

REVISIONE PARZIALE DEL CODICE CIVILE SVIZZERO (DIRITTI REALI IMMOBILIARI E DIRITTO DEL REGISTRO FONDIARIO)

RISULTATI DELLA CONSULTAZIONE

1 Situazione iniziale

Il 21 aprile 2004 il Consiglio federale ha incaricato il Dipartimento federale di giustizia e polizia di avviare una procedura di consultazione sull'avamprogetto per una revisione parziale del Codice civile svizzero (diritti reali immobiliari e diritto del registro fondiario), la quale poggia essenzialmente su quattro diversi interventi parlamentari.

La procedura di consultazione su quest'avamprogetto e sul rapporto esplicativo è stata aperta l'11 maggio 2004 ed è durata sino al 30 novembre 2004. Sono stati invitati ad esprimersi tutti i Cantoni, i partiti politici, il Tribunale federale come pure un gran numero di organizzazioni interessate.

Hanno risposto il Tribunale federale, 25 Cantoni, 5 partiti e 32 organizzazioni. Inoltre 36 partecipanti non ufficiali hanno inoltrato una presa di posizione. Hanno espressamente rinunciato ad una presa di posizione il Tribunale federale delle assicurazioni, la Fondazione per la protezione dei consumatori, la „Fédération romande des consommateurs“, l'Unione patronale svizzera, il „Schweizerischer Verband der Friedensrichter und Vermittler“ e la Società svizzera degli impiegati di commercio.

21 Valutazione generale dell'avamprogetto

L'avamprogetto di revisione parziale dei diritti reali immobiliari e del diritto del registro fondiario è stato accolto positivamente dalla stragrande maggioranza di Cantoni, partiti, organizzazioni e dei restanti partecipanti alla consultazione. In particolare è emerso un consenso di fondo sull'orientamento dell'avamprogetto. Si tratterebbe di uno sviluppo positivo della legge: avendo considerato e disciplinato le esigenze della prassi è stato possibile accrescere la certezza del diritto (ad es. GE, NE, OW, FDP, economiesuisse, HEV, kf, SFA, SVIT, SVV, SwissBanking, Uni LA). Soltanto due consultati (economiesuisse e PLR) caldeggiavano una revisione di fondo di singole parti. Il PPD auspica addirittura una revisione completa del progetto. Il Cantone di Zugo è l'unico interpellato che, pur apprezzandone alcuni spunti, considera l'avamprogetto piuttosto deludente nel suo complesso. Tra i partiti consultati l'UDC è l'unico che ne respinge ampie parti.

Numerose organizzazioni e altri partecipanti alla consultazione – in particolare associazioni d'ogni tipo – si sono espressi unicamente su determinate questioni o su singole disposizioni che rientrano negli interessi da loro rappresentati, senza formulare una valutazione complessiva. Alcuni consultati hanno addirittura preferito rinunciare a esprimere il loro parere, poiché i singoli membri nutrivano pareri divergenti (ad es. SVIT).

I pareri relativi alle conseguenze economiche, finanziarie e organizzative della presente revisione parziale sono ampiamente divergenti. L'UDC, ad esempio, giudica insostenibili alcuni punti cardine della revisione quali il diritto di volume, i rapporti di vicinato e determinati aspetti riguardo all'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori.

Il PLR deplora l'assenza d'informazioni fondamentali sull'impatto economico della revisione e sulle sue possibili conseguenze a livello finanziario e organizzativo. Il Cantone di Berna è dell'avviso che l'economia possa trarre i vantaggi più importanti dall'introduzione della cartella ipotecaria registrata e dalla possibilità di eseguire la procedura di appuramento. Il Cantone di Uri auspica che gli adeguamenti necessari siano operati in un quadro finanziario sostenibile, il Cantone di Zugo, per contro, ritiene che gli adeguamenti saranno necessari nel settore informatico ma ne ignora la portata.

Le proposte che esulano dall'avamprogetto concernono soprattutto i pegni immobiliari. Il Cantone di Ginevra e SNV propongono una revisione generale dei pegni immobiliari. Altre proposte riguardano la soppressione completa delle competenze cantonali in materia di legislazione o delle specificità in relazione alla costituzione di titoli di pegno e la questione del reimpiego delle obbligazioni ipotecarie al portatore (la cosiddetta clausola di ripristino del debito; VSK e SbBG). Sono inoltre auspiccate agevolazioni procedurali nell'ambito della trasformazione dei titoli di pegno secondo il diritto anteriore (ad es. SwissBanking). Altre proposte riguardano, ad esempio, la servitù, i fondi da menzionare, la comproprietà, la proprietà per piani, la menzione nel registro fondiario dei risarcimenti dei danni dovuti alle immissioni (TF) e la responsabilità del proprietario per le selve (SVBK). È ripetutamente sottolineato il fatto che nel settore dei diritti reali immobiliari e del diritto del registro fondiario si riscontrino troppe specificità e prescrizioni cantonali. Lo stesso varrebbe per l'obbligo dell'atto pubblico.

22 Questioni particolari

221 Le modifiche nell'ambito del diritto in materia di cartelle ipotecarie, segnatamente l'introduzione della cartella ipotecaria registrata e la soppressione della rendita fondiaria

La proposta più rivoluzionaria dell'avamprogetto in materia di diritto del registro fondiario consiste sicuramente nell'introduzione della cartella ipotecaria registrata, la quale coesisterà assieme alla cartella ipotecaria documentale. Tutti i Cantoni e i partiti, nonché la stragrande maggioranza dei restanti consultati che si sono espressi in merito trovano un consenso di fondo su tale introduzione. Alcuni interpellati (ad es. PLR, UDC, economiesuisse, SwissBanking) muovono tuttavia critiche alla questione legata alla sicurezza dei dati e alle conseguenze finanziarie. Sporadicamente è ritenuta necessaria una normativa federale sugli emolumenti per gli atti pubblici in questo settore, al fine di evitare un'eventuale lievitazione dei costi (ad es. SwissBanking). Soltanto tre organizzazioni (HEV, Uni LA, Camera di commercio del Cantone di Glarona) si oppongono all'introduzione della cartella ipotecaria registrata.

Numerose proposte valide toccano aspetti d'importanza piuttosto secondaria. Si propone, ad esempio, di non definire più la cartella ipotecaria registrata *cartella ipotecaria*, visto che manca il titolo, di rinunciare completamente alla cartella ipotecaria documentale e di fissare una scadenza per la conversione delle cartelle ipotecarie documentali in cartelle ipotecarie registrate (ad es. BL, SwissBanking); occorrerebbe eliminare la differenziazione tra ipoteca e cartella ipotecaria e prevedere soltanto un tipo di pegno immobiliare in forma di pegno registrato (ad es. BL); occorrerebbe inoltre consentire la costituzione in pegno delle cartelle ipotecarie e riconoscere un estratto del registro fondiario concernente una cartella ipotecaria registrata come titolo di rigetto dell'opposizione (ad es. NE). Alcuni partecipanti alla consultazione (ad es. BL, SwissBanking, VSK) auspicano un pegno immobiliare unitario per tutta la Svizzera proponendo una soppressione integrale di tutte le competenze legislative

cantionali nell'ambito dei pegni immobiliari; occorrerebbe estendere la presente revisione parziale anche all'ipoteca.

Soltanto alcuni interpellati respingono la proposta secondo cui la costituzione della cartella ipotecaria non implica più automaticamente una novazione (ad es. PPD).

Quasi tutti i partecipanti alla consultazione accolgono favorevolmente la soppressione delle obsolete disposizioni che disciplinano la rendita fondiaria. Soltanto un partecipante si è espresso a favore del loro mantenimento. SwissBanking chiede la trasformazione delle rendite fondiarie esistenti in cartelle ipotecarie entro un determinato periodo.

222 Le modifiche in materia di ipoteca legale degli artigiani e imprenditori

La proposta più controversa nell'ambito dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori concerne l'esclusione dei subappaltatori dalla cerchia degli appaltatori con il diritto all'iscrizione di un'ipoteca legale. I subappaltatori dovrebbero beneficiare unicamente di un diritto alla costituzione di un pegno sul credito dell'appaltatore. In questo modo s'intende eliminare il rischio che i proprietari paghino due volte il proprio debito. Più della metà dei Cantoni e diverse associazioni accolgono positivamente tale modifica a favore dei proprietari (ad es. HEV, SNV, SVV, VIV, VSGV, VSK). Il ramo dell'economia e dell'industria, per contro, ritiene che essa rappresenti un pregiudizio a questo strumento di garanzia imprescindibile per le PMI e sottolineano il fatto che il subappaltatore contribuisca al plusvalore e che rappresenti l'anello più debole della catena. (ad es. bauenschweiz, Baumeisterverband, FSKB, FGMB, FER, SAV, SMU, SGV, SVP, SIA, SUISSETEC, VSEI). Di conseguenza, respingono veementemente il diritto alla costituzione di un pegno sul credito e rimandano alle altre possibilità a disposizione del proprietario di tutelarsi dal rischio di un doppio pagamento. Dato che il diritto alla costituzione di un pegno sul credito dipende dal credito dell'appaltatore, SNV e soprattutto i consultati provenienti dal settore dell'edilizia ritengono tale modifica inappropriata (ad es. Baumeisterverband, bauenschweiz, FGMB, SUISSETEC, VSEI, Bürgi-Nägeli, prof. Schumacher). Rimandano anche all'eventuale problematica legata alla rinuncia anticipata nell'ambito dei contratti standardizzati. Diversi Cantoni e soltanto alcuni partecipanti alla consultazione si dicono esplicitamente favorevoli al diritto alla costituzione di un pegno sul credito (ad es. Centre patronal, HEV, SVV, VIV). Il diritto alla costituzione di un pegno sul credito nasce con la mera notificazione da parte del subappaltatore, motivo per cui alcuni consultati chiedono una normativa supplementare atta a contrastare i potenziali abusi (ad es. NE, LPS, SVP, Baumeisterverband, Centre patronal, FER, FRI, FGMB, SAV, SVR, USPI, VSK, e prof. Schumacher).

In caso di inerzia il subappaltatore può domandare, in vece dell'appaltatore, l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca. Le Università GE e LA ritengono che tale possibilità rappresenti un privilegio ingiustificato. Tutti gli interpellati che si sono espressi in merito a tale proposta auspicano un disciplinamento più particolareggiato di determinati dettagli (ad es. termine suppletorio, gestione senza mandato ecc.).

Nel caso in cui il debitore è il conduttore o l'affittuario, l'ipoteca può essere iscritta soltanto se il proprietario del fondo ha acconsentito all'esecuzione dei lavori. Taluni consultati giudicano tale normativa incoerente, poiché manca un rapporto contrattuale (ad es. Baumeisterverband e prof. Schumacher), altri ritengono che rappresenti un consolidamento nella legge di una giurisprudenza controversa (ad es. NE, LPS, FRI, SVV). L'esigenza del consenso scritto e di un plusvalore oggettivo trova l'unanimità.

La norma secondo cui l'appaltatore non può più iscrivere la sua ipoteca non appena il fondo è stato alienato, è categoricamente respinta (ad es. Baumeisterverband, bauenschweiz). In questo contesto si mette in guardia segnatamente dalle manovre sleali (ad es. prof. Schumacher).

L'estensione del diritto di far iscrivere un'ipoteca legale anche ai lavori di demolizione è accolta positivamente. Sporadicamente, tuttavia, affiora la domanda relativa al plusvalore (ad es. SAV, VSK). Diversi interpellati auspicano che tale diritto sia esteso anche agli onorari e alle spese per le prestazioni relative alla pianificazione (ad es. Centre patronal, SIA, USIC, Hess-Odoni).

Diversi interpellati (ad es. SGV) ritengono necessario che l'ente pubblico, che avrebbe pure avuto difficoltà di pagamento, presti una garanzia sufficiente in caso di lavori effettuati su fondi facenti parte di beni amministrativi di diritto pubblico. In questo contesto, invece, il diritto alla costituzione di un pegno sul credito dei sub-appaltatori viene spesso ritenuto irrilevante (ad es. USIC, prof. Schumacher e Hess-Odoni).

Per quanto riguarda i termini, sono soprattutto i consultati del settore dell'edilizia a sottolineare il fatto che s'imponga una proroga, visto che oggi i termini di pagamento sarebbero più lunghi e che spesso si ricorrerebbe a strategie dilatorie (ad es. SVP, Baumeisterverband, bauenschweiz, FGMB, SGV, VSEI).

Infine, cinque partecipanti alla consultazione (UDC, CVCI, FER, SGV, SMU) non auspicano una revisione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori: vorrebbero mantenere il diritto in vigore, in quanto rappresenterebbe la soluzione migliore.

223 Il registro fondiario: un moderno sistema di informazione fondiaria

Tutti i consultati concordano nel ritenere necessario un appuramento più scrupoloso delle servitù (segnatamente in occasione della parcellazione di fondi, ma anche del raggruppamento di terreni). Le nuove disposizioni permetterebbero all'ufficiale del registro fondiario di rifiutare le iscrizioni incompatibili con i principi dell'appuramento. Dato che in passato molte servitù sarebbero state trasferite su tutte le parti senza appuramento, risulterebbe difficile stabilire su quali fondi grava effettivamente una servitù in base ai documenti giustificativi.

La maggior parte dei partecipanti saluta il fatto che la possibilità di cancellare d'ufficio le iscrizioni che non hanno più alcuna portata materiale da parte dell'ufficiale del registro fondiario sia stata agevolata. Deplora, tuttavia, la limitazione dell'applicazione della procedura di appuramento semplificata a determinate aree.

Numerosi consultati (ad es. BE, GR, GBA OW, NW, SO, ZG, VbGH, VSGV) ritengono che la procedura di appuramento proposta sia troppo complicata o che occorra ampliare lo strumentario d'appuramento ed estendere l'obbligo di appuramento a tutte le iscrizioni (anche agli oneri fondiari, alle annotazioni e alle menzioni). Il Cantone di Turgovia auspica una procedura d'appuramento pubblica e unitaria. Il Cantone di Berna e VSGV deplorano la mancanza di un vero e proprio obbligo d'esame e d'appuramento permanenti delle iscrizioni, segnatamente delle servitù, annotazioni e delle menzioni. Andrebbero pure evitate nuove iscrizioni poco chiare nel registro fondiario. Occorrerebbe iscrivere in un piano le servitù il cui esercizio è limitato a un determinato territorio.

Alcuni partecipanti accolgono favorevolmente l'introduzione di un obbligo d'annotazione delle restrizioni della proprietà fondate sul diritto pubblico (ad es. BL, FR, SZ, HEV, SAV, SBV, SwissBanking). La maggioranza dei Cantoni e VSGV, per

contro, muovono critiche riguardo a tale proposta. Nonostante la maggioranza dei consultati si dica favorevole ad un'accresciuta trasparenza e pubblicità nel settore delle restrizioni dell'uso e del potere di disposizione, gli oppositori di tale proposta temono che il registro fondiario venga sommerso dalle relative menzioni. Rimandano anche al considerevole dispendio amministrativo e dubitano che le annotazioni divenute irrilevanti vengano cancellate in modo conseguente. Numerosi interpellati auspicano l'iscrizione in un catasto particolare di tutte le restrizioni della proprietà, come sarebbe previsto dal disegno di legge sull'informazione geografica.

Due terzi dei Cantoni e gran parte dei partecipanti alla consultazione sostengono la proposta secondo cui gli oneri fondiari di diritto pubblico e le ipoteche legali di diritto cantonale il cui importo supera 1 000 franchi non possono più essere opposte a terzi in buona fede se non sono state iscritte nel registro fondiario entro un determinato termine. Sono favorevoli al rafforzamento dell'effetto di pubblicità del registro fondiario, in particolare per quel che riguarda la tutela degli acquirenti in buona fede. La maggior parte degli interpellati, tuttavia, ritiene che i termini d'iscrizione nel registro fondiario siano troppo brevi; pochi altri li considerano troppo lunghi. Soprattutto i Cantoni, strenui oppositori dell'obbligo d'iscrizione, sono dell'avviso che provochi un peggioramento della situazione e che implichi un ingente dispendio amministrativo (ad es. GE, OW, SG, SO). Essi sono sostenuti dalla Conferenza fiscale delle città, la quale teme ripercussioni incisive sugli enti pubblici nell'ambito della riscossione di crediti fiscali.

È stata accolta quasi all'unanimità la novità secondo cui le ipoteche legali - che spettano al creditore che ha sostenuto spese al fine di evitare il deprezzamento del fondo costituito in pegno o di porvi rimedio - non possono più essere opposte all'acquirente in buona fede, se non sono state iscritte nel registro fondiario entro un determinato termine e nella misura in cui il loro importo non superi 1 000 franchi. Numerosi consultati, tuttavia, mettono in questione l'importo minimo (troppo alto o troppo basso) e il termine d'iscrizione (troppo lungo o troppo breve).

Soltanto una parte degli interpellati saluta la proposta di far menzionare nel registro fondiario non soltanto il regolamento per l'uso e l'amministrazione convenuto dai comproprietari, ma anche le misure amministrative da essi decise, le sentenze e gli ordini del giudice (ad es. HEV, SBV, SbBG, SNV, SVIT, VIV). I partecipanti alla consultazione che respingono tale proposta, tra cui numerosi Cantoni (ad es. AG, BE, GE, GL, LU, NW, TG, ZG), rimandano in particolare al dispendio supplementare, alla conseguente mancata chiarezza e alla permanente incompletezza del registro fondiario. La maggioranza degli interpellati respinge la proposta di far menzionare nel registro fondiario l'amministratore nominato dall'assemblea dei comproprietari o dal tribunale.

La possibilità di far annotare un numero qualsiasi di disposizioni del contratto di superficie è accolta soltanto da una minoranza degli interpellati che si sono espressi a tal riguardo (GE, VIV, ufficiale del registro fondiario AR); i restanti consultati respingono tale possibilità, perché la giudicano troppo permissiva (GL, NW) o chiedono che vi si ricorra soltanto nell'ambito del canone del diritto di superficie e dell'indennità di riversione (ad es. LU, SG, TG, ZG, VSGV).

224 Vigilanza sul registro fondiario

Il Tribunale federale accoglie favorevolmente il fatto che l'autorità federale di alta vigilanza (eventualmente anche le autorità cantonali di vigilanza) possa ricorrere già contro le decisioni della prima autorità di ricorso cantonale. Ritiene per contro insod-

disfacente che ai Cantoni non sia stato prescritto di istituire due autorità di ricorso. I Cantoni di Argovia e Grigioni chiedono invece di rinunciare all'estensione della competenza ricorsale della Confederazione, poiché ne deriverebbe un onere amministrativo supplementare. Tre Cantoni (AG, FR, VD) rimandano al fatto che da loro l'autorità di vigilanza e l'autorità di ricorso di prima istanza fanno capo allo stesso personale e che ciò dovrebbe essere ammesso anche in futuro, poiché una suddivisione del personale verrebbe rifiutata per motivi legati ai costi. Alcuni interpellati auspicano il mantenimento della disposizione sulla responsabilità disciplinare. Il Cantone di Basilea Campagna propone che la cognizione (potere d'esame) dell'ufficiale del registro fondiario sia disciplinato nella legge.

225 L'estensione dell'obbligo dell'atto pubblico

La maggioranza dei Cantoni, partiti e organizzazioni interpellati che si sono espressi a tal riguardo (ad es. AI, BL, FR, JU, NE, NW, SO, TI, UR, LPS, EK, FER, kf, JGK BE, SVR, FRI, SAV, SNV, SVV, USPI, VSGV, VSK, swisstopo) accolgono favorevolmente l'estensione dell'obbligo dell'atto pubblico alla costituzione di tutte le servitù prediali fatti salvi i diritti di condotta. I Cantoni di Basilea, Ginevra, Soletta, Ticino e Vallese, nonché VSK, invece, propongono di assoggettare anche i diritti di condotta a tale obbligo. Il Cantone di Basilea Campagna e VSGV propongono addirittura di estendere l'obbligo dell'atto pubblico a tutti i negozi giuridici relativi ai fondi, al fine di risolvere delicati problemi di delimitazione.

I Cantoni di Appenzello Esterno, Grigioni, Lucerna, Svitto, Zugo e Zurigo, così come SVP, HEV, SBV, SVIT, SbBG, VIV, AIHK e IGS respingono l'estensione dell'obbligo dell'atto pubblico a motivo dell'onere suppletivo ad essa associato.

Alcuni interpellati (LU, ZH, HEV) ritengono che non sia necessario assoggettare all'obbligo dell'atto pubblico anche la costituzione unilaterale dei diritti di superficie dei proprietari. I Cantoni di Ginevra, Grigioni, Neuchâtel e Nidvaldo, così come EK e SVW si dicono favorevoli all'estensione dell'obbligo dell'atto pubblico al canone del diritto di superficie e a tutte le disposizioni contrattuali che devono essere annotate nel registro fondiario; SBV e SbBG, per contro, la respingono.

I Cantoni di Argovia, Glarona, Giura, Ticino e Neuchâtel, così come SAV, SNV, VSGV, VSK, NKBS e SwissBanking concordano nell'affermare che la costituzione di un pegno immobiliare necessita in ogni caso dell'atto pubblico. I Cantoni di Lucerna, Grigioni, Nidvaldo e Zurigo, nonché SVP, HEV, SVIT e VIV respingono l'estensione dell'obbligo dell'atto pubblico alle cartelle ipotecarie intestate al proprietario, per motivi legati ai costi.

226 Le modifiche nell'ambito della responsabilità del proprietario fondiario e dei rapporti di vicinato

Una parte degli interpellati si dice favorevole all'inclusione di determinate immissioni negative (privazione di soleggiamento o di luce diurna) nell'elenco delle immissioni vietate (ad es. FR, GL, SG, ZH, CSP, kf, HEV, SBV, SbBG, SNV, SVIT, SVW); alcuni di essi vorrebbero addirittura andare oltre. L'altra parte dei consultati respinge tale normativa, perché la giudicano estremamente vaga (ad es. LPS, SVP, Baumeisterverband, bauenschweiz, FRI, FSU, Hochbaudepartement der Stadt Zürich, SGV, USPI, VIV). La maggior parte dei partecipanti respinge, o perlomeno giudica molto problematiche, le possibilità d'azione del vicino nei confronti del proprietario a causa delle immissioni negative di costruzioni o di eccessi pregiudizievoli in relazione a progetti di costruzione. Temono, infatti, che aumentino i costi di costruzione e che si

possano presentare incompatibilità con la legislazione cantonale di diritto pubblico in materia di costruzioni (ad es. GL, SH, UR, FDP, SVP, bauenschweiz, Hochbaudepartement der Stadt Zürich, economiesuisse, FSU, HEV, SIA, SGV, SVIT, SVV, Swisscom, SVIT, VSK).

Soltanto una minoranza degli interpellati saluta le proposte relative al diritto di condotta (ad es. GR, NW, Swisscom). Pochi altri vorrebbero addirittura andare oltre, vale a dire permettere all'acquirente in buona fede di lasciarsi opporre soltanto ciò che è iscritto nel registro fondiario (ad es. SVP). La stragrande maggioranza, tuttavia, respinge tale novità, poiché ritiene che, in generale, non dovrebbe essere permesso d'iscrivere nel registro fondiario siffatti diritti, poiché i futuri acquirenti del fondo serviente si dovrebbero comunque lasciar opporre tali diritti (ad es. BE, LU, VSGV, GBA Zugo). Un ulteriore motivo a sfavore di tali proposte è che frequentemente le condotte non sarebbero eseguite come previsto nella pianificazione, ragion per cui converrebbe allestire un catasto delle condotte (ad es. BE, LU, VSGV, Kreisgrundbuchamt XI).

227 Durata e scioglimento della comproprietà e della proprietà per piani

La stragrande maggioranza dei partecipanti alla consultazione saluta la posticipazione del termine massimo da 30 a 50 anni, durante il quale lo scioglimento della comproprietà può essere escluso. Alcuni interpellati (ad es. FRI, Uni GE, VSK) si possono immaginare anche una proroga fino a 75 o, addirittura, a 100 anni.

I partecipanti alla consultazione accolgono favorevolmente la possibilità di indicare le quote di valore della proprietà per piani anche in decimillesimi. Alcuni consultati (ad es. BE, NE, SBV, SbBG) propongono di ammettere anche l'indicazione in frazioni decimali.

La novità secondo cui un comproprietario può chiedere lo scioglimento della comproprietà nel caso in cui l'edificio è suddiviso in proprietà per piani da oltre cinquant'anni e, a causa del deterioramento della costruzione, non può più essere utilizzato conformemente alla sua destinazione, è accolta favorevolmente soltanto da una parte degli interpellati. Gli altri ritengono l'attuale disciplinamento soddisfacente e, quindi, la novità superflua (ad es. SVP, HEV, SwissBanking, SVIT, SNV).

228 Introduzione del diritto di volume

La maggior parte degli interpellati è favorevole all'introduzione dell'istituto del diritto di volume con il quale s'intende permettere a una cerchia di popolazione più ampia di beneficiare di un accesso agevolato alla proprietà abitativa. Alcuni consultati apprezzano in particolare il fatto che si tenti di raggiungere tale obiettivo adottando strumenti di diritto reale e non ricorrendo all'aiuto finanziario da parte dell'ente pubblico. Il professore David Dürri evidenzia nuovamente i vantaggi del suo modello alla base del diritto di volume.

Quasi tutti i partecipanti, tuttavia, dubitano che con il nuovo istituto del diritto di volume si possa raggiungere l'obiettivo di ampliare la cerchia di persone con un accesso agevolato alla proprietà abitativa. Considerato l'onere finanziario complessivo, il diritto di volume non presenterebbe vantaggi maggiori di quelli offerti dalla proprietà per piani, visto che il capitale iniziale sarebbe semplicemente frazionato attraverso i canoni. Tale istituto non contribuirebbe quindi a diminuire i costi abitativi, non corrisponderebbe a un'effettiva necessità e, nella forma attuale, non sarebbe nemmeno orientato alla prassi. Numerosi interpellati (ad es. UR, CVP, FDP, ZH,

SBV, HEV) chiedono che venga perlomeno operata un'esaustiva revisione delle disposizioni relative al diritto di volume. I principali punti criticati sono i seguenti: il nuovo istituto giuridico sarebbe difficilmente classificabile. Comprenderebbe una confusione di elementi sia del diritto della locazione sia del diritto di superficie, così come della proprietà per piani. I numerosi rimandi pregiudicherebbero la leggibilità e la comprensibilità delle norme legali. Diverse questioni inerenti alla legislazione fiscale e al diritto in materia di assicurazioni sarebbero irrisolte. In virtù del diritto in vigore non sarebbe possibile garantire il finanziamento mediante prelievi anticipati degli averi LPP (ad es. AR, GE). La sostanza del diritto di volume (e quindi il fondamento della responsabilità) consisterebbe unicamente nelle pertinenze installate nei locali, le quali subirebbero un rapido deprezzamento. Il titolare del diritto di volume non diventerebbe (com)proprietario né dell'edificio né del suolo. Visto che un diritto di volume sarebbe difficilmente vendibile e il ricavo incerto (in caso di realizzazione forzata), le banche rilutterebbero a concedere crediti (ad es. ZH, VSGV).

Sarebbero poco chiari sia la distinzione tra la proprietà delle pertinenze installate nei locali da quella delle parti dell'immobile destinate all'uso comune sia i criteri per la fissazione ed, eventualmente, la futura modifica del canone del diritto di superficie (z.B. NE, FRI, LPS).

HEV ritiene del tutto inopportuno applicare per analogia le disposizioni concernenti la determinazione della pigione. Respinge categoricamente anche la concessione di un diritto di prelazione per i locatari e i titolari del diritto di volume. MV per contro caldeggia l'introduzione immediata di tale diritto. Chiede anche di estendere le competenze dell'organo di conciliazione alle controversie concernenti il canone del diritto di volume. Inoltre è chiesto di tutelare i locatari dalla trasformazione degli appartamenti che necessitano di un risanamento in diritti di volume e dall'obbligo d'acquisto degli stessi (ad es. MV, SBV, SKS, SbBG).

Alcuni partecipanti (ad es. SBV, SbBG, SVV) propongono di assoggettare al diritto di volume, quando è sensato, soltanto i locali destinati a un uso commerciale (centri commerciali, edifici che comprendono locali di vendita, uffici, depositi ecc.), poiché il proprietario dell'edificio non dovrebbe operare investimenti in pertinenze destinate appositamente agli utilizzatori dell'edificio.

* * * * *