

## **Messaggio**

**relativo alla modificazione del decreto federale concernente un divieto temporaneo di alienazione di fondi non agricoli e la pubblicazione dei trasferimenti di proprietà fondiaria**

del 22 gennaio 1992

---

Onorevoli presidenti e consiglieri,

Con il presente messaggio vi sottoponiamo, per approvazione, una modificazione del decreto federale del 6 ottobre 1989 concernente un divieto temporaneo di alienazione di fondi non agricoli e la pubblicazione dei trasferimenti di proprietà fondiaria.

Gradite, onorevoli presidenti e consiglieri, l'espressione della nostra alta considerazione.

22 gennaio 1992

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Felber

Il cancelliere della Confederazione, Couchepin

---

## Compendio

*Nella sessione invernale 1991 il Consiglio nazionale e il Consiglio degli Stati avevano discusso un disegno di revisione del decreto federale concernente un divieto temporaneo di alienazione di fondi non agricoli, presentato dal Consiglio federale con messaggio del 30 settembre 1991. Nel corso dei dibattiti fu proposta l'abrogazione di tale decreto. Essa ebbe la meglio nei confronti della proposta di revisione, ma fu poi respinta dal Consiglio nazionale in votazione finale. Il progetto fu quindi tolto di ruolo: il decreto federale è perciò restato in vigore nella versione originale del 6 ottobre 1989.*

*Con il presente progetto il Consiglio federale sottopone al Parlamento un nuovo disegno di revisione. L'evoluzione della situazione sul mercato immobiliare, oltre a una giurisprudenza insoddisfacente relativa al calcolo del termine di divieto d'alienazione in caso di divisione ereditaria impongono un adeguamento del decreto, in vigore fino al 31 dicembre 1994. Il progetto è essenzialmente identico al primo, ma tiene però conto degli emendamenti previsti nel corso dei dibattiti parlamentari. Il decreto federale concernente un divieto temporaneo d'alienazione deve offrire ai cittadini un ordinamento più flessibile e adeguato all'evoluzione del mercato fondiario. Più tardi, dovrà essere sostituito da provvedimenti a medio e lungo termine di diritto ordinario.*

# Messaggio

## 1 Parte generale

### 11 Il disegno di revisione del 30 settembre 1991

Le misure urgenti approvate dalle vostre Camere il 6 ottobre 1989 per lottare contro la speculazione fondiaria e contenere la domanda di terreni non agricoli sono in vigore da poco più di due anni. L'evoluzione della situazione del mercato fondiario e le esperienze fatte dalle autorità esecutive avevano indotto il Parlamento a chiedere una revisione del decreto federale concernente un divieto temporaneo di alienazione di fondi non agricoli e la pubblicazione dei trasferimenti di proprietà fondiaria (DFAF). A tale scopo aveva trasmesso al nostro Consiglio tre mozioni con le quali chiedeva in sostanza di ridurre il divieto d'alienazione da cinque a tre anni e di colmare alcune lacune nel vigente elenco delle alienazioni vietate (art. 2 e 3 DFAF).

Il 30 settembre 1991 il nostro Consiglio presentò messaggio e decreto relativi alla modificazione del DFAF (FF 1991 IV 389).

Nonostante avessimo preferito il mantenimento dello *statu quo*, avevamo accolto il principio della revisione auspicata, poiché la situazione del mercato fondiario si era nel frattempo calmata. Statistiche recenti avevano rilevato che oltre i tre quarti dei richiedenti l'autorizzazione d'alienazione anticipata erano proprietari di tali immobili da meno di tre anni. Occorreva inoltre correggere un'omissione del legislatore e introdurre la divisione ereditaria nell'articolo 3 capoverso 3 DFAF che disciplina i casi in cui non decorre un nuovo divieto d'alienazione. Inoltre occorreva colmare alcune lacune rilevate nella prassi e che non potevano essere colmate né dalle autorità esecutive né dai giudici.

Il Parlamento ha trattato il disegno di revisione durante la sessione invernale 1991. In tale contesto sono state presentate proposte d'abrogazione che - nonostante il nostro parere contrario - hanno raccolto numerosi voti nelle due Camere. Nella votazione sull'insieme del disegno, il 26 novembre 1991, il Consiglio nazionale, con 99 voti contro 90, respingeva l'abrogazione, mentre il Consiglio degli Stati l'accoglieva, il 5 dicembre 1991, con 27 voti contro 11. L'11 dicembre 1991 il Consiglio nazionale eliminava la divergenza accettando a sua volta di abrogare il decreto, con 93 voti contro 88. In occasione della votazione finale, il Consiglio nazionale, tuttavia, ritornava sulle proprie posizioni respingendo l'abrogazione con 87 voti contro 85. Il progetto del 30 settembre 1991 fu allora tolto di ruolo (art. 36 cpv. 2 della legge sui rapporti tra i Consigli; RS 171.11): il DFAF risulta quindi in vigore nella versione originale.

### 12 Il nuovo disegno

Fondandoci sull'articolo 102 numero 4 della Costituzione federale, vi sottoponiamo con il presente messaggio un nuovo disegno di modificazione del DFAF. Il nuovo disegno riprende quello del 30 settembre 1991 e tiene conto contemporaneamente degli emendamenti adottati a tal proposito durante i dibattiti parla-

mentari. Esso corrisponde essenzialmente al tenore di quello adottato dal Consiglio nazionale nella votazione sul complesso del 26 novembre 1991.

Per il commento delle disposizioni riprese dal disegno del 30 settembre 1991, rinviando al relativo messaggio (FF 1991 IV 394 segg.).

Le eccezioni introdotte durante i dibattiti parlamentari saranno brevemente commentate più oltre (n. 2). Esse tengono conto delle esperienze fatte dopo l'entrata in vigore del DFAF e noi possiamo senz'altro farle nostre.

### **13 Portata della revisione**

La revisione proposta merita d'essere accolta. Essa lascia il tempo necessario alla preparazione dei provvedimenti a medio e lungo termine previsti per garantire un equilibrio tra l'offerta e la domanda («programma integrativo»), offrendo nel contempo un disciplinamento più flessibile che tenga conto dell'evoluzione del mercato immobiliare.

## **2 Parte speciale: Commento delle nuove disposizioni**

### *Art. 2 cpv. 1 lett. e*

La limitazione dell'eccezione alla permuta senza conguaglio è troppo rigida e non tiene conto della realtà; i fondi permutati hanno in effetti raramente lo stesso valore. Per tale ragione il termine d'alienazione non dovrà essere rispettato neppure quando la permuta sia seguita da conguaglio. Quest'ultimo deve tuttavia essere di valore minimo per rapporto al valore del fondo permutato, affinché il decreto federale non possa essere eluso da contratti misti.

### *Art. 2 cpv. 1 lett. k*

Il termine d'alienazione non dovrà più essere rispettato quando la proprietà è alienata in seguito a una divisione in natura tra comproprietari o proprietari comuni. Questa operazione non è contraria all'obiettivo del decreto federale, poiché non ha effetti né sull'offerta né sulla domanda del mercato fondiario. Come nel caso della permuta, anche qui è possibile il pagamento di un conguaglio; quest'ultimo dovrà però essere di rilievo minimo per rapporto al valore della parte o della quota.

### *Art. 3 cpv. 3 lett. c*

Cfr. commento dell'articolo 3 capoverso 3 lettera d.

### *Art. 3 cpv. 3 lett. d*

Se l'alienante era già comproprietario del fondo al momento dell'acquisto, quest'ultimo non farà più decorrere un nuovo termine di divieto d'alienazione. Per il proprietario comune, questo disciplinamento è già previsto dalla lettera d vigente. Per comproprietà occorre intendere il regime ordinario di comproprietà; sarebbe in effetti sconveniente che un proprietario per piani avesse ad acquistare a volontà altre unità per piani per rivenderle poi a breve scadenza.

Sussiste tuttavia l'eccezione prevista dalla lettera c nel caso in cui la quota supplementare acquistata da un proprietario per piani non superi il 10 per cento. Occorre inoltre aggiungere anche il caso della divisione in natura come è stato fatto all'articolo 2 capoverso 1 lettera k. Nulla s'opponesse all'armonizzazione proposta.

*Art. 3 cpv. 3 lett. e*

In riscontro all'articolo 2 capoverso 1 lettera e, occorre introdurre qui la permuta con conguaglio: quest'ultimo dovrà restare minimo per rapporto al valore della quota.

*Art. 3 cpv. 3 lett. g*

La ristrutturazione di un'impresa è già considerata un'eccezione che permette l'alienazione anticipata. Il trasferimento a una filiale di un fondo appartenente alla società madre può quindi essere autorizzato conformemente all'articolo 4 capoverso 1 lettera f. L'autorità preposta all'autorizzazione deve segnatamente controllare il carattere non speculativo dell'alienazione. In avvenire, la società che avrà acquistato un fondo nel quadro della ristrutturazione potrà alienarlo prima della scadenza del termine di divieto. La ristrutturazione non è però definita con la stessa precisione come per la fusione, che è un termine tecnico. L'ufficiale del registro fondiario non è quindi in grado di verificare se siano effettivamente soddisfatte le premesse per l'attuazione degli obiettivi del decreto federale. Il richiedente deve di conseguenza produrre l'autorizzazione d'alienazione anticipata che ha giustificato l'acquisizione nel quadro di una ristrutturazione o una decisione dell'autorità competente che certifichi come l'autorizzazione avrebbe potuto essere rilasciata. La valutazione materiale della ristrutturazione resta quindi di competenza dell'autorità cantonale.

*Art. 3 cpv. 3 lett. h*

Il divieto d'alienazione non dev'essere osservato allorché la proprietà è alienata nel quadro di una realizzazione forzata (art. 2 cpv. 1 lett. d DFAF). Per contro, l'acquisto in occasione di una realizzazione forzata fa decorrere un nuovo termine di divieto. Questa norma può sfociare in un risultato urtante, segnatamente allorché un artigiano o un imprenditore ha fornito materiale o lavoro su un fondo e deve acquistare il fondo nel quadro della realizzazione forzata contro il proprietario, ove intenda diminuire la perdita subita non essendogli stato pagato il credito. La lettera h tiene conto di tale considerazione, tuttavia rielaborando l'idea che già era stata formulata in Parlamento.

*Art. 4 cpv. 1 lett. b*

La disposizione in vigore prevede che l'autorità competente può autorizzare un'alienazione del fondo prima della scadenza del termine di divieto di cinque anni se il fondo, durante due anni almeno, è servito all'alienante stesso. Poiché il termine di divieto è ridotto ora a tre anni, la durata minima dell'uso proprio dell'alienante deve essere ridotta a un anno, onde conservare all'eccezione la portata che le aveva conferito il legislatore del 1989.

La nuova eccezione permetterà un'alienazione con profitto già un anno dopo l'acquisto. Con questa disposizione si tiene conto dei bisogni crescenti di mobilità delle persone. La stessa, poi, bene si inserisce nella politica fondiaria del nostro Consiglio, volta a favorire la persona che utilizza il fondo per scopo personale. L'obbligo dell'uso proprio dovrebbe del resto escludere pratiche speculative.

4794

**Decreto federale  
concernente un divieto temporaneo di alienazione  
di fondi non agricoli e la pubblicazione  
dei trasferimenti di proprietà fondiaria**

**Modificazione del**

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,*  
visto il messaggio del Consiglio federale del 22 gennaio 1992<sup>1)</sup>,  
*decreta:*

**I**

Il decreto federale del 6 ottobre 1989<sup>2)</sup> concernente un divieto temporaneo di alienazione di fondi non agricoli e la pubblicazione dei trasferimenti di proprietà fondiaria è modificato come segue:

*Art. 1 cpv. 1*

<sup>1</sup> I fondi non agricoli non possono essere alienati, né in tutto, né in parte, durante tre anni dopo l'acquisto.

*Art. 2 cpv. 1 lett. a, e nonché lett. i e k (nuove)*

- <sup>1</sup> Il termine di divieto non dev'essere osservato se la proprietà è alienata:
- a. a titolo di successione, di divisione ereditaria, di legato, di anticipo d'eredità o di donazione;
  - e. nell'ambito di una ricomposizione particellare di terreno edificabile eseguita in concorso con l'autorità, o in caso di permuta senza conguaglio sproporzionato;
  - i. in caso di fusione;
  - k. in caso di divisione in natura tra comproprietari o proprietari comuni senza conguaglio sproporzionato.

*Art. 3 cpv. 3 lett. a, c nonché lett. d-h (nuove)*

- <sup>3</sup> Un nuovo termine di divieto decorre per ogni acquisto di proprietà, salvo se:
- a. il fondo è stato acquistato a titolo di successione, divisione ereditaria, legato, anticipo di eredità, convenzione matrimoniale, liquidazione dei rapporti matrimoniali o donazione;
  - c. la quota supplementare acquistata da un proprietario per piani non supera il 10 per cento;

<sup>1)</sup> FF 1992 I 721

<sup>2)</sup> RS 211.437.1

- d. l'acquirente è già comproprietario o proprietario comune del fondo oppure il fondo è stato acquistato in seguito a divisione in natura tra comproprietari o proprietari comuni senza conguaglio sproporzionato;
- e. il fondo è stato acquistato nell'ambito di una ricomposizione particellare di terreno edificabile eseguita in concorso con l'autorità, o mediante una permuta senza conguaglio sproporzionato;
- f. il fondo è stato acquistato ai termini dell'articolo 2 capoverso 1 lettera h;
- g. il fondo è stato acquistato, mediante una fusione o ristrutturazione di un'impresa ai sensi dell'articolo 4 capoverso 1 lettera h; in quest'ultimo caso, il richiedente deve produrre la decisione di autorizzazione d'alienazione anticipata o una decisione dell'autorità competente in cui si certifichi che l'autorizzazione avrebbe potuto essere rilasciata;
- h. il fondo è acquistato, nel quadro di una realizzazione forzata, da un artigiano o da un imprenditore che ha fornito sul fondo materiale o lavoro.

*Art. 4 cpv. 1 lett. b*

<sup>1</sup> L'autorità cantonale autorizza l'alienazione prima della scadenza del termine di divieto se:

- b. il fondo, durante un anno almeno, è servito come appartamento all'alienante ... (*resto immutato*)

*Art. 9 Disposizioni transitorie*

<sup>1</sup> Il presente decreto non è applicabile ai contratti di alienazione stipulati per atto pubblico prima del 7 ottobre 1989.

<sup>2</sup> La modificazione del ..... (data della promulgazione del decreto) del presente decreto è applicabile ai contratti di alienazione conclusi:

- a. dopo l'entrata in vigore;
- b. fra il 7 ottobre 1989 e il ..... (data della promulgazione del decreto) che, secondo l'articolo 5 capoverso 1 erano nulli, a condizione che il trasferimento della proprietà sia già stato notificato o che le parti, dopo l'entrata in vigore della modificazione, dichiarino per scritto di voler mantenere il contratto.

II

*Disposizioni finali*

<sup>1</sup> Il presente decreto è di obbligatorietà generale.

<sup>2</sup> E' dichiarato urgente giusta l'articolo 89bis capoverso 1 della Costituzione federale ed entra in vigore il giorno dopo la sua promulgazione.

<sup>3</sup> Il presente decreto sottostà al referendum facoltativo, conformemente all'articolo 89<sup>bis</sup> capoverso 2 della Costituzione federale e vige sino al 31 dicembre 1994.



## **Messaggio relativo alla modificazione del decreto federale concernente un divieto temporaneo di alienazione di fondi non agricoli e la pubblicazione dei trasferimenti di proprietà fondiaria del 22 gennaio 1992**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1992
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	08
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	92.006
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	03.03.1992
Date	
Data	
Seite	721-728
Page	
Pagina	
Ref. No	10 116 971

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.