

Rapporto

numero	data	Dipartimento
5770 R	7 marzo 2007	ISTITUZIONI
Concerne		

**della Commissione della legislazione
sull'iniziativa parlamentare 26 settembre 2005 presentata nella forma
elaborata da Consuelo Allidi-Cavalleri e Gianluigi Piazzini per la modifica
della legge cantonale sul registro fondiario
(v. messaggio 28 marzo 2006)**

Con questa iniziativa parlamentare elaborata si chiede l'abrogazione del Titolo VI della Legge cantonale sul registro fondiario (artt. 43, 44 e 45), a seguito delle aumentate possibilità di accedere ai dati del Registro fondiario conseguentemente all'entrata in vigore, in data 1° gennaio 2005, della nuova Legge federale sui servizi di certificazione nel campo della firma elettronica (RS 943.03).

Con questa normativa sono stati modificati anche quei disposti del Codice civile svizzero riguardanti la conduzione elettronica del Registro fondiario (artt. 942 e 949 CCS) e la pubblicità del Registro fondiario (artt. 970 e 970a CCS).

Questi nuovi disposti ridefiniscono la pubblicità del Registro fondiario consentendo ad ogni persona di consultare il Registro fondiario e questa consultazione sarà limitata ai dati enumerati al cpv. 2 dell'art. 970 CCS (1. la designazione e la descrizione del fondo; 2. il nome e l'identità del proprietario; 3. la forma di proprietà e la data d'acquisto).

Informazioni più dettagliate dovranno invece soggiacere a requisiti che saranno stabiliti dal Consiglio federale.

Chiunque potrà conoscere, oltre all'identità del proprietario, la designazione dell'immobile e la sua descrizione, il tipo di proprietà nonché la data di acquisto, come pure le servitù, gli oneri fondiari e le menzioni (cfr. art. 106a RRF) e sarà ampliata la cerchia di persone autorizzate all'accesso alla banca dati informatica degli UR, come le banche e gli istituti assicurativi (art. 111l, 111m RRF).

A seguito di questa estesa facoltà di consultazione decade la necessità, prevista finora dall'art. 970a CCS, di pubblicare i dati delle transazioni.

Giustamente quindi, questa norma del CCS è stata modificata introducendo la facoltà per i Cantoni di decidere se mantenere o abolire questa pubblicazione delle transazioni immobiliari (art. 970a cpv. 1 CCS):

Pubblicazioni

Art. 970a³⁷⁷

¹ I Cantoni possono prevedere la pubblicazione degli acquisti di proprietà fondiaria.

² Non possono però pubblicare la controprestazione in caso di divisione ereditaria, acconto della quota ereditaria, convenzione matrimoniale o liquidazione dei rapporti patrimoniali tra i coniugi.

A mente degli iniziativaisti queste pubblicazioni non hanno più ragione di essere e quindi essi chiedono l'abrogazione delle norme della legislazione cantonale che le hanno disciplinate ed in particolare la Legge sul registro fondiario, titolo VI articoli 43, 44 e 45 (norme che il Ticino aveva introdotto nella propria legislazione cantonale con la modifica della legge sul registro fondiario del 2 febbraio 1998/LRF).

Alcuni cantoni (ZH, BE, AG) hanno già fatto uso di questa facoltà abolendo le relative normative. Per il Ticino la prospettata abrogazione costituisce anche atto coerente e conseguente con l'operazione messa in atto per l'alleggerimento della legislazione cantonale, laddove esista un disciplinamento federale sufficiente.

Per gli iniziativaisti questa abrogazione comporta altresì un risparmio dal profilo finanziario: ciò che giustifica ancor più il provvedimento. Un risparmio finanziario indubbio a livello degli Uffici dei registri, che sono tenuti a richiedere i dati in narrativa per le operazioni del Registro fondiario ed a gestirne la trasmissione per la loro pubblicazione.

Il Consiglio di Stato nel suo messaggio no. 5770 del 28 marzo 2006 ricorda che alla base della discussione sta la raccolta dei dati obbligatori forniti da parte dell'alienante, raccolta di dati attuata dall'Ufficio dei registri contestualmente con la richiesta di iscrizione di transazioni immobiliari, ed indi trasmessi all'USTAT e pubblicati dalla stessa.

L'USTAT procede in particolare alla pubblicazione di un bollettino (trimestrale) di natura puramente descrittiva e priva delle indicazioni del prezzo (il timore di effetti negativi indesiderati aveva a suo tempo contribuito a propendere per la rinuncia della pubblicazione del prezzo di alienazione).

Il Bollettino è offerto in abbonamento agli interessati e liberamente consultabile presso gli Uffici dei registri e le Cancellerie comunali.

I dati che sono pubblicati contengono anche elementi come la descrizione sulla natura delle costruzioni, che non sono menzionati nella descrizione ufficiale, nonché i dati di piano regolatore.

"Tale soluzione si è concretata con la collaborazione dell'ufficio cantonale di statistica (USTAT) che si era addossato l'onere di raccogliere le informazioni e di curarne la relativa pubblicazione, procedendo nel contempo ad elaborazioni statistiche sull'evoluzione dei prezzi del mercato immobiliare. Da notare che la trasmissione dei dati relativi alle transazioni da parte degli UR all'USTAT è conosciuta già da lungo tempo¹ e ne risultano mutate ora solo le modalità, mediante una raccolta più ampia e significativa. La memorizzazione dei dati da parte dell'USTAT, oltre all'attività prettamente statistica ed alla pubblicazione trimestrale per gli UR, facilita altre attività a carattere amministrativo, agevolando tra l'altro l'applicazione della legge sul diritto fondiario rurale (LDFR), entrata in vigore in contemporanea all'art. 970a CC il 01.01.1994, grazie ai dati ripresi dal formulario, disponibile anche elettronicamente e che l'alienante deve compilare allegando agli atti destinati all'UR oltre ai dati della transazione, mediante il quale il Comune attesta la situazione sulla qualifica pianificatoria del fondo."

La stampa del Bollettino attualmente si autofinanzia grazie agli introiti degli abbonamenti stipulati con l'Ufficio cantonale di statistica. Esso costituisce, fra l'altro, un mezzo di comunicazione ausiliario ai fini della notifica dell'avvenuta transazione nei confronti di persone che altrimenti difficilmente possono essere raggiunte, in particolare persone al beneficio di diritti di opzione legali, p. es. nell'ambito della LDFR, oppure enti delegatari di compiti pubblici che necessitano di conoscere le mutazioni in corso, come rilevato anche durante il dibattito alle Camere federali. Dal canto loro gli Uffici dei registri si limitano a trasmettere i

¹cfr. decreto legislativo che istituisce l'Ufficio di statistica del 19 febbraio 1929 (BU 1929, 103).

formulari allegati alle istanze di iscrizione all'USTAT, con un onere effettivo relativamente modesto ed ulteriormente ottimizzabile.

Nel contempo l'USTAT procede all'elaborazione delle statistiche.

Statistiche considerate necessarie all'analisi del mercato immobiliare, analisi che pubblica regolarmente in varie modalità (nella rivista «Dati, statistiche e società, nel sito Internet, in pubblicazioni specifiche) e molto apprezzate sia dagli operatori immobiliari che dal pubblico in generale

ed elenca vari organismi cantonali che le consultano:

l'Ufficio cantonale di stima,

il Tribunale delle espropriazioni,

la Sezione agricoltura per l'applicazione della LDFR (art. 66),

la Sezione pianificazione urbanistica,

incaricati di perizie giudiziarie oltre a ricercatori scientifici, ambienti immobiliari, media, pur nella tutela della sfera privata.

Nonostante sia data la facoltà di consultare i dati dal Registro fondiario il rilevamento statistico e le informazioni rilasciate tramite l'USTAT presentano indubbi vantaggi:

"rispetto ad una consultazione puntuale presso gli UR come avveniva prima della legge del 1994. In primo luogo l'informazione nei confronti dei fruitori istituzionali enunciati in precedenza è ottenibile con un notevole risparmio di tempo e di energie. Secondariamente dal profilo qualitativo il dato risulta assai più rappresentativo in quanto riferito ad un maggior numero di casi e di situazioni comparabili."

Tutte queste considerazioni hanno portato il Consiglio di Stato a seguire in parte le argomentazioni degli iniziativaisti ed a non opporsi all'eliminazione della pubblicazione.

Altro discorso è il rilevamento statistico per il quale rimane *"la necessità di ottenere da parte dell'amministrato la produzione di una dichiarazione comunale sui dati di PR. Questo per almeno tre motivi: innanzitutto in vista della corretta applicazione della LDFR, in secondo luogo per l'elaborazione statistica sul mercato immobiliare, ed infine per rendere attente le parti sulle disposizioni in materia pianificatoria"*.

Il Consiglio di Stato si esprime pertanto per un parziale accoglimento dell'iniziativa in rassegna, mediante abrogazione dell'art. 43 LRF e modifica degli art. 44 e 45 della stessa titolo VI della legge sul Registro fondiario (per meglio definire contenuto e modalità della pubblicazione).

Gli iniziativaisti, per voce di Consuelo Allidi-Cavalleri sentita dalla Commissione, hanno dichiarato di comprendere le motivazioni del messaggio governativo e di ritenere in parte soddisfatti, con lo stesso, gli intendimenti della loro iniziativa.

Per questi motivi e concludendo la Commissione della legislazione propone al Gran Consiglio di accogliere le proposte ed il Disegno di legge compendiate nel messaggio governativo no. 5770 del 28.03.2006 e di considerare di conseguenza evasa l'iniziativa parlamentare 29.09.2005 presentata nella forma elaborata da Consuelo Allidi-Cavalleri e Gianluigi Piazzini per la modifica della Legge cantonale sul registro fondiario.

Per la Commissione della legislazione:

Oviedo Marzorini, relatore

Allidi-Cavalleri - Bobbià - Dafond - Jelmini -

Mellini - Pantani - Pedrazzini - Vitta