

Rapporto

numero
6547 R

data
13 giugno 2012

Dipartimento
ISTITUZIONI / DFE

Concerne

della Commissione della legislazione sul messaggio 12 ottobre 2011 concernente l'adeguamento della legislazione cantonale alla modifica dell'11 dicembre 2009 del Codice civile svizzero in tema di diritti reali

1. INTRODUZIONE

Il 1° gennaio 2012 sono entrate in vigore alcune modifiche legislative del Codice civile (CC) e la nuova Ordinanza sul registro fondiario (ORF).

Senza entrare in eccessivi dettagli di questo vasto cambiamento legislativo - l'elenco delle norme federali modificate occupa da solo 22 pagine (FF 2009 7651 segg.) - pare opportuno, anche a vantaggio della chiarezza e della semplicità concentrare il presente rapporto sulle questioni topiche affrontate nel messaggio.

Nel capitolo II sarà affrontato il tema delle "ipoteche legali di diritto pubblico", ovvero le modifiche legislative che dovranno essere adottate a seguito dell'entrata in vigore del nuovo art. 836 CC.

In estrema sintesi il cambiamento più rilevante è che l'ipoteca legale di importo *superiore* a CHF 1'000.- sarà opponibile ai terzi solo se sarà stata iscritta nel Registro fondiario entro quattro mesi dall'esigibilità del credito che dà diritto all'ipoteca legale.

Le ipoteche legali fino a CHF 1'000.- continueranno a essere opponibili ai terzi anche senza iscrizione nel Registro fondiario.

Le modifiche legislative proposte nel messaggio hanno per obiettivo di adeguare la legislazione cantonale al nuovo art. 836 CC.

Nel capitolo III saranno trattate le modifiche legislative relative alla introduzione dell'istituto della cartella ipotecaria registrata, che sarà regolata ai nuovi artt. 857 segg. CC, nonché in merito all'obbligo di costituire le cartelle ipotecarie nella forma dell'atto pubblico.

Il messaggio propone in particolare delle modifiche della legge sull'imposta di bollo e sugli spettacoli cinematografici (LBol).

Nel capitolo IV si affronteranno le modifiche necessarie per adeguare la legislazione cantonale all'introduzione del nuovo art. 976c CC, che precisa a quali condizione l'ufficiale del Registro fondiario può avviare la procedura di aggiornamento pubblica delle iscrizioni a registro fondiario.

Il capitolo V è invece dedicato all'adattamento delle leggi attinenti all'imposizione dei trasferimenti immobiliari

2. L'IPOTECA LEGALE DI DIRITTO PUBBLICO ALLA LUCE DELL'ART. 836 CC

In ingresso appare opportuno rammentare cosa sia un'ipoteca legale e quale sia la sua funzione.

L'ipoteca legale è un diritto di pegno immobiliare che consente allo Stato di garantire le proprie pretese fiscali grazie alla possibilità di realizzare il fondo in relazione con l'obbligo fiscale.

Il messaggio indica correttamente quattro possibili modalità attraverso cui può essere concretizzato l'istituto dell'ipoteca legale.

Per cogliere l'importanza della modifica legislativa in esame, vale la pena riproporre questa suddivisione, il cui interesse è pratico oltre che accademico.

Ipoteca legale senza iscrizione: il credito è assortito della garanzia ipotecaria indipendentemente da ogni iscrizione; l'ipoteca legale nasce contemporaneamente al credito garantito. È il sistema previsto attualmente dall'art. 836 CC.

Ipoteca legale con iscrizione costitutiva: il credito è assortito della garanzia ipotecaria, solo se l'ipoteca legale è iscritta nel Registro fondiario. È il sistema previsto, ad esempio, per certe pretese di artigiani e imprenditori (artt. 839 segg. CC).

Ipoteca legale con iscrizione conservativa: l'ipoteca legale nasce contemporaneamente al credito garantito, ma il creditore deve chiedere l'iscrizione dell'ipoteca legale nel Registro fondiario entro un certo termine, altrimenti l'ipoteca legale si estingue. Con alcune sfumature, è il sistema che sarà introdotto dal nuovo art. 836 CC.

Ipoteca legale con iscrizione dichiarativa: il credito è assortito della garanzia ipotecaria indipendentemente da ogni iscrizione; l'ipoteca legale nasce contemporaneamente al credito garantito e l'iscrizione ha valore meramente dichiarativo.

Come indicato in precedenza, il 1° gennaio 2012 è entrata in vigore la seguente modifica dell'art. 836 CC:

Attuale tenore	Nuovo tenore
<p>Art. 836 - Ipoteche legali senza iscrizione</p> <p>Le ipoteche legali stabilite dalle leggi cantonali per i rapporti di diritto pubblico od altri rapporti di carattere obbligatorio generale per tutti i proprietari di fondi, non richiedono per la loro validità l'iscrizione nel registro fondiario, salvo contraria disposizione.</p>	<p>Art. 836 - Ipoteche legali di diritto cantonale</p> <p>¹Se il diritto cantonale accorda al creditore il diritto alla costituzione di un pegno immobiliare per crediti direttamente connessi con il fondo gravato, tale pegno nasce con l'iscrizione nel registro fondiario.</p> <p>²Scaduti i termini di cui al presente capoverso, le ipoteche legali di importo superiore a 1000 franchi che nascono senza iscrizione in virtù del diritto cantonale non sono opponibili ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario se non vi sono state iscritte entro quattro mesi dall'esigibilità del credito su cui si fondano, ma in ogni caso entro due anni dalla nascita dello stesso.</p> <p>³Sono fatte salve le normative cantonali più restrittive.</p>

Nell'ottica del nostro Cantone si può ben dire che la modifica dell'art. 836 CC introduce una rivoluzione copernicana nel sistema delle ipoteche legali.

In effetti, l'attuale art. 183 LAC non prevede alcun obbligo di iscrizione delle ipoteche legali, le quali esplicano quindi la loro funzione di garanzia indipendentemente dall'iscrizione nel Registro fondiario.

La modifica dell'art. 836 CC costringerà l'ente pubblico che vorrà - meglio: dovrà - prevalersi della garanzia reale data dall'ipoteca legale a chiedere l'iscrizione dell'ipoteca legale entro il termine perentorio di quattro mesi dall'esigibilità della pretesa.

Per riprendere le definizioni utilizzate in precedenza si passa dal sistema dell'ipoteca legale senza iscrizione a quello dell'ipoteca legale con iscrizione conservativa.

Se l'iscrizione non avverrà entro questo termine la garanzia ipotecaria potrà essere fatta valere solo nei confronti del debitore (se questi sarà ancora proprietario del fondo) e nei confronti dei terzi che non siano in buona fede.

Il terzo - solitamente il nuovo proprietario del fondo - non è in buona fede se, al momento dell'acquisto del fondo, era informato della sussistenza di crediti scoperti.

I crediti fino a CHF 1'000.- continueranno invece a seguire il sistema dell'ipoteca legale senza iscrizione.

Per evitare il sovraccarico di lavoro che verosimilmente sarebbe toccato alle amministrazioni cantonali per l'iscrizione delle attuali ipoteche legali, il legislatore federale ha introdotto il nuovo art. 44 cpv. 3 Tit. fin. CC il quale prevede che:

Art. 44 cpv. 3

³Gli oneri fondiari di diritto pubblico e le ipoteche legali di diritto cantonale non iscritti ma costituiti prima dell'entrata in vigore della modifica del presente Codice dell'11 dicembre 2009 rimangono opponibili, nei dieci anni successivi all'entrata in vigore di tale modifica, ai terzi di buona fede che si affidano al registro fondiario.

Le ipoteche legali relative ai crediti sorti prima del 1° gennaio 2012 dovranno quindi essere iscritte nel Registro fondiario entro il 31 dicembre 2021.

La Commissione della legislazione rivolge una raccomandazione al Consiglio di Stato affinché gli enti e le autorità preposte siano debitamente informate e siano incaricate di riferire regolarmente al Consiglio di Stato in merito all'avanzamento delle operazioni di iscrizione di tali ipoteche legali.

2.1 Importanza di procedere a iscrizioni tempestive e risvolti finanziari per lo Stato

Come indicato nel messaggio (pag. 8) in Ticino ca. il 50% di tutte le tassazioni degli utili immobiliari non superano i CHF 1'000.-; il valore complessivo di queste tassazioni rappresenta però appena lo 0,7% del totale.

Ciò significa che - *rebus sic stantibus* - il 99,3% delle garanzie ipotecarie delle tassazioni degli utili immobiliari (TUI) sarà subordinato alla tempestiva iscrizione dell'ipoteca legale nel Registro fondiario.

Secondo quanto riportato nel messaggio (pag. 12) la TUI consente di incassare annualmente, in media, un importo di ca. 63 milioni di franchi.

Analogo discorso può essere fatto per le imposte immobiliari cantonali (96,5% del valore deriva da tassazioni superiori a CHF 1'000.-) e per le imposte immobiliari comunali (91,7% del valore deriva da tassazioni superiori a CHF 1'000.-).

Il messaggio sottolinea in modo pertinente come questa modifica di approccio comporterà un maggiore onere lavorativo per i funzionari preposti all'incasso delle imposte garantite da ipoteca legale e per funzionari degli Uffici dei registri.

Il messaggio indica che sarà in particolare necessario aumentare di quattro unità l'organico dell'Amministrazione cantonale (due presso l'Ufficio esazione e condoni, due presso i vari Uffici dei registri), per un maggior onere annuo di CHF 400'000.-.

2.2 Introduzione dell'obbligo di deposito in ambito TUI

La modifica dell'art. 836 CC, quantomeno da un profilo finanziario, acquisisce una rilevanza particolare nell'ambito della tassazione degli utili immobiliari.

La TUI - attualmente e anche in futuro - è una delle imposte assortite da ipoteca legale.

Come indicato nel messaggio, ogni anno il Cantone Ticino incassa mediamente ca. 63 milioni di franchi (nel 2010: 81 milioni di franchi) riconducibili a ca. 8'000 transazioni immobiliari per le quali sono state emesse tassazioni superiori a CHF 1'000.-.

Queste transazioni, se l'iscrizione dell'ipoteca legale nel Registro fondiario non dovesse intervenire entro il termine perentorio di quattro mesi dalla nascita del credito, non sarebbero più assortite dalla garanzia immobiliare.

Il debitore dell'imposta è in effetti l'alienante, che, per definizione, cessa di essere il proprietario del fondo con l'atto di trapasso della proprietà; in assenza di iscrizione l'ipoteca legale potrebbe quindi essere fatta valere solo nei confronti di terzi che non siano in buona fede.

Secondo quanto indicato nel messaggio (pag. 9) è verosimile che nelle grosse operazioni immobiliari sarebbe molto difficile procedere in modo tempestivo all'iscrizione delle ipoteche legali, ciò che comporterebbe il rischio di perdite ingenti, in quanto il credito fiscale sarebbe sprovvisto della garanzia immobiliare.

Per ovviare a questo rischio, il messaggio propone di introdurre l'istituto del deposito; nel senso che in occasione del trasferimento immobiliare l'alienante dovrà versare un importo pari al 6% del valore di alienazione del fondo.

Nell'ottica del messaggio tale deposito corrisponderà all'importo della presumibile TUI e avrà effetto liberatorio nei confronti del nuovo proprietario, nel senso che - se in seguito dovesse risultare una TUI per un importo superiore - lo Stato non potrà più richiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale, neppure entro il termine di 4 mesi.

Questo sistema è già attualmente in vigore nel Canton Vaud.

Come detto, il messaggio propone un deposito del 6% del valore dell'atto, ciò che consentirebbe - prendendo in considerazione ai dai dati dal 1° gennaio 2005 al 27 settembre 2010 - di coprire il 92,4% degli importi incassati in applicazione della TUI.

La fissazione dell'obbligo deposito al 6% del valore di alienazione, il rischio potenziale di perdita per l'erario di ca. **CHF 5'415'000.-**, con riferimento alla TUI e di ca. **CHF 10'574'201.-** con riferimento alle altre imposte potenzialmente coperte dal deposito.

Il deposito del 6% si rivelerebbe invece eccessivo nel 92,4% dei casi, ciò che corrisponderebbe a un maggior deposito complessivo annuo di **CHF 86'237'867.-** e a un maggior deposito medio (cioè per ogni transazione) di **CHF 24'477.-**.

Si allega al presente rapporto una tabella allestita dalla Divisione delle contribuzioni, dalla quale si evince in quali e quanti casi, e per che importi, il deposito del 6% sarebbe insufficiente/eccessivo.

Il messaggio riporta la situazione che si verificherebbe nel caso in cui fosse scelto un deposito di importo diverso, che si riporta qui per comodità di lettura.

<u>Copertura imposta TUI (superiore a fr. 1'000) con garanzia % su valore di alienazione</u>					
	Casi non coperti integralmente		importo potenz. scoperto		deposito medio mensile
	casi	%	1000 fr.	%	1000 fr.
Senza garanzia	3'813	100,0	63'053	100,0	0
3%	1'522	39,9	16'269	25,8	5'229
4%	672	17,6	10'574	16,8	6'972
5%	392	10,3	7'493	11,9	8'715
6%	289	7.6	5'415	8.6	10'459
7%	215	5.6	4'017	6.4	12'202
8%	157	4.1	3'003	4.8	13'945
9%	120	3.1	2'294	3.6	15'688
10%	93	2.4	1'748	2.8	17'431

Nel caso in cui l'alienante si rifiuti di versare il deposito oppure se il trasferimento immobiliare è esonerato dall'obbligo del deposito, lo Stato avrà la possibilità di procedere a un'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale, eseguita sulla base di un calcolo provvisorio della TUI, cui dovrà fare seguito una decisione di tassazione definitiva.

Tale sistema è attualmente applicato nei Cantoni di Zurigo e Soletta.

La Commissione ha valutato la possibilità di subordinare l'iscrizione dell'operazione immobiliare nel Registro fondiario al versamento del deposito e ciò per contenere ulteriormente il rischio di perdite fiscali a carico dello Stato.

La Divisione delle contribuzioni, consultata in proposito dalla Commissione, ha indicato come secondo la giurisprudenza del Tribunale federale subordinare l'iscrizione nel Registro fondiario di un trasferimento di proprietà al pagamento d'imposte sul maggior valore immobiliare, d'imposte ordinarie sulla sostanza e sul reddito viola la Costituzione federale (DTF 112 II 322, DTF 106 II 81).

Tale principio, per analogia, è ritenuto applicabile anche ai casi di deposito, ciò che del resto appare logico e coerente.

La Commissione ha valutato la possibilità di prevedere un meccanismo di dilazione del pagamento nel caso in cui l'alienante non disponga di sufficienti mezzi liquidi per effettuare il deposito, circostanza che potrebbe presentarsi soprattutto nei casi di permuta.

La Divisione delle contribuzioni, consultata in proposito dalla Commissione, ha rilevato come i nuovi termini per opporre le ipoteche legali ai terzo proprietario del pegno sono talmente stretti da rendere impossibile - nell'ottica di evitare rischi per il Cantone e i Comuni - la concessione di dilazioni di pagamento del deposito.

Si rileva ad ogni modo che l'obbligo del deposito è anche nell'interesse dell'acquirente, dato che se il deposito non interviene entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà (cfr. il nuovo art. 253a cpv. 2 LT) lo Stato ha la possibilità di chiedere l'iscrizione dell'ipoteca legale.

Infine, nell'ipotesi in cui il deposito apparisse manifestamente eccessivo, per il contribuente resta aperta la possibilità di chiedere il calcolo provvisorio secondo l'art. 216a LT.

La Commissione ha chiesto alla Divisione delle contribuzioni di elaborare delle ulteriori varianti rispetto a quanto già figura nel messaggio, così da tenere maggiormente conto di quei casi in cui l'importo del deposito appare eccessivo, segnatamente - in ambito TUI, in cui il tasso dell'imposta dipende dalla durata della proprietà - quando l'oggetto della compravendita è un immobile detenuto da diversi anni dal venditore.

La Divisione delle contribuzioni ha in particolare elaborato le seguenti varianti, nelle quali è stata ipotizzata una differenziazione del tasso di deposito a dipendenza della durata della proprietà dell'immobile compravenduto.

Messaggio: deposito al 6%, i cui presumibili esiti, sulla base delle simulazioni della Divisione delle contribuzioni, sarebbero i seguenti:

aliqu. %	dep. %	importo con deposito		%	importo con deposito		%
		insuff.	ecced.		insuff.	ecced.	
4	6%	128	1'544	8%	202'282	16'394'374	1%
5	6%	36	420	9%	57'213	5'821'177	1%
6	6%	16	232	7%	34'317	4'476'713	1%
7	6%	3	33	10%	16'375	514'267	3%
8	6%	6	37	17%	33'076	616'441	5%
9	6%	10	40	24%	59'484	1'168'396	5%
10	6%	13	39	34%	93'906	564'569	17%
11	6%	13	42	31%	301'847	662'975	46%
14	6%	22	41	53%	347'051	627'378	55%
17	6%	25	48	52%	473'044	864'919	55%
20	6%	35	40	87%	731'278	766'901	95%
23	6%	38	50	75%	661'826	956'630	69%
26	6%	48	55	88%	1'489'956	908'065	164%
27	6%	45	63	72%	1'003'293	987'815	102%
28	6%	57	86	67%	1'183'610	1'733'369	68%
29	6%	68	143	47%	1'085'370	2'322'918	47%
30	6%	68	130	52%	1'061'232	2'056'975	52%
31	6%	42	99	43%	1'739'041	1'994'689	87%
		672	3'140	21%	10'574'201	43'438'571	24%
		-2'468			-32'864'370		

Variante A: deposito al 6% fino a 10 anni e del 5% oltre i 10 anni, i cui presumibili esiti, sulla base delle simulazioni della Divisione delle contribuzioni, sarebbero i seguenti:

aliqu. %	dep. %	casi con deposito		%	importo con deposito		%
		insuff.	ecced.		ins./ecc.	insuff.	
4	5%	749	923	81%	1'807'708	8'581'965	21%
5	5%	101	355	29%	367'246	3'355'950	11%
6	5%	36	211	17%	158'487	2'798'020	6%
7	5%	6	30	18%	37'477	323'181	12%
8	5%	10	33	31%	86'278	387'140	22%
9	5%	15	34	45%	130'924	794'927	16%
10	5%	18	34	54%	169'872	327'908	52%
11	5%	20	36	56%	511'517	394'731	130%
14	6%	22	41	53%	347'051	627'378	55%
17	6%	25	48	52%	473'044	864'919	55%
20	6%	35	40	87%	731'278	766'901	95%
23	6%	38	50	75%	661'826	956'630	69%
26	6%	48	55	88%	1'489'956	908'065	164%
27	6%	45	63	72%	1'003'293	987'815	102%
28	6%	57	86	67%	1'183'610	1'733'369	68%
29	6%	68	143	47%	1'085'370	2'322'918	47%
30	6%	68	130	52%	1'061'232	2'056'975	52%
31	6%	42	99	43%	1'739'041	1'994'689	87%
		1'403	2'409	58%	13'045'209	30'183'482	43%
		-1'006			-17'138'273		

Variante B: deposito al 6% fino a 10 anni e del 4% oltre i 10 anni, i cui presumibili esiti, sulla base delle simulazioni della Divisione delle contribuzioni, sarebbero i seguenti:

aliqu. %	dep. %	casi con deposito		%	importo con deposito		%
		insuff.	ecced.		ins./ecc.	insuff.	
4	4%	1'167	505	231%	6'146'052	3'502'475	175%
5	4%	204	252	81%	1'170'690	1'384'136	85%
6	4%	78	170	46%	530'084	1'366'755	39%
7	4%	13	23	57%	81'781	155'295	53%
8	4%	19	24	78%	172'184	190'545	90%
9	4%	22	27	82%	225'367	444'462	51%
10	4%	27	25	108%	301'627	147'033	205%
11	4%	29	26	110%	767'344	172'644	444%
14	6%	22	41	53%	347'051	627'378	55%
17	6%	25	48	52%	473'044	864'919	55%
20	6%	35	40	87%	731'278	766'901	95%
23	6%	38	50	75%	661'826	956'630	69%
26	6%	48	55	88%	1'489'956	908'065	164%
27	6%	45	63	72%	1'003'293	987'815	102%
28	6%	57	86	67%	1'183'610	1'733'369	68%
29	6%	68	143	47%	1'085'370	2'322'918	47%
30	6%	68	130	52%	1'061'232	2'056'975	52%
31	6%	42	99	43%	1'739'041	1'994'689	87%
		2'006	1'806	111%	19'170'829	20'583'006	93%
		200			-1'412'177		

Variante C: deposito al 6% fino a 10 anni, 5% da 10 fino a 15 anni e 4% oltre i 10 anni, i cui presumibili esiti, sulla base delle simulazioni della Divisione delle contribuzioni, sarebbero i seguenti:

aliqu.	% dep.	casi con deposito		% ins./ecc.	importo con deposito		% ins./ecc.
		insuff.	ecced.		insuff.	ecced.	
4	4%	1'167	505	231%	6'146'052	3'502'475	175%
5	4%	204	252	81%	1'170'690	1'384'136	85%
6	4%	78	170	46%	530'084	1'366'755	39%
7	5%	6	30	18%	37'477	323'181	12%
8	5%	10	33	31%	86'278	387'140	22%
9	5%	15	34	45%	130'924	794'927	16%
10	5%	18	34	54%	169'872	327'908	52%
11	5%	20	36	56%	511'517	394'731	130%
14	6%	22	41	53%	347'051	627'378	55%
17	6%	25	48	52%	473'044	864'919	55%
20	6%	35	40	87%	731'278	766'901	95%
23	6%	38	50	75%	661'826	956'630	69%
26	6%	48	55	88%	1'489'956	908'065	164%
27	6%	45	63	72%	1'003'293	987'815	102%
28	6%	57	86	67%	1'183'610	1'733'369	68%
29	6%	68	143	47%	1'085'370	2'322'918	47%
30	6%	68	130	52%	1'061'232	2'056'975	52%
31	6%	42	99	43%	1'739'041	1'994'689	87%
		1'966	1'847	106%	18'558'594	21'700'913	86%
		119			-3'142'318		

Ciò premesso, la Commissione è del parere che debba essere scelta la VARIANTE A, la quale appare più equilibrata dal punto di vista dei montanti richiesti all'alienante, pur mantenendo il rischio per l'Erario entro porzioni relativamente contenute.

Per evitare inoltre possibili consistenti perdite fiscali in relazione operazioni immobiliari sul breve termini - le quali presentano il rischio di copertura insufficiente più considerevole - la Commissione prevede inoltre di introdurre un deposito dell'8% per le transazioni relative a immobili di cui l'alienante sia proprietario da non più di 5 anni, riservata la possibilità di chiedere il calcolo provvisorio secondo l'art. 216a LT.

Secondo le proiezioni della Divisione delle contribuzioni per questa categoria di transazioni il potenziale rischio con un deposito dell'8% sarebbe **CHF 3'435'316.-** a fronte di un potenziale rischio con un deposito del 6% di **CHF 6'072'545.-**.

In definitiva, rispetto a quanto indicato nel messaggio governativo, la Commissione propone la seguente modifica dell'art. 253a LT:

Messaggio	Proposta di modifica	Motivazione
Art. 253a LT ¹ Nei casi di trasferimento di proprietà immobiliare o di negozi giuridici parificabili economicamente a un trasferimento di proprietà ai sensi dell'articolo 124, l'alienante deve versare allo Stato il 6% del valore di alienazione oppure prestare una garanzia bancaria irrevocabile di pari valore emessa da un istituto	Art. 253a LT ¹ Nei casi di trasferimento di proprietà immobiliare o di negozi giuridici parificabili economicamente a un trasferimento di proprietà ai sensi dell'articolo 124, l'alienante deve versare allo Stato: - il 5% del valore di alienazione se l'alienante è proprietario del fondo da oltre 10 anni; oppure	Oltre a quanto indicato in precedenza con riferimento alla percentuale del deposito, si propone di meglio precisare il contenuto della garanzia bancaria, così da fornire all'ente pubblico una sufficiente base legale per richiedere una garanzia economicamente equivalente a un deposito.

<p>sottomesso alla legge federale dell'8 novembre 1934 sulle banche e le casse di risparmio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - il 6% del valore di alienazione se l'alienante è proprietario del fondo da oltre 5 anni e non oltre 10 anni; oppure - l'8% del valore di alienazione se l'alienante è proprietario del fondo da non oltre 5 anni. <p>In alternativa l'alienante può prestare una garanzia bancaria irrevocabile a prima richiesta di pari valore emessa da un istituto sottomesso alla legge federale dell'8 novembre 1934 sulle banche e le casse di risparmio, almeno della durata del deposito.</p>	<p>La durata del deposito è quella prevista all'art. 253a cpv. 7.</p>
--	---	---

La Commissione, per i motivi che saranno indicati a margine di ogni modifica proposta, propone inoltre di procedere alla modifica delle seguenti norme indicate nel messaggio, prevalentemente al fine di precisarne il contenuto:

Messaggio	Proposta di modifica	Motivazione
<p>Art. 252 LT</p> <p>⁵Le attestazioni vincolanti comprendono tutte le ipoteche legali costituite entro il 31 dicembre 2011 e, solamente in caso di mancato versamento del deposito o di mancata presentazione della garanzia bancaria, quelle costituite dopo il 1° gennaio 2012.</p>	<p>Art. 252 LT</p> <p>⁵Le attestazioni vincolanti comprendono tutte le ipoteche legali costituite entro il 31 dicembre 2011 e, solamente in caso di mancato o non richiesto versamento del deposito o di mancata o non richiesta presentazione della garanzia bancaria, quelle costituite dopo il 1° gennaio 2012.</p>	<p>La modifica è proposta per includere nell'attestazione vincolante le ipoteche legali che non sono legate a un trasferimento di proprietà immobiliare (ove il versamento di un deposito non è richiesto), nonché per includere i casi di esonero previsti ex lege nonché eventuali casi in cui l'autorità prescinde dal richiedere il deposito (o la garanzia), oppure non l'ha ancora richiesto.</p>
<p>Art. 253a cpv. 2 LT</p> <p>²Il versamento del deposito o la prestazione della garanzia devono essere effettuati entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà.</p>	<p>Art. 253a cpv. 2 LT</p> <p>²Il versamento del deposito o la prestazione della garanzia devono essere effettuati entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà, ritenuto che per i trapassi immobiliari fa stato la comunicazione dell'avvenuta iscrizione del trapasso di proprietà nel libro mastro del Registro fondiario.</p>	<p>La modifica intende coprire quei casi in cui il trasferimento di proprietà, pur avendo effetto alla data dell'inoltro dell'istanza al Registro fondiario (e più precisamente all'iscrizione nel libro giornale), è comunicato alle parti (e al notaio) solo in seguito, dopo l'iscrizione nel libro mastro. Ciò fa sì che vi sono costellazioni in cui il venditore, che generalmente incassa il prezzo solo dopo l'avvenuta comunicazione dell'iscrizione del trapasso di proprietà, potrebbe non avere a disposizione la somma necessaria per il versamento del deposito, oppure potrebbe dover versare un deposito per una transazione che non verrà mai iscritta, ad esempio per aspetti legati alla LAFE.</p>

<p>Art. 253a cpv. 4 LT</p> <p>⁴Il pagamento del deposito o la prestazione di una garanzia sono liberatori per il terzo proprietario del pegno, ma non per il debitore d'imposta, per tutte le ipoteche legali costituite dopo il 1° gennaio 2012 fino alla data del trasferimento, che non erano iscritte nel registro fondiario.</p>	<p>Art. 253a cpv. 4 LT</p> <p>⁴Il pagamento del deposito o la prestazione di una garanzia sono liberatori per il terzo proprietario del pegno, ma non per il debitore d'imposta, per tutte le ipoteche legali costituite dopo il 1° gennaio 2012 fino alla data del trasferimento, che non erano iscritte nel registro fondiario, comprese quelle che non richiedono l'iscrizione nel registro fondiario.</p>	<p>La modifica è intesa a precisare, senza possibilità di equivoco, che l'effetto liberatorio è esteso anche alle ipoteche legali relative a imposte per le quali l'art. 836 CC non impone l'iscrizione, ovvero quelle di importo inferiore a 1'000 franchi.</p>
---	---	--

La Commissione rivolge una raccomandazione al Consiglio di Stato affinché la riscossione dei contributi garantiti da deposito sia oggetto di particolare attenzione, soprattutto nei prossimi anni, così da verificare se lo strumento del deposito - e le sue modalità di applicazione - è adeguato o, segnatamente a fronte di perdite per l'Erario, richiede delle modifiche, in particolare attraverso una revisione delle percentuali del deposito o introducendo la possibilità di chiedere dei supplementi di deposito.

2.3 Ipoteca legale nelle altre leggi cantonali

Il messaggio propone alcune modifiche in diverse leggi così da adattare all'introduzione dell'obbligo di procedere all'iscrizione delle ipoteche legali.

Il messaggio propone in questo contesto l'abrogazione della garanzia dell'ipoteca legale nell'ambito di due leggi - la legge sulla protezione civile e la legge sui musei etnografici - a ragione del fatto che tali strumenti non sarebbero mai stati utilizzati.

Nell'ambito di altre quattro leggi - legge sul raggruppamento e la permuta di terreni, legge sui contributi di miglitoria, legge sulla protezione dei beni culturali, legge d'applicazione della legge federale sulla politica regionale - il messaggio propone di passare dal sistema dell'ipoteca legale dichiarativa al sistema dell'ipoteca legale costitutiva.

In altre leggi il messaggio propone invece un adattamento terminologico all'entrata in vigore del nuovo art. 836 CC.

Si rinvia per il resto al commento alle singole normative contenuto nel messaggio che è sufficientemente esaustivo.

La Commissione, scorrendo l'elenco delle leggi che contemplano la possibilità per lo Stato di far capo all'ipoteca legale, non può che rilevare come, nell'interesse dei cittadini, sia opportuno centralizzare le informazioni concernenti le fattispecie suscettibili di provocare l'iscrizione di un'ipoteca legale (concessioni di sussidi, lavori di miglitoria, ecc.), cosicché l'autorità cantonale, in tempi ragionevolmente brevi, sia in grado di comunicare al potenziale acquirente del fondo - tramite un'attestazione vincolante - se vi siano crediti nei confronti dell'alienante che potrebbero condurre all'iscrizione di un'ipoteca legale sul fondo alienato.

Se è vero che l'istituto del deposito ha effetto liberatorio per il terzo proprietario del pegno per tutte le ipoteche legali costituite dopo il 1° gennaio 2012 (art. 253a cpv. 4 LT), va pure detto che tale effetto liberatorio concerne unicamente le imposte e non, invece, le altre fattispecie (di natura non necessariamente fiscale), che sono assortite da ipoteca legale a favore dello Stato.

Nell'ambito di questa modifica legislativa appare quindi giustificato procedere all'introduzione di una norma legislativa che consenta al cittadino di essere quanto più possibile tutelato nell'ambito di una alienazione immobiliare.

La Commissione, cosciente del fatto che tale modifica richiederà un certo tempo di attuazione, ma convinta della sua opportunità, propone quindi l'introduzione del seguente nuovo art. 183f LAC:

¹È istituito un registro cantonale dei crediti di diritto pubblico assistiti da ipoteca legale di diritto pubblico.

²Su richiesta, è rilasciata, relativamente a uno specifico fondo, un'attestazione vincolante dei crediti assistiti da ipoteca legale di diritto pubblico.

³La mancata indicazione di un credito nell'attestazione vincolante estingue l'ipoteca legale, ma non il credito

⁴Il Consiglio di Stato designa l'autorità competente per la tenuta del registro e disciplina le modalità di tenuta del registro, la procedura notifica dei crediti e le persone legittimate a chiedere l'attestazione vincolante.

Nell'ambito della revisione di numerose modifiche della legge sul registro fondiario, la Commissione propone, per ragioni essenzialmente di tecnica legislativa, la seguente modifica dell'art. 19 della legge sul registro fondiario, anche se non è di per sé riguardata dalle modifiche al CC che occupano il presente rapporto:

Testo in vigore	Proposta di modifica	Commento / Osservazione
<p>Art. 19</p> <p>¹Il catasto dei diritti d'acqua, a norma della legge generale riguardante l'utilizzazione delle acque del 17 maggio 1894, comprende i diritti acquisiti precedentemente e i diritti oggetto di successive concessioni.</p> <p>²Il catasto dei diritti d'acqua è depositato presso la Sezione del promovimento economico, che ne cura l'aggiornamento.</p>	<p>Art. 19</p> <p>¹Il catasto dei diritti d'acqua, a norma della legge del 7 ottobre 2002 sull'utilizzazione delle acque, comprende i diritti acquisiti precedentemente e i diritti oggetto di successive concessioni.</p> <p>²Il catasto dei diritti d'acqua è depositato presso l'autorità designata dal Consiglio di Stato, la quale ne cura l'aggiornamento.</p>	<p>La legge generale del 17 maggio 1894 riguardante l'utilizzazione delle acque, cui va riferimento il capoverso 1 vigente, è stata abrogata e sostituita dalla nuova legge del 7 ottobre 2002 (BU 2002 399, 404). Secondo i principi della tecnica legislativa, va di regola evitato di inserire nelle leggi le denominazioni di autorità amministrative subordinate. Inoltre, a seguito di una riorganizzazione, il riferimento alla Sezione del promovimento economico non è più corretto.</p>

La Commissione propone inoltre la seguente modifica al tenore dell'art. 183a cpv. 4 LAC attualmente previsto nel messaggio governativo:

Messaggio	Proposta di modifica	Commento / Osservazione
<p>Art. 183a cpv. 4 LAC</p> <p>⁴L'ipoteca legale prevale sugli altri pegni solamente nei casi previsti espressamente dalla legge. I pegni che prevalgono su tutti gli altri, tra di loro occupano il medesimo rango. Le altre ipoteche legali ottengono il rango a dipendenza della loro costituzione; in tal caso possono beneficiare di eventuali posti liberi.</p>	<p>Art. 183a cpv. 4 LAC</p> <p>⁴L'ipoteca legale prevale sugli altri pegni solamente nei casi previsti espressamente dalla legge. I pegni che prevalgono su tutti gli altri, tra di loro occupano il medesimo rango. Le altre ipoteche legali ottengono il grado a dipendenza della loro costituzione; esse avanzano di grado a dipendenza dell'estinzione di un diritto reale anteriore.</p>	<p>La presente formulazione tratta una tematica piuttosto complessa, in parte controversa in dottrina, e risulta maggiormente lineare e coerente rispetto a quella proposta nel messaggio originario. Si giustifica infatti di evitare nella misura del possibile difficoltà di comprensione e di attuazione, anche se la problematica riferita alle IL dirette di rango non privilegiato, investe un novero di casi relativamente limitato. Sulla scorta delle informazioni</p>

		raccolte, non si sono infatti registrati in passato particolari problemi al riguardo. La nuova formulazione a comunque il pregio di definire in modo esaustivo le peculiarità del rango di queste IL. Graduato in ordine temporale a seconda della data di costituzione, esso viene qualificato di natura flessibile o mobile, essendo destinato ad avanzare automaticamente in caso di radiazione di diritti iscritti con precedenza di rango, al pari ad es. di quanto avviene per le servitù.
--	--	--

La Commissione condivide e fa sua la proposta di emendamento.

3. CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE E IMPOSTA DI BOLLO

La modifica legislativa federale che qui ci occupa comporterà pure l'introduzione nel nostro ordinamento giuridico di una nuova tipologia di pegno immobiliare: la cartella ipotecaria registrale.

La cartella ipotecaria registrale sarà regolamentata agli artt. 857 segg. CC; senza entrare in eccessivi dettagli vale la pena di precisare che tale cartella nascerà con l'iscrizione a registro fondiario a nome del creditore o del proprietario del fondo (art. 857 cpv. 1 CC). La cartella registrale sarà trasmessa tramite iscrizione del nuovo creditore nel registro fondiario, effettuata in base a una dichiarazione scritta del precedente creditore (art. 858 CC). La costituzione in pegno della cartella avverrà mediante iscrizione del creditore pignoratizio nel registro fondiario, sempre sulla base di una dichiarazione scritta del creditore iscritto (art. art. 859 CC).

È inoltre stato introdotto un nuovo art. 799 cpv. 2 CC il quale prevede che il negozio giuridico di costituzione del pegno immobiliare richiede per la sua validità l'atto pubblico.

Il messaggio propone di modificare alcune disposizioni della legge sull'imposta di bollo e sugli spettacoli cinematografici, ritenuto che, rientrando le cartelle ipotecarie nel novero degli "*atti notarili*" già contemplati all'art. 1 lett. b LBol non occorre più precisare che anche le cartelle ipotecarie sono soggette all'imposta di bollo.

Il messaggio propone in buona sostanza che la cartella ipotecaria sia assoggetta all'imposta di archivio notarile come ogni altro atto notarile, ciò che comporta l'abrogazione delle norme che prevedevano una tassazione speciale per le cartelle ipotecarie.

Il messaggio propone inoltre alcune ulteriori modifiche alla LBol attuate per adattare la legislazione cantonale al riconoscimento in Svizzera dell'istituto del trust, all'entrata in vigore della legge federale sulla fusione e agli sviluppi in ambito civile e tributario nell'ambito delle convenzioni matrimoniali.

La Commissione della legislazione condivide le modifiche proposte.

4. PROCEDURA DI AGGIORNAMENTO DELLE ISCRIZIONI A REGISTRO FONDIA- RIO

Il 1° gennaio 2012 è entrato in vigore un nuovo art. 976c CC dal seguente tenore:

Art. 976c Procedura di aggiornamento pubblica

¹Se in una determinata area le circostanze giuridiche o di fatto sono mutate, sicché un gran numero di servitù, annotazioni o menzioni è divenuto totalmente o in gran parte privo di oggetto o l'ubicazione non è più determinabile, l'autorità designata dal Cantone può ordinare il relativo aggiornamento.

²Questa misura è menzionata nei fogli dei fondi interessati.

³I Cantoni disciplinano i dettagli e la procedura. Possono facilitare ulteriormente l'aggiornamento o emanare disposizioni deroganti al diritto federale.

Per concretizzare questa normativa federale il messaggio propone l'introduzione di un nuovo art. 51a della legge sul registro fondiario, il quale, nelle sue condizioni di applicazione, riprende in buona sostanza il nuovo art. 976c CC, attribuendo all'Ufficio dei registri dove è situata la maggior parte dei fondi interessati - con l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza - la competenza di avviare la procedura di aggiornamento pubblica.

L'avvio della pubblicazione sarà pubblicato sul Foglio ufficiale e notificato direttamente agli interessati (proprietari di fondi e titolari di altri diritti reali). La procedura sarà definita più nel dettaglio in per via regolamentare. È fin d'ora previsto che gli interessati potranno opporsi in prima battuta dinnanzi all'autorità di vigilanza e in seguito dinnanzi al giudice civile.

La Commissione della legislazione condivide la proposta del messaggio.

5. ADATTAMENTO DELLE LEGGI ATTINENTI ALL'IMPOSIZIONE DEI TRASFERI- MENTI IMMOBILIARI

Le modifiche proposte nel messaggio non sono tutte di per sé strettamente pertinenti con la novella legislativa federale entrata in vigore il 1° gennaio 2012, ma la loro opportunità e necessità è emersa nel corso degli anni dal confronto con la prassi.

Si rinuncia a un puntuale commento delle singole normative che hanno perlopiù natura tecnico-formale e non comportano modifiche sostanziali da un punto di vista materiale; si rimanda in questo senso alle esaustive indicazioni contenute nel messaggio.

La Divisione delle contribuzioni ha nel frattempo suggerito alcune modifiche rispetto a quelle che figurano nel messaggio; le stesse sono condivise dalla Commissione e sono qui immediatamente di seguito riportate:

Messaggio	Proposta di emendamento	Commento / Osservazione
Art. 216a (nuovo) Calcolo provvisorio ^{1bis} L'autorità può emettere un calcolo provvisorio se entro un anno dal momento determinante (art. 132) non è stata	Art. 216a (nuovo) Calcolo provvisorio ^{1bis} L'autorità può emettere un calcolo provvisorio d'ufficio o su richiesta dell'alienante.	La disposizione legale contenuta nel disegno di legge potrebbe presentare per gli uffici della Divisione delle contribuzioni qualche inconveniente pratico. Difatti anche nelle situazioni dove risulta chiaramente che l'alienante non

<p>effettuata la tassazione definitiva o su richiesta dell'alienante.</p>		<p>è minimamente intenzionato a produrre la dichiarazione d'imposta o a dare qualsiasi tipo d'informazione, il calcolo provvisorio potrebbe essere effettuato dall'autorità fiscale solamente dopo che sia trascorso un anno dal trasferimento.</p> <p>Con l'emendamento proposto sarebbe possibile, in qualche caso, emettere il calcolo provvisorio anche prima.</p> <p>È superfluo indicare che il calcolo provvisorio sarà emesso solamente se non è stata emessa la tassazione definitiva perché non avrebbe alcun senso fare il contrario.</p>
<p>Art. 253a (nuovo) 4. Obbligo di deposito</p>	<p>Art. 253a (titolo marginale) Obbligo di deposito</p>	<p>La versione presente nel disegno di legge contiene un piccolo errore nel titolo marginale.</p> <p>Il deposito è il nuovo istituto previsto dalle modifiche legislative ed è indipendente dall'ipoteca legale esistente.</p> <p>Per questo motivo il titolo marginale non deve contenere il punto "4."</p>

La Commissione della legislazione condivide la proposta del messaggio e le successive integrazioni.

6. ENTRATA IN VIGORE

Il messaggio propone una generalizzata entrata in vigore delle norme contemplate al 1° gennaio 2012.

I tempi legati alla trattazione del messaggio hanno impedito che il Gran Consiglio potesse esprimersi in merito prima della sessione di febbraio 2012, di modo che occorre distinguere tra le differenti norme proposte.

Considerato che l'istituto istituito del deposito previsto dal nuovo art. 253a della LT (nuovo) non potrà in ogni caso entrare in vigore con effetto retroattivo (almeno per le transazioni già perfezionate), che si dovrà dare l'informazione esterna (con tutti gli aspetti pratici che comporta) prima che l'obbligo del deposito diventi effettivo, che l'organizzazione interna per la gestione del deposito (per esempio con un nuovo applicativo informatico) richiederà qualche mese, la Direzione della Divisione delle contribuzioni ha formulato la richiesta che l'entrata in vigore di tali normative sia fissata dal Consiglio di Stato preferibilmente il 1° gennaio 2013.

La Commissione, a fronte di tali indicazioni, non può che adire alla richiesta in oggetto, e rivolge quindi al Consiglio di Stato la raccomandazione di verificare la puntuale e tempestiva implementazione delle procedure e degli strumenti necessari per rendere operativo lo strumento del deposito entro l'auspicata entrata in vigore del 1° gennaio 2013.

Per quanto riguarda le altre modifiche di legge proposte nel messaggio può essere, in linea di principio, mantenuta l'entrata in vigore (retroattiva) al 1° gennaio 2012, ritenuto che appaiono soddisfatte esigenze poste da dottrina e giurisprudenza per il conferimento dell'effetto retroattivo a una norma di legge.

La Commissione rileva tuttavia che alcuni obblighi previsti nella modifica legislativa in oggetto (p. es. il dovere di informazione del notaio di cui all'art. 254 LT) non potranno essere adempiuti retroattivamente, in quanto riferiti a transazioni immobiliari già perfezionate.

Nell'interesse della sicurezza del diritto, appare quindi opportuno e necessario introdurre una disposizione transitoria di questo tenore:

«L'entrata in vigore retroattiva della modifica di legge del ... non comporta una responsabilità del notaio in ordine all'informazione delle parti, nella misura in cui l'obbligo d'informare è stato correttamente adempiuto secondo il diritto vigente al momento del loro rilascio.»

La Commissione rileva inoltre che apparirebbe giuridicamente discutibile e operativamente troppo oneroso (se non quasi impossibile) sancire l'entrata in vigore retroattiva in merito alle nuove tariffe per le operazioni a registro fondiario, ritenuto che si rivelerebbe necessario procedere a una revisione di un gran numero di tassazioni emesse a seguito di operazioni compiute nei vari registri fondiari a far tempo dal 1° gennaio 2012.

Si propone quindi l'introduzione di una disposizione transitoria di questo tenore:

«L'entrata in vigore retroattiva della modifica di legge del ... con riferimento alla Legge sulle tariffe per le operazioni nel registro fondiario non comporta la revisione delle tasse già emesse.»

7. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni che precedono la Commissione della legislazione invita il Gran Consiglio ad approvare il messaggio n. 6547 concernente l'adeguamento della legislazione cantonale alla modifica dell'11 dicembre 2009 del Codice civile svizzero in tema di diritti reali, con le modifiche menzionate nel rapporto e nell'allegato disegno di legge.

Per la Commissione della legislazione:

Maurizio Agustoni, relatore

Beretta Piccoli L. - Caverzasio - Celio - Cereghetti -

Corti - Galusero - Ghisolfi - Giudici - Guerra - Gysin -

Mellini - Paparelli - Pedrazzini - Rückert

Disegno di

LEGGE

di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911; modifica

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- visto il messaggio 12 ottobre 2011 n. 6547 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 13 giugno 2012 n. 6547R della Commissione della legislazione,

d e c r e t a :

I.

La legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911 è modificata come segue:

Art. 183

III. Ipoteca legale 1. Principio

I crediti di diritto pubblico cantonale a favore dello Stato, dei Comuni, delle corporazioni, dei consorzi e di altri enti di diritto pubblico cantonale aventi una relazione particolare con immobili siti nel Cantone, sono assistiti da ipoteca legale di diritto pubblico solo se il diritto cantonale lo prevede; a meno che esso disponga diversamente, valgono le disposizioni che seguono.

Art. 183a (nuovo)

2. Oggetto e iscrizione dell'ipoteca legale

¹L'ipoteca legale sorge unitamente al credito da essa garantito, indipendentemente dall'iscrizione nel registro fondiario, e grava l'immobile al quale essa si riferisce. In presenza di più immobili, il pegno è collettivo.

²L'ipoteca legale a garanzia di importi superiori a 1'000 franchi in capitale non è opponibile a terzi in buona fede se non è iscritta a registro fondiario entro quattro mesi dall'esigibilità del credito garantito, rispettivamente entro due anni dalla sua nascita, conformemente all'articolo 836 capoverso 2 CC.

³Per crediti d'imposta garantiti inferiori o pari a 1'000 franchi, non è richiesta l'iscrizione nel registro fondiario.

⁴L'ipoteca legale prevale sugli altri pegni solamente nei casi previsti espressamente dalla legge. I pegni che prevalgono su tutti gli altri, tra di loro occupano il medesimo rango. Le altre ipoteche legali ottengono il grado a dipendenza della loro costituzione; esse avanzano di grado a dipendenza dell'estinzione di un diritto reale anteriore.

Art. 183b (nuovo)

3. Effetti

¹L'iscrizione dell'ipoteca legale di diritto pubblico non rende imprescrittibile il credito garantito. Per il resto valgono le disposizioni del CC.

²Qualora il debitore non si identifichi con il proprietario del pegno, egli non potrà invocare l'articolo 41 capoverso 1^{bis} della legge federale dell'11 aprile 1889 sulla esecuzione e sul fallimento.

Art. 183c (nuovo)

4. Estinzione

Se il credito si estingue mediante ammortamento, prescrizione condono o in altro modo, decade in ogni caso anche la relativa ipoteca.

Art. 183d (nuovo)

5. Costituzione

¹Chi fa valere un'ipoteca legale, oppure vuole impedirne l'estinzione mediante iscrizione a registro fondiario, deve emanare una decisione di diritto impugnabile contenente tutti gli estremi per la sua costituzione, salvo i casi previsti dalla legge. Vale la procedura prevista dalla legge che la prevede.

²L'ipoteca legale può essere iscritta nel registro fondiario in via provvisoria mediante annotazione. In caso di ricorso, essa può essere comunque iscritta nel registro fondiario, indipendentemente dall'effetto sospensivo dello stesso.

Art. 183e (nuovo)

6. Radiazione

¹L'annotazione e l'iscrizione dell'ipoteca legale vengono radiate su autorizzazione dell'avente diritto, rispettivamente del giudice competente. L'autorità è tenuta a chiedere la radiazione di ipoteche legali divenute prive di oggetto.

²Chi fa valere un interesse legittimo, può esigere di cancellare l'ipoteca legale. In caso di rifiuto, l'autorità competente deve emanare una decisione suscettibile di ricorso entro il termine di 30 giorni.

Art. 183f (nuovo)

7. Registro dei crediti di diritto pubblico

¹È istituito un registro cantonale dei crediti di diritto pubblico assistiti da ipoteca legale di diritto pubblico.

²Su legittima richiesta, è rilasciata, relativamente a uno specifico fondo, un'attestazione vincolante dei crediti assistiti da ipoteca legale di diritto pubblico.

³La mancata indicazione di un credito nell'attestazione vincolante estingue l'ipoteca legale, ma non il credito.

⁴Il Consiglio di Stato designa l'autorità competente per la tenuta del registro e disciplina le modalità di tenuta del registro, la procedura di notifica dei crediti e le persone legittimate a chiedere l'attestazione vincolante".

Art. 184

Abrogato

II.

¹Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, ed ottenuta l'approvazione da parte della competente autorità federale per quanto attiene la legge sul registro fondiario, la presente modifica di legge con il suo allegato è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi e entra in vigore il 1° gennaio 2012, fatto salvo il capoverso 2, con le seguenti disposizioni transitorie.

L'entrata in vigore retroattiva della modifica di legge del ... non comporta una responsabilità del notaio in ordine all'informazione delle parti, nella misura in cui l'obbligo d'informare è stato correttamente adempiuto secondo il diritto vigente al momento del loro rilascio.

L'entrata in vigore retroattiva della modifica di legge del ... con riferimento alla Legge sulle tariffe per le operazioni nel registro fondiario non comporta la revisione delle tasse già emesse.

²Il Consiglio di Stato determina l'entrata in vigore degli articoli 252 capoversi 5 e 6, 253a, 254 capoverso 2bis e 257 capoverso 1 lettera d della legge tributaria del 21 giugno 1994.

ALLEGATO

Le leggi cantonali qui appresso sono modificate come segue:

1.

Legge sul registro fondiario del 2 febbraio 1998

Art. 5

Il regolamento designa l'autorità di vigilanza a norma dell'articolo 953 CC, alla quale spettano le competenze previste dall'articolo 956 CC, e presso cui è pure data possibilità di ricorso in prima istanza contro le decisioni degli uffici dei registri ai sensi dell'articolo 956a CC.

Art. 14 cpv. 2

²Il registro può essere tenuto in forma di fogli mobili o mediante l'ausilio di sistemi informatici.

Art. 16

Cartelle ipotecarie

Per l'emissione di cartelle ipotecarie nominative, al portatore o intestate al proprietario del fondo e di cartelle ipotecarie registrali intestate al proprietario o a terzi, è necessario il certificato di grida (art. 21a e seguenti).

Art. 17 cpv. 1

¹Le cartelle ipotecarie devono essere compilate secondo un modulo uniforme e rispettare i requisiti previsti dall'ordinanza sul registro fondiario (ORF).

Art. 19 cpv. 1 e 2

¹Il catasto dei diritti d'acqua, a norma della legge del 7 ottobre 2002 sull'utilizzazione delle acque, comprende i diritti acquisiti precedentemente e i diritti oggetto di successive concessioni.

²Il catasto dei diritti d'acqua è depositato presso l'autorità designata dal Consiglio di Stato, la quale ne cura l'aggiornamento.

Art. 20 cpv. 1

¹Le richieste di iscrizione devono essere presentate in forma scritta, in lingua italiana, corredate del titolo costitutivo, a norma degli articoli 963 e seguenti del CC e degli articoli 46 e seguenti ORF.

Art. 21I

**Emissione di
cartelle ipotecarie**

L'emissione di cartelle ipotecarie nei comuni nei quali non è ancora stato introdotto il registro fondiario definitivo deve essere preceduta dall'accertamento dei diritti reali che gravano i fondi oggetto del pegno.

Art. 41 cpv. 1

¹La tenuta del registro fondiario in modo informatico è ammessa nei limiti stabiliti dall'ORF.

Art. 42 cpv. 3

³Nel registro fondiario definitivo il blocco è iscritto nella rubrica delle menzioni.

TITOLO VIa (nuovo) - Transazioni per via elettronica e diffusione dei dati del registro fondiario

Art 45a (nuovo)

Transazioni elettroniche

¹Gli uffici dei registri possono corrispondere o condurre operazioni per via elettronica.

²Il Cantone può, mediante piattaforme riconosciute, permettere il traffico elettronico con gli uffici dei registri, conformemente alle prescrizioni del diritto federale.

³Il regolamento ne disciplina i tempi e le modalità.

Art. 45b (nuovo)

Pubblicazione dei dati del registro fondiario

La pubblicazione dei dati del registro fondiario su supporto informatico può essere integrata nel sistema cantonale dei geodati.

Art. 46 cpv. 1

¹Per la proprietà per piani originaria sono aperti fogli speciali.

Art. 47 cpv. 1

¹La conferma ufficiale prevista nei casi degli articoli 68 e 69 ORF è rilasciata, a richiesta dell'ufficiale del registro fondiario, dal geometra revisore del rispettivo circondario.

TITOLO VIIIa (nuovo) - Procedura di aggiornamento pubblica (art. 976c CC)

Art. 51a (nuovo)

Procedura di aggiornamento pubblica (art. 976c CC)

¹La procedura di aggiornamento pubblica può essere intrapresa in presenza di un numero elevato di servitù, annotazioni o menzioni divenute col tempo o le circostanze desuete, confuse o di difficile determinazione, su richiesta dell'ufficio dei registri ove è situata la maggior parte dei fondi interessati, e su ordine dell'autorità di vigilanza.

²L'avvio della procedura viene pubblicato sul Foglio ufficiale e notificato direttamente agli interessati.

³La procedura avviene a cura dell'ufficio dei registri competente, ed è menzionata nel registro fondiario sui fondi dei comprensori interessati. Il regolamento ne disciplina la modalità.

⁴Avverso le nuove risultanze è possibile inoltrare reclamo all'ufficio dei registri entro il termine di 30 giorni. Contro la decisione su reclamo è data facoltà di ricorso all'autorità di vigilanza, la cui decisione può essere impugnata mediante azione giudiziaria davanti al pretore entro il termine di trenta giorni dall'intimazione.

⁵Una volta definitiva la nuova situazione, la menzione viene cancellata, unitamente all'iscrizione delle eventuali nuove risultanze, a cura dell'ufficio dei registri.

2.

Legge sulle tariffe per le operazioni nel registro fondiario del 16 ottobre 2006

Art. 12

La tassa è quella dell'art. 11, ridotta a un ottavo, nei seguenti casi:

- iscrizione del trapasso dell'eredità devoluta a un solo erede, quando il valore di stima dei fondi supera fr. 20'000.-;
- iscrizione della divisione di una comunione ereditaria, quando il valore di stima dei fondi supera fr. 20'000.-;
- iscrizione del trapasso dalla comunione ereditaria o dall'erede al legatario;
- iscrizione a seguito di scioglimento di una comproprietà, se ognuno dei comproprietari riceve immobili il cui valore corrisponde a quello della propria quota;
- trasferimento di immobili tra coniugi per pretese riferite al regime matrimoniale o a indennità per contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia, oppure a pretese fondate sul diritto del divorzio;
- iscrizioni a favore di persone giuridiche che perseguono uno scopo pubblico o di utilità pubblica nel cantone o di interesse nella comunità svizzera o fini di culto, attinenti immobili esclusivamente e durevolmente destinati a tali scopi.

Art. 18

Sono soggette ad una tassa di fr. 30.-:

- la modifica della descrizione del foglio di PPP;
- la modifica di generalità, della ragione sociale, della sede sociale;
- l'annotazione, segnatamente:
 - di diritti personali giusta l'art. 959 CC, o
 - di una restrizione della facoltà di disporre (art. 960 CC);
- le menzioni (in particolare, art. 644, 805, 962 CC);
- l'apertura di fogli speciali per l'intavolazione di quote di comproprietà;
- la cancellazione, la modificazione e la variazione di qualsiasi altra iscrizione, annotazione o menzione;
- l'iscrizione di successioni, estromissioni, divisioni di comunioni ereditarie quando il valore di stima dei fondi non supera fr. 20'000.-;
- l'effettuazione, la cancellazione, la modificazione e la variazione di qualsiasi altra iscrizione.

Art. 19 cpv. 4 (nuovo)

⁴In caso di fissazione di un canone periodico, l'imposizione avviene sulla base della somma delle prestazioni effettuate nel corso dei primi venti anni.

Art. 20

La tassa è di fr. 30.- in caso di:

- riduzione di beni gravati da un pegno immobiliare;
- annotazione di pegno posteriore (art. 903 CC) nel registro dei creditori e per ogni relativa postergazione o cancellazione;
- annotazione di una convenzione che dà diritto al creditore posteriore di subentrare nel posto anteriore rimasto vacante;
- cancellazioni o riduzioni di iscrizioni di pegni immobiliari;
- subingresso o annotazione di cessione di credito e trasmissione di cartella ipotecaria registrata, costituzione di usufrutto o pegno sulla medesima;
- subingresso di eredi nel debito ipotecario del de cuius preceduto dal trapasso successorio della sostanza.

Art. 22

La tassa per la trasformazione in un'altra forma di pegno immobiliare (ipoteca, cartella ipotecaria documentale, cartella ipotecaria registrata), è di fr. 100.- per ogni operazione.

Art. 23

Per le ipoteche, la tassa d'iscrizione nel registro è pari al 5‰ del valore; la tassa per l'iscrizione di un'ipoteca legale del CC è dell'1‰.

Art. 24

La tassa per l'annotazione e l'iscrizione di un'ipoteca legale di diritto pubblico è di fr. 20.-, escluse aliquote mitigate.

Art. 25

Per le cartelle ipotecarie di qualsiasi tipo la tassa d'iscrizione nel registro è pari al 7‰ del valore.

Art. 26a (nuovo)

Il trasporto di pegni immobiliari conseguente alla costituzione di PPP come pure al frazionamento di un fondo, è soggetto ad una tassa da fr 100.- a fr 500.-.

4. Trasporto di pegni

Art. 27 cpv. 2

²Quando l'iscrizione provvisoria è dichiarata definitiva per accordo delle parti o per sentenza giudiziaria, viene applicata la tassa ordinaria prevista per l'operazione; rimangono riservate le disposizioni di cui agli art. 23 e 24.

Art. 33

Per il rifiuto di un'iscrizione, motivato per iscritto e con l'indicazione dei termini di ricorso, da fr. 50.- a fr. 500.-.

Art. 36

Sono esenti da tasse:

- le iscrizioni richieste nell'esclusivo interesse dello Stato;
- le cancellazioni delle iscrizioni provvisorie e delle annotazioni di diritti personali, quando sia trascorso il termine fissato nell'annotazione per l'esercizio degli stessi (art. 976 CC);
- le cancellazioni d'ufficio di pegni immobiliari;
- le cancellazioni di restrizioni della facoltà di disporre dipendenti da pignoramenti e dichiarazioni di fallimento o moratorie.

Art. 38a (nuovo)

Informazioni

¹Le autorità amministrative e i funzionari notificano all'istanza competente, d'ufficio o su richiesta, le informazioni in loro possesso occorrenti per l'applicazione della presente legge.

²Le autorità penali comunicano d'ufficio l'apertura di un'azione penale suscettibile di implicare il perseguimento ai sensi dell'art. 38.

3.

Legge sulla protezione civile del 26 febbraio 2007

Art. 43

Abrogato

4.

Legge sul promovimento e il coordinamento delle colonie di vacanza del 17 dicembre 1973

Art. 18 cpv. 1 e 2

¹A garanzia della restituzione dei sussidi concessi in base all'articolo 4 è istituita un'ipoteca legale sull'immobile sussidiato, che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario. Nel caso in cui l'ipoteca legale non fosse iscrivibile il Consiglio di Stato potrà esigere misure particolari a garanzia della restituzione dei sussidi concessi.

²L'ipoteca ha una durata di 20 anni dal momento della concessione del sussidio e il suo grado è determinato dalla data dell'iscrizione.

5.

Legge sui musei etnografici regionali del 18 giugno 1990

Art. 14

Abrogato

6.

Legge d'applicazione della legge federale sugli stupefacenti del 3 ottobre 1951 (del 19 giugno 1978)

Art. 28

¹A garanzia della restituzione dei sussidi alle spese di investimento è istituita un'ipoteca legale che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

²L'ipoteca ha una durata di 20 anni dal momento della concessione del sussidio e il suo grado è determinato dalla data dell'iscrizione.

7.

Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla protezione contro le sostanze e i preparati pericolosi (LaLPChim) del 21 gennaio 2008

Art. 8 cpv. 2

²A garanzia del recupero delle spese, all'autorità spetta un'ipoteca legale a carico del fondo sul quale l'intervento sostitutivo è stato eseguito.

L'ipoteca legale è di rango prevalente a ogni altro pegno immobiliare e non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

L'autorità competente può esigere, anche preventivamente, la prestazione di altre adeguate garanzie.

8.

Legge sull'integrazione sociale e professionale degli invalidi del 14 marzo 1979

Art. 20

¹A garanzia della restituzione dei sussidi alle spese di investimento è istituita un'ipoteca legale che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

²L'ipoteca ha una durata di 20 anni dal momento della concessione del sussidio e il suo grado è determinato dalla data dell'iscrizione.

9.

Decreto legislativo concernente il recupero di rustici da locare quale alloggi turistici del 2 giugno 2008

Art. 10 cpv. 1

¹Allo Stato compete, a garanzia dell'obbligo di restituzione dei sussidi, un diritto di ipoteca legale che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario, su istanza della SPE.

10.

Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991

Art. 43 cpv. 4

⁴Le spese dell'esecuzione d'ufficio, accertate con apposita decisione, sono garantite da ipoteca legale, che non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

11.

Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970

Art. 45 cpv. 2

²L'ipoteca richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

12.

Legge sui contributi di miglioria del 24 aprile 1990

Art. 19 cpv. 2

²L'ipoteca richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario e si estingue con il decorso di 10 anni dall'esigibilità del contributo.

13.

Legge sul turismo del 30 novembre 1998

Art. 34 cpv. 3

³A garanzia dell'obbligo di restituzione compete allo Stato un diritto di ipoteca legale, di rango prevalente agli altri pegni immobiliari e che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

14.

Legge sull'agricoltura del 3 dicembre 2002

Art. 42

A garanzia della restituzione di cui all'art. 41 è riconosciuta allo Stato un'ipoteca legale, che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

15.

Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989

Art. 11 cpv. 2

²In quest'ultimo caso il diritto di regresso può essere esercitato solo fino a concorrenza di una quota della metà del contributo o indennità. A garanzia del pagamento di tale quota, è istituita un'ipoteca legale, che non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

16.

Legge cantonale sulle foreste (LCFo) del 21 aprile 1998

Art. 9 cpv. 4

⁴A garanzia del pagamento del contributo di compensazione è riconosciuta al Consiglio di Stato un'ipoteca legale a carico del fondo dissodato. L'ipoteca legale è prevalente ad ogni altro pegno immobiliare e non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

17.

Legge sui consorzi del 21 luglio 1913

Art. 20

È riconosciuta un'ipoteca legale sopra tutti i beni soggetti al consorzio per il pagamento dei rispettivi contributi. Essa non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

L'eventuale iscrizione viene effettuata in base al riparto preventivo dei contributi approvato dall'autorità competente, finché il consuntivo non è accertato. Il credito dipendente dai contributi, col diritto di ipoteca che l'assiste, può essere ceduto o costituito in pegno.

18.

Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001

Art. 44 cpv. 2

²L'ordine è impartito con la comminatoria delle sanzioni penali dell'art. 292 del Codice penale svizzero e dell'adempimento sostitutivo a spese dell'obbligato. A garanzia del recupero delle spese anticipate è istituita, a carico del fondo sul quale l'esecuzione sostitutiva è stata ordinata, un'ipoteca legale che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

19.

Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997

Art. 12 cpv. 2

²Lo stesso è inoltre garantito da ipoteca legale, che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

20.

Legge tributaria del 21 giugno 1994

Art. 50 cpv. 1

¹Le imposte sul reddito e sulla sostanza sono fissate e riscosse per ogni periodo fiscale.

Art. 216a (nuovo)

Calcolo provvisorio

^{1bis}L'autorità può emettere un calcolo provvisorio d'ufficio o su richiesta dell'alienante.

Art. 252 cpv. 1, cpv. 5 (nuovo) e cpv. 6 (nuovo)

¹Per il pagamento di tutte le imposte cantonali e comunali, che hanno una relazione particolare con l'immobile conformemente all'articolo 836 CC, è riconosciuta al Cantone e ai Comuni un'ipoteca legale secondo gli articoli 183 e seguenti LAC.

Questa disposizione si applica in particolare alle seguenti imposte:

- a) imposta sugli utili immobiliari;
- b) imposta immobiliare cantonale e comunale e ai relativi supplementi;
- c) imposta sul reddito e sulla sostanza e ai relativi supplementi;
- d) imposta sull'utile e ai relativi supplementi;
- e) imposta di successione e donazione.

Per le lettere c)-e) l'ipoteca legale è data unicamente per la parte d'imposta che ha una relazione particolare con l'immobile.

⁵Le attestazioni vincolanti comprendono tutte le ipoteche legali costituite entro il 31 dicembre 2011 e, solamente in caso di mancato o non richiesto versamento del deposito o di mancata o non richiesta presentazione della garanzia bancaria, quelle costituite dopo il 1° gennaio 2012.

⁶È riservato l'articolo 253a.

Art. 252a (nuovo)

2. Calcolo provvisorio

Dopo l'emissione del calcolo provvisorio l'autorità fiscale può procedere con l'iscrizione dell'ipoteca legale nel registro fondiario.

3. Procedura

Art. 253 (titolo marginale)

Art. 253a (nuovo)

4. Obbligo di deposito

¹Nei casi di trasferimento di proprietà immobiliare o di negozi giuridici parificabili economicamente a un trasferimento di proprietà ai sensi dell'articolo 124, l'alienante deve versare allo Stato:

- il 5% del valore di alienazione se l'alienante è proprietario del fondo da oltre 10 anni; oppure
- il 6% del valore di alienazione se l'alienante è proprietario del fondo da oltre 5 anni e non oltre 10 anni; oppure
- l'8% del valore di alienazione se l'alienante è proprietario del fondo da non oltre 5 anni.

In alternativa l'alienante può prestare una garanzia bancaria irrevocabile a prima richiesta di pari valore emessa da un istituto sottomesso alla legge federale dell'8 novembre 1934 sulle banche e le casse di risparmio, almeno della durata del deposito.

²Il versamento del deposito o la prestazione della garanzia devono essere effettuati entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà, ritenuto che per i trapassi immobiliari fa stato la comunicazione dell'avvenuta iscrizione del trapasso di proprietà nel libro mastro del Registro fondiario.

³L'alienante è esonerato dal pagamento del deposito:

- a) quando è un soggetto esente dall'imposta sugli utili immobiliari ai sensi dell'articolo 126;
- b) nei casi in cui l'imposizione degli utili immobiliari è differita ai sensi dell'articolo 125 lettere a-e;
- c) in caso di vendite effettuate in applicazione dei disposti di cui alla legge federale dell'11 aprile 1889 sulla esecuzione e sul fallimento.

⁴Il pagamento del deposito o la prestazione di una garanzia sono liberatori per il terzo proprietario del pegno, ma non per il debitore d'imposta, per tutte le ipoteche legali costituite dopo il 1° gennaio 2012 fino alla data del trasferimento, che non erano iscritte nel registro fondiario, comprese quelle che non richiedono l'iscrizione nel registro fondiario.

⁵Le imposte scadute garantite da ipoteche legali che risultano dal relativo conteggio, nella misura in cui sono scoperte, saranno compensate con il deposito versato.

⁶Sul deposito versato è dovuto un interesse remunerativo secondo le modalità e i tassi stabiliti dal Consiglio di Stato.

⁷La durata del deposito è legata alla prescrizione dei relativi crediti d'imposta garantiti da ipoteca legale.

5. Doveri del notaio

Art. 254 (titolo marginale) e cpv. 1, cpv. 2 e cpv. 2^{bis} (nuovo)

¹Il notaio rogante informa esplicitamente le parti sull'esistenza, la portata e le conseguenze dell'istituto dell'ipoteca legale prevista dagli articoli 127 e 252-253a della legge, nonché dagli articoli 183 e seguenti LAC a garanzia del pagamento dei crediti d'imposta del Cantone e dei Comuni.

²Egli rende attente le parti che, fino al 31 dicembre 2021, le ipoteche legali costituite entro il 31 dicembre 2011 sono opponibili senza iscrizione a registro fondiario e comprendono anche le imposte non ancora scadute che hanno una relazione particolare con l'immobile.

^{2bis}Il notaio rogante informa le parti sull'obbligo di effettuare il versamento di un deposito su un conto bancario del Cantone o di prestare una garanzia bancaria irrevocabile (art. 253a), a garanzia delle ipoteche legali costituite dopo il 1° gennaio 2012 e sugli effetti in caso d'inosservanza.

Art. 257 cpv. 1 lett. d (nuova)

d) non versa il deposito o non presta la garanzia bancaria irrevocabile previsti dall'articolo 253a.

21.

Legge sull'imposta di bollo e sugli spettacoli cinematografici del 20 ottobre 1986

Art. 1 cpv. 2 lett. c

c) *abrogata*

Parte II IMPOSTA DI BOLLO SUGLI ATTI NOTARILI

Art. 18

Soggiacciono all'imposta di bollo gli istromenti e i brevetti precisati dalla legge.

Art. 20 cpv. 1 lett. b, e, o (nuova), p (nuova)

- b) istromenti di trasformazione di pegni immobiliari nonché raggruppamento o frazionamento di pegni immobiliari;
- e) contratti matrimoniali qualunque sia il regime dei beni, nonché qualsiasi altra regolamentazione di pretesa riferita al regime matrimoniale;
- o) istromenti aventi quale oggetto il trasferimento di beni connessi ad un trust;
- p) istromenti aventi quali oggetto casi di ristrutturazione ai sensi degli art. 8 cpv. 3 e 24 cpv. 3 e 3^{quater} della legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni.

Art. 21 cpv. 2

²Per le costituzioni, le estensioni e gli aumenti di pegni immobiliari e le fideiussioni l'ammontare dell'imposta è di fr. 1.- per mille o frazione di mille.

TITOLO IV
Cartelle ipotecarie

Abrogato

Art. 30

Abrogato

Art. 34

Sul prodotto lordo, al netto dell'IVA, degli spettacoli cinematografici viene prelevata un'imposta del 7 per cento.

Art. 42 cpv. 3

Abrogato