



20 settembre 2019

---

# **Modifica dell'ordinanza sul registro fondiario**

## Accesso elettronico ai dati del registro fondiario

### Rapporto sui risultati della procedura di consultazione

## Indice

<b>1</b>	<b>Osservazioni generali</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Elenco dei partecipanti</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Punti essenziali dell'avamprogetto</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Pareri in merito all'avamprogetto</b> .....	<b>3</b>
4.1	Valutazione generale .....	3
4.2	Osservazioni in merito alle singole proposte .....	4
4.2.1	Alta vigilanza della Confederazione (art. 6 AP-ORF) .....	4
4.2.2	Indice svizzero dei fondi (art. 27 cpv. 3 AP-ORF) .....	4
4.2.3	Accesso ampliato: diritto d'accesso (art. 28 AP-ORF) .....	5
4.2.3.1	Persone e autorità autorizzate .....	5
4.2.3.2	Accesso ai documenti giustificativi .....	7
4.2.3.3	Accesso elettronico ampliato ai dati accessibili al pubblico .....	8
4.2.4	Accesso ampliato: modalità (art. 29 AP-ORF) .....	8
4.2.5	Protocollo, revoca del diritto d'accesso in caso di abuso (art. 30 AP-ORF) .....	9
4.2.6	Rilevazione dei dati a scopo statistico (art. 30a AP-ORF).....	10
4.3	Altre proposte di adeguamento pervenute .....	10
<b>5</b>	<b>Accesso alla documentazione</b> .....	<b>11</b>
	<b>Anhang / Annexe / Allegato</b> .....	<b>12</b>

## 1 Osservazioni generali

La procedura di consultazione sull'avamprogetto di modifica dell'ordinanza sul registro fondiario si è svolta dall'8 giugno 2018 al 26 ottobre 2018. Sono stati invitati a partecipare i Cantoni, i partiti rappresentati nell'Assemblea federale, le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, le associazioni mantello dell'economia nonché altre organizzazioni interessate.

Hanno espresso un parere 26 Cantoni, 2 partiti e 34 organizzazioni e altri partecipanti, per un totale di 62 pareri. Questi ultimi possono essere consultati sul sito della Confederazione<sup>1</sup>.

Due organizzazioni hanno espressamente rinunciato a esprimere un parere<sup>2</sup>.

## 2 Elenco dei partecipanti

L'elenco dei Cantoni, dei partiti, delle organizzazioni e delle persone che hanno inviato un parere si trova nell'allegato.

## 3 Punti essenziali dell'avamprogetto

L'avamprogetto propone fondamentalmente le seguenti modifiche:

- singoli punti delle disposizioni sulle modalità dell'accesso elettronico ampliato sono adeguati (art. 28-30 AP-ORF);
- in particolare, i Cantoni devono poter rendere possibile l'accesso ai documenti giustificativi mediante procedura di richiamo anche alle autorità aventi diritto e ai proprietari (art. 28 cpv. 2 AP-ORF);
- inoltre, i Cantoni devono poter concedere l'accesso elettronico ampliato anche ai dati del libro mastro accessibili al pubblico (art. 28 cpv. 3 AP-ORF);
- è previsto un nuovo disciplinamento del protocollo degli accessi elettronici ampliati e del diritto di consultare i protocolli (art. 30 AP-ORF).
- la rilevazione dei dati a scopi statistici da parte dell'Ufficio federale di statistica (UST) va esplicitamente sancita nell'ORF (art. 30a AP-ORF).
- proposte di regolamentazione in vista dell'entrata in vigore dell'articolo 949d CC (art. 6 cpv. 1 e art. 27 cpv. 3 AP-ORF)).

## 4 Pareri in merito all'avamprogetto

### 4.1 Valutazione generale

Ad eccezione dell'UDC, che rifiuta in generale l'avamprogetto, tutti i partecipanti ammettono che è necessario intervenire.

3 Cantoni<sup>3</sup> e 6 organizzazioni<sup>4</sup> si esprimono a favore delle proposte concrete dell'avamprogetto. 13 Cantoni<sup>5</sup>, 1 partito<sup>6</sup> e 15 organizzazioni<sup>7</sup> accolgono l'avamprogetto in

<sup>1</sup> <https://www.admin.ch/ch/i/gg/pc/ind2018.html#DFGP>.

<sup>2</sup> Unione svizzera degli imprenditori e Conferenza delle direttrici e dei direttori dei dipartimenti cantonali di giustizia e polizia (CDDGP).

<sup>3</sup> AI, BE, GL.

<sup>4</sup> avobis, CAJB, finovo, HypothekenZentrum, VZ Depotbank, VZ Holding.

<sup>5</sup> AG, BL, BS, FR, LU, OW, SG, SH, TG, TI, VD, VS, ZH.

<sup>6</sup> PS.

<sup>7</sup> CP, economiesuisse, EGT, ASB, ACS, usam, FSN, UCS, Transparency, Unil, uspi suisse, VBN, SSURF, UBCS, ZBGR.

linea di principio con favore. 10 Cantoni<sup>8</sup> e 13 organizzazioni<sup>9</sup> approvano una parte delle modifiche previste.

Un chiaro consenso trova il mantenimento del principio secondo cui spetta ai Cantoni decidere se concedere l'accesso elettronico ampliato e, in caso affermativo, a chi. La forma concreta delle modalità dell'accesso elettronico ampliato e la questione dei potenziali aventi diritto d'accesso è invece valutata in modo controverso. Sono state inoltre proposte varie altre modifiche dell'ordinanza sul registro fondiario (cfr. n. 4.3).

## 4.2 Osservazioni in merito alle singole proposte

### 4.2.1 Alta vigilanza della Confederazione (art. 6 AP-ORF)

La **rettifica dell'articolo 6 capoverso 1** è stata commentata soltanto da due Cantoni. Mentre il Canton Ticino approva esplicitamente la modifica e la ritiene coerente<sup>10</sup>, il Canton Ginevra è del parere che la disposizione sia imprecisa e chiede di concretizzare i compiti dell'alta vigilanza sulle organizzazioni private incaricate di realizzare compiti<sup>11</sup>. Anche da parte delle organizzazioni sono giunti soltanto due pareri in merito alla rettifica proposta. L'EGT è espressamente a favore della rettifica<sup>12</sup>. Il CP osserva che l'articolo 949d del Codice civile (CC) non è ancora in vigore<sup>13</sup>.

Otto Cantoni<sup>14</sup> e sette organizzazioni<sup>15</sup> sono contrari **all'abrogazione dell'articolo 6 capoverso 3 lettera f** (modelli per convenzioni sull'accesso ampliato). Essendo strumenti ausiliari per l'esecuzione da parte dei Cantoni, i modelli sono d'importanza fondamentale per regolare i rapporti tra i Cantoni, gli utenti e la SIX Terravis<sup>16</sup>. La Confederazione è invitata a emanare regole chiare e attuabili da parte dei Cantoni<sup>17</sup>. Per contro, sei Cantoni (tre esplicitamente<sup>18</sup> e tre implicitamente<sup>19</sup>) e un'organizzazione<sup>20</sup> approvano l'abrogazione proposta. Molti pareri rinviano anche alle spiegazioni relative all'adeguamento dell'articolo 29 AP-ORF (cfr. n. 4.2.4).

### 4.2.2 Indice svizzero dei fondi (art. 27 cpv. 3 AP-ORF)

Un Cantone<sup>21</sup> e quattro organizzazioni<sup>22</sup> approvano esplicitamente la modifica proposta<sup>23</sup>. Ritengono che l'allestimento di un indice svizzero dei fondi sia opportuno e utile in particolare in casi di successioni in cui la massa ereditaria è composta da fondi ubicati in più Cantoni<sup>24</sup>.

Il Cantone di Zurigo ritiene invece prematuro rinunciare alla possibilità di ricorrere a un'organizzazione privata per attuare un indice svizzero dei fondi<sup>25</sup>.

<sup>8</sup> AR, GE, GR, JU, NE, NW, SO, SZ, UR, ZG.

<sup>9</sup> bls, FLUGHAFENZÜRICH, fsai, HEV Schweiz, KGAST, Sansonetti, FFS, SFAMA, FSA, USC, SGH, SIX SIS, SVIT.

<sup>10</sup> TI (pag. 2).

<sup>11</sup> GE (pag. 1).

<sup>12</sup> EGT (pag. 1).

<sup>13</sup> CP (pag. 1 seg.).

<sup>14</sup> AR (pag. 3), GR (pag. 2), NW (pag. 1), SO (pag. 1), SZ (pag. 1), TI (pag. 2), UR (pag. 1), ZG (pag. 1).

<sup>15</sup> bls (pag. 2), EGT (pag. 1), fsai (pag. 2), USC (pag. 1), ASB (pag. 2), SIX SIS (pag. 1), SSURF (pag. 1).

<sup>16</sup> Esplicitamente GR (pag. 2).

<sup>17</sup> AR (pag. 3).

<sup>18</sup> BL (pag. 2 – a condizione che anche in futuro i Cantoni possano stabilire la forma in cui è concesso l'accesso), SG (pag. 1), GE (pag. 1).

<sup>19</sup> Si possono aggiungere i tre Cantoni che approvano in generale l'impostazione concreta dell'avamprogetto (AI, BE e GL).

<sup>20</sup> FSN (pag. 3).

<sup>21</sup> SG (pag. 1).

<sup>22</sup> EGT (pag. 1), FSN (pag. 3), Unil (pag. 2), ZBGR (pag. 1).

<sup>23</sup> Si possono aggiungere i tre Cantoni che approvano in generale l'impostazione concreta dell'avamprogetto (AI, BE e GL).

<sup>24</sup> FSN (pag. 3).

<sup>25</sup> ZH (pag. 1).

Sei Cantoni<sup>26</sup> e due organizzazioni<sup>27</sup> ritengono inutile o inammissibile un indice svizzero dei fondi e chiedono di stralciare il capoverso. Adducono in particolare le possibili sovrapposizioni (geodati di base accessibili al pubblico)<sup>28</sup> e l'assenza di una base legale in una legge formale<sup>29</sup>.

Quanto alla realizzazione concreta, si osserva che l'allestimento di un indice svizzero dei fondi dovrebbe avvenire senza centralizzare i dati presso la Confederazione e senza provocare costi per i Cantoni. Inoltre occorrerebbe specificare i dati consultabili<sup>30</sup>.

#### 4.2.3 Accesso ampliato: diritto d'accesso (art. 28 AP-ORF)

##### 4.2.3.1 Persone e autorità autorizzate

Mentre la maggioranza dei partecipanti approva esplicitamente il principio secondo cui i Cantoni possono decidere se e, in caso affermativo, a chi concedere l'accesso elettronico ampliato, alcuni chiedono un disciplinamento federale esaustivo<sup>31</sup>.

Il proposto adeguamento della frase introduttiva (stralcio di «Sulla base di accordi particolari») è criticato sotto vari aspetti. Per un riassunto di tali critiche si rinvia al numero 4.2.4.

Un Cantone<sup>32</sup> e un'organizzazione<sup>33</sup> osservano che nella versione tedesca «im Einzelfall» dovrebbe riferirsi a «ohne Interessennachweis» e non a «Zugang». Inoltre, si chiede di precisare che nel caso dell'accesso ampliato si tratta di un accesso elettronico<sup>34</sup>, adducendo che negli ultimi anni varie persone, facendo appello all'articolo 28, hanno chiesto informazioni complete dal registro fondiario pur non disponendo di un accesso elettronico e non potendo far valere un interesse concreto<sup>35</sup>.

Il PS non si esprime in merito alle modifiche proposte per quanto riguarda le persone e le autorità autorizzate; l'UDC respinge tutte le novità proposte.

Nello specifico:

#### Lettera a

- 12 Cantoni<sup>36</sup> e 3 organizzazioni<sup>37</sup> approvano in linea di massima l'aggiunta «persone da loro accreditate». Si chiede di chiarire che si tratta di collaboratori qualificati dei pubblici ufficiali nel senso di ausiliari (e non di altre persone attive nello stesso studio, ad esempio avvocati)<sup>38</sup> e di completare la disposizione sancendo che le persone accreditate sottostanno ai medesimi obblighi dei pubblici ufficiali<sup>39</sup>. Inoltre, si osserva che anche i geometri possono ricorrere ad ausiliari<sup>40</sup>. Infine, anche le autorità federali e cantonali devono poter ricorrere a «persone accreditate»<sup>41</sup>.

<sup>26</sup> BS (pag. 1), FR (pag. 1), GE (pag. 1), NE (pag. 2), SZ (pag. 2), VD (pag. 1 seg.).

<sup>27</sup> cp (pag. 2), uspi suisse (pag. 1).

<sup>28</sup> BS (pag. 1), SZ (pag. 2).

<sup>29</sup> FR (pag. 1), GE (pag. 1), NE (pag. 2), VD (pag. 1), cp (pag. 2), uspi suisse (pag. 1).

<sup>30</sup> GR (pag. 3).

<sup>31</sup> AG (pag. 2), Sansonetti (pag. 1), FSA (pag. 1), USC (pag. 1), ASB (pag. 2), perlomeno in parte: Transparency (pag. 4).

<sup>32</sup> LU (pag. 1).

<sup>33</sup> SSURF (pag. 1).

<sup>34</sup> SZ (pag. 2), TG (pag. 1), SSURF (pag. 1).

<sup>35</sup> TG (pag. 1 f.), cfr. anche SSURF (pag. 1).

<sup>36</sup> AG (pag. 1), BL (pag. 1), FR (pag. 1), GE (pag. 1), LU (pag. 1), NW (pag. 1), OW (pag. 1), SH (pag. 1), SO (pag. 1), TI (pag. 2), ZG (pag. 1), ZH (pag. 1 seg.).

<sup>37</sup> EGT (pag. 1), FSN (pag. 3), SSURF (pag. 2).

<sup>38</sup> AG (pag. 1), analogamente anche AR – che tuttavia è contraria a un'estensione (pag. 2), FR (pag. 1). Per il testo francese vengono proposti i termini «collaborateur» o «mandataire» (GE, pag. 1), cfr. anche la proposta subordinata GR (pag. 4), LU (pag. 1), SH (pag. 1), SO (pag. 1), SSURF (pag. 2).

<sup>39</sup> ZG (pag. 1), SSURF (pag. 2).

<sup>40</sup> BL (pag. 1), GE (pag. 1), NW (pag. 1), EGT (pag. 1 seg.).

<sup>41</sup> ZH (pag. 2).

- Due Cantoni<sup>42</sup> e un'organizzazione<sup>43</sup> respingono l'estensione del diritto d'accesso alle persone accreditate, mentre un Cantone<sup>44</sup> ne mette in dubbio l'appropriatezza.
- Quanto alle «altre autorità federali e cantonali», si rinvia alle autorità comunali, che hanno anch'esse l'esigenza e un interesse giustificato all'accesso<sup>45</sup>.

#### Lettera b:

- Tre Cantoni<sup>46</sup> e due organizzazioni<sup>47</sup> chiedono di estendere la disposizione a ulteriori istituzioni riconosciute dalla Confederazione e svolgenti compiti in materia di ipoteche<sup>48</sup>.
- Un'organizzazione<sup>49</sup> chiede di includere nell'elenco gli esproprianti ai sensi della legge federale sulla espropriazione.
- Il Canton Zurigo chiede di precisare la disposizione e soprattutto di chiarire se l'accesso possa essere concesso anche a banche estere (senza sede in Svizzera)<sup>50</sup>.
- Due organizzazioni chiedono di aggiungere direzioni di fondi e fondazioni d'investimento<sup>51</sup>.

#### Lettera c:

- La prevista delega a terzi cui sono stati conferiti compiti in materia di ipoteche è giudicata in modo controverso: nove organizzazioni<sup>52</sup> sono assolutamente a favore dell'estensione, due Cantoni<sup>53</sup> e tre organizzazioni<sup>54</sup> l'approvano in parte, mentre due Cantoni<sup>55</sup> e un'organizzazione<sup>56</sup> sono piuttosto contrari e cinque Cantoni<sup>57</sup> sono del tutto contrari.
- I partecipanti contrari all'estensione adducono che non è chiaro quali fornitori specializzati siano contemplati e come distinguerli dai cosiddetti intermediari di ipoteche<sup>58</sup>. L'estensione potrebbe portare all'uso abusivo incontrollato di dati sensibili<sup>59</sup>.
- I partecipanti che approvano parzialmente la disposizione chiedono di completarla indicando che gli aventi diritto di cui alla lettera b devono comunicare i terzi cui conferiscono compiti. Inoltre i terzi dovrebbero sottostare ai medesimi obblighi (obbligo di mantenere il segreto, obbligo di diligenza, responsabilità) previsti per le persone di cui alla lettera b<sup>60</sup>. Si chiede anche di limitare la delega a «terzi con sede in Svizzera»<sup>61</sup> e di escludere esplicitamente chi offre ipoteche in Internet<sup>62</sup>.

#### Lettera d:

---

<sup>42</sup> AR (pag. 2), GR (pag. 4).

<sup>43</sup> HEV (pag. 2).

<sup>44</sup> SZ (pag. 2).

<sup>45</sup> BL (pag. 1), GE (pag. 1), SH (pag. 1 f.), ACS (pag. 1), UCS (pag. 2), SSURF (pag. 2).

<sup>46</sup> NW (pag. 1), TI (pag. 2), UR (pag. 1).

<sup>47</sup> EGT (pag. 2), SGH (pag. 1).

<sup>48</sup> In particolare SGH.

<sup>49</sup> FLUGHAFENZÜRICH.

<sup>50</sup> ZH (pag. 2).

<sup>51</sup> KGAST (pag. 2), SFAMA (pag. 2).

<sup>52</sup> avobis (pag. 1), finovo (pag. 1), HypothekenZentrum (pag. 1), EGT (pag. 2), ASB (pag. 1), SIX SIS (pag. 2), UBCS (pag. 1), VZ Depotbank (pag. 1), VZ Holding (pag. 1).

<sup>53</sup> OW (pag. 1), ZG (pag. 1).

<sup>54</sup> HEV (pag. 2), Unil (pag. 2), SSURF (pag. 2).

<sup>55</sup> SZ (pag. 2), ZH (pag. 2).

<sup>56</sup> CP (pag. 2).

<sup>57</sup> AG (pag. 1), AR (pag. 2), BS (pag. 1), GR (pag. 4), TI (pag. 2).

<sup>58</sup> AG (pag. 1), SSURF (pag. 2).

<sup>59</sup> BS (pag. 1).

<sup>60</sup> ZG (pag. 1), Unil (pag. 2), SSURF (pag. 2).

<sup>61</sup> ZH (pag. 2).

<sup>62</sup> HEV Schweiz (pag. 2 seg.).

- Cinque Cantoni<sup>63</sup> e un'organizzazione<sup>64</sup> approvano esplicitamente la proposta del Consiglio federale di mantenere l'attuale possibilità di accesso per gli avvocati. Un Cantone osserva che anche gli avvocati dovrebbero avere la possibilità di ricorrere a sostituti<sup>65</sup>. Infine si chiede che le richieste possano essere fatte soltanto per motivi legati a fondi (p. es. nell'ambito di un'ipoteca a favore di artigiani e imprenditori)<sup>66</sup>.
- Vari partecipanti chiedono che l'accesso degli avvocati mediante procedura di richiamo sia disciplinato a livello federale<sup>67</sup> o escluso<sup>68</sup>.

#### Lettere e:

- Il Canton Vallese osserva che ci sono problemi tecnici: l'accesso non può essere limitato ai dati di cui all'articolo 28 capoverso 1 lettera e AP-ORF<sup>69</sup>. Gli altri Cantoni non si esprimono concretamente sulla disposizione proposta. L'aggiunta è espressamente approvata da un'organizzazione<sup>70</sup>.
- Tre organizzazioni chiedono che nel caso di esternalizzazione della gestione immobiliare ad amministratori, i terzi incaricati abbiano gli stessi diritti d'accesso dei proprietari<sup>71</sup>.
- Sotto il profilo redazionale si propone di mantenere la particella «o» della disposizione vigente<sup>72</sup>.

#### 4.2.3.2 Accesso ai documenti giustificativi

Secondo il diritto vigente, i Cantoni possono concedere l'accesso elettronico ampliato ai documenti giustificativi soltanto ai pubblici ufficiali (art. 28 cpv. 2 ORF). L'avamprogetto propone di ampliare la cerchia delle persone autorizzate. Sette Cantoni<sup>73</sup> e nove organizzazioni<sup>74</sup> approvano espressamente l'estensione proposta<sup>75</sup>. Per contro sette Cantoni<sup>76</sup> e cinque organizzazioni<sup>77</sup> respingono espressamente la proposta del Consiglio federale.

- Singoli partecipanti<sup>78</sup> propongono di ampliare ulteriormente la cerchia delle persone che possono essere autorizzate.
- Per salvaguardare la confidenzialità si propone di suddividere i documenti giustificativi in «pubblici» e «confidenziali»<sup>79</sup>. Nella stessa direzione va la proposta secondo cui l'ORF dovrebbe prevedere che i documenti giustificativi attuali e futuri debbano essere memorizzati separatamente come documenti PDF<sup>80</sup>.

<sup>63</sup> GE (pag. 2), JU (pag. 1), NE (pag. 2), OW (pag. 1), TI (pag. 2).

<sup>64</sup> EGT (pag. 2).

<sup>65</sup> GE (pag. 2).

<sup>66</sup> VBN (pag. 3).

<sup>67</sup> AG (pag. 2).

<sup>68</sup> GR – eventualmente limitazione dell'accesso ai dati di cui all'art. 26 ORF (pag. 4 seg.), SG (pag. 1); HEV (pag. 2), SVIT (pag. 2).

<sup>69</sup> VS (pag. 1).

<sup>70</sup> EGT (pag. 2)

<sup>71</sup> KGAST (pag. 2), SFAMA (pag. 2), uspi suisse (pag. 2).

<sup>72</sup> KGAST (pag. 2), SFAMA (pag. 2).

<sup>73</sup> GE (pag. 2), JU (pag. 1), NE (pag. 2), NW (pag. 2), OW (pag. 1), VS è in linea di massima favorevole, ma osserva che ci sono problemi tecnici (pag. 1); ZG (pag. 1).

<sup>74</sup> bls (pag. 2), EGT (pag. 2), fsai (pag. 2), KGAST (pag. 2), SFAMA (pag. 2), ASB (pag. 2), SIX SIS (pag. 2), Transparency (pag. 1), SSURF (pag. 2).

<sup>75</sup> Si possono aggiungere i partecipanti che approvano in generale l'impostazione concreta dell'avamprogetto: 3 Cantoni (AI, BE e GL) e 6 organizzazioni (avobis, CAJB, finovo, HypothekenZentrum, VZ Depotbank, VZ Holding), nonché i 5 Cantoni che non si esprimono in merito alla proposta, ma approvano il progetto in linea di massima o con alcune riserve su alcuni punti concreti: AG, BS, LU, TG, ZH.

<sup>76</sup> AR (pag. 2), FR (pag. 1), GR – con l'eccezione dei proprietari di fondi (pag. 5); SG (pag. 2), SH (pag. 2), SZ (pag. 2), TI (pag. 2).

<sup>77</sup> HEV (pag. 3); rifiuto parziale usam (pag. 1), USC (pag. 2) e SVIT (pag. 2), ZBGR (pag. 1 seg.).

<sup>78</sup> GE (pag. 2), ASB (pag. 2).

<sup>79</sup> NW (pag. 2), SZ (pag. 2), ZG (pag. 1), EGT (pag. 2), SSURF – che tuttavia presenta varie soluzioni e chiede di lasciar decidere i Cantoni con quali mezzi salvaguardare la confidenzialità (pag. 2).

<sup>80</sup> FSN (pag. 2), VBN (pag. 2).

- Due Cantoni<sup>81</sup> propongono di rendere possibile l'accesso ai documenti giustificativi ai proprietari dal momento dell'acquisto della proprietà.

#### 4.2.3.3 Accesso elettronico ampliato ai dati accessibili al pubblico

Sette Cantoni e tre organizzazioni<sup>82</sup> respingono esplicitamente la proposta di disciplinamento dell'accesso elettronico ampliato ai dati accessibili al pubblico (art. 28 cpv. 3 AP-ORF)<sup>83</sup>, mentre 11 Cantoni (4 esplicitamente<sup>84</sup> e 7 implicitamente<sup>85</sup>) e 14 organizzazioni (6 esplicitamente<sup>86</sup> e 8 implicitamente<sup>87</sup>) la approvano.

Sono pervenute le seguenti proposte di adeguamento/integrazione.

- L'espressione «aventi diritto di cui al capoverso 1» va sostituita con «ulteriori persone»<sup>88</sup>. Si osserva che già attualmente tutti i 14 Cantoni i cui dati del registro fondiario possono essere consultati sul portale Terravis concedono l'accesso ai dati pubblici del registro di cui all'articolo 26 ORF a ulteriori persone non privilegiate<sup>89</sup>.
- L'espressione «interrogazioni in serie» andrebbe definita<sup>90</sup>.
- Infine si sottolinea la discrepanza/il privilegiamento dovuto al fatto che secondo l'articolo 28 capoverso 3 AP-ORF l'accesso ai dati accessibili al pubblico del libro mastro di cui all'articolo 26 ORF può essere concesso, mentre la pubblicazione su Internet secondo l'articolo 27 capoverso 1 ORF è limitata ai dati di cui all'articolo 26 capoverso 1 lettera a<sup>91</sup>. Si propone la riformulazione seguente: «Per gli aventi diritto di cui al capoverso 1, i dati accessibili al pubblico del libro mastro secondo l'articolo 27 capoverso 1 sono a disposizione con la stessa procedura di richiamo prevista per l'accesso ampliato. (...)»<sup>92</sup>.

#### 4.2.4 Accesso ampliato: modalità (art. 29 AP-ORF)

La proposta del Consiglio federale di accordare ai Cantoni un maggiore margine di manovra in riferimento alla disciplina delle modalità (in particolare la possibilità di emanare una norma giuridica invece della conclusione di una convenzione secondo il modello dell'UFRF) è giudicata in modo controverso. Nove Cantoni<sup>93</sup> sono contrari all'adeguamento proposto, mentre tre Cantoni<sup>94</sup> si esprimono esplicitamente a favore e undici Cantoni<sup>95</sup> sostengono implicitamente le modifiche. La maggioranza delle organizzazioni respinge la proposta<sup>96</sup>.

<sup>81</sup> SO (pag. 1), ZG (pag. 1).

<sup>82</sup> HEV (pag. 2), FSN (pag. 3), SSURF (pag. 2).

<sup>83</sup> BS (pag. 2), GE (pag. 2), GR (pag. 5), NW (pag. 2), SH (pag. 2), TI (pag. 2), ZH (pag. 2).

<sup>84</sup> AR (pag. 2), NE (pag. 2), su riserva di integrazioni anche TG (pag. 2) e UR (pag. 2).

<sup>85</sup> Si possono aggiungere i 3 Cantoni che approvano in generale l'impostazione concreta dell'avamprogetto (AI, BE e GL) e i 4 Cantoni che non si esprimono in merito alla proposta, ma approvano il progetto in linea di massima o con alcune riserve su alcuni punti concreti (AG, LU, OW, VS).

<sup>86</sup> bls su riserva dell'adeguamento chiesto (pag. 2), CP (pag. 2), economiesuisse (pag.2), EGT (pag. 2), fsai (pag. 2), FFS (pag. 1 seg.).

<sup>87</sup> Si possono aggiungere le organizzazioni che non si esprimono in merito alla proposta, ma approvano il progetto in linea di massima o con riserve su alcuni punti concreti: CAJB, ACS, usam, UCS, Transparency, uspi suisse, VBN, ZBGR.

<sup>88</sup> In tal senso GE (pag. 2), NW (pag. 2) e analogamente SH (pag. 2), TG (pag. 2). Concretamente s'intendono grandi clienti quali Swisscom, Axpo ecc. o architetti (cfr. TG, pag. 2), UR (pag. 2), bls (pag. 2), economiesuisse (pag. 2), EGT (pag. 2), fsai (pag. 2), in tal senso anche SSURF (pag. 2). economiesuisse chiede che l'accesso sia concesso a tutti gli attori del mercato ipotecario, in particolare anche alle direzioni di fondi e alle fondazioni d'investimento nonché a gestori di infrastrutture concessionari di diritto privato ai sensi della legge federale sulla espropriazione, amministratori fiduciari di cartelle ipotecarie, amministratori di crediti ecc. (economieuisse, pag. 2).

<sup>89</sup> Cfr. p. es. economiesuisse (pag. 2) o EGT (pag. 3).

<sup>90</sup> AR (pag. 2).

<sup>91</sup> BL (pag. 2), NW (pag. 2), cfr. anche TI (pag. 2), UR (pag. 2), EGT (pag. 2).

<sup>92</sup> SZ (pag. 2).

<sup>93</sup> AR (pag. 3), GR (pag. 5), NW (pag. 2), SO (pag. 1 seg.), SZ (pag. 1 e 4), TI (pag. 2 seg.), UR (pag. 2), ZG (pag. 2), ZH (pag. 3).

<sup>94</sup> BL (pag. 2), GE (pag. 2), SG (pag. 1).

<sup>95</sup> AG, AI, BE, BS, GL, LU, NE, OW, SH, TG, VS.

<sup>96</sup> Rifiuto esplicito: bls (pag. 2), economiesuisse (pag. 2), EGT (pag. 3), fsai (pag. 2), USC (pag. 1), ASB (pag. 2), SIX SIS (pag. 2), SSURF (pag. 2). Approvazione esplicita: FSN (pag. 3), uspi suisse (pag. 1). Approvazione implicita: CAJB, CP, ACS, usam, UCS, SVIT, VBN.



I pareri contrari adducono l'onere legislativo supplementare per i Cantoni<sup>97</sup> e la necessità di un disciplinamento a livello federale<sup>98</sup>.

Sotto il profilo redazionale, alla lettera f si propone di sostituire «trattamento» con «utilizzo»<sup>99</sup>.

#### **4.2.5 Protocollo, revoca del diritto d'accesso in caso di abuso (art. 30 AP-ORF)**

Il PS, unico partito che si esprime concretamente in merito alla proposta del Consiglio federale, è del parere che la modifica proposta non sia necessaria<sup>100</sup>.

Numerosi Cantoni rinunciano a commentare la disposizione proposta<sup>101</sup>. Un Cantone<sup>102</sup> rifiuta esplicitamente il diritto di consultazione proposto<sup>103</sup>. Il rifiuto è motivato con l'onere amministrativo che ne deriva<sup>104</sup>. Il Canton Vallese si chiede se la disposizione permetta di raggiungere l'obiettivo fissato<sup>105</sup>.

Il Canton Zurigo chiede lo stralcio dell'articolo 30 capoverso 1 AP-ORF, rinviando alla competenza cantonale<sup>106</sup>.

Cinque Cantoni<sup>107</sup> e tre organizzazioni<sup>108</sup> auspicano che le modalità del nuovo diritto dei proprietari di fondi di consultare i protocolli degli accessi elettronici ampliati e/o la procedura per la revoca del diritto d'accesso siano precisate. Inoltre si chiede un termine di transizione generoso per l'attuazione del diritto di consultazione<sup>109</sup>. La HEV chiede un disciplinamento esplicito secondo cui al proprietario può essere chiesto soltanto un piccolo contributo alle spese<sup>110</sup>. La SVIT chiede invece una messa a disposizione gratuita<sup>111</sup> e la comminazione di una pena<sup>112 113</sup>. L'USC chiede una segnalazione immediata, se possibile elettronica, degli accessi<sup>114</sup>. La ZBGR solleva la questione dei rimedi giuridici a disposizione del proprietario che constata un accesso a suo parere abusivo ai dati del suo fondo<sup>115</sup>. Inoltre si auspica un nuovo capoverso 4 che obblighi i Cantoni a tenere un registro degli aventi diritto e degli uffici accessibile al pubblico o consultabile su domanda<sup>116</sup>.

Il Canton Vallese osserva che la mozione Egloff<sup>117</sup> riguardava soltanto il portale d'informazione Terravis, mentre l'avamprogetto del Consiglio federale contempla tutti i sistemi d'informazione<sup>118</sup>.

Sotto il profilo redazionale si propone di sostituire «usati» con «trattati» per impedire un indebolimento della protezione dei dati<sup>119</sup>. Inoltre, quattro Cantoni<sup>120</sup> e due organizzazioni<sup>121</sup> ritengono problematica l'eliminazione di «elettronica» nel capoverso 1. Infine, l'ultimo periodo

<sup>97</sup> AR (pag. 3).

<sup>98</sup> AR (pag. 3), BL (pag. 2), GR (pag. 6), economiesuisse (pag. 2), EGT (pag. 3), ASB (pag. 2), SSURF (pag. 2).

<sup>99</sup> SVIT (pag. 2).

<sup>100</sup> PS (pag. 1).

<sup>101</sup> Esplicitamente: AR, GE. Implicitamente: AI, BE, BL, BS, FR, GL, GR, JU, OW, VD.

<sup>102</sup> NE (pag. 2).

<sup>103</sup> Le seguenti organizzazioni sostengono esplicitamente la proposta: in linea di massima EGT (pag. 4), in linea di massima HEV (pag. 4), FSN (pag. 4), in linea di massima ZBGR (pag. 2).

<sup>104</sup> NE (pag. 2).

<sup>105</sup> VS (pag. 1).

<sup>106</sup> ZH (pag. 2).

<sup>107</sup> AG (pag. 1), SH (pag. 2), SZ (pag. 5), TG (pag. 2), ZG (pag. 2).

<sup>108</sup> EGT (pag. 4), HEV (pag. 4), SSURF (pag. 3).

<sup>109</sup> AG (pag. 1), SH (pag. 2).

<sup>110</sup> HEV (pag. 4).

<sup>111</sup> Anche ZG (pag. 3).

<sup>112</sup> La HEV chiede di prevedere una multa fino a CHF 10 000 per i casi di abuso.

<sup>113</sup> svit (pag. 2).

<sup>114</sup> USC (pag. 2).

<sup>115</sup> ZBGR (pag. 2).

<sup>116</sup> svit (pag. 2).

<sup>117</sup> Mozione 15.3323 Egloff «Diritto di consultare via Terravis i verbali eGris».

<sup>118</sup> VS (pag. 1).

<sup>119</sup> SG (pag. 2).

<sup>120</sup> NW (pag. 2), SO (pag. 2), TG (pag. 2), UR (pag. 2).

<sup>121</sup> EGT (pag. 4), SSURF (pag. 3).

dell'articolo 30 capoverso 3 AP-ORF andrebbe cancellato poiché vi sono abusi ben più gravi che l'acquisizione di clienti<sup>122</sup>. Per poter combattere meglio i casi di abuso, Unil propone di introdurre l'obbligo di comunicazione all'autorità<sup>123</sup>.

In merito alle spiegazioni del rapporto esplicativo si osserva che l'obbligo di vigilanza dei Cantoni andrebbe limitato ai casi in cui viene denunciato o comunicato un comportamento abusivo. Un obbligo più esteso non sarebbe appropriato ed espressione di sfiducia nei confronti delle parti contrattuali e dei gruppi cui è concesso il diritto d'accesso mediante decisione<sup>124</sup>. La SSURF precisa che i requisiti della vigilanza sui portali cantonali non possono essere equiparati a quelli sui privati incaricati di compiti<sup>125</sup>.

#### 4.2.6 Rilevazione dei dati a scopo statistico (art. 30a AP-ORF)

La disposizione relativa alla rilevazione dei dati a scopo statistico è accolta espressamente con favore da un Cantone<sup>126</sup> e tre organizzazioni<sup>127 128</sup>. Un Cantone<sup>129</sup> chiede lo stralcio della disposizione.

Un Cantone osserva che gli obblighi di collaborare degli uffici del registro fondiario in occasione delle rilevazioni dell'UST vanno sanciti in una legge formale ossia nella legge sulla statistica federale. Le modalità di esecuzione di tali obblighi si potrebbero evincere dalle disposizioni esecutive della legge sulla statistica federale. L'aggiunta «e le pertinenti disposizioni esecutive» andrebbe stralciata in modo da fare chiarezza in merito<sup>130</sup>.

Quanto al commento del rapporto esplicativo, un Cantone si dice perplesso in merito all'assunzione dei costi dell'interfaccia<sup>131</sup>.

Non sono pervenuti altri pareri in merito alla disposizione proposta.

#### 4.3 Altre proposte di adeguamento pervenute

Nell'ambito della procedura di consultazione sono pervenute le seguenti proposte:

- prevedere la possibilità di trasporre i documenti giustificativi cartacei in un sistema di archiviazione elettronico (art. 37 ORF);<sup>132</sup>
- sotto il profilo della tenuta del registro fondiario sarebbe auspicabile reintrodurre l'obbligo di indicare lo stato civile nella documentazione d'iscrizione (art. 51 cpv. 1 lett. a ORF);<sup>133</sup>
- sancire nell'ORF che i documenti giustificativi esistenti e quelli futuri vanno memorizzati in formato PDF;<sup>134</sup>
- precisare gli articoli 40 e 43 ORF: il momento determinante della ricezione dovrebbe essere la ricevuta del sistema del registro fondiario e i requisiti della trasmissione dovrebbero essere vincolanti anche per piattaforme di trasmissione alternative;<sup>135</sup>

<sup>122</sup> SG (pag. 2), analogamente USC, che rinvia anche all'uso allo scopo di osservare il mercato (USC, pag. 2), cfr. anche SVIT (pag. 2) e ZBGR (pag. 2).

<sup>123</sup> Unil (pag. 3).

<sup>124</sup> LU (pag. 1).

<sup>125</sup> SSURF (pag. 3).

<sup>126</sup> TI (pag. 3).

<sup>127</sup> EGT (pag. 4), ASB (pag. 2), UBCS (pag. 2).

<sup>128</sup> Si possono aggiungere i tre Cantoni che approvano in generale l'impostazione concreta dell'avamprogetto: AI, BE e GL.

<sup>129</sup> SG (pag. 2).

<sup>130</sup> BS (pag. 2).

<sup>131</sup> GE (pag. 3).

<sup>132</sup> GR (pag. 2).

<sup>133</sup> GR (pag. 2).

<sup>134</sup> FSN (pag. 2).

<sup>135</sup> FSN (pag. 2), VBN (pag. 3).

- ulteriori agevolazioni nell'accesso ai dati dei fondi per lottare in modo più efficace contro il riciclaggio di denaro nel settore immobiliare svizzero,<sup>136</sup> in particolare:
  - permettere consultazioni secondo criteri sistematici quali proprietà, domicilio o sede e ubicazione;<sup>137</sup>
  - permettere alle autorità inquirenti e fiscali un accesso più semplice possibile e completo ai dati dei fondi, senza che debbano far valere interessi particolari;<sup>138</sup>
  - registrare anche gli aventi economicamente diritto in caso di acquisto di un fondo da parte di persone giuridiche;<sup>139</sup>
  - (re)introdurre un obbligo di pubblicazione nazionale uniforme del trapasso di proprietà di un fondo, con l'indicazione del prezzo<sup>140</sup>.

## 5 Accesso alla documentazione

Conformemente all'articolo 9 della legge federale del 18 marzo 2005 sulla procedura di consultazione (RS 172.061), la documentazione relativa alla consultazione, i pareri dei partecipanti (allo scadere dei termini della consultazione) e il rapporto sui risultati della procedura di consultazione (una volta che il Consiglio federale ne ha preso atto) sono consultabili pubblicamente. I pareri completi possono essere consultati presso l'Ufficio federale di giustizia.

---

<sup>136</sup> PS, Transparency.

<sup>137</sup> PS (pag. 2), Transparency (pag. 1).

<sup>138</sup> PS (pag. 3), Transparency (pag. 1).

<sup>139</sup> PS (pag. 3), Transparency (pag. 2).

<sup>140</sup> PS (pag. 3), Transparency (pag. 2).

**Elenco dei partecipanti**  
**Verzeichnis der Eingaben**  
**Liste des organismes ayant répondu**

**Cantoni / Kantone / Cantons**

<b>AG</b>	Aargau / Argovie / Argovia
<b>AI</b>	Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int. / Appenzello Interno
<b>AR</b>	Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext. / Appenzello Esterno
<b>BE</b>	Bern / Berne / Berna
<b>BL</b>	Basel-Landschaft / Bâle-Campagne / Basilea-Campagna
<b>BS</b>	Basel-Stadt / Bâle-Ville / Basilea-Città
<b>FR</b>	Freiburg / Fribourg / Friburgo
<b>GE</b>	Genf / Genève / Ginevra
<b>GL</b>	Glarus / Glaris / Glarona
<b>GR</b>	Graubünden / Grisons / Grigioni
<b>JU</b>	Jura / Giura
<b>LU</b>	Luzern / Lucerne / Lucerna
<b>NE</b>	Neuenburg / Neuchâtel
<b>NW</b>	Nidwalden / Nidwald / Nidvaldo
<b>OW</b>	Obwalden / Obwald / Obvaldo
<b>SG</b>	St. Gallen / Saint-Gall / San Gallo
<b>SH</b>	Schaffhausen / Schaffhouse / Sciaffusa
<b>SO</b>	Solothurn / Soleure / Soletta
<b>SZ</b>	Schwyz / Svitto
<b>TG</b>	Thurgau / Thurgovie / Turgovia
<b>TI</b>	Tessin / Ticino
<b>UR</b>	Uri
<b>VD</b>	Waadt / Vaud
<b>VS</b>	Wallis / Valais / Vallese
<b>ZG</b>	Zug / Zoug / Zugo
<b>ZH</b>	Zürich / Zurich / Zurigo

**Partiti politici / Parteien / Partis politiques**

<b>PS</b>	Partito Socialista Svizzero PS Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP Parti Socialiste Suisse PS
<b>UDC</b>	Unione Democratica di Centro UDC Schweizerische Volkspartei SVP Union Démocratique du Centre UDC

**Organizzazioni interessate e privati / Interessierte Organisationen und Privatpersonen /  
Organisations intéressées et  
particuliers**

<b>ACS</b>	Associazione dei Comuni Svizzeri Schweizerischer Gemeindeverband Association des Communes Suisses Associazion da las Vischnancas Svizras
<b>ASB</b>	Associazione Svizzera dei Banchieri Schweizerische Bankiervereinigung Association suisse des banquiers Swiss Bankers Association
<b>avobis</b>	avobis Group AG
<b>bls</b>	BLS Netz AG
<b>CAJB</b>	Chambre d'agriculture du Jura bernois
<b>CP</b>	Centre patronal
<b>economiesuisse</b>	Federazione delle imprese svizzere Verband der Schweizer Unternehmen Fédération des entreprises suisses Swiss Business Federation
<b>EGT</b>	Società semplice Terravis Einfache Gesellschaft Terravis Société simple Terravis
<b>FFS</b>	SBB CFF FFS
<b>finovo</b>	Finovo AG
<b>FLUGHAFENZÜRICH</b>	Flughafen Zürich AG
<b>FSA</b>	Federazione Svizzera degli Avvocati Schweizerischer Anwaltsverband SAV Fédération Suisse des Avocats FSA Swiss Bar Association
<b>fsai</b>	federazione svizzera degli architetti indipendenti fédération suisse des architectes indépendants Verband freierwerbender Schweizer Architekten
<b>FSN</b>	Federazione Svizzera dei Notai Schweizerischer Notarenverband SNV Fédération Suisse des Notaires FSN Federaziun Svizra dals Notars
<b>HEV Schweiz</b>	Hauseigentümerverband Schweiz
<b>HypothekenZentrum</b>	HypothekenZentrum AG
<b>KGAST</b>	Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement
<b>Sansonetti</b>	Riccardo Sansonetti
<b>SFAMA</b>	Swiss Funds & Asset Managment Association
<b>SGH</b>	Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit
<b>SIX SIS</b>	SIX SIS AG

<b>SSURF</b>	Società Svizzera degli ufficiali del registro fondiario Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter Société Suisse des conservateurs du registre foncier
<b>SVIT</b>	Associazione Svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz Association Suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse Swiss Real Estate Association SVIT Switzerland
<b>Transparency</b>	Transparency International Svizzera
<b>UBCS</b>	Unione delle Banche Cantionali Svizzeri Verband Schweizerischer Kantonalbanken Union des Banques Cantionales Suisses
<b>UCS</b>	Unione delle città svizzere Schweizerischer Städteverband Union des villes suisses
<b>Unil</b>	Université de Lausanne
<b>usam</b>	Unione svizzera delle arti e mestieri usam Schweizerischer Gewerbeverband sgV Union suisse des arts et métiers usam
<b>usc</b>	Unione svizzera dei contadini Schweizer Bauernverband sbv Union suisse des paysans usp
<b>uspi suisse</b>	union suisse des professionnels de l'immobilier
<b>VBN</b>	Verband Bernischer Notare Association des notaires bernois
<b>VZ Depotbank</b>	VZ Depotbank AG
<b>VZ Holding</b>	VZ Holding AG
<b>ZBGR</b>	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, Redaktion Revue Suisse du Notariat et du Registre foncier, rédaction

#### **Rinuncia a un parere**

- Unione svizzera degli imprenditori  
Schweizerischer Arbeitgeberverband  
Union patronale suisse
- CDDGP Conferenza della direttrici e dei direttori dei dipartimenti cantonali di giustizia e polizia  
KKJPD Konferenz der Kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen und -direktoren  
CCDJP Conférence des directrices et directeurs des départements cantonaux de justice et police