

telefono  
fax  
e-mail

Palazzo amministrativo 3  
Via Franco Zorzi 13  
091 814 28 85/81  
091 814 28 89  
dt-da@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento del territorio

Funzionario  
incaricato

**Divisione dell'ambiente  
6501 Bellinzona**

telefono  
e-mail

Ai destinatari  
(secondo lista di distribuzione)

Bellinzona

6 novembre 2015



Ns. riferimento

Vs. riferimento

**Siti inquinati - art. 32d<sup>bis</sup> cpv. 3 e 4 LPAmb  
Alienazione e/o divisione di un fondo sul quale si trova un sito inquinato  
Iscrizione di una menzione nel Registro Fondiario (RF)**

Gentili Signore, egregi Signori,

con lettera circolare del **02.07.2014** vi avevamo informati che, con l'entrata in vigore a partire dal 01.07.2014 dei nuovi capoversi 3 e 4 dell'art. 32d<sup>bis</sup> della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPAmb), l'alienazione e la divisione (frazionamento) di un fondo sul quale si trova un sito iscritto nel catasto dei siti inquinati sono soggette all'autorizzazione dell'autorità competente, nella fattispecie l'Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati (URSI) della Sezione protezione aria, acqua e suolo (SPAAS).

La successiva lettera circolare del **15.07.2014** riassumeva invece le principali informazioni relative al catasto dei siti inquinati quali le definizioni dei siti iscritti a catasto (3 tipologie: discariche, attività industriali e incidenti), lo stato dei siti iscritti a catasto (iscrizione, necessità di monitoraggio, obbligo di risanamento) e la procedura di iscrizione di siti potenzialmente inquinati a catasto (comunicazione ufficiale al/ai proprietario/i).

Negli scorsi mesi la possibilità di iscrivere delle menzioni per i fondi iscritti nel catasto dei siti inquinati è stata ulteriormente approfondita con l'obiettivo di facilitare l'attuale prassi. Conseguentemente si è proceduto con l'iscrizione delle menzioni "sito inquinato / sito contaminato" nel Registro Fondiario, per i fondi inseriti nel catasto cantonale dei siti inquinati (cfr. [www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi)). L'operazione di iscrizione e validazione (ca. 2'400 menzioni), svolta dall'URSI nel periodo marzo-maggio 2015, è stata esplicitamente richiesta dalla Divisione della Giustizia del Dipartimento delle istituzioni per tutti i fondi e non solo per quelli da risanare o monitorare, come per altro indicato nella precedente corrispondenza, malgrado in questi casi l'iscrizione ai sensi dell'art. 32dbis cpv. 4 LPAmb sia facoltativa e nonostante sia previsto a breve l'adattamento del catasto dei siti inquinati ad un modello minimo nell'ambito del catasto delle restrizioni pubbliche della proprietà fondiaria.

Prima di specificarvi la procedura da seguire in caso di alienazione o divisione di fondi, desideriamo esprimere alcune considerazioni riguardo il catasto dei siti inquinati e le operazioni di inserimento delle menzioni.

Il catasto dei siti inquinati è stato pubblicato nel 2008 ed è accessibile sul sito [www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi). Il catasto, completo al 98%, è costantemente aggiornato alle nuove situazioni e conoscenze, oltre che allo stato dei lavori d'indagine e risanamento.

Il catasto pubblicato è lo strumento ufficiale per determinare quali fondi sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 32d<sup>bis</sup> cpv. 3 LPAmb; i fondi non iscritti nel catasto pubblicato non sono infatti soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 32d<sup>bis</sup> cpv. 3 LPAmb.

Ciò non significa tuttavia che in futuro dei fondi non iscritti possano essere iscritti o, viceversa, che dei fondi iscritti possano essere stralciati a seguito d'indagini e bonifiche.

Per quanto riguarda invece l'inserimento delle menzioni avvenuta nel periodo marzo-maggio 2015, va innanzitutto sottolineato che la data specificata nella menzione a RF indica la data d'iscrizione della menzione e non la data d'iscrizione nel catasto dei siti inquinati.

Lo specifico programma informatico d'inserimento delle menzioni si è rilevato di difficile uso tenuto conto del grande numero di menzioni. L'inserimento dei fondi è dunque avvenuto manualmente non escludendo così possibili errori di trascrizione. Va anche tenuto conto che per tutti i fondi a **Registro Fondiario Provvisorio (RFP)** che figurano già nel catasto dei siti inquinati non è stato possibile inserire direttamente la menzione. Per questi casi particolari (un centinaio circa) è stata redatta una lettera d'istanza destinata agli Uffici dei Registri competenti che hanno inserito nelle loro banche dati le menzioni "*sito inquinato / sito contaminato*". Diversi Comuni stanno inoltre ancora eseguendo dei raggruppamenti di terreno (RT), i quali inglobano in alcuni casi fondi iscritti nel catasto dei siti inquinati (menzioni iscritte a RFP). Vi è infine una decina di casi in cui il numero del fondo non esiste. La visione del sito inquinato è quindi solamente possibile nel catasto dei siti inquinati ([www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi)) mediante una ricerca geografica o inserendo lo **0** (zero) nella finestra denominata *numero mappale*.

Di seguito precisiamo la procedura da seguire per le operazioni a registro fondiario che agguorna quanto proposto nella precedente circolare del 15.07.2014.

1. Il notaio verifica a **RF** se sul fondo è iscritta la menzione. La matrice originale di queste informazioni è il catasto dei siti inquinati ([www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi)).
2. La verifica dell'iscrizione del fondo nel catasto dei siti inquinati è in ogni caso necessaria per i fondi a RFP.
3. Se sul fondo è iscritta la menzione, e quindi il fondo è iscritto nel catasto dei siti inquinati, il notaio richiede all'Ufficio Rifiuti e Siti Inquinati (URSI) l'autorizzazione ai sensi dell'art. 32d<sup>bis</sup> cpv. 3 LPAmb.
4. L'autorizzazione rilasciata dall'URSI deve essere presentata, per tramite del notaio, all'Ufficio del registro fondiario unitamente all'istanza di iscrizione.
5. Alla presenza della menzione (iscrizione del fondo nel catasto dei siti inquinati) ([www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi)), ma in mancanza dell'autorizzazione dell'URSI, l'Ufficio del registro fondiario rinvia le parti, tramite il notaio, alla procedura di autorizzazione di cui al punto 3.

6. L'Ufficio del registro fondiario comunica all'URSI (tramite e-mail) l'avvenuta iscrizione nel Registro fondiario definitivo per tutti i nuovi fondi originatesi dal frazionamento di un fondo iscritto nel catasto dei siti inquinati.

L'autorizzazione (per i fondi iscritti nel catasto dei siti inquinati) deve essere richiesta, secondo la procedura indicata, nei seguenti casi:

- a) Per ogni alienazione che comporti un effettivo cambiamento di proprietà a titolo gratuito o oneroso così come per la costituzione di diritti di superficie a sé stanti e permanenti. Sono esclusi i trapassi per successione, le divisioni ereditarie, la costituzione e/o l'annotazione di diritti di compera, ricupera e prelazione, e la costituzione di una proprietà per piani.
- b) Nel caso di ristrutturazioni societarie ai sensi della LFus (fusioni, scissioni, trasferimenti) che comportino un cambiamento di proprietà a registro fondiario di beni immobili intavolati in Ticino: in tal caso l'autorizzazione deve essere richiesta ad inizio procedura ed allegata all'istanza di iscrizione a registro di commercio (il punto 4, è in questo caso riferito all'Ufficio del registro di commercio).
- c) Per ogni divisione e riunione di fondi (frazionamenti, raggruppamenti, rettifiche di confini, permuta, ecc.) indipendentemente dal cambio di proprietà, al fine di evitare inutili spese di un doppio allestimento dei piani da parte del geometra, si procede come segue:
  - i. Il notaio richiede l'autorizzazione (anche per il tramite del geometra revisore) per i fondi iscritti nel catasto (vedi punto 3 della procedura di autorizzazione) prima di procedere con l'emissione del piano di mutazione definitivo. Alla richiesta deve essere allegata una precisa planimetria preliminare descrittiva della nuova configurazione della parcellizzazione.
  - ii. Ottenuta l'autorizzazione dell'URSI, unitamente all'indicazione relativa all'eventuale riporto della menzione sui nuovi fondi, è chiesto al geometra di allestire il piano di mutazione definitivo sulla base del progetto autorizzato.
  - iii. L'autorizzazione dell'URSI unitamente a 4 esemplari del piano di mutazione definitivo devono quindi essere inoltrati all'Ufficio del registro fondiario (vedi punto 3 della procedura di autorizzazione).
  - iv. L'Ufficio del registro fondiario conserverà una copia del piano nei giustificativi; una copia dovrà essere trasmessa al geometra revisore, una al Comune, e all'URSI sarà inviato un esemplare del piano di mutazione iscritto a RF.

Non è in nessun caso necessario richiedere estratti del catasto all'URSI, che procederà alle necessarie verifiche nell'ambito del rilascio dell'autorizzazione (in ogni caso il proprietario precedente del fondo dovrebbe avere la comunicazione ufficiale dell'avvenuta iscrizione).

Vi ringraziamo della collaborazione e vi porgiamo i nostri più cordiali saluti.

#### PER LA DIVISIONE DELL'AMBIENTE

Il Direttore:



Dott. Moreno Celio

Il Capo della Sezione protezione aria,  
acqua e suolo:



Ing. Giovanni Bernasconi

Comunicazione ai destinatari:

- Ordine dei Notai del Canton Ticino,  
c/o Avv. Maria Cristina Bonfio, Via Pioda 14, 6901 Lugano  
([segretariato@odnti.ch](mailto:segretariato@odnti.ch) - [mariacristina.bonfio@maglegis.ch](mailto:mariacristina.bonfio@maglegis.ch))
- Ufficio del registro fondiario di Bellinzona, Viale Franscini 9, 6500 Bellinzona  
([di-rf.bellinzona@ti.ch](mailto:di-rf.bellinzona@ti.ch))
- Ufficio del registro fondiario di Blenio, Palazzo Pretorio, 6716 Acquarossa  
([di-rf.acquarossa@ti.ch](mailto:di-rf.acquarossa@ti.ch))
- Ufficio del registro fondiario di Leventina, Palazzo Pretorio, 6760 Faido  
([di-rf.leventina@ti.ch](mailto:di-rf.leventina@ti.ch))
- Ufficio del registro fondiario di Locarno, Via della Posta 9, 6601 Locarno  
([di-rf.locarno@ti.ch](mailto:di-rf.locarno@ti.ch))
- Ufficio del registro fondiario di Lugano, Via Bossi 2A, 6900 Lugano  
([di-rf.lugano@ti.ch](mailto:di-rf.lugano@ti.ch))
- Ufficio del registro fondiario di Mendrisio, Via Pollini 29, 6850 Mendrisio  
([di-rf.mendrisio@ti.ch](mailto:di-rf.mendrisio@ti.ch))
- Ufficio del registro fondiario di Riviera, Via Lucomagno 19, 6710 Biasca  
([di-rf.riviera@ti.ch](mailto:di-rf.riviera@ti.ch))
- Ufficio del registro fondiario di Vallemaggia, Palazzo Pretorio, 6675 Cevio  
([di-rf.vallemaggia@ti.ch](mailto:di-rf.vallemaggia@ti.ch))
- Ufficio del catasto e dei riordini fondiari,  
Viale Stefano Franscini 17, 6500 Bellinzona ([dfe-ucr@ti.ch](mailto:dfe-ucr@ti.ch))
- Geometri revisori  
(per il tramite dell'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari)
- Ufficio del registro di commercio, Via Tognola 7, 6710 Biasca ([di-rc@ti.ch](mailto:di-rc@ti.ch))

Copia:

- DI, Divisione Giustizia, Residenza ([di-dg@ti.ch](mailto:di-dg@ti.ch))
- DFE, Divisione Economia, Ufficio Stima, Viale Portone 12, 6500 Bellinzona  
([marco.rossini@ti.ch](mailto:marco.rossini@ti.ch))
- Servizi Generali del Dipartimento del Territorio, Residenza ([dt-sg@ti.ch](mailto:dt-sg@ti.ch))
- SPAAS/URSI, Residenza ([simone.regazzi@ti.ch](mailto:simone.regazzi@ti.ch))