

Rapporto

numero	data	Dipartimento
7372 R	24 aprile 2018	ISTITUZIONI
Concerne		

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 11 luglio 2017 concernente la riorganizzazione del settore dei registri e dell'autorità di I. istanza in materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero

Con il presente rapporto della Commissione della gestione e delle finanze si presentano le conclusioni sulla proposta di riorganizzare del settore cantonale dei registri, riunendo le autorità distrettuali di prima istanza competenti a decidere giusta la legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) in una sola autorità cantonale.

1. IL MESSAGGIO DEL CONSIGLIO DI STATO

Il messaggio relativo alla riorganizzazione del settore dei registri e dell'autorità di I. istanza in materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero n. 7372 dell'11 luglio 2017 era già previsto nel Messaggio n. 7184 del 20 aprile 2016 relativo al Pacchetto di misure per il riequilibrio delle finanze cantonali. Il Consiglio di Stato propone di riorganizzare il settore dei registri ricostituendo la già esistente Sezione dei registri, alla quale verrebbero subordinati gli otto uffici distrettuali del registro fondiario, l'ufficio del registro fondiario federale e l'ufficio del registro di commercio. Esso propone inoltre di riorganizzare le otto autorità distrettuali di I. istanza LAFE creandone una sola a livello cantonale, sempre subordinata alla costituenda Sezione dei registri.

2. CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI ALLA PROPOSTA GOVERNATIVA

2.1 La ricostituzione della Sezione dei registri

Fatta premessa che non spetta al Parlamento approvare l'organizzazione interna di un Dipartimento, si saluta positivamente la volontà del Governo di voler intervenire organizzativamente sulla struttura orizzontale della Divisione della giustizia. Una struttura oggi inadeguata quanto inefficace da gestire, tenuto conto della varietà di temi trattati e dei servizi resi con l'ausilio di oltre quattrocento collaboratori, che di certo troverà un primo beneficio organizzativo dalla creazione di questa prima Sezione, alla quale seguirà quella derivante dal Messaggio n. 7371 di riorganizzazione del settore esecutivo e fallimentare. In termini generali, la struttura organizzativa non è un dato di fatto non modificabile e può e deve essere messa in discussione, al fine di migliorare, come in questo caso, il servizio reso ai cittadini. Il Governo intende introdurre una struttura funzionale, quella più comunemente applicata, e più snella, suddividendo la Divisione della giustizia in aree

omogenee per ambito di attività e creando così un secondo livello gerarchico di conduzione. È risaputo che il principale vantaggio di queste strutture è la possibilità di essere più efficienti ed efficaci. Inoltre, l'introduzione della figura del caposezione, alla quale saranno subordinati i vari ufficiali e capiufficio del settore dei registri che conta una cinquantina di collaboratori, permetterà una conduzione più snella non solo di questo importante settore, ma anche della Divisione della giustizia per il tramite della sua direzione.

2.2 Autorità di I. Istanza in materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE)

La proposta che deve discutere e valutare la scrivente Commissione è dunque quella relativa alla creazione di un'unica istanza cantonale, oggetto della modifica della legge di applicazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) di cui al messaggio in discussione.

Oggi le Autorità di I. Istanza LAFE sono otto. La loro giurisdizione è quella degli uffici dei registri distrettuali alle quali sono accorpate. I comprensori delle Autorità di I. Istanza LAFE sono quindi i distretti, con l'eccezione dei Comuni del Circolo del Ceresio, che sono attribuiti al circondario del registro fondiario e all'Autorità di I. Istanza LAFE del distretto di Mendrisio.

L'Ufficiale dei registri di Bellinzona e delle Tre Valli funge da Presidente delle quattro commissioni distrettuali di Bellinzona, Riviera, Blenio e Leventina. L'Ufficiale dei registri di Locarno e Vallemaggia, funge da Presidente delle due rispettive commissioni distrettuali. L'Ufficiale dei registri di Lugano funge da Presidente dell'Autorità di I. Istanza LAFE del Distretto di Lugano e l'Ufficiale dei registri del Distretto di Mendrisio funge da Presidente dell'Autorità di I. Istanza LAFE del relativo distretto e come detto, pure dei Comuni del Circolo del Ceresio.

I Presidenti - che si occupano di LAFE in media uno/due giorni a settimana ad eccezione dell'Ufficiale di Lugano che lo fa per ben quattro giorni su cinque - analizzano preliminarmente le istanze LAFE, esperiscono le verifiche necessarie, sorvegliano l'adempimento degli oneri, richiedono la documentazione mancante, redigono le decisioni, provvedono alla corrispondenza e non da ultimo, organizzano le sedute con i membri delle commissioni. Le Commissioni distrettuali sono quindi otto e si compongono di due membri e due supplenti. In generale i membri e i supplenti sono cittadini e liberi professionisti (avvocati, notai, fiduciari, architetti). La rappresentanza partitica è oggi un criterio di scelta dei membri e dei supplenti delle Commissioni, a discapito talvolta della competenza e delle qualifiche necessarie per comprendere una materia complessa come quella della LAFE.

Il Governo propone di costituire un'Autorità di I. Istanza LAFE unica per tutto il Cantone, presieduta da un funzionario cantonale in qualità di Presidente nominato dal Consiglio di Stato. Spetterà a questa persona, con la collaborazione di un segretariato di due persone, svolgere i compiti che oggi sono eseguiti dai quattro ufficiali dei registri. Nella presa di decisione, il Presidente dell'Autorità unica di I. Istanza LAFE sarà coadiuvato da quattro commissioni regionali, una per ogni macro regione: Blenio-Leventina-Riviera e Bellinzona, Locarno-Vallemaggia, Lugano e Mendrisio. Il Governo propone di dotare ogni commissione di tre membri cantonali permanenti e dei relativi supplenti, oltre che tre membri regionali, quindi per ogni macro regione, con rispettivi supplenti.

Quanto ai requisiti dei membri e dei supplenti, a mente del Governo, quelli cantonali dovranno essere equamente ripartiti secondo delle specifiche accertate: un rappresentante della categoria degli architetti, un fiduciario e un terzo membro proveniente da un ambito fiscale-finanziario; mentre quelli regionali dovranno essere proposti dall'Ordine dei notai, dalla SVIT e dalla CATEF.

Questa proposta di composizione - che trova la condivisione da SVIT, CATEF, l'Ordine dei notai e della Federazione ticinese delle Associazioni di fiduciari - tiene conto delle sensibilità e peculiarità regionali e permetterà, a differenza di oggi, di disporre di membri e supplenti competenti e qualificati.

I motivi addotti dal Governo in un messaggio che indica concetti concreti, punti forti e deboli di un importante settore che genera annualmente in media entrate per 80 milioni di franchi, a sostegno di questa proposta sono i seguenti:

- rendere più razionale l'attività di queste autorità di I. Istanza LAFE;
- assicurare un'uniformità di prassi su tutto il territorio cantonale;
- dotare le Commissioni di membri e supplenti competenti e qualificati;
- garantire sensibilità e peculiarità regionali con l'istituzione delle quattro commissioni composte da membri cantonali e regionali;
- istituire un modello di autorità unica cantonale in vigore nella maggioranza dei Cantoni, peraltro, considerando sia il volume delle attività amministrative connesse alla LAFE, sia il territorio con poli urbani e valli, ove simile modello è stato adottato da Cantoni, quali Vallese e Grigioni, simili al nostro;
- riorganizzare in maniera più efficiente l'attività degli uffici dei registri.

La proposta in esame era stata oggetto del Messaggio n. 6892 del 17 dicembre 2013 che, seppure di misura, non aveva trovato accoglimento da parte del Parlamento. Allora si proponeva la creazione di due sole commissioni, una del Sopraceneri e una del Sottoceneri. Una proposta che aveva trovato le riserve di alcuni parlamentari, delle quali il Governo oggi ha saputo tener conto, portando un progetto condiviso internamente al settore dei registri, ma anche esternamente da parte di tutti gli addetti ai lavori.

La creazione di quattro commissioni composte da membri e supplenti a livello cantonale che garantiranno l'uniformità nell'applicazione della Legge unitamente al Presidente, nonché la presenza dei membri e dei supplenti regionali che garantiranno a loro volta la percezione e la conoscenza di situazioni particolari dei fondi siti nelle rispettive regioni di competenza e di ulteriori peculiarità atte a influenzare una decisione, è una buona soluzione che convince in parte gli scriventi. Con una composizione simile e un presidente unico vi è un'equità di trattamento tra tutte le regioni del Cantone, che siano periferiche o meno. Giovamento ne trarrà di certo la prassi cantonale in materia. Da notare in ogni caso come dai dati emerge che il 93.56% dell'attività LAFE svolta nel 2016 risulti dai poli urbani di Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio. L'organizzazione proposta al Governo è quindi adeguata alle circostanze concrete. Essa necessita tuttavia di un elemento in più volto a garantire un'equa rappresentanza politica nelle quattro commissioni, a garanzia di quel pluralismo ideologico che arricchisce il nostro ordinamento. Si propone pertanto di mantenere come oggi, i criteri di ripartizione partitici per i membri e i supplenti designati, uniti tuttavia a competenze specifiche per materia. Il connubio di questi due criteri, costituirà un indubbio profitto per l'attività in ambito LAFE sul nostro territorio cantonale.

La centralizzazione delle autorità LAFE è altresì adeguata quanto opportuna, ritenuto come il 55% delle pratiche LAFE siano pertinenti al Luganese. L'aver a disposizione degli spazi presso Palazzo di giustizia, come comunicatoci dal Dipartimento delle istituzioni in audizione, è inoltre salutato positivamente, ritenuto il costo abbattuto per affitti in stabili di terzi.

A quantificazione dell'investimento per la nuova Autorità cantonale unica LAFE, il Consiglio di Stato prevede circa 100'000 fr, necessari per adattamenti e installazioni logistiche, tecnico/informatiche. Da escludere dunque i costi relativi alla locazione di spazi.

Quanto al personale, il Consiglio di Stato ha indicato puntualmente come si preveda di far capo alle risorse attualmente presenti negli uffici dei registri, quindi a due unità di segretariato che coadiuveranno il lavoro del Presidente. Presidente che deriva dalla nuova organizzazione proposta e che prevede anziché gli attuali quattro Ufficiali dei registri, un caposezione, due ufficiali dei registri e un presidente dell'Autorità di prima istanza LAFE. Quanto alle unità di segretariato, una perverrà da Lugano, già oggi peraltro attiva nella misura del 100% in questa attività, l'altra da Locarno, ma nella misura del 50% e il restante 50%, verrà identificato nel settore dei registri. Una riorganizzazione quindi che non ha alcune implicazioni a livello di personale. Dalla mole di lavoro indicata dal Governo nel messaggio, si evidenzia come tale proposta di risorse sia corretta, permettendo altresì la presenza continua del segretariato.

La nuova struttura del settore dei registri andrà quindi a sgravare gli Ufficiali e gli uffici dei registri dall'attività LAFE permettendo quindi in particolare modo agli Ufficiali, di occuparsi del registro fondiario. Una riorganizzazione del lavoro mirata che porterà dei benefici agli uffici.

3. CONCLUSIONI

La Commissione della gestione e delle finanze condivide le proposte e le conclusioni del Consiglio di Stato, secondo le quali si postula l'istituzione di un'Autorità di prima istanza unica LAFE e chiede pertanto di voler approvare le modifiche di legge proposte nel messaggio n. 7372.

Per la Commissione gestione e finanze:

Gianmaria Frapolli, relatore
Bacchetta-Cattori - Caprara - Caverzasio -
Dadò - De Rosa - Durisch - Farinelli -
Garobbio - Garzoli - Guerra - Kandemir Bordoli -
Pini - Pinoja - Quadranti