

# Verifica dell'alta vigilanza sulla tenuta del registro fondiario

Ufficio federale di giustizia

## L'essenziale in breve

---

Il registro fondiario contribuisce in modo significativo alla garanzia della proprietà in Svizzera. In quanto registro pubblico, esso riporta tutti i fondi, così come i diritti e gli oneri a essi connessi. Tutti i negozi giuridici che hanno per oggetto fondi e immobili sono iscritti nel registro fondiario, ad esempio l'acquisto e la vendita di una casa, la concessione dei diritti di abitazione e di usufrutto o il pegno immobiliare. Il numero esatto di transazioni concernenti il registro fondiario effettuate ogni anno in Svizzera non è noto. Il registro fondiario comprende molti utenti e attori diversi, provenienti sia dal settore privato che da quello pubblico.

In Svizzera esistono oltre 200 uffici del registro fondiario. L'organizzazione di questi uffici e la tenuta del registro fondiario spetta ai Cantoni. A livello cantonale le strutture organizzative sono complesse e differiscono molto le une dalle altre. Basti pensare che alcuni Cantoni hanno soltanto un ufficio, mentre altri contano più di 40 uffici. Inoltre, ai Cantoni compete la vigilanza sul registro fondiario. La Confederazione esercita l'alta vigilanza sulla tenuta del registro fondiario nei Cantoni tramite l'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario (UFRF) presso l'Ufficio federale di giustizia. Per svolgere l'attività di alta vigilanza sono necessari circa 1,5 posti di lavoro.

Il Controllo federale delle finanze (CDF) ha verificato l'alta vigilanza sulla tenuta del registro fondiario e ha ravvisato un margine di miglioramento per quel che concerne le attività in questo ambito. Poiché rappresenta una delle principali sfide, alla qualità dei dati nel registro fondiario va rivolta maggiore attenzione. Per consentire una trasformazione digitale completa del registro fondiario è necessario prevedere un quadro strategico e istituzionale che tuttora manca.

### **Alta vigilanza da rafforzare sotto molto aspetti**

A un registro fondiario di stampo prettamente federalista si contrappone un'alta vigilanza debole dal punto di vista concettuale. L'alta vigilanza, infatti, non può né consultare né accedere ai dati del registro fondiario e non viene neppure informata dai Cantoni mediante rapporti istituzionalizzati. Inoltre non può esercitare alcun effetto incentivante o sanzionatorio nei confronti degli uffici cantonali interessati. Da parte sua, l'UFRF ha iniziato a elaborare importanti basi per l'attività di vigilanza che è chiamato a esercitare. Tuttavia, il numero di informazioni disponibili rilevate in maniera sistematica dovrebbe essere ampliato, al fine di consentire in primo luogo una vigilanza efficace e orientata ai rischi e, in secondo luogo, per stabilire le priorità della vigilanza. Un monitoraggio sistematico (confronti strutturati tra i Cantoni) basato su rapporti stilati dai Cantoni e su un approccio nelle ispezioni maggiormente orientato ai rischi costituirebbero strumenti adeguati a tale scopo. Inoltre, le basi strategiche e concettuali elaborate dall'UFRF dovrebbero essere ulteriormente sviluppate, al fine di prendere in considerazione temi e rischi che, per quanto esulino formalmente dal registro fondiario, sono tuttavia rilevanti per

quest'ultimo (ad es. il diritto fondiario rurale, l'acquisto di fondi da parte di persone domiciliate all'estero, la legislazione sulle abitazioni secondarie e i rischi di riciclaggio di denaro nel settore immobiliare).

### **Qualità dei dati da considerare con maggiore attenzione**

La situazione attuale nell'ambito della conservazione e dell'archiviazione a lungo termine dei dati del registro fondiario, ossia la salvaguardia a lungo termine, non è soddisfacente. Tale principio è entrato in vigore già otto anni fa. Ciononostante, i dati salvaguardati a lungo termine non erano completi (determinati circondari del registro fondiario mancavano a causa di sovrascritture). Inoltre, non è dato sapere se, in caso di emergenza, i dati salvaguardati possano essere trasferiti elettronicamente nel software del registro fondiario.

Il CDF ritiene che la qualità dei dati sotto il profilo tecnico sia una sfida centrale per il registro fondiario, in particolare nell'ottica della digitalizzazione. Il modello dei dati attualmente in uso lascia un margine di interpretazione troppo ampio. Inoltre non vengono quasi mai svolti controlli (ad es. le analisi dei dati) volti a determinare se e come le direttive in materia di rilevazione dei dati siano effettivamente rispettate. L'UFRF dovrebbe garantire che tali attività di controllo siano contemplate nella prassi di vigilanza.

### **Attuazione della trasformazione digitale: un potenziale ancora da sfruttare**

Negli ultimi 20 anni sono state create o si stanno realizzando importanti basi per l'imminente trasformazione digitale. Tuttavia il potenziale di incremento dell'efficienza è tutt'altro che sfruttato. Per far avanzare la digitalizzazione in una prospettiva federalista tenendo conto dei differenti interessi in gioco, occorre approfondire aspetti fondamentali come una visione, una strategia e una governance chiaramente definite.

**Testo originale in tedesco**