

ad 00.405

**Iniziativa parlamentare**  
**LEF. Protezione degli acquirenti in buona fede**

**Rapporto del 23 giugno 2003 della Commissione degli affari giuridici  
del Consiglio nazionale**

**Parere del Consiglio federale**

del 3 settembre 2003

---

Onorevoli presidente e consiglieri,

conformemente all'articolo 21<sup>quater</sup> capoverso 4 della legge sui rapporti fra i Consigli (LRC), vi sottoponiamo il nostro parere sul rapporto del 23 giugno 2003 della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale che propone una revisione degli articoli 176 capoverso 2 e 296 della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (LEF).

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

3 settembre 2003

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Pascal Couchepin  
La cancelliera della Confederazione, Annemarie Huber-Hotz

# Parere

## 1 Situazione iniziale

Il 23 marzo 2000, il consigliere nazionale Jean-Michel Cina ha depositato un'iniziativa parlamentare volta a proteggere chi ha acquistato in buona fede un bene immobiliare di un fallito nel lasso di tempo tra l'apertura del fallimento e la sua pubblicazione o menzione nel registro fondiario. Gli articoli 204 capoverso 1 e 298 capoverso 2 della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (LEF)<sup>1</sup> dovrebbero quindi essere modificati in tal senso.

Il 23 gennaio 2001, la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale ha proposto, con 9 voti contro 8, di non dare seguito all'iniziativa. Il 15 marzo 2001, contrariamente alla decisione della sua Commissione, il Consiglio nazionale ha deciso di dare seguito all'iniziativa. La Commissione ha quindi elaborato il presente progetto di modifica della legge. Non ha tuttavia ripreso la soluzione prevista dall'iniziativa secondo la quale la protezione degli acquirenti in buona fede nell'ambito dei diritti reali immobiliari ha la preminenza sul principio dell'incapacità di disporre del fallito. Essa propone, invece, di abbreviare il più possibile il periodo che intercorre tra l'apertura del fallimento e la sua menzione nel registro fondiario e di mantenere la preminenza del principio dell'incapacità di disporre del fallito. Il presente progetto non è stato sottoposto a consultazione.

## 2 Parere del Consiglio federale

### 2.1 Rigetto dell'obiettivo iniziale dell'iniziativa

L'iniziativa si prefiggeva inizialmente di cambiare sistema, ossia di passare dal principio fondamentale della preminenza dell'incapacità di disporre del fallito (art. 204 cpv. 1 LEF) a quello della protezione dell'acquirente in buona fede nell'ambito dei diritti reali immobiliari (art. 973 cpv. 1 CC<sup>2</sup>). Con ragione, la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale non ha seguito questa idea, poiché l'iniziativa non risolve il problema, ma trasferisce semplicemente sui creditori del fallimento il rischio d'alienazione di un diritto reale su un immobile dopo la dichiarazione dell'incapacità di disporre del fallito. Tuttavia, la protezione dei creditori, che implica la completa incapacità di disporre del fallito, è un principio essenziale del diritto svizzero in materia di esecuzione e non si dovrebbe quindi eroderlo senza che ve ne sia un'assoluta necessità. Inoltre, l'acquirente in buona fede di un immobile non è privo di protezione rispetto alla preminenza del principio dell'incapacità del fallito di disporre dei beni. In effetti, il diritto vigente contiene meccanismi di protezione particolari come l'articolo 176 LEF secondo cui il giudice comunica senza indugio l'apertura del fallimento agli uffici del registro fondiario.

<sup>1</sup> RS 281.1

<sup>2</sup> RS 210

## 2.2

### **Sì al progetto**

La citata comunicazione senza indugio (art. 176 LEF) protegge sufficientemente gli interessi dei terzi se avviene immediatamente e se anche la menzione è iscritta subito nel registro fondiario. Tuttavia, nella pratica tra l'apertura del fallimento e la sua menzione nel registro fondiario trascorrono spesso diverse settimane. Questa situazione non è conforme all'esigenza della comunicazione immediata e mette in pericolo gli interessi dei terzi in modo inaccettabile. Approviamo quindi la richiesta della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale di porre fine a questa situazione.

Al posto di trasferire semplicemente il rischio, come chiede l'iniziativa, il progetto di legge risolve il problema alla radice: si prefigge di garantire una comunicazione senza indugio e un'iscrizione rapida della menzione, fissando un termine massimo di 2 giorni dall'apertura del fallimento per iscrivere la menzione nel registro fondiario. Il termine è molto breve. In effetti accorda alle due autorità, il tribunale del fallimento e l'ufficio del registro fondiario, solo un giorno per svolgere il loro compito. Se tale termine non è rispettato è per principio possibile invocare la responsabilità dello Stato secondo l'articolo 5 LEF. Ma, questo rischio per i Cantoni non deve essere sopravvalutato, poiché nella pratica gli atti non autorizzati dei falliti sui loro immobili costituiscono un'eccezione. Un termine più lungo non potrebbe garantire nella stessa misura la protezione dei terzi in buona fede. Inoltre, gli attuali mezzi di comunicazione come il telefono, il fax e la posta elettronica, permettono una comunicazione rapida tra le autorità. Per questi motivi, approviamo il presente progetto di legge.

Lo stesso problema si pone anche in caso di moratoria concordataria. La sua concessione comporta il divieto per il debitore di disporre degli attivi fissi (art. 298 cpv. 2 LEF). La concessione della moratoria deve essere menzionata nel registro fondiario per proteggere gli acquirenti in buona fede (art. 296 LEF). Di conseguenza, occorre prevedere un termine massimo di due giorni anche in questo contesto. Proponiamo la modifica seguente:

*Art. 296 LEF secondo periodo*

... La moratoria concordataria è menzionata nel registro fondiario al più tardi due giorni dopo la concessione.

## 3

### **Conseguenze finanziarie e sull'effettivo del personale – Costituzionalità**

Per quanto riguarda le conseguenze finanziarie e sull'effettivo del personale, come pure la costituzionalità, ci allineiamo alle considerazioni contenute nel rapporto della Commissione.

