto medio	1 giorno lavorativi bancari	10 giorni civili	90 giorni civil
Guasto lieve	5 giorni lavorativi bancari	90 giorni civili	aperto

- Reazione  
SIX Terravis conferma la ricezione dell'Incident entro le scadenze indicate e inizia l'analisi del guasto.  
La reazione vale come accettazione ufficiale del guasto.
- Risposta  
SIX Terravis fornisce una prima risposta in merito alla possibile causa e ai tempi stimati per la riparazione.
- Riparazione  
Gli Incident vengono riparati entro i giorni indicati oppure viene elaborata una soluzione transitoria.

Tutte le scadenze decorrono a partire dalla notifica del guasto tramite il modulo di contatto.

Se un guasto viene notificato al di fuori degli orari di cui alle CCG, la scadenza inizia a decorrere dal successivo giorno lavorativo bancario all'inizio degli orari di apertura. Se il partecipante notifica un guasto grave entro gli orari di apertura, per la riparazione si devono tenere presenti i tempi di reazione concordati. In questo caso SIX Terravis si impegna ad analizzare e possibilmente risolvere il guasto grave anche oltre gli orari di apertura in base alla precedente tabella.

#### 10.4 Procedura in caso di guasti

SIX Terravis si impegna a evadere gli Incident notificati con modulo di contatto entro le scadenze sopra indicate.

##### a) Notifica di guasti

SIX Terravis è tenuta a informare immediatamente i partecipanti in merito a un guasto grave. All'occorrenza può anche notificare guasti medi nella stessa forma. Il guasto viene notificato per e-mail, con le seguenti informazioni:

- tipo di guasto (funzioni interessate);
- durata stimata del guasto (per quanto possibile).

I partecipanti vengono informati per e-mail anche in merito alla riparazione del guasto grave.

##### b) Riparazione impossibile nei tempi prestabiliti

Se non è possibile effettuare la riparazione di un guasto nei tempi concordati, SIX Terravis si impegna a procedere in base alle seguenti possibilità:

- Soluzione transitoria  
SIX Terravis predispone una soluzione transitoria che può essere utilizzata fino alla riparazione del guasto.
- Declassamento

Un guasto grave o medio viene elaborato in modo che possa essere declassificato alla classe immediatamente inferiore. Il guasto deve quindi essere riparato nei tempi di riparazione definiti per la nuova classe di guasto. La scadenza inizia a decorrere dal momento del declassamento.

##### c) Gestione di operazioni già avviate



Dopo la riparazione, i processi operativi interrotti da un guasto vengono ripresi dallo stesso punto.

Qualora per la riparazione di un guasto grave SIX Terravis necessiti di almeno 4 giorni lavorativi bancari, presenta ai partecipanti un elenco delle operazioni che ha in sospeso. Se per gravi motivi è necessario interrompere e svolgere esternamente a Terravis un'operazione già iniziata, il partecipante conferisce a SIX Terravis l'incarico scritto o elettronico per l'interruzione dell'operazione. Un incarico di interruzione dell'operazione può essere conferito solo se per motivi tecnici il partecipante non può eseguire direttamente l'interruzione in Terravis.

d) Indennizzo

SIX Terravis indennizza il partecipante in caso di guasto grave al sistema Terravis per più giorni lavorativi bancari consecutivi nel seguente modo:

Guasto grave al portale d'informazione	
Classe	Descrizione
2 giorni	10% della commissione di base mensile dovuta per le Informazioni Terravis
da 3 a 5 giorni	20% della commissione di base mensile dovuta per le Informazioni Terravis
da 6 a 9 giorni	50% della commissione di base mensile dovuta per le Informazioni Terravis
da 10 giorni	100% della commissione di base mensile dovuta per le Informazioni Terravis

Guasto grave nelle transazioni commerciali elettroniche	
Classe	Descrizione
<b>2 giorni</b>	10% della commissione di base mensile dovuta per eGVT
<b>da 3 a 5 giorni</b>	20% della commissione di base mensile dovuta per eGVT
<b>da 6 a 9 giorni</b>	50% della commissione di base mensile dovuta per eGVT
<b>da 10 giorni</b>	100% della commissione di base mensile dovuta per eGVT

Il pagamento di un indennizzo non vale come riconoscimento di un eventuale danno o risarcimento del danno.

Vengono conteggiati esclusivamente i giorni che riguardano i tempi operativi definiti nelle CCG.

In caso di guasti al sistema che si protraggono oltre il weekend, le festività e la fine del mese, il cambio di mese non interrompe il conteggio dell'indennizzo.

## **D. PRINCIPI PROFESSIONALI eGVT IN GENERALE**

### **11. Vincolo giuridico**

#### **Publici ufficiali rogatori**

La firma digitale di documenti da parte di pubblici ufficiali rogatori ha luogo conformemente alle disposizioni dell'Ordinanza sugli atti pubblici in forma elettronica (OAPuE; RS 943.033).

Le seguenti istruzioni elettroniche, impartite per via elettronica da pubblici ufficiali rogatori tramite le corrispettive transazioni, si intendono vincolanti:

- accettazione, da parte degli istituti di credito, delle condizioni relative a promesse di pagamento irrevocabili (PPI);
- accettazione, da parte degli istituti di credito, delle condizioni relative ad autorizzazioni di diritti di pegno immobiliare;
- rifiuto di ordini impartiti dagli istituti di credito;
- invito di partecipanti al processo;
- autorizzazione di pagamenti nei tempi concordati, a condizione che la PPI sia stata accettata e le condizioni a essa collegata siano soddisfatte.

Qualora i requisiti dovessero cambiare:

- i pubblici ufficiali rogatori possono revocare a posteriori le PPI già accettate, purché non sia stato effettuato nessuno dei pagamenti a esse collegati;
- i pubblici ufficiali rogatori possono revocare a posteriori le autorizzazioni già accettate, purché i diritti di pegno immobiliare implicati non siano ancora stati trasferiti a terzi.

#### **Istituti di credito**

Nell'ambito delle eGTV, i seguenti documenti devono essere firmati da istituti di credito con firme elettroniche qualificate collettivamente da due utenti:

- ordini relativi a costituzioni, aumenti, cancellazioni e modifiche di diritti di pegno immobiliare (in Cantoni con notariato latino);
- contratti di pegno relativi a costituzioni, aumenti, cancellazioni e modifiche di diritti di pegno immobiliare (in Cantoni con notariato pubblico);
- notificazioni per l'iscrizione al registro fondiario, ovvero cambio di creditore e dichiarazione di consenso in relazione a conversioni di cartelle ipotecarie cartacee;
- incarichi generici a notai e richieste d'iscrizione al registro fondiario.

Le seguenti istruzioni elettroniche di istituti di credito approvate per via elettronica tramite le corrispettive transazioni collettivamente da due utenti, si intendono vincolanti:

- rilascio di promessa di pagamento irrevocabile (PPI);
- accettazione di promessa di pagamento irrevocabile (PPI).

Le seguenti istruzioni elettroniche, approvate elettronicamente tramite le corrispettive transazioni, si intendono vincolanti:

- accettazione degli inviti inviati da pubblici ufficiali rogatori;
- interruzione e/o revoca di operazioni.



## **Terravis**

Le seguenti conferme vengono trasmesse dagli uffici competenti tramite il sistema Terravis:

- conferma dell'iscrizione nel libro giornale tramite l'ufficio del registro fondiario competente;
- conferma dell'iscrizione nel libro mastro tramite l'ufficio del registro fondiario competente;
- rifiuti da parte del pubblico ufficiale rogatore competente (rifiuto di un ordine)
- rigetti/rifiuti da parte dell'ufficio del registro fondiario competente.

Tutti i processi operativi nelle eGVT vengono documentati (log file). Su richiesta e a pagamento, SIX Terravis mette a disposizione una copia elettronica di tale log file.

## E. PROCESSO DI CAMBIO DI PROPRIETÀ

### 12. Gruppi di partecipanti

Partecipano al processo di cambio di proprietà le seguenti istituzioni:

- pubblici ufficiali rogatori (notariato indipendente o pubblico)
- uffici del registro fondiario
- istituti di credito (banche, compagnie di assicurazione che concedono ipoteche e casse pensioni)

I pubblici ufficiali rogatori e gli istituti di credito sanciscono la loro partecipazione al processo di cambio di proprietà sottoscrivendo l'accordo aggiuntivo Cambio di proprietà. La partecipazione degli uffici del registro fondiario al processo di cambio di proprietà è regolamentata separatamente tra il rispettivo Cantone e SIX Terravis.

### 13. Concetto dei ruoli Terravis

Nel concetto dei ruoli Terravis, i pubblici ufficiali rogatori necessitano, oltre ai ruoli finora assegnati «eGVTModify» e «eGVTFull» anche del ruolo aggiuntivo «NotaryInPerson». Questo ruolo è esclusivamente riservato al pubblico ufficiale rogatore ed è gestito da SIX Terravis su richiesta scritta del pubblico ufficiale o dall'ufficio autorizzato a emanare istruzioni in Cantoni con notariato pubblico.

Panoramica dei ruoli disponibili per i pubblici ufficiali rogatori e i collaboratori dei notariati (insieme al notaio del notariato) nelle eGVT:

Ruolo	Utente	Descrizione
<b>EgvtModify</b>	Collaboratori del notariato	Ruolo per un collaboratore di un pubblico ufficiale rogatore. Questo ruolo può gestire, all'interno del cockpit dei notai per il cambio di proprietà (cockpit), transazioni senza obblighi di vasta portata nell'ambito delle transazioni commerciali elettroniche (incl. rilascio di conferme di ricezione).
<b>EgvtFull</b>	Pubblico ufficiale rogatore / collaboratori del notariato	Ruoli per il pubblico ufficiale rogatore o i suoi collaboratori. In aggiunta al ruolo Modify, gli utenti con questo ruolo possono eseguire attività vincolanti (inviare richieste di iscrizione al registro fondiario o registro commerciale, accettare o rifiutare promesse di pagamento irrevocabili).
<b>NotaryInPerson</b>	Pubblico ufficiale rogatore	Ruolo riservato al pubblico ufficiale rogatore. In aggiunta al ruolo Modify e Full, può autorizzare pagamenti.

## 14. Cambio di proprietà nelle eGVT

### Attività regolamentate

Il processo di cambio di proprietà nelle eGVT regola le seguenti attività:

- trasmissione elettronica di richieste, ordini, bozze di contratto e contratti
- trasmissione elettronica di richieste di iscrizione al registro fondiario
- emissione elettronica di promesse di pagamento irrevocabili (**PPI**)
- gestione di pagamenti tramite il sistema di clearing interbancario (**SIC**)
- trasmissione elettronica di conferme di pagamento SIC
- trasmissione elettronica di conferme di iscrizione da parte dell'ufficio del registro fondiario competente
- gestione delle operazioni legate alle cartelle ipotecarie cartacee e registrali, incl. mutazioni

Per la gestione dei processi in Terravis, il pubblico ufficiale rogatore ha a disposizione un cockpit.

### Registrazione dei dati

#### a) Registrazione dei dati di base

L'apertura di un nuovo caso commerciale e la registrazione dei dati sono compiti del notariato. I dati registrati costituiscono i presupposti per le operazioni successive in seno al processo di cambio di proprietà e per lo scambio di informazioni tra i partecipanti al processo.

#### b) Exception Handling

Se una parte rileva la presenza di errori, questi vanno comunicati immediatamente al notariato in via esterna al processo. La rettifica compete al notariato.

Se vengono corretti dati chiave, le parti coinvolte vengono avvisate nel sistema Terravis tramite messaggio.

### Richiesta di iscrizione al registro fondiario

La richiesta di iscrizione dei negozi giuridici al registro fondiario viene effettuata dal notariato nel sistema Terravis come parte del processo di cambio di proprietà. Nel caso di notariati pubblici si rinuncia alla trasmissione elettronica dei giustificativi.

## 15. Dati di base correlati alla transazione

La responsabilità dei dati di base correlati alla transazione fa capo al notariato.

## 16. Divulgazione delle informazioni

Nelle eGVT, solo le parti coinvolte nel processo della rispettiva transazione hanno accesso alle relative informazioni. Inoltre,

- il pubblico ufficiale rogatore che partecipa al processo di cambio di proprietà può invitare istituti di credito a partecipare; nel qual caso vengono trasmessi i dati chiave della transazione; le modifiche dei dati chiave vengono segnalate automaticamente agli istituti di credito;
- vengono scambiate (in via facoltativa) domande sullo stato attuale dell'onere ipotecario solo tra il pubblico ufficiale rogatore e l'istituto di credito coinvolto;
- vengono inviate (in via facoltativa) le bozze di contratti di acquisto solo ai partecipanti al processo, previamente selezionati;

- vengono scambiate informazioni sulle promesse di pagamento irrevocabili (PPI) solo tra l'istituto di credito coinvolto e il pubblico ufficiale rogatore;
- vengono scambiate informazioni sull'autorizzazione scritta di cartelle ipotecarie solo tra l'istituto di credito coinvolto e il pubblico ufficiale rogatore.

## **17. Gestione di cartelle ipotecarie**

### **Diritti di pegno immobiliare supportati**

Il processo di cambio di proprietà supporta i seguenti diritti di pegno immobiliare:

- cartelle ipotecarie cartacee al portatore;
- cartelle ipotecarie cartacee nominative;
- cartelle ipotecarie registrali;
- obbligazione ipotecaria (capitale);
- obbligazione ipotecaria (massimale).

Il processo di cambio di proprietà supporta le seguenti varianti procedurali:

- costituzione di cartelle ipotecarie registrali;
- aumento di cartelle ipotecarie registrali;
- adeguamento di una cartella ipotecaria cartacea esistente con contemporanea conversione in una cartella ipotecaria registrale;
- la cartella ipotecaria cartacea esistente resta invariata.

Gli ordini e/o contratti di pegno per l'utilizzo delle cartelle ipotecarie vengono impartiti dall'istituto di credito della parte acquirente.

### **Iter di gestione di cartelle ipotecarie**

La trasmissione del modulo di cambio creditore firmato digitalmente al pubblico ufficiale rogatore può avvenire tramite

- l'istituto di credito del/i venditore/i;
- SIX SIS, su mandato di un partecipante nell'amministrazione fiduciaria di cartelle ipotecarie registrali (Nominee).

Se le condizioni legate al cambio di creditore sono soddisfatte, il pubblico ufficiale rogatore notifica all'ufficio del registro fondiario il cambio di creditore e contestualmente il cambio di proprietario.

### **Exception Handling**

Se non vengono apportate modifiche materiali (es. modifica della parte acquirente o dell'istituto di credito finanziatore), l'adeguamento delle istruzioni compete al notaio.

## **18. Promessa di pagamento irrevocabile (PPI)**

Nei cambi di proprietà gestiti tramite il sistema Terravis e che comportano l'esecuzione di pagamenti, gli istituti di credito che agiscono su mandato della parte acquirente e i pubblici ufficiali rogatori si impegnano come di seguito descritto.



### **Compito dell'istituto di credito della parte acquirente**

Dopo che un istituto di credito, che gestisce i pagamenti su mandato della parte acquirente, ha accettato l'invito del pubblico ufficiale rogatore, può rilasciare nel sistema Terravis una PPI nei confronti del pubblico ufficiale rogatore. A questo scopo, le tranche di pagamento vengono assegnate a tre diversi eventi:

- pagamento/i all'atto pubblico;
- pagamento/i alla richiesta di iscrizione del cambio di proprietà nel registro fondiario;
- pagamento/i alla data concordata nel contratto di acquisto.

Vanno inoltre indicate le condizioni collegate alla PPI e la data entro la quale la PPI deve essere accettata o rifiutata dal pubblico ufficiale rogatore (data di scadenza della PPI). La PPI deve essere rilasciata in via elettronica collettivamente da due persone autorizzate dall'istituto di credito.

### **Compito del pubblico ufficiale rogatore**

Il pubblico ufficiale rogatore accetta nel sistema Terravis le condizioni legate a una PPI, oppure rifiuta la PPI. Il rifiuto deve essere motivato nel campo apposito.

### **Matching Instructions**

L'istituto di credito che ha rilasciato una PPI e il pubblico ufficiale rogatore sono impegnati reciprocamente nel momento in cui le condizioni collegate alla PPI vengono accettate dal pubblico ufficiale rogatore («Matching Instructions»):

- L'istituto di credito si impegna ad accettare nel SIC gli addebiti che sono stati generati nel sistema Terravis – con riferimento all'evento specifico – dal pubblico ufficiale rogatore dopo l'adempimento di tutte le condizioni e che corrispondono agli importi indicati nella PPI.
- Il pubblico ufficiale rogatore si impegna a generare i pagamenti nel sistema Terravis solo se le condizioni collegate alla PPI sono completamente soddisfatte. I pagamenti devono essere effettuati nei tempi e per gli scopi previsti.

I pagamenti concordati nella PPI vengono ripresi automaticamente nel modulo pagamenti del cockpit. L'importo non può essere modificato.

### **Condizioni della PPI**

L'istituto di credito vincola la PPI a determinate condizioni, che si suddividono nelle categorie di seguito elencate e sono cumulative:

- condizioni fisse;
- condizioni opzionali;
- altre condizioni.

Le condizioni che rimandano a diritti di pegno immobiliare o a fondi nel sistema Terravis si riferiscono senza dubbio alle stesse.

#### **a) Condizioni fisse**

Le condizioni fisse in relazione a PPI sono invariabili e si applicano in ogni caso laddove vengono gestiti pagamenti tramite il sistema Terravis:

N.	Dettagli
01	Costituzione in atto pubblico del contratto di acquisto con la parte acquirente <i>[Persone fisiche (1-n): nome, cognome data di nascita, luogo; persone giuridiche (1-n): ragione sociale o cognomi, IDI; comunità: persone coinvolte]</i>
02	Non c'è stata nessuna modifica del prezzo di acquisto di CHF [prezzo di acquisto registrato]

b) Condizioni opzionali

L'istituto di credito che agisce su mandato della parte acquirente può, in via facoltativa, aggiungere alle condizioni fisse una o più condizioni opzionali tra quelle elencate di seguito. Dette condizioni opzionali sono predefinite e non possono essere modificate:

N.	Dettagli
10	La trasmissione formalmente corretta del/i seguente/i titolo/i di pegno ha luogo non appena detto/i titolo/i perviene/pervengono al pubblico ufficiale rogatore insieme all'eventuale permesso di cancellazione dei diritti dei creditori e/o non appena (in caso di cartelle ipotecarie registrate) il modulo debitamente firmato «cambio di creditore» (senza il passaggio «regolamentazione spese» è pervenuto al pubblico ufficiale rogatore:  - titolo di pegno immobiliare (1 - n)  Indirizzo di recapito: Banca Esempio SA, sig./sig.ra XY, casella postale, NPA Luogo
11	Per i fondi sopra menzionati (1-n), la richiesta di iscrizione del cambio di proprietà nel registro fondiario ha luogo progressivamente.
12	Una copia del contratto di acquisto costituito in atto pubblico deve essere consegnata alla banca
13	La richiesta di iscrizione delle costituzioni e/o mutazioni dei diritti di pegno immobiliare (1-n) a nostro favore nel registro fondiario ha luogo progressivamente.

c) Altre condizioni

In aggiunta alle condizioni fisse e (laddove applicabile) opzionali, è possibile collegare alla PPI ulteriori condizioni, che vengono aggiunte sotto forma di testo libero. Va specificato che:

- sono consentite solo condizioni che il pubblico ufficiale rogatore può adempiere e strettamente correlate alla transazione;
- il ricorso a ulteriori condizioni va limitato a casi eccezionali. Prima della loro registrazione devono essere concordate con il pubblico ufficiale rogatore.
  - o Questo non si applica se l'istituto di credito utilizza una formulazione del contratto di acquisto come ulteriore condizione.

## **Annullamento a posteriori di PPI**

Le PPI già concordate possono essere annullate a posteriori nel sistema Terravis dal pubblico ufficiale rogatore (in particolare in seguito al mancato adempimento delle condizioni o alla modifica dei requisiti), purché i pagamenti non siano ancora stati effettuati. L'annullamento deve essere motivato nell'apposito campo osservazioni. Con l'annullamento decade il diritto del pubblico ufficiale rogatore di eseguire il pagamento concordato.

Se necessario, l'istituto di credito dovrà registrare una nuova PPI.

## **19. Autorizzazione di diritti di pegno immobiliare**

Nei cambi di proprietà gestiti tramite il sistema Terravis e che comportano l'esecuzione di pagamenti, gli istituti di credito che hanno concesso sul fondo un credito ipotecario da rimborsare e i pubblici ufficiali rogatori si impegnano come di seguito descritto.

### **Compito dell'istituto di credito della parte venditrice**

Dopo che un istituto di credito che ha concesso un credito ipotecario sul fondo ha accettato l'invito del pubblico ufficiale rogatore, può rilasciare nel sistema Terravis un'autorizzazione condizionata nei confronti del pubblico ufficiale rogatore. In questa autorizzazione sono definite le condizioni in base alle quali l'istituto di credito è disponibile ad autorizzare diritti di pegno immobiliare esenti da oneri e a trasmetterli al pubblico ufficiale rogatore. Le tranche di pagamento vengono assegnate a tre diversi eventi:

- pagamento all'atto pubblico;
- pagamento alla richiesta di iscrizione del cambio di proprietà nel registro fondiario;
- pagamento alla data concordata nel contratto di acquisto.

Vanno inoltre indicate le condizioni collegate all'autorizzazione, che il pubblico ufficiale rogatore dovrà accettare o rifiutare. L'autorizzazione deve essere rilasciata in via elettronica collettivamente da due persone autorizzate dall'istituto di credito.

### **Compito del pubblico ufficiale rogatore**

Il pubblico ufficiale rogatore accetta le condizioni legate a un'autorizzazione nel sistema Terravis, oppure rifiuta l'autorizzazione. Il rifiuto deve essere motivato nel campo apposito.

### **Matching Instructions**

L'istituto di credito che ha rilasciato un'autorizzazione e il pubblico ufficiale rogatore sono impegnati reciprocamente nel momento in cui le condizioni collegate all'autorizzazione vengono accettate dal pubblico ufficiale rogatore («Matching Instructions»).

- L'istituto di credito si impegna a trasmettere e/o trasferire al pubblico ufficiale rogatore i relativi diritti di pegno immobiliare, esenti da oneri, entro al massimo 10 giorni.
  - o Cartelle ipotecarie cartacee al portatore: trasmissione
  - o Cartelle ipotecarie cartacee nominative: trasmissione e girata
  - o Cartelle ipotecarie registrali: cambio di creditore firmato digitalmente / trasferimento deposito Nominee

- o Obbligazioni ipotecarie: cessione del credito o permesso di cancellazione
- Il pubblico ufficiale rogatore si impegna a consegnare i diritti di pegno immobiliare solo alla parte acquirente e/o agli istituti finanziatori se le condizioni collegate all'autorizzazione sono totalmente soddisfatte.
- Se il passaggio di proprietà non dovesse avere luogo, le cartelle ipotecarie cartacee devono essere immediatamente restituite all'istituto di credito e il cambio di creditore non può essere iscritto al registro fondiario. Sta al pubblico ufficiale rogatore disporre il ritrasferimento (cartella ipotecaria nominale).

I pagamenti concordati nell'autorizzazione vengono ripresi automaticamente nel modulo pagamenti del cockpit. L'importo non può essere modificato.

### Condizioni indicate nell'autorizzazione

L'istituto di credito vincola un'autorizzazione a determinate condizioni, che si suddividono nelle categorie di seguito elencate e hanno effetto cumulativo:

- condizioni fisse;
- condizioni facoltative;
- altre condizioni.

Le condizioni che rimandano a diritti di pegno immobiliare o a fondi nel sistema Terravis, si riferiscono senza dubbio alle stesse.

#### a) Condizioni fisse

Le condizioni fisse in relazione ad autorizzazioni sono invariabili e si applicano in ogni caso laddove vengono gestiti pagamenti tramite il sistema Terravis:

N.	Dettagli
01	Il nostro credito di [CHF ...] ci verrà saldato al momento del trasferimento di proprietà / [data contrattuale]
02	Per i fondi sopra menzionati (1-n), la richiesta di iscrizione del cambio di proprietà nel registro fondiario ha luogo progressivamente.

#### b) Condizioni opzionali

L'istituto di credito che agisce su mandato della parte venditrice può, in via facoltativa, aggiungere alle condizioni fisse una o più condizioni opzionali tra quelle elencate di seguito. Dette condizioni opzionali sono predefinite e non possono essere modificate:

N.	Dettagli
10	Il ricavo di vendita netto deve essere versato sul conto n. / IBAN [...] del venditore [...] presso il nostro istituto

#### c) Altre condizioni

Non è consentito inserire altre condizioni tramite testo libero.

## **Annullamento a posteriori di un'autorizzazione**

Le autorizzazioni già concordate possono essere annullate a posteriori nel sistema Terravis dal pubblico ufficiale rogatore (in particolare in seguito al mancato adempimento delle condizioni o alla modifica dei requisiti), purché i pagamenti non siano ancora stati effettuati. L'annullamento deve essere motivato nell'apposito campo osservazioni. Con l'annullamento decade il diritto del pubblico ufficiale rogatore di consegnare i diritti di pegno immobiliare a terzi.

Se necessario, l'istituto di credito dovrà registrare una nuova autorizzazione.

## **20. Prezzo di acquisto residuo**

Solitamente, nella vendita di immobili la parte venditrice percepisce un prezzo di acquisto residuo, che consiste nella differenza tra il prezzo di vendita e le ipoteche da rimborsare.

Da questo residuo vengono detratte imposte e tasse, il resto è a libera disposizione della parte venditrice. L'utilizzo del prezzo di acquisto residuo deve essere definito per iscritto. Il pubblico ufficiale rogatore è responsabile del corretto utilizzo del residuo.

I pagamenti correlati al prezzo di acquisto residuo devono essere registrati dal notariato nel cockpit e vengono rimborsati come parte del processo di pagamento.

La gestione dei pagamenti del prezzo di acquisto residuo ha luogo tramite un conto di trasferimento di SIX Terravis aperto presso SIX SIS.

I notariati che desiderano gestire i rimborsi tramite il loro conto cliente, versano l'intero prezzo di acquisto residuo di conseguenza.

## **21. Gestione di pagamenti nel processo di cambio di proprietà**

La procedura di pagamento è una componente importante del processo di cambio di proprietà. La sua gestione è compito del notariato, mentre la sua autorizzazione è compito del pubblico ufficiale rogatore. I versamenti del prezzo di acquisto residuo devono essere disposti dalla parte venditrice.

### **Requisiti per i pagamenti**

Per una riuscita gestione dei pagamenti, occorre vengano soddisfatti i seguenti requisiti:

- Le relative PPI sono state concordate e le condizioni a esse collegate sono soddisfatte. I pagamenti concordati nella PPI vengono ripresi automaticamente nel modulo di pagamento del cockpit e non possono essere modificati.
- Le relative autorizzazioni (1-n) sono state concordate e le condizioni a esse collegate sono soddisfatte. I pagamenti concordati nell'autorizzazione vengono ripresi automaticamente nel modulo di pagamento del cockpit e non possono essere modificati.
- I versamenti attinenti al prezzo di acquisto residuo devono essere definiti per iscritto insieme alla parte venditrice e opportunamente registrati nel cockpit.
- Per il singolo evento, i pagamenti in entrata registrati devono corrispondere ai pagamenti in uscita.
- I dati relativi ai pagamenti devono essere registrati per ogni singolo evento, devono corrispondere a un giorno lavorativo bancario e non possono essere retrodatati.



- I pagamenti devono essere autorizzati dal pubblico ufficiale rogatore.

Non sussiste alcuna correlazione tra l'esecuzione del pagamento e la domanda di iscrizione dei negozi giuridici all'ufficio del registro fondiario.

### **Esecuzione dei pagamenti**

Se i requisiti tecnici sono soddisfatti, i pagamenti vengono eseguiti automaticamente dal sistema Terravis con valuta esatta.

Terravis inoltra i pagamenti al sistema di clearing interbancario SIC come pagamenti di servizi F10. I pagamenti vengono eseguiti due volte ogni giorno lavorativo bancario (all'incirca alle ore 08.30 e alle ore 15.00). Ogni pagamento viene processato singolarmente. Le conferme di esecuzione vengono visualizzate alle parti coinvolte nel sistema Terravis all'incirca dalle ore 08.45 e dalle ore 15.45.

Se non è possibile eseguire uno o più pagamenti nel sistema di clearing SIC per via di copertura insufficiente, i pagamenti relativi al prezzo di acquisto residuo della stessa transazione non vengono effettuati.

### **Exception Handling**

Se non è possibile gestire correttamente un pagamento SIC o il versamento di un prezzo di acquisto residuo, la procedura viene coordinata tra il pubblico ufficiale rogatore e SIX Terravis.

## **22. Foreign Account Tax Compliance Act**

La «Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA)» è una parte di una legge statunitense che ha inasprito il sistema di rendicontazione fiscale statunitense di istituzioni finanziarie fuori dagli USA. Questa normativa ha come obiettivo quello di contrastare l'evasione fiscale di contribuenti USA.

SIX non verifica se una parte agisce nel rispetto della FATCA e pertanto declina ogni responsabilità in merito.

## F. TRASFERIMENTI DI CREDITO NELLE eGVT

### 23. Gestione dei trasferimenti di credito

La richiesta d'iscrizione al registro fondiario in caso di trasferimento di credito viene attivata dopo l'esito positivo del matching. L'iscrizione di un cambio di creditore per cartelle ipotecarie registrate ha luogo immediatamente dopo l'accettazione della PPI da parte dell'istituto di credito venditore.

Inoltre, si applicano le seguenti regole se viene eseguito un trasferimento di credito tra due istituti di credito partecipanti alle eGVT.

#### **Promessa di pagamento irrevocabile**

Per trasferimenti di credito tra due istituti di credito tramite Terravis si applicano le circolari dell'Associazione Svizzera dei Banchieri ASB relativa a trasferimenti ipotecari. A questo proposito gli istituti di credito coinvolti si impegnano nel seguente modo:

1. **Istituto di credito acquirente**

L'istituto di credito che acquista un credito presso un altro istituto di credito innesca il processo di trasferimento nel sistema Terravis. A tal fine vanno indicate una o più tranches di pagamento, date di valuta, garanzie di credito e la data di validità della promessa di pagamento. La promessa di pagamento irrevocabile (PPI) deve essere approvata collettivamente in forma elettronica da due utenti autorizzati a tale scopo dall'istituto.

2. **Istituto di credito venditore**

L'istituto di credito dal quale viene acquistato un credito deve accettare la promessa di pagamento elettronica irrevocabile nel sistema Terravis, presentare o respingere una controproposta.

Con l'accettazione della promessa di pagamento, l'istituto di credito si impegna irrevocabilmente a trasferire e consegnare le cartelle ipotecarie cartacee e le garanzie accessorie indicate sulla promessa di pagamento entro 10 giorni lavorativi dopo l'accettazione della promessa di pagamento all'istituto di credito acquirente.

L'istituto di credito venditore mantiene il diritto di pegno sugli interessi della cartella ipotecaria fino al completo pagamento degli interessi spettantigli e di eventuali ammortamenti. Spetta all'istituto rivendicare l'eventuale diritto.

3. **Matching Instructions**

L'istituto di credito acquirente e l'istituto di credito venditore sono vincolati dalla promessa di pagamento irrevocabile solo se le istruzioni concordano («Matching instructions»). Questo criterio è soddisfatto con l'accettazione della promessa di pagamento irrevocabile da parte dell'istituto di credito venditore. Non ci sono altri requisiti, come ad es. il trasferimento delle garanzie.

#### 4. Attivazione del pagamento di servizi SIC

L'attivazione del pagamento di servizi SIC presuppone esclusivamente le «Matching Instructions». Il pagamento avviene alle date di valuta concordate.

I pagamenti di servizi SIC vengono effettuati dal sistema Terravis ininterrottamente dalle ore 08.00 alle ore 15.00 delle date di valuta concordate. Ciascun pagamento viene istruito singolarmente. Subito dopo la ricezione del pagamento, agli istituti di credito coinvolti vengono visualizzate le conferme di esecuzione SIC.

## 24. Regole sui trasferimenti di credito tra istituti di credito

Gli istituti di credito partecipanti alle eGVT accettano i log file Terravis come elementi di prova nelle procedure giudiziarie.

Le regole sono state definite in collaborazione e d'intesa con la Commissione svizzera di standardizzazione finanziaria (SKSF).

Per la gestione delle operazioni Terravis si applicano le seguenti regole.

N.	Regola	Dettagli
<b>Processo operativo – regole generali</b>		
1	Interruzione di operazioni	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le parti coinvolte possono accordarsi reciprocamente in qualsiasi momento per interrompere un'operazione.</li> <li>2. Istruzione scritta delle due parti a SIX in giorni lavorativi bancari fino a 24h prima dell'attivazione della successiva tranche di pagamento.</li> <li>3. Una ripresa dell'operazione interrotta non è possibile.</li> </ol>
2	Dati errati	Se nell'ambito di un processo operativo in corso sono stati indicati dati errati, essenziali per l'operazione stessa, la parte che nota l'errore deve contattare immediatamente la controparte al fine di concordare l'ulteriore procedura.
3	Revoca di un avvenuto cambio di creditore in seguito all'interruzione di un'operazione	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le richieste di iscrizione di cambio di creditore effettuate per via elettronica nell'ambito delle transazioni elettroniche Terravis non possono essere revocate per motivi tecnici.</li> <li>2. Le revoche di richieste d'iscrizione e/o la richiesta di d'iscrizione di un cambio al creditore originario devono essere regolamentate separatamente.</li> </ol>
<b>Trasferimento di credito – regole generali</b>		
4	Scadenze	<p>Nel caso di trasferimenti di credito gestiti tramite Terravis, valgono le seguenti scadenze:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I trasferimenti di credito possono essere eseguiti tramite il sistema Terravis fino alla chiusura SIC del giorno di valuta, a condizione che le «Matching Instructions» siano soddisfatte.</li> <li>2. I trasferimenti di credito superiori a 18 mesi sono consentiti nel sistema Terravis. Se la data di valuta cade in un giorno senza elaborazione SIC, il pagamento dei servizi SIC viene effettuato nel successivo giorno lavorativo bancario.</li> </ol>

N.	Regola	Dettagli
5	Regole relative alla valuta	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valute retrodatate sono escluse.</li> <li>2. In caso di trasferimento con valuta non corretta del pagamento dei servizi SIC, tale pagamento si svolge il giorno lavorativo bancario successivo, a condizione che la data di validità della promessa di pagamento non sia stata superata.</li> </ol>
6	Regolamento relativo alle spese	Le commissioni del registro fondiario vengono addebitate alla banca acquirente.
<b>Promessa di pagamento irrevocabile (PPI)</b>		
7	Entità della promessa di pagamento irrevocabile	La promessa di pagamento irrevocabile viene di volta in volta rilasciata per l'importo di capitale (senza interessi e spese) alla data di valuta.
8	Rifiuto di una promessa di pagamento irrevocabile	Se per determinati motivi una banca venditrice non può accettare una PPI nel sistema Terravis, lo comunica alla banca acquirente nel sistema Terravis unitamente alla motivazione o crea una controproposta.
9	Condizioni nell'ambito di una PPI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valgono le condizioni indicate nella promessa di pagamento standard dell'ASB.</li> <li>2. Non sono ammesse condizioni diverse.</li> <li>3. Se per motivi inderogabili si devono concordare condizioni diverse, l'intera operazione deve essere svolta esternamente a Terravis.</li> </ol>
<b>Pagamenti di servizi SIC (F10)</b>		
10	Attivazione del pagamento di servizi SIC (F10)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terravis avvia esclusivamente pagamenti di servizi da banca a banca nel sistema di clearing interbancario SIC, in base a una promessa di pagamento irrevocabile e all'adempimento delle condizioni concordate.</li> <li>2. I pagamenti di servizi SIC vengono effettuati due volte ogni giorno di elaborazione SIC: ore 08.30 ore 15.00 (prima della chiusura SIC)</li> </ol>
11	Stanziamento di liquidità giroconto SIC	La banca acquirente è responsabile di fornire la liquidità sul giroconto SIC con la valuta corretta.
12	Revoca di un pagamento di servizi SIC	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In Terravis non è possibile annullare un pagamento di servizi SIC attivati.</li> <li>2. L'eventuale revoca di un pagamento di servizi deve essere regolata tra le banche esternamente al sistema Terravis.</li> </ol>
<b>Consegna di titoli fisici</b>		
13	Consegna	La banca venditrice consegna le garanzie fisiche entro 10 giorni lavorativi bancari dopo l'accettazione della PPI esternamente all'eGVT e annulla eventuali pegni e notifiche.
<b>Spese</b>		

N.	Regola	Dettagli
14	Tasse cantonali	Valgono le relative disposizioni cantonali.