

Messaggio

numero

data

Dipartimento

7372

11 luglio 2017

ISTITUZIONI

Concerne

Riorganizzazione del settore dei registri e dell'autorità di I. istanza in materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero

Signor Presidente,
Signore e signori deputati,

con il presente messaggio presentiamo la proposta di riassetto parziale del settore del registro fondiario, vertente sulla ricostituzione della Sezione dei registri e sulla riorganizzazione delle autorità distrettuali di I. istanza competenti a decidere sulla base della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (Autorità di I. istanza LAFE). La riorganizzazione del settore è parte costitutiva e fondamentale delle misure presentate nel messaggio n. 7184 denominato "Pacchetto di misure per il riequilibrio delle finanze cantonali", approvato dal Parlamento nel corso della seduta del 20 settembre 2016.

I. INTRODUZIONE

Il settore del registro fondiario e di commercio costituisce un tassello estremamente importante dell'Amministrazione cantonale. Da un lato il registro fondiario concretizza il principio della pubblicità in materia fondiaria, consentendo così la sicurezza del diritto *quo* alla proprietà immobiliare e a tutti i diritti connessi, e costituendo dunque un caposaldo imprescindibile per l'economia, unitamente al registro di commercio, che promuove a sua volta la sicurezza del commercio tramite la banca dati pubblica amministrata dallo Stato. Dall'altro permette al Cantone di incamerare cospicui introiti. A mero titolo di esempio, nel 2016 sono stati incassati fr. 71'185'122 quali tasse di iscrizione a registro fondiario a cui si aggiungono fr. 920'862 per le consultazioni del registro fondiario e ulteriori fr. 154'582 quale rimborso dai Comuni per l'impianto del registro fondiario federale (cfr. Consuntivo 2016 del Canton Ticino). Le tasse di iscrizione a registro di commercio si sono attestate a fr. 3'877'143. Si devono inoltre considerare anche gli introiti percepiti per il tramite dell'autorità LAFE, in ragione di fr. 4'142'187 (tasse, spese e sanzioni pecuniarie derivanti dalle procedure in sanatoria). L'indotto del settore si è quindi attestato a oltre fr. 80 mio, a fronte di poco più di fr. 7 mio di spese. Da ultimo è infine utile ritenere che nel 2016 le entrate relative all'imposta di bollo sugli atti notarili sono state pari a fr. 16'201'809, che vanno ad aggiungersi al predetto volume complessivo delle operazioni in ambito di registro fondiario e di commercio.

Queste cifre rendono l'idea dell'importanza che riveste il settore dei registri per i cittadini e per lo Stato, e di come sia dunque essenziale continuare a garantire un servizio di qualità come avviene oggi. Il Consiglio di Stato ritiene pertanto fondamentale e non procrastinabile l'adozione di tutte le misure atte a migliorare il funzionamento del settore,

segnatamente mediante un riordino strutturale e un'ottimizzazione gestionale delle risorse umane, che tenga pure conto degli obiettivi finanziari stabiliti dal Governo e approvati dal Parlamento nell'ambito del già citato messaggio n. 7184.

II. ESIGENZA DI UNA RIORGANIZZAZIONE DEL SETTORE DEI REGISTRI

1. Situazione attuale

Il settore dei registri si compone degli Uffici del registro fondiario, dell'Ufficio del registro fondiario federale e dell'Ufficio del registro di commercio, subordinati organizzativamente alla Divisione della giustizia, la quale funge altresì da autorità di vigilanza sul registro fondiario e di commercio a norma degli artt. 953 del Codice civile e 927 del Codice delle obbligazioni. Attualmente il settore del registro fondiario è quindi formato dagli otto uffici dei registri distrettuali, condotti da quattro Ufficiali (ufficiale dei registri Bellinzona, Acquarossa, Biasca e Faido, ufficiale dei registri di Mendrisio, ufficiale dei registri Locarno e Vallemaggia e ufficiale dei registri di Lugano). Oltre agli uffici dei registri distrettuali, all'interno dei quali sono oggi accorpate l'Autorità di I. istanza LAFE e l'archivio notarile, il settore è composto dall'ufficio del registro fondiario federale e dall'ufficio del registro di commercio con giurisdizione sull'intero Cantone, quest'ultimo ubicato a Biasca.

2. Attività del settore del registro fondiario

La seguente tabella riporta le operazioni a registro fondiario effettuate dagli uffici dei registri distrettuali nel 2016, accompagnate dalla suddivisione delle risorse umane tra le diverse sedi. Dalla tabella si può constatare la fondatezza delle considerazioni sopraelencate relative a una distribuzione non ottimale delle risorse tra i differenti uffici.

	Bellinzona	Blenio	Leventina	Riviera	Lugano	Mendrisio	Locarno	V. Maggia	TOTALE
Operazioni a RF 2016	9'904	2'306	2'354	2'745	29'118	13'091	19'599	2'278	81'395
%	12%	3%	3%	3%	36%	16%	24%	3%	100.00%
RU attribuite nel 2016	4.80	1.00	1.50	1.50	14.50	4.65	8.40	1.00	37.35
%	13%	3%	4%	4%	39%	12%	22%	3%	100.00%

Come si può osservare dalla tabella, gli uffici dei registri riguardanti i principali centri urbani del Cantone di Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio, coprono da soli circa il 90% delle pratiche del settore, mentre il rimanente è suddiviso in maniera pressoché uguale tra gli uffici situati nelle regioni periferiche cantonali, molto meno sollecitati dal punto di vista delle richieste dell'utenza e che presentano una casistica degli incarti non sempre paragonabile, dal punto di vista della complessità, con quella degli uffici dei centri urbani, confrontati con delle dinamiche, per diverse ragioni, sconosciute nei territori discosti del nostro Cantone.

Va altresì osservato che, causa la pianificazione non ottimale del personale negli anni scorsi, gli uffici periferici e in particolare quelli delle Tre Valli (Blenio, Leventina e Riviera) presentano una conclamata precarietà del servizio, dovuto al fatto che risulta molto difficile sostituire i collaboratori assenti (vacanze, malattia, congedi, ecc.), così come pianificare la formazione futura di nuovi funzionari in base alle partenze del personale annunciate.

Un aspetto, quest'ultimo, che, tenuto debitamente in considerazione, ha portato la Divisione della giustizia a partire dal 1° febbraio 2017, in applicazione dell'art. 6 del Regolamento concernente la legge sul registro fondiario del 1° aprile 1998, a predisporre l'apertura parziale degli sportelli, riconducendoli a due mezze giornate settimanali nelle sedi di Acquarossa, Biasca, Cevio e Faido. Il servizio telefonico per contro è sempre garantito tutti i giorni della settimana, mattino e pomeriggio. Questa misura ha permesso di garantire l'operatività degli uffici situati nelle zone periferiche e il conseguente servizio di qualità all'utenza, con il personale attualmente a disposizione. Nello specifico della regione delle Tre Valli, i tre funzionari impiegati nei tre uffici si sono impegnati a supplirsi a vicenda in caso di assenza, ciò che è possibile proprio grazie all'apertura parziale degli sportelli. Si tratta tuttavia di una soluzione precaria, che diviene d'emergenza quando uno dei funzionari non può prestare servizio per motivi imprevisti e non pianificabili anticipatamente, quali malattia o infortunio. Inoltre la gestione, per supplenza, di altri uffici ingenera a lungo termine delle inefficienze organizzative. Il loro sforzo nel corso del corrente anno è quindi finalizzato a garantire la transizione degli uffici verso il nuovo, necessario, assetto così come previsto nella presente riorganizzazione. Sempre in tale ottica, ritenuto come due dei tre citati funzionari delle Tre Valli godranno del pensionamento a metà 2018, si è iniziato a formare un primo giovane collaboratore presso la sede di Bellinzona. Uno degli obiettivi che ci si è prefissati con la riorganizzazione è anche quello di formare giovani funzionari (ad esempio, l'età media dei funzionari impiegati presso gli uffici di Bellinzona e Tre Valli è di circa 50 anni), così da mitigare il *gap* generazionale, garantire anche sul medio-lungo termine la qualità del servizio e il mantenimento del *know-how* nonché creare posti di lavoro qualificati per giovani.

Per quanto concerne l'Ufficio del registro fondiario di Vallemaggia, pure oggetto dell'apertura parziale degli sportelli, va precisato che il disbrigo delle pratiche amministrative correnti, in particolare la tempestiva iscrizione delle entrate a giornale, così come la copertura delle linee telefoniche ha continuato ad essere assicurato normalmente, grazie alla collaborazione con la Pretura di Cevio dove opera una funzionaria già attiva in ambito di registri. Una collaborazione, consentita peraltro dal Consiglio della Magistratura, che in futuro dovrà sempre più permeare i diversi servizi dell'Amministrazione cantonale, specialmente quelli situati nelle regioni periferiche.

In merito alla misura adottata di apertura parziale degli sportelli degli uffici periferici, si segnala infine che è in corso dal mese di marzo 2017 un monitoraggio della fruizione "fisica" degli sportelli di questi uffici da parte dell'utenza: i primi riscontri denotano in modo evidente un modesto afflusso di utenza. Presso gli uffici periferici cantonali si è difatti riscontrata una media di 1-2 utenti al giorno, che si sono presentati direttamente allo sportello. In quest'ottica, analizzando la natura delle richieste, si evidenzia come, oltre ad essere limitate, queste ultime nella maggior parte dei casi potrebbero essere erogate attraverso altri canali, *in primis* telefonicamente.

3. Necessità di un riordino strutturale e di ottimizzazione del personale

Se la qualità dei servizi forniti dal settore si è sempre attestata su ottimi livelli, l'organizzazione attuale non risulta ottimale sia dal profilo della conduzione dell'intero settore da parte della Divisione della giustizia che dal punto di vista dell'efficienza nell'utilizzo delle risorse a disposizione in particolare in ambito di registro fondiario. In un momento di ristrettezze finanziarie significative per lo Stato, dove occorre adoperarsi rigorosamente per una gestione finanziaria parsimoniosa ed equilibrata, perseguire un miglior uso delle risorse umane a disposizione, oltre alla reingegnerizzazione e la semplificazione dei processi volta all'uniformizzazione degli stessi, nonché alla riduzione

dei costi di funzionamento, consente di erogare un miglior servizio al cittadino, comportando altresì un risparmio in termini economici e finanziari.

In particolare, oggi la Divisione della giustizia si trova confrontata oltre alla conduzione del proprio staff di direzione composto da una decina di collaboratori, con la conduzione diretta di una decina di funzionari dirigenti appartenenti a tre settori differenti (registri, esecuzione e fallimenti, esecuzione pene e misure) che contano in totale quasi quattrocento collaboratori (nominati e ausiliari compresi), tra i quali quello dei registri, gestito, come detto, da sei persone per oltre cinquanta dipendenti. La Direzione della Divisione svolge altresì compiti legati al ruolo particolare e unico all'interno dell'Amministrazione cantonale, fungendo da contatto indispensabile tra il potere esecutivo e il potere giudiziario in ambito amministrativo e finanziario, in particolare. Quest'organizzazione non è ottimale, per l'evidente complessità di conduzione diretta di un così grande numero di funzionari dirigenti, che peraltro lavorano in ambiti comuni, mantenendo la loro totale indipendenza di operato, con una conseguente gestione non uniforme di pratiche analoghe.

Una gestione accresciuta dei singoli settori della predetta Divisione è oggi quindi necessaria al fine di uniformare i processi, riformandoli e semplificandoli, come pure uniformare le prassi a livello cantonale abbandonando le suddivisioni distrettuali a livello prettamente operativo. Solo così sarà possibile ottimizzare l'impiego delle risorse umane. È qui più che opportuno sottolineare, come in ambito di registro fondiario, da oltre un anno si sta già lavorando in questo senso, grazie all'ottima collaborazione e disponibilità degli Ufficiali dei registri, coscienti della necessità per i cittadini di poter disporre di servizi efficienti, che siano funzionali e di qualità. Alla riorganizzazione qui proposta, che si fonda sulla creazione della Sezione dei registri, hanno aderito pienamente coloro che sono attivi in prima persona in tale ambito. Se si vuole ottenere una rafforzata efficienza ed efficacia organizzativa all'interno dei diversi uffici, occorre pertanto partire dalla cima del settore, migliorandone la conduzione.

Quanto all'attribuzione delle risorse umane tra le diverse sedi degli uffici dei registri distrettuali, l'attuale struttura non tiene effettivamente conto della reale mole di lavoro dei differenti uffici (cfr. paragrafo 2. che precede). Una tendenza acuitasi nel corso degli anni, considerato come la struttura in essere degli uffici del registro fondiario prevede per tutti i distretti il medesimo assetto, ossia un ufficio dei registri che offre tutto il ventaglio di servizi (trattazione delle pratiche e iscrizione a registro fondiario, sportello, fatturazione, archivio notarile), senza basarsi sull'effettiva fruizione e il numero di istanze trattate. Un aspetto che implica pure delle difficoltà nel mantenere l'importante bagaglio di conoscenze acquisito nel corso degli anni dai collaboratori, in un settore, teniamo a rimarcare, importante e che comporta delle notevoli competenze tecniche da maturare sul campo. Nel settore del registro fondiario, per disporre di collaboratori indipendenti, occorrono difatti almeno circa cinque anni di esperienza lavorativa. In effetti, la complessità della materia e la responsabilità per la correttezza delle iscrizioni a mastro (con le relative conseguenze finanziarie in caso di errate iscrizioni) sono tali da imporre una formazione accresciuta da acquisire nella quotidianità lavorativa di un ufficio con una mole di pratiche medio/alta.

Ai fini di un utilizzo efficiente ed efficace delle risorse a disposizione, occorre, come per la Vallemaggia che fa capo all'Ufficio di Locarno, per le Tre Valli far capo a quello di Bellinzona. Solo in tal modo sarà garantita la funzionalità per gli uffici, non compromettendo l'allungamento in termini di tempi di evasione delle pratiche come pure assicurando la correttezza delle iscrizioni, oltre che la formazione dei collaboratori.

Ritenuto che il settore opera esclusivamente con documentazione cartacea e che la trasmissione elettronica di alcuni documenti, oltre che difficoltosa (es. piani dei fondi, di mutazione, ecc.), comporta anche un importante dispendio di tempo, si evidenzia l'esigenza, ai fini di poter garantire un servizio funzionale e di qualità ai cittadini, di procedere al riassetto degli uffici di Bellinzona, Biasca, Faido e Acquarossa, come meglio verrà indicato in seguito.

Oltre a ciò, si segnala come l'attività di presidenza delle Autorità di I. istanza LAFE gravi sempre sugli Ufficiali dei registri, che svolgono infatti questa attività (analisi preliminare delle istanze, richiesta documentazione, corrispondenza, redazione delle decisioni, tenuta delle sedute, ecc.) utilizzando una parte non indifferente del tempo preposto per i loro compiti di Ufficiali, specialmente a Lugano, centro urbano più significativo del nostro Cantone. Questa struttura decentralizzata si ripercuote giocoforza anche sulla prassi utilizzata dalle differenti autorità distrettuali, tenuto conto di come venga segnalata da tempo un'applicazione non omogenea tra le autorità distrettuali presenti sul territorio. Tutte dinamiche già segnalate nell'ambito del messaggio n. 6891 del 17 dicembre 2013 e che attualmente rendono necessaria una ridefinizione organizzativa di questo particolare ambito del registro fondiario e di commercio, ridefinizione che, come detto, è già in essere nel settore grazie al lavoro di coordinamento che ha preso avvio tra i quattro Ufficiali dei registri.

Giova infine osservare come il presente progetto di riorganizzazione del settore del registro fondiario in particolare è maturato nel corso degli ultimi anni ed è stato sviluppato e discusso preventivamente con tutti gli Ufficiali dei registri, i quali dal canto loro non solo lo condividono, ma lo reputano necessario. C'è quindi anche una concreta richiesta in tal senso dalla base operativa dei servizi interessati. Una riflessione estesa al settore dei registri in generale, comprendente pure l'Ufficio del registro di commercio e l'Ufficio del registro fondiario federale, che hanno anch'essi conosciuto importanti cambiamenti a livello organizzativo negli ultimi anni.

III. PROPOSTA DI NUOVA STRUTTURA DEL SETTORE DEI REGISTRI

Le proposte oggetto del presente messaggio vertono sulla riorganizzazione dell'intero settore dei registri, volta, come detto, a migliorarne la conduzione e ad assicurare un utilizzo maggiormente efficiente ed efficace del prezioso e competente capitale umano a disposizione, gettando le basi per il futuro degli uffici. La riorganizzazione tocca in particolare tre ambiti principali d'intervento:

- ricostituzione della Sezione del registro fondiario e di commercio, subordinata alla Divisione della giustizia (1);
- creazione dell'Autorità di I. istanza LAFE unica, subordinata alla neonata Sezione dei registri (2);
- ridefinizione della struttura degli uffici dei registri distrettuali, alla luce dello sgravio dall'attività LAFE (3).

1. La ricostituzione della Sezione dei registri

1.1 Situazione attuale

Come detto in precedenza (cfr. paragrafo II.1), il settore dei registri si compone di otto Uffici del registro fondiario all'interno dei quali sono accorpate le Autorità di I. istanza LAFE e l'archivio notarile, dell'Ufficio del registro fondiario federale e dell'Ufficio del registro di

commercio, tutti subordinati organizzativamente alla Divisione della giustizia, la quale funge altresì da autorità di vigilanza sul registro fondiario e di commercio. L'attuale struttura settoriale conta ad oggi sei responsabili dei rispettivi uffici e l'Ispettore del Registro fondiario e di commercio, tutti subordinati direttamente alla Direzione della Divisione della giustizia.

Nel 2005 è stato deciso di sopprimere l'allora esistente Sezione del registro fondiario e di commercio nella convinzione che i compiti potessero venire assorbiti dall'organizzazione della Divisione della giustizia, eccetto i compiti legati alla vigilanza in capo all'Ispettore del registro fondiario e di commercio. Le competenze e la conduzione di progetti legati al registro fondiario sono stati così frammentati su più funzionari, fatto questo che ha portato intrinsecamente a una dispersione di conoscenze e, di conseguenza, a una minore visione globale della materia. Inoltre, come già detto, la coordinazione tra i vari uffici dei registri si è svigorita, creando talvolta delle differenti prassi di applicazione della legge.

1.2 *Necessità organizzative*

Considerata l'indiscutibile importanza del settore, per i motivi esposti in entrata, e gli importanti progetti federali e cantonali in essere e quelli in divenire, è quindi palese la necessità di una conduzione centralizzata della cinquantina di collaboratori attivi nel settore e qualificata per il loro efficace sviluppo. Ciò, a maggior ragione, vale anche per l'implementazione delle ulteriori proposte oggetto del presente messaggio, in particolare inerenti le Autorità di I. istanza LAFE. Nelle attuali contingenze finanziarie, occorre difatti adoperarsi rigorosamente per una gestione finanziaria parsimoniosa ed equilibrata, perseguendo un miglior utilizzo delle risorse umane a disposizione, oltre che una reingegnerizzazione e semplificazione dei processi volta all'uniformizzazione degli stessi nonché alla riduzione dei costi di funzionamento. Obiettivi che consentono infine di erogare un miglior servizio al cittadino, comportando altresì un risparmio a beneficio dello Stato in termini economico-finanziari.

Per tutti questi motivi, il Consiglio di Stato formalizzerà, con effetto al 1° gennaio 2018, la ricostituzione della Sezione dei registri, diretta da un Caposezione, al quale saranno subordinati l'Ufficiale dei registri del Sottoceneri, quello del Sopraceneri, il Capo dell'Ufficio del registro di commercio, il Presidente unico dell'Autorità di I. istanza LAFE e il Capo dell'Ufficio del registro fondiario federale. Se si vuole ottenere una rafforzata efficienza ed efficacia organizzativa all'interno dei diversi uffici occorre infatti partire dalla testa del settore, migliorandone la conduzione a ulteriore beneficio degli importanti progetti in atto. La data qui proposta e che si impone, è motivata da aspetti organizzativi. A partire dal 1° gennaio 2018 occorrerà difatti procedere al rinnovo dei sedici membri e dei sedici supplenti delle otto commissioni distrettuali, ove siedono diversi membri e supplenti già oltre i dodici anni di servizio previsti, rinnovo non necessario qualora la riorganizzazione avvenisse con effetto a inizio gennaio. Inoltre, tenuto conto della presidenza, l'attuale Ufficiale del Distretto di Lugano che svolge, come visto, gran parte dell'attività in ambito LAFE, potrà presiedere la nuova Autorità e dare continuità al servizio solo fino all'autunno, visto la sua prevista partenza per pensionamento. Predisponendo la riorganizzazione al 1° gennaio 2018, sarebbe quindi possibile pianificare un periodo di sovrapposizione di qualche mese con il futuro presidente che lo sostituirà.

1.3 *La nuova struttura*

Il settore dei registri avrà quindi la seguente struttura operativa, fondata sulla riorganizzazione del settore oggetto del presente messaggio:



Alla Sezione dei registri spetterà assicurare, d'intesa con la Direzione della Divisione della giustizia, la direzione del settore, dal punto di vista della conduzione, della gestione, della pianificazione e del coordinamento, in particolare a livello di risorse umane (circa una cinquantina), finanziarie (come detto, secondo il Consuntivo 2016 l'indotto complessivo del settore è di oltre 80 milioni, tassa di bollo esclusa, a fronte di poco più di 7 milioni di spese), logistiche (4 sedi principali del registro fondiario e 4 agenzie periferiche, 1 ufficio del registro di commercio e 1 ufficio della neocostituita Autorità di I. istanza LAFE, oltre che gli spazi dell'ufficio del registro fondiario federale presenti sul territorio) e informatiche (programma informatico SIFTI, informatizzazione, ecc.). A livello informatico, occorre inoltre citare gli importanti progetti attualmente in corso che toccano il settore dei registri, quali ad esempio eGRIS, TERRAVIS, ecc. In generale, importante sarà il tema della formazione continua dei funzionari – sia a livello delle competenze tecniche del settore sia dal punto di vista degli ambiti sopracitati, segnatamente quello finanziario e informatico –, al fine di continuare ad assicurare la qualità del servizio. I rapporti istituzionali (gruppi di lavoro inter-dipartimentali e inter-cantionali compresi) e di rappresentanza con organi interni all'Amministrazione cantonale ed esterni alla stessa, saranno altresì curati dalla Sezione.

Alla Sezione competerà il controllo amministrativo del settore, unitamente alla vigilanza del medesimo. Aspetto, quest'ultimo, che differenzia il settore dei registri dal settore esecuzione e fallimenti, per il quale l'autorità di vigilanza è rappresentata dalla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale di appello. A livello dirigenziale, oltre al Caposezione saranno presenti due Ufficiali dei registri – uno competente per il Sopraceneri e uno per il Sottoceneri, il Presidente dell'Autorità di I. istanza LAFE, il Capoufficio del registro di commercio e il Capoufficio del registro fondiario federale. Essi dipenderanno amministrativamente dal Caposezione. Come, oggi, presso gli uffici di Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio, saranno presenti gli Aggiunti Ufficiali, subordinati agli Ufficiali, figura chiave anche nella riorganizzazione, con responsabilità accresciute nell'ottica di supportare i due Ufficiali del Sopraceneri e del Sottoceneri nell'attività svolta.

La Sezione dei registri si occuperà pure del coordinamento, oltre che all'allestimento di atti giuridici e amministrativi afferenti il settore del registro fondiario e di commercio. Oltre a ciò, la Sezione, come già sottolineato in precedenza, svolgerà l'attività di ispezione del settore, consistente nell'evasione dei ricorsi contro le decisioni rese dagli uffici dei registri.

1.4 Vantaggi a livello operativo

La nuova Sezione dei registri, impostata organizzativamente in maniera simile a quella che si intende creare anche in seno alla Divisione della giustizia del Dipartimento delle istituzioni, con il settore dell'esecuzione e dei fallimenti (cfr. messaggio specifico di riorganizzazione del citato settore), porterà a diversi vantaggi sotto molteplici aspetti: in primo luogo, la conduzione generale della Divisione della giustizia sarà rafforzata, migliorando la gerarchia della medesima, con la Direzione della Divisione che potrà dunque, com'è nella natura del suo ruolo, focalizzarsi sugli ambiti maggiormente strategici. Anche la conduzione interna e centralizzata del settore, come detto, ne beneficerà ampiamente, con un maggior riconoscimento delle funzioni dirigenziali. Con questa nuova organizzazione, come detto, la conduzione migliorerà quindi notevolmente a beneficio di questo importante settore e dei collaboratori ivi attivi. Di riflesso ne beneficeranno altresì i tanti utenti, che vedranno un'uniformizzazione della prassi e dei vari processi e flussi di lavoro interni e quindi una miglior erogazione del servizio.

2. Autorità di I. istanza in materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero

2.1 Introduzione

La Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, RS 211.412.41), chiamata anche "Lex Koller", limita l'acquisto di fondi da parte di stranieri o di società svizzere sotto controllo estero o la cui sede si trova all'estero. Questi acquirenti necessitano per principio di un'autorizzazione rilasciata dalla competente autorità cantonale. L'esecuzione della LAFE compete in primo luogo al Cantone nel quale è situato il fondo. Sulla base dell'art. 15 cpv. 1 LAFE, i Cantoni devono infatti designare:

- "a. una o più autorità di prima istanza incaricate di decidere sull'obbligo d'autorizzazione, sull'autorizzazione medesima e sulla revoca di un'autorizzazione o di un onere;*
- b. un'autorità legittimata a ricorrere, che può anche esigere la revoca di un'autorizzazione o l'apertura di un procedimento penale e proporre un'azione di rimozione dello stato illecito;*
- c. un'autorità di ricorso."*

L'Autorità di I. istanza LAFE designata dal Cantone decide quindi la questione dell'obbligo dell'autorizzazione d'un negozio giuridico e del rilascio d'un'autorizzazione. Dal profilo procedurale, secondo l'art. 22 LAFE, le Autorità di I. istanza accertano d'ufficio i fatti e decidono secondo il loro libero apprezzamento circa la necessità e l'opportunità di assumere prove e il modo di assumerle.

2.2 Organizzazione negli altri Cantoni

L'ampia autonomia concessa ai Cantoni nell'organizzazione dell'Autorità di I. istanza LAFE si riflette giocoforza nell'eterogeneità delle soluzioni cantonali implementate: vi sono Cantoni che hanno optato per un'unica autorità cantonale centralizzata, altri per più autorità cantonali suddivise in distretti/circondari amministrativi. La quasi totalità dei Cantoni, compresi alcuni dei più popolosi (ad eccezione di Berna e Zurigo) ha tuttavia optato per un'unica Autorità di I. istanza LAFE¹.

¹ Si veda anche la lista in calce al Promemoria edito dall'Ufficio federale di giustizia (pag. 13 ss.) e scaricabile dal sito www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-i.pdf.

Ad esempio:

- Canton Argovia, *Departement Volkswirtschaft und Inneres - Sektion Grundbuch und Notariat* in Aarau [§1 *Verordnung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*];
- Canton Friburgo, *Kommission für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland* in Friburgo [Art. 2 cpv. 1 *Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*];
- Canton Ginevra, *Département de la sécurité et de l'économie (DSE)* in Ginevra [Art. 8 cpv. 1 *Loi d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger*];
- Canton Grigioni, *Ispettorato del Registro fondiario* in Coira [Art. 13 *Legge d'introduzione alla legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero*];
- Canton Nidwaldo, *Justiz- und Sicherheitsdirektion* in Stans [Art. 5 cpv. 1 *Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*];
- Canton Obwaldo, *Volkswirtschaftsamt* in Sarnen [Art. 1 *Ausführungsbestimmungen zur Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*];
- Canton San Gallo, *Grundbuchinspektorat* in San Gallo [Art. 6 cpv. 1 *Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*];
- Canton Sciaffusa, *Volkswirtschaftsdepartement* in Sciaffusa [Art. 2 *Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*];
- Canton Soletta, *Amtschreiberei-Inspektorat* in Soletta [§1 *Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*];
- Canton Svitto, *Volkswirtschaftsdepartement* [§1 *Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland*];
- Canton Turgovia, *Departement für Inneres und Volkswirtschaft* in Frauenfeld [§ 3.1.1. *Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*];
- Canton Uri, *Volkswirtschaftsdirektion* in Altdorf [Art. 7 *Verordnung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*];
- Canton Vallese, *Dienststelle der Grundbuchämter und der Geomatik* in Sion [Art. 2 *Reglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*];
- Canton Vaud, *Commission foncière du Canton de Vaud, section II* in Losanna [Art. 6 cpv. 1 *Loi d'application de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger*];
- Canton Zugo, *Volkswirtschaftsdirektion* in Zugo [§1 cpv. 1 *Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*].

Interessante a tal proposito è costatare come la soluzione adottata da Cantoni comparabili al Ticino, sia per il volume delle attività amministrative svolte in connessione alla LAFE²

² Nel 2014 sono stati concessi a livello svizzero 964 contingenti di autorizzazione per l'acquisto di residenze di vacanza, di cui 425 al Canton Vallese, 129 al Canton Ticino, 131 al Canton Vaud e 131 al Canton Grigioni; i rimanenti 148 contingenti sono stati ripartiti tra altri 10 Cantoni. Si veda "Les acquisitions de logements de vacances en Suisse par des personnes résidant à l'étranger en 2013", scaricabile dal sito della Confederazione www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/statistik-f.pdf.

che per territorio (presenza di poli urbani e valli) quali i Cantoni Vallese e Grigioni, sia quella di un'Autorità di I. istanza LAFE unica e centralizzata per tutto il territorio cantonale. Da notare infine che questi due Cantoni hanno preferito la soluzione di un'unica autorità sebbene vi siano in questi Cantoni ben due/tre componenti linguistiche Ufficiali.

2.3 Organizzazione attuale nel Canton Ticino

2.3.1 Base legale

Nel Cantone Ticino, le Autorità di I. istanza LAFE sono istituite sulla base degli articoli 7, 8 e 9 della Legge cantonale del 21 marzo 1988 di applicazione alla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LALAFE, RL 4.1.8.1). L'art. 7 LALAFE stabilisce che in Ticino vi sono otto Autorità di I. istanza LAFE, la cui giurisdizione è la medesima di quella degli uffici dei registri distrettuali. I comprensori corrispondono ai distretti, con l'eccezione dei Comuni del circolo del Ceresio, che sono stati attribuiti al circondario del registro fondiario e dell'Autorità di I. istanza LAFE del distretto di Mendrisio.

2.3.2 Organizzazione

Fulcro dell'attività dell'Autorità di I. istanza LAFE sono i quattro Ufficiali degli uffici dei registri di Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio, i quali fungono da presidenti delle commissioni distrettuali. Come già evidenziato nella parte iniziale del presente messaggio, essi svolgono l'attività LAFE (analisi preliminare delle istanze, richiesta documentazione, corrispondenza, redazione delle decisioni, tenuta delle sedute, ecc.) utilizzando parte del tempo preposto per i loro compiti di Ufficiali. Nello specifico, l'attività connessa con la LAFE incide in modo rilevante e occupa gli Ufficiali dei registri dei distretti di Mendrisio, Locarno (con Vallemaggia) e Bellinzona (con Riviera, Blenio e Leventina) fino a uno/due giorni la settimana e l'ufficiale del distretto di Lugano circa quattro giorni.

L'Autorità di I. istanza LAFE di Lugano si avvale attualmente di una segretaria a tempo pieno, mentre a Locarno una segretaria attiva a metà tempo si occupa pure prettamente degli incarti relativi alla LAFE. Inoltre, gli Ufficiali fanno capo saltuariamente alla collaborazione di altri funzionari dell'ufficio dei registri a dipendenza delle singole fattispecie che devono trattare. Vi sono poi i membri delle otto commissioni distrettuali, ciascuna composta da due membri e due supplenti, per un totale di sedici membri e sedici supplenti. Le commissioni sono composte da cittadini e da liberi professionisti (avvocati, notai, fiduciari, architetti), e si riuniscono secondo le necessità, su convocazione del presidente.

2.3.3 Attività e costi

Per avere un'idea indicativa della mole di lavoro svolta dalle singole Autorità di I. istanza LAFE, si riporta di seguito una tabella indicante il numero delle nuove pratiche introdotte nel 2016 per distretto e la percentuale di pratiche trattate per ogni singolo distretto sul totale cantonale (accertamento obbligo di autorizzazione, autorizzazione, revoca oneri):

	Bellinzona	Blenio	Leventina	Riviera	Lugano	Mendrisio	Locarno	V. Maggia	TOTALE
Pratiche LAFE introdotte 2016	69	11	9	16	395	102	117	11	730
%	9.45%	1.51%	1.23%	2.19%	54.11%	13.97%	16.03%	1.51%	100.00%

Da questi dati emerge chiaramente che l'attività LAFE coinvolge in modo preponderante i quattro poli urbani del Cantone (Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio), i quali insieme hanno trattato nel 2016 il 93.56% (nel 2015 il 95.39%) di tutte le nuove pratiche cantonali; per contro, le valli sono interessate solo molto marginalmente.

Un ultimo appunto concerne i costi causati dalle otto commissioni distrettuali. L'indennizzo ai membri viene corrisposto sulla base del Regolamento concernente le commissioni, i gruppi di lavoro e le rappresentanze presso enti di nomina del Consiglio di Stato. Ai sensi dell'art. 10 di questo Regolamento le sedute di mezza giornata (almeno 2 ore) vengono remunerate con fr. 100 mentre quelle di una giornata (almeno 5 ore) con fr. 190. Vengono inoltre rimborsati trasferite e pasti. Si noti che non sono corrisposte indennità per i membri che sono al contempo già dipendenti dello Stato. Nel 2016 è stato versato ai membri delle commissioni distrettuali un importo complessivo di fr. 31'168, corrisposti per le 129 sedute commissionali (inclusi sopralluoghi), riportate nella presente tabella e suddivise per la loro durata:

Distretto	1 giorno	0.5 giorno	2.5 ore	1.5 ore	1 ora	0.5 ora
Mendrisio	0	15	0	0	0	0
Lugano	0	56	0	1	1	1
Bellinzona	0	0	0	7	8	0
Locarno	0	0	12	0	0	0
Riviera	0	0	0	0	8	0
Maggia	0	0	0	0	7	0
Leventina	0	0	0	0	7	0
Blenio	0	0	0	0	4	2
Totale	0	71	12	8	35	3

Anche questi dati concorrono a dimostrare come l'attività LAFE, effettuata in modo marginale nelle valli, comporta un dispendio di tempo frammentato e poco efficace. A questi costi devono essere aggiunti i costi delle attività delle risorse umane, in particolare degli Ufficiali dei registri e dei loro collaboratori. In particolare l'Autorità di I. istanza LAFE di Lugano fa capo a una segretaria a tempo pieno mentre quella di Locarno a una segretaria a metà tempo, per un totale di fr. 158'067 (compresi oneri sociali e altri oneri).

2.4 Proposta

2.4.1 Obiettivi

Da tempo il Dipartimento delle istituzioni ha avviato una riflessione volta a rendere più razionale l'attività delle Autorità di I. istanza distrettuali e ad assicurare un'uniformità di prassi su tutto il territorio cantonale, consentendo al contempo agli uffici dei registri di concentrarsi sull'attività di gestione e tenuta del registro fondiario. Per questo motivo, sebbene nel 2015 il Parlamento non abbia accolto – seppur di misura – una prima proposta di riforma atta a creare un'autorità di prima istanza unica composta da due commissioni (Sopra e Sottoceneri)³, il Consiglio di Stato, sostenuto dall'Ordine dei notai del Canton Ticino, dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT) e dalla Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF), è fermamente convinto, nell'interesse della qualità del servizio alla cittadinanza, della necessità di riformare questo settore e propone quindi un nuovo progetto di unificazione delle Autorità di I. istanza, che considera le obiezioni sollevate in sede parlamentare avverso il precedente progetto.

³ Messaggio n. 6891 del 17 dicembre 2013.

2.4.2 Nuova organizzazione

Con il presente messaggio si 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. Questi svolgerà sostanzialmente l'attività e avrà le mansioni che sono oggi ricoperte dagli Ufficiali dei registri. Si occuperà quindi di analizzare preliminarmente le istanze, chiedere la documentazione mancante, esperire le verifiche necessarie, sorvegliare l'adempimento degli oneri, provvedere alla corrispondenza e alla redazione delle decisioni, organizzare e presiedere le sedute, ecc.

Le decisioni dell'autorità verranno prese collegialmente da una Commissione. Al fine di considerare le sensibilità e peculiarità regionali, si propone di istituire quattro Commissioni, che rispecchiano sostanzialmente le quattro macroregioni funzionali, e precisamente: Blenio-Leventina-Riviera-Bellinzona, Locarno-Vallemaggia, Lugano e Mendrisio. Lo spettro territoriale coperto da quattro commissioni ricalca sostanzialmente quello relativo alla competenza territoriale degli attuali quattro Ufficiali del registro fondiario che diverranno due con la riorganizzazione. Ogni Commissione sarà composta da tre membri cantonali permanenti e da tre supplenti, oltre che tre membri regionali per ognuna delle quattro Commissioni e i rispettivi tre supplenti. Tutti i membri e i supplenti saranno nominati dal Consiglio di Stato. I tre membri cantonali e i supplenti dovranno essere equamente ripartiti secondo delle specifiche accertate competenze: un rappresentante della categoria degli architetti, un fiduciario e un terzo membro proveniente da un ambito fiscale/finanziario. I tre membri regionali per ognuna delle quattro commissioni dovranno essere proposti dall'Ordine dei notai del Canton Ticino, dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT) e dalla Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF). Una composizione simile delle Commissioni permetterà quindi di garantire un'applicazione omogenea delle norme in materia, disporre di membri qualificati e competenti e non da ultimo, tenere conto delle specificità e sensibilità regionali. In caso di assenza del presidente o di impossibilità a presiedere per qualsiasi motivo, fungerà da presidente sostituto l'ufficiale dei registri competente per luogo di situazione dell'immobile oggetto della procedura. In una prima fase i presidenti supplenti parteciperanno alle riunioni dell'Autorità di I. istanza LAFE così da assicurare un adeguato passaggio delle pratiche pendenti, delle conoscenze e delle prassi.

L'Autorità di I. istanza LAFE unica cantonale si avvarrà di due unità di segretariato, come peraltro avviene sostanzialmente già ora con l'impiego fisso di due segretarie a Lugano e Locarno, nella misura di 1.5 unità, oltre che ai funzionari attivi in misura molto minore presso gli uffici di Bellinzona e Mendrisio. L'organico si comporrà pertanto di un ufficiale LAFE e di due unità di funzionari. Le unità per questi funzionari saranno ricavate dall'organico attuale del settore del Registro fondiario. Infatti, la nuova autorità non si farà carico di un nuovo compito dello Stato ma assumerà le mansioni in materia di LAFE ora svolte da vari funzionari negli otto uffici dei registri.

Il Consiglio di Stato auspica, come indicato in precedenza, di poter porre in vigore la nuova organizzazione il 1° gennaio 2018. Considerato che le attuali Autorità distrettuali di I. istanza LAFE rimarranno in carica fino al 31 dicembre 2017, non occorrerà pertanto procedere a un terzo rinnovo quindi prevedere la relativa proroga degli incarichi dei sedici membri e dei sedici supplenti delle otto commissioni distrettuali fino a una data successiva.

2.4.3 Logistica e stima dei costi

Idealmente l'Autorità di I. istanza LAFE unica dovrebbe avere la sua sede nel Luganese, visto l'alto numero di pratiche evase da questa autorità, o in subordine nel Bellinzonese, affinché possa essere garantita una sufficiente ed equa prossimità a tutte le quattro commissioni.

Le esigenze di massima della nuova Autorità di I. istanza LAFE sarebbero le seguenti:

- 2 uffici (1 per il presidente e 1 comune per il segretariato);
- 1 locale riunioni per 5-6 persone;
- 1 locale archivio attivo (100ml);
- 1 locale archivio passivo (500ml: 350ml attuali con 150ml di riserva).

Naturalmente saranno prioritariamente vagliate soluzioni all'interno di edifici dell'Amministrazione cantonale, Palazzo di giustizia in particolare. Quale ordine di grandezza finanziario, nel caso in cui non fosse possibile reperire gli spazi all'interno di stabili amministrativi, è stato ipotizzato un costo di locazione annuo di fr. 35'000. La quantificazione finanziaria relativa all'allestimento degli spazi e all'eventuale locazione degli stessi, è frutto di una ponderazione basata sui parametri applicati all'area urbana di Lugano in quanto, al momento della stesura del presente messaggio, la sede di servizio non è ancora stata definita.

La spesa di adattamento degli spazi, inclusa la fornitura di nuovo mobilio, è stimata a fr. 80'000, mentre i costi accessori, compresa la pulizia degli spazi, sono stimati a fr. 5'000. Gli importi previsti per gli adattamenti informatici e per la fornitura di nuove apparecchiature, sono quantificati in fr. 44'400 nel caso in cui la sede scelta non dovesse disporre di alcuna predisposizione preesistente al collegamento informatico e telefonico alla rete dell'Amministrazione cantonale. Nel caso in cui lo stabile dovesse già disporre degli allacciamenti menzionati, l'importo complessivo stimato è ridotto a fr.5'800.

Riassumendo, l'intervento è stimato al massimo a fr. 124'400, suddiviso nel seguente modo, sarà posto a carico dei conti di gestione corrente dei rispettivi servizi dell'Amministrazione cantonale:

- fr. 80'000 per gli adattamenti e installazioni logistiche;
- fr. 44'400 per le installazioni tecnico / informatiche.

I costi ricorrenti nel caso in cui non fosse possibile reperire spazi presso gli attuali stabili amministrativi corrispondono a fr. 40'000, così ripartiti:

- fr. 35'000 locazione spazi;
- fr. 5'000 pulizie.

2.4.4 Modifiche legislative

Per attuare la proposta presentata occorre modificare l'art. 7 e l'art. 10 LALAFE. Il segretariato dell'Autorità cantonale di sorveglianza (autorità legittimata a ricorrere), che è attualmente effettuato dall'Ufficio dei registri di Lugano, verrà trasferito ad un'altra autorità, la nuova Autorità di I. istanza LAFE. Di conseguenza proponiamo altresì di modificare l'art. 8 cpv. 4 della legge cantonale.

2.5 Vantaggi della proposta

La riorganizzazione delle Autorità di I. istanza LAFE permette di conseguire simultaneamente svariati vantaggi, con di riflesso un miglioramento del servizio pubblico. Questa misura mira in primo luogo a un riassetto del settore del registro fondiario atto a una miglior utilizzazione delle risorse umane in favore degli uffici dei registri distrettuali, come indicato al precedente paragrafo 2.1. Sgravando infatti gli Ufficiali dei registri dai compiti relativi alla LAFE, essi potranno dedicarsi a tempo pieno alla conduzione dei vari uffici a loro subordinati e alla tenuta del registro fondiario, con un'evidente e speculare riflesso positivo nella tempistica di evasione delle istanze. La nuova organizzazione avrà un impatto positivo pure per quanto riguarda l'applicazione omogenea della LAFE a livello cantonale. In questi anni infatti è emerso il problema, pure oggetto di segnalazione da parte dell'Ordine dei notai e singoli notai, delle conclamate e importanti differenze interpretative e di apprezzamento delle prove tra le varie Autorità di I. istanza LAFE distrettuali.

Le Autorità di I. istanza sostengono che la legislazione in materia di LAFE non dia al Dipartimento delle istituzioni alcuna competenza di emanare direttive, secondo una visione giuridica del Consiglio di Stato che risale almeno agli anni ottanta in forza della quale le autorità chiamate ad applicare la LAFE erano considerate giudiziarie e non amministrative⁴. Va altresì detto che la normativa LAFE implica comunque per la sua stessa natura un importante margine di apprezzamento, impossibile da risolvere definitivamente con i mezzi attuali. Per questo motivo la soluzione proposta di unificare gli uffici distrettuali risulta essere la misura idonea verso l'applicazione uniforme e omogenea della legge: la figura del Presidente unico dell'Autorità di I. istanza LAFE fungerà infatti da garante per una conduzione e visione unitaria del sistema LAFE in Ticino.

Con la costituzione di un'unica Autorità di I. istanza LAFE, tutti i funzionari coinvolti dedicheranno integralmente il loro tempo a questo compito, ciò che migliorerà l'efficacia dell'autorità anche nell'ottica della verifica e della sanzione delle violazioni. Lo scrivente Consiglio di Stato ritiene importante sottolineare che l'uniformità della prassi non andrà in alcun modo a discapito della prossimità. Per tale ragione la struttura dell'Autorità di I. istanza LAFE prevede l'istituzione di quattro commissioni rappresentative di tutto il territorio cantonale, composte, come visto, tra l'altro da tre membri permanenti attivi in tutte e quattro, a garanzia ulteriore di un'applicazione omogenea delle norme in materia. Il Consiglio di Stato evidenzia come la creazione di un'Autorità unica di I. istanza LAFE non avrà quindi alcun impatto reale sulle zone periferiche, interessate peraltro in modo estremamente marginale da tale autorità (come attestato dall'irrisorio numero di pratiche), e non toglierà loro alcuna competenza, servizio o posto di lavoro.

2.6 Potenziale snellimento procedurale futuro

La legge attuale prevede che ogni Cantone deve designare, tra altro, un'Autorità legittimata a ricorrere, detta anche "Autorità di sorveglianza" (art. 15 cpv. 1 lett. b LAFE). Essa è concretizzata nell'art. 8 LALAFE. Compito principale di questa autorità è quello di vagliare tutte le decisioni prese dalle Autorità distrettuali di I. istanza LAFE e valutare se interporre ricorso, facoltà che invero viene adottata in rarissimi casi (dal 2000 al 2015 vi sono stati in totale solo 10 ricorsi, di cui solo 1 negli ultimi 7 anni). Lo scopo è quello di vegliare affinché nel Cantone vi sia un approccio omogeneo da parte delle Autorità distrettuali di I. istanza LAFE.

⁴ Verbali GC, seduta VIII del 25 giugno 1980, p. 297 s.

L'Autorità di sorveglianza si riunisce, di regola, una volta al mese. Una volta verificate le pratiche, i dossier completi vengono inviati all'Ufficio federale di giustizia (UFG), che a sua volta li verifica e decide se interporre ricorso avverso le decisioni delle Autorità di I. istanza LAFE (in questo caso lo scopo è quello di vegliare su un'applicazione omogenea della LAFE in Svizzera, per quanto possibile). Infine i dossier vengono ritornati al segretariato dell'Autorità di sorveglianza, che a sua volta li smista alle Autorità distrettuali. Tutto questo iter tortuoso comporta che una decisione emanata da un'Autorità di I. istanza LAFE necessiti di almeno 2 mesi prima che si possa attestarne la crescita in giudicato. Di riflesso, questa tempistica incide pesantemente nei tempi di iscrizione dell'operazione a registro fondiario e quindi del perfezionamento della transazione immobiliare.

A fine giugno 2017 si è chiusa la consultazione da parte del Dipartimento federale di giustizia e polizia sull'avamprogetto (AP) di modifica della LAFE. Tra le numerose proposte è opportuno in questa sede segnalare quella di introduzione della designazione *facoltativa* dell'autorità cantonale legittimata a ricorrere (art. 15 cpv. 1 lett. b AP). In altre parole, preso atto dei tempi burocratici sopraesposti, la proposta legislativa vuole lasciare la facoltà ai Cantoni di decidere se mantenere o rinunciare all'Autorità di sorveglianza. Nella seconda ipotesi i tempi procedurali si ridurrebbero sensibilmente visto che la decisione emanata dalle Autorità di I. istanza LAFE verrebbe direttamente trasmessa all'UFG. È realisticamente ipotizzabile un risparmio di un mese. Interessante notare come il rapporto esplicativo all'AP dica proprio espressamente che *“Un'autorità cantonale legittimata a ricorrere si giustifica soltanto in quei Cantoni che hanno designato più autorità di prima istanza competenti in materia di autorizzazione”* (cfr. Rapporto esplicativo AP, pag. 9). Alla luce di quanto precede, con l'accoglimento della proposta di creazione di un'Autorità di I. istanza LAFE unica per tutto il Cantone, si potrebbero gettare le basi per un futuro snellimento procedurale che comporterebbe sia una riduzione dei costi che, in senso più ampio, un indiscusso vantaggio per l'economia.

2.7 Conseguenze sul personale

Poiché, come indicato, non è necessario un aumento del personale, visto che si farà carico alle risorse già presenti negli uffici che si occupano prettamente della LAFE, non sono previsti aumenti degli oneri di gestione corrente a carico dello Stato.

3. Riorganizzazione degli uffici dei registri distrettuali

3.1 Nuova organizzazione

Con la creazione di un'unica Autorità di I. istanza LAFE, completamente separata e indipendente dagli Ufficiali dei registri distrettuali, l'attività degli uffici dei registri sarà concentrata esclusivamente sulla trattazione delle pratiche di iscrizione, sull'archivio notarile e sulla fatturazione delle operazioni. Visto che la ricostituzione della Sezione dei registri permetterà di conferire all'intero settore un'organizzazione più efficace, con un consolidamento dei quattro uffici principali, è possibile prevedere una riduzione del numero di Ufficiali. Gli uffici dei registri distrettuali saranno così diretti da due Ufficiali, uno competente per il Sopraceneri (Bellinzona e Tre Valli e Locarno e Vallemaggia) e uno per il Sottoceneri (Lugano e Mendrisio). Questa soluzione di centralizzazione della conduzione concorrerà intrinsecamente ad appianare ulteriormente le differenze di prassi tra uffici distrettuali, presenti anche nel settore del registro fondiario sebbene in misura meno marcata che per l'ambito della LAFE. Come oggi, presso gli uffici di Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio, gli Ufficiali saranno coadiuvati nella loro attività dagli Aggiunti Ufficiali.

3.2 Agenzie periferiche di Acquarossa, Biasca, Cevio e Faido

3.2.1 Proposta di nuova impostazione

Gli uffici dei registri distrettuali rimarranno tutti attivi, alcuni mutando tuttavia la natura delle attività da essi fornite. Un aspetto necessario per continuare a garantire la qualità del servizio fornito, oggi messa a repentaglio dalla precarietà del servizio negli uffici delle regioni periferiche, assicurato difatti da pochi funzionari, e nel contempo al fine di ottimizzare l'utilizzo delle risorse a disposizione.

In quest'ottica, gli uffici delle valli ubicati ad Acquarossa, Biasca, Cevio e Faido, diverranno a tutti gli effetti delle agenzie dei rispettivi uffici di Locarno e Bellinzona, mantenendo con l'apertura parziale degli sportelli nonché un servizio su appuntamento, un servizio di prossimità. Si rammenta a tal riguardo che già dal 1° febbraio 2017 si sta facendo uso della possibilità di apertura parziale prevista dal Regolamento concernente la legge sul registro fondiario (cfr. precedente paragrafo II.2.). Il servizio telefonico rimarrà dunque, come oggi, immutato, ciò che assicurerà un servizio continuato e di qualità alla cittadinanza e agli addetti ai lavori. Le attività complesse (ad esempio registrazione della posta a giornale, esame istanze e iscrizioni, fatturazione e incasso, ecc.) saranno quindi trasferite presso gli uffici principali di Bellinzona, Mendrisio, Locarno e Lugano, mentre le agenzie periferiche manterranno talune attività (per esempio quelle legate alla conservazione dell'archivio notarile nonché le consulenze generali legate al rilascio di estratti). Una norma specifica in tal senso verrà inserita nel Regolamento concernente la legge sul registro fondiario.

Questa nuova impostazione delle agenzie periferiche della Sezione dei registri si integra coerentemente con le altre riorganizzazioni in atto nel Dipartimento delle istituzioni, in particolar modo nella Divisione della giustizia. Nello specifico, il settore esecutivo e fallimentare, per il quale è altresì prevista la costituzione della Sezione esecuzione e fallimenti, manterrà anch'esso un servizio di sportello nelle regioni periferiche cantonali, per il tramite delle agenzie, centralizzando le attività principali nelle sedi principali della Sezione. Una politica, quella di decentralizzazione di alcuni servizi pubblici, che ha permeato diverse riorganizzazioni, segnatamente del Dipartimento delle istituzioni – a cominciare dal trasferimento dell'Ufficio del registro di commercio da Lugano a Biasca –, volte infine a valorizzare le regioni periferiche dal punto di vista socio-economico.

3.2.2 Obiettivi

Gli obiettivi principali alla base di questa impostazione organizzativa con uffici principali e agenzie periferiche che si intende perseguire sono molteplici: dall'utilizzo più efficiente ed efficace delle risorse umane a disposizione, alla garanzia della funzionalità dell'ufficio, come pure alla garanzia di continuità a medio-lungo termine con innesto di nuovi funzionari che andranno ad assumere le funzioni svolte da coloro che entro qualche anno saranno posti al beneficio della pensione. Questa reimpostazione organizzativa permetterà altresì un passaggio di conoscenze tecniche e specifiche del settore registri dai funzionari sperimentati ai nuovi. Obiettivo perseguito è pure quello di migliorare la qualità del servizio e della formazione interna, uniformando l'approccio ai processi di iscrizione e dei relativi flussi. Non da ultimo, la nuova struttura che per le zone periferiche continuerà ad offrire un servizio di sportello di prossimità, renderà più attrattiva l'interessante, quanto complessa, l'attività lavorativa legata ai registri, anche per le possibilità di carriera interna in un ufficio ben strutturato.

Questo cambiamento d'impostazione è tanto necessario quanto obbligato, sia vista la differente mole di lavoro degli uffici, sia alla luce del *gap* generazionale presente negli uffici e del *turn-over* per pensionamento previsto a livello di personale, che richiederà la

formazione di nuovi collaboratori. Un cambiamento d'impostazione che consentirà dunque, in particolare per il Sopraceneri, di centralizzare le attività più tecniche, giuridicamente complesse e onerose degli uffici nelle sedi di Bellinzona rispettivamente di Locarno, accrescendo l'efficienza e l'efficacia del servizio al cittadino, a beneficio anche della razionalizzazione delle risorse e, dunque, delle finanze cantonali. Un cambiamento che, come detto, manterrà e garantirà l'erogazione di un servizio di sportello di prossimità, e di riflesso la presenza delle Istituzioni, nelle zone periferiche.

3.2.3 Modifiche legislative

La riorganizzazione degli uffici dei registri entrerà in vigore il 1° gennaio 2018 nel contesto della riorganizzazione totale del settore dei registri e non necessita di particolari modifiche di legge, dato che verrebbero mantenuti tutti gli attuali uffici dei registri presenti sul territorio cantonale, con le agenzie che assicureranno, come oggi, un'apertura parziale e quindi un servizio di sportello dell'ufficio dei registri nelle regioni periferiche. Come detto, il Consiglio di Stato provvederà a modificare il Regolamento concernente la legge sul registro fondiario.

3.2.4 Conseguenze sul personale

La riorganizzazione degli uffici dei registri distrettuali permetterà di ottimizzare le risorse umane a disposizione. A livello di Ufficiali, questi ultimi passeranno da 4 a 2, uno per il Sopraceneri e uno per il Sottoceneri. Dal profilo operativo, la creazione delle agenzie periferiche consentirà di ottimizzare e razionalizzare le risorse umane a disposizione, mediante la centralizzazione delle attività principali.

In questo contesto, saranno valutate con attenzione le partenze del personale previste nei prossimi anni – vedasi in primo luogo sostituzione di due funzionari per la regione Bellinzonese e Tre Valli – verificando puntualmente l'opportunità di sopperire ad esse attraverso una diversa organizzazione interna degli uffici. Un approccio che deve oggi contraddistinguere tutta l'Amministrazione cantonale, e che si fonda sulla capacità di accrescere la produttività dei differenti settori con l'utilizzo di meno risorse. Un esercizio volto a rispondere concretamente alle attuali esigenze finanziarie del Cantone, che, nel caso specifico degli uffici dei registri, dovrà essere effettuato ponderando i molteplici fattori in gioco e senza mettere a repentaglio l'operatività di un servizio, che, ricordiamo, garantisce alle finanze pubbliche ogni anno complessivamente quasi 100 milioni di franchi.

4. Ufficio del registro di commercio

L'Ufficio del registro di commercio, situato a Biasca e subordinato direttamente alla Direzione della Divisione della giustizia, rappresenta un esempio eccellente di decentralizzazione di un servizio pubblico, che ha consentito – oltre a portare nelle regioni periferiche cantonali diversi posti di lavoro qualificati – di garantire un servizio ancor più di qualità all'utenza e alla collettività.

L'attività principale dell'ufficio consiste nell'iscrizione e nell'identificazione a registro di commercio di ogni forma di ditta e/o società del Cantone, garantendo la certezza del diritto e la protezione dei terzi (creditori, azionisti, ecc.) nell'ambito delle prescrizioni imperative del diritto civile. Oltre all'iscrizione di nuovi enti giuridici, e all'iscrizione delle modifiche degli organi di amministrazione, degli statuti e del recapito dei suddetti soggetti giuridici, l'ufficio è chiamato ad iscrivere, previo esame dei documenti e degli aspetti giuridici ivi contenuti, diverse operazioni, specialmente nel contesto delle ristrutturazioni societarie, ritenute complesse dalla dottrina e letteratura, delle quali le più soventi sono:

- fusioni fra soggetti giuridici e scissioni di società;
- trasformazioni di società (società di capitali di diversa forma giuridica, società cooperative, associazioni, ecc.);
- trasferimenti di patrimonio fra soggetti giuridici;
- aumenti di capitale in diverse forme (ordinario, condizionale, autorizzato);
- riduzioni di capitale;
- trasferimenti internazionali di società.

A seguito dello spostamento fisico dell'ufficio da Lugano a Biasca, negli ultimi anni lo stesso è stato confrontato con un normale periodo di assestamento; un periodo di assestamento a cui, in concomitanza con la costituzione della Sezione dei registri, dovranno seguire delle riflessioni a medio-lungo termine sull'ufficio, in particolare sulle sue esigenze, sugli obiettivi futuri e quindi sull'organizzazione ottimale del medesimo al fine di perseguire questi obiettivi in maniera efficace. In questo senso, alcune misure, ritenute urgenti, sono già state intraprese: nello specifico, negli anni è emersa la necessità di attribuire un supporto giuridico durevole all'ufficio, confrontato sempre di più con pratiche complesse e delicate dal profilo giuridico, che necessitano di particolari competenze tecniche. Dal 2016 il Dipartimento delle istituzioni, e per esso la Divisione della giustizia, ha fatto capo a risorse interne per assicurare all'ufficio questo tipo di supporto, che verrà consolidato – sempre facendo capo a risorse interne del Dipartimento delle istituzioni – a contare dal 1° gennaio 2018.

A livello organizzativo, oggi l'ufficio conta, oltre al Capoufficio e al collaboratore scientifico-giurista di cui sopra, un caposervizio e sette funzionari amministrativi. Un'organizzazione non ottimale a livello strutturale, anche dal profilo della carriera interna all'ufficio, che al momento risulta alquanto statica, specialmente per i collaboratori amministrativi. Una struttura che, se nei primi anni di attività dopo il trasferimento dell'ufficio a Biasca – con conseguente importante *turn-over* di personale – era obbligata, vista la necessità di formare il nuovo personale, oggi non permette all'ufficio in questione di compiere un salto di qualità a livello organizzativo, fondamentale al fine di porsi nell'avvenire ulteriori obiettivi in termini di efficienza, efficacia e qualità del servizio fornito.

Per tutti questi motivi, in concomitanza con la presentazione al Parlamento della riorganizzazione del settore dei registri oggetto del presente messaggio, il Governo avvierà delle riflessioni concrete in merito alla futura organizzazione interna dell'Ufficio del registro di commercio, procedendo a una ridefinizione delle funzioni, in linea con la nuova Legge sugli stipendi degli impiegati dello Stato e dei docenti, che entrerà in vigore il 1° gennaio 2018, e quindi a una rivalutazione delle medesime alla luce della nuova struttura che caratterizzerà l'ufficio.

5. Ufficio del registro fondiario federale

L'Ufficio del registro fondiario federale, anch'esso subordinato direttamente alla Direzione della Divisione della giustizia, si occupa principalmente di curare l'introduzione del registro fondiario federale, ossia il passaggio dal registro fondiario provvisorio (retto dalla legislazione cantonale) al registro fondiario definitivo (retto dal diritto federale e con pieno effetto di pubblica fede).

Nell'ambito dell'Ufficio del registro fondiario federale, occorre evidenziare alcuni aspetti rilevanti riferiti a questo storico e importante servizio garantito dal Cantone. Innanzitutto,

l'ufficio rappresenta in sostanza un servizio che il Cantone garantisce direttamente ai Comuni, un'attività che a livello pratico si autofinanzia pressoché interamente, dato che i Comuni rimborsano al Cantone i costi del personale (giornate di lavoro dedicate dai collaboratori dell'ufficio) come pure tutte le altre spese legate al lavoro svolto (formulari e pubblicazioni sul Foglio ufficiale, materiale di cancelleria, prestazioni del geometra, rilegatura atti e spese postali, ecc.). Queste spese vengono conteggiate dall'Ufficio del registro fondiario federale al termine di ogni singolo lavoro. Parallelamente, l'ufficio presenta altresì una relazione finale indirizzata al Municipio del Comune interessato, all'Ufficio del registro fondiario federale della Confederazione, all'Ufficio dei registri del distretto e alla Direzione della Divisione della giustizia. In seguito, gli stessi Comuni, nella misura del 40%, procedono a richiedere il rimborso dei costi totali ai proprietari interessati (cfr. art. 52 cpv. 1 LRF).

Nel contesto del registro fondiario federale, giova ricordare in questa sede come negli anni la prestazione resa dal Cantone sia sempre stata apprezzata da Comuni, notai, banche e proprietari, vista l'alta qualità sempre dimostrata, l'importante onere assunto dall'ufficio, nonché la sicurezza giuridica data dal registro fondiario definitivo federale.

A livello organizzativo, vista la portata cantonale dell'Ufficio del registro fondiario federale, quest'ultimo non può essere accorpato a un singolo ufficio del registro fondiario e deve quindi funzionalmente continuare ad essere organizzato in modo autonomo come ora. L'Ufficio del registro fondiario federale sarà quindi subordinato alla Sezione dei registri e proseguirà la sua usuale attività, sotto la supervisione diretta del Caposezione.

IV. CONSEGUENZE FINANZIARIE: INQUADRAMENTO NEL PACCHETTO DI MISURE PER IL RIEQUILIBRIO DELLE FINANZE CANTONALI

La riorganizzazione del settore è volta anche a rendere più efficiente ed efficace l'utilizzo delle risorse a disposizione del settore dei registri. Come indicato *ab initio*, la riorganizzazione è parte costitutiva del messaggio n. 7184 denominato "Pacchetto di misure per il riequilibrio delle finanze cantonali", approvato dal Parlamento nel corso della seduta del 20 settembre 2016 (cfr. misure 4.1.2 e 4.2.4 alle pagg. 17 e 18). La prima misura relativa al settore si traduceva nella centralizzazione delle attività degli uffici nelle tre sedi di Bellinzona, Locarno e Lugano e le due agenzie di Biasca e Mendrisio, per un risparmio di fr. 300'000. La seconda si riferiva alla riorganizzazione del settore del registro fondiario e di commercio, in particolare con la riduzione degli Ufficiali del registro fondiario da quattro a due e una differente organizzazione generale per un risparmio di fr. 400'000. Un'impostazione rivista all'interno del presente messaggio, in particolare con la conferma del mantenimento delle sedi principali degli uffici dei registri di Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio, nonché l'introduzione dell'apertura parziale negli uffici periferici e il conseguente mantenimento delle agenzie territoriali di Acquarossa, Biasca, Cevio e Faido. Un'impostazione rivista anche al fine di rispondere ai dubbi sollevati in sede parlamentare nell'ambito delle discussioni relative alla manovra di risanamento promossa dal Governo, che hanno rimandato gli approfondimenti concernenti tali misure – così come altre misure organizzative riguardanti segnatamente il Dipartimento delle istituzioni – alla Commissione della gestione e delle finanze del Gran Consiglio, la quale, già a inizio 2017 è stata resa partecipe delle riflessioni in atto circa le riorganizzazioni interne al Dipartimento delle istituzioni. Secondo le previsioni aggiornate al mese di gennaio 2017, portate all'attenzione della Commissione della gestione e delle finanze, la riorganizzazione del settore del registro fondiario e di commercio qui presentata consentirà di ottenere un risparmio totale pari a fr. 490'000. Risparmio che va contestualizzato nell'ambito di tutte le riorganizzazioni

che toccano in particolare il Dipartimento delle istituzioni, il cui impatto complessivo a livello finanziario è stato indicato alla competente Commissione parlamentare.

Il presente messaggio, dunque, oltre a migliorare l'organizzazione del settore, permetterà di perseguire, a fronte degli investimenti in termini logistici – vedi creazione Autorità di I. istanza LAFE (cfr. capitolo III.2.4.3) –, l'obiettivo di rientro finanziario aggiornato pari a fr. 490'000. Questo risparmio sarà raggiunto tramite due interventi principali sul fronte della spesa, interventi strutturali che andranno a beneficio delle finanze cantonali sul medio-lungo periodo.

Il primo riguarda l'ottimizzazione delle risorse umane presenti oggi negli uffici, alla luce delle partenze previste nei prossimi anni, nella misura di 3.50 unità, riduzione possibile poiché accompagnata da una diversa organizzazione interna degli uffici, tesa a suddividere in maniera ottimale i compiti all'interno del settore dei registri.

Il secondo si riferisce alla diminuzione delle spese esecutive e quindi a quelle inerenti alle perdite e condoni su crediti del settore del registro fondiario e di commercio, che negli ultimi due anni si sono complessivamente attestate su una media di fr. 84'000 annui. Nello specifico, a partire dal 19 giugno 2017 il Dipartimento delle istituzioni ha formalizzato la procedura generalizzata concernente la richiesta, da parte degli uffici dei registri, di un anticipo sul presumibile importo dovuto al momento in cui viene presentata un'istanza di iscrizione. Anticipo il cui mancato versamento entro i termini assegnati implica il respingimento della pratica. A titolo alternativo, permane come sinora la possibilità per il notaio rogante di sottoscrivere una dichiarazione nella quale egli si costituisce personalmente garante per il pagamento delle tasse di iscrizione relative alla richiesta nei confronti dello Stato. Questa procedura vedrà la sua applicazione completa e uniforme in tutti gli uffici cantonali, a partire dal 2018. Una procedura, quella introdotta dal Dipartimento delle istituzioni, esplicitamente prevista dalla legge (cfr. art. 1 cpv. 2 della Legge sulle tariffe per le operazioni nel Registro fondiario, LTORF, RL 4.1.3.1.2), che anche il Tribunale federale ha a più riprese confermato, dato che la stessa rientra nel quadro legale dell'art. 6 del Codice civile quale provvedimento di diritto pubblico cantonale. Una procedura oggi in uso nella maggior parte degli uffici dei registri, che anche il Controllo cantonale delle finanze ha invitato, nel contesto dei rapporti annuali di revisione, a estendere a tutto il Cantone. Ciò tenuto altresì conto del fatto che, allo stato attuale, in base ai rilievi effettuati, le pratiche di incasso per mora del settore del registro fondiario ammontano a complessivi fr. 840'000, escluse quelle per cui è stata richiesta una dilazione di pagamento o un pagamento rateale.

In sostanza, la procedura introdotta dal Dipartimento delle istituzioni permetterà di ridurre drasticamente le spese esecutive del settore, legando le prestazioni fornite dagli uffici dei registri al reale pagamento delle stesse. Una misura, il cui risparmio finanziario è stato quantificato in fr. 80'000 annuali, che andranno ad aggiungersi alle riduzioni delle spese per il personale – possibili grazie alla nuova struttura e alla conseguente ottimizzazione delle risorse umane a disposizione –, e che porteranno il risparmio complessivo del settore a fr. 490'000 annuali, cifra in linea con quanto indicato nel mese di gennaio 2017 alla Commissione della gestione e delle finanze.

Infine, si precisa come a livello di funzionari dirigenti, la nuova organizzazione del settore dei registri sarà neutra dal punto di vista finanziario: si procederà difatti a organizzare diversamente l'attività dei quattro ufficiali, che diverranno un Caposezione, un Presidente dell'Autorità di I. istanza LAFE e due Ufficiali dei registri. Come oggi, saranno presenti un Capo dell'Ufficio del registro di commercio e un Capo dell'Ufficio del registro fondiario federale.

V. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE

Le due proposte, essendo di portata minore, non figurano nel rapporto del Consiglio di Stato dell'aprile 2016 al Gran Consiglio sulle linee direttive e sul piano finanziario 2015-2019. Esse si inseriscono nell'ambito dell'esame dell'organizzazione cantonale in materia di registro fondiario e si integrano coerentemente nel Pacchetto di misure per il riequilibrio delle finanze cantonali, di cui al messaggio n. 7184.

VI. CONSEGUENZE PER I COMUNI

Non vi sono per i Comuni e gli altri enti locali delle conseguenze finanziarie derivanti dalla presente riorganizzazione.

VII. CONCLUSIONE

Per tutti i motivi evidenziati nel presente messaggio, e in particolare al fine di rendere l'organizzazione, la conduzione e la gestione del settore dei registri della Divisione della giustizia del Dipartimento delle istituzioni più efficiente ed efficace, il Consiglio di Stato invita il Parlamento a voler adottare le modifiche legislative qui annesse.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori Deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Manuele Bertoli

Il Cancelliere, Arnoldo Coduri

Disegno di

LEGGE

di applicazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 21 marzo 1988 (LALAFE); modifica

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- visti gli art. 3 e 36 della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983 (LAFE);
- visto il messaggio 11 luglio 2017 n. 7372 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

I.

La Legge di applicazione della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 21 marzo 1988 (LALAFE) è così modificata:

Art. 7

VI. Autorità
1. Autorità di prima istanza

¹È istituita un'autorità di prima istanza unica, con giurisdizione sull'intero territorio del Cantone, competente a decidere ai sensi dell'art. 15 cpv. 1 lett. a) LAFE.

²L'autorità di prima istanza è composta da un presidente unico, tre membri permanenti e dodici membri regionali. Vi sono inoltre tre supplenti di membro permanente e dodici supplenti di membri, che intervengono in caso di assenza o di impedimento legale secondo l'art. 50 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm). Il presidente, i membri e i supplenti sono nominati dal Consiglio di Stato.

³I membri regionali e i membri regionali supplenti sono suddivisi equamente e sono rappresentativi dei seguenti comprensori, corrispondenti a quelli degli uffici del registro fondiario:

- Mendrisio;
- Lugano;
- Locarno e Vallemaggia;
- Bellinzona, Riviera, Blenio e Leventina.

⁴La commissione decide nella composizione del presidente, dei tre membri permanenti e di tre membri regionali rappresentanti il comprensorio ove è sito il fondo o ha sede la società, riservato l'intervento dei rispettivi supplenti. Il quorum minimo è composto dal presidente, due membri permanenti e due membri regionali.

⁵In caso di assenza o di impedimento legale, il presidente unico è supplito dall'ufficiale del registro fondiario distrettuale competente per la giurisdizione ove è sito il fondo o ha sede la società.

⁶Il Consiglio di Stato stabilisce la sede dell'autorità di prima istanza.

Art. 8 cpv. 4

⁴Il Consiglio di Stato stabilisce la sede dell'autorità legittimata a ricorrere.

Art. 11

5. Ricusa e astensione

¹L'istanza di ricusa di un membro dell'Autorità di prima istanza o dell'Autorità legittimata a ricorrere deve essere presentata unitamente alla domanda di approvazione.

²La domanda di ricusa è decisa dal presidente del Tribunale di appello.

³All'astensione si applicano gli articoli 50 e 51 LPAm. L'autorità che decide sull'astensione è quella di cui al capoverso precedente.

II.

È stanziato un credito a gestione corrente di fr. 124'400 per gli adattamenti logistici e informatici necessari all'allestimento della sede ripartito come segue:

- fr. 80'000 per le sistemazioni logistiche e mobilio, Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica;
- fr. 44'400 per le attrezzature informatiche, Dipartimento delle finanze e dell'economia, Centro sistemi informativi.

III.

È stanziato un credito annuo di fr. 35'000 per la locazione degli spazi, iscritto alla gestione corrente del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

IV.

¹Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente modifica di legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi ed entra in vigore il 1° gennaio 2018.

²Ne è data comunicazione all'Ufficio federale di giustizia ai sensi dell'art. 36 cpv. 3 LAFE.