

telefono
fax
e-mail

Palazzo amministrativo 3
Via Franco Zorzi 13
091 814 28 85/81
091 814 28 89
dt-da@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio

Funzionario
incaricato

**Divisione dell'ambiente
6501 Bellinzona**

telefono
e-mail

Alla lista dei destinatari

Bellinzona

15.07.2014



Ns. riferimento

Vs. riferimento

Siti inquinati e art. 32d^{bis} cpv. 3 e 4 LPamb

Egregi Signori,

con lettera circolare del 02.07.2014 siete stati informati che con l'entrata in vigore dei nuovi capoversi 3 e 4 dell'art. 32d^{bis} della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPamb) l'alienazione o la divisione (frazionamento) di un fondo sul quale si trova un sito iscritto nel catasto dei siti inquinati è soggetto all'autorizzazione dell'autorità competente, nella fattispecie l'Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati (URSI) della Sezione protezione aria, acqua e suolo (SPAAS).

Occorre innanzitutto precisare che nel catasto dei siti inquinati sono iscritti tutti i siti potenzialmente inquinati presenti sul territorio determinati sulla base di accertamenti o valutazioni sulla possibilità di inquinamento dovuta a tre tipi di situazioni:

- depositi di rifiuti (discariche);
- attività di lavorazione e processi con prodotti potenzialmente inquinanti (industria, artigianato, lavanderie chimiche, garage, stazioni di servizio,..);
- luoghi dove sono avvenuti incidenti con possibile fuoriuscita di sostanze inquinanti.

Per ogni sito iscritto, si sono inoltre definiti, in base al rischio di inquinamento per le acque, l'atmosfera, il suolo ed indirettamente per le persone e per tutta la biosfera, la necessità dell'adozione di specifici provvedimenti. Questi possono essere:

- C.1 unicamente l'iscrizione nel catasto;
- C.2 il monitoraggio dei comparti ambientali minacciati dal sito inquinato (obbligo di sorveglianza);
- C.3 il risanamento del sito che viene riconosciuto come contaminato.

Il catasto è stato pubblicato nel 2008 ed è accessibile sul sito www.ti.ch/oasi. Prima della pubblicazione il proprietario del fondo considerato è stato informato per iscritto dell'avvenuta iscrizione a catasto. Il catasto indica dunque tutti i fondi nei quali è presente un sito potenzialmente inquinato, la cui iscrizione è stata comunicata ufficialmente al proprietario.

Da questo profilo, il catasto pubblicato è lo strumento ufficiale per determinare quali fondi sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 32d^{bis} cpv. 3 LPamb: i fondi non iscritti nel catasto pubblicato non sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 32d^{bis} cpv. 3 LPamb.

Ciò non significa tuttavia che in futuro i fondi non iscritti possano essere iscritti o, viceversa, che i fondi iscritti possano essere stralciati a seguito degli accertamenti in corso.

Il catasto recensisce attualmente 1'725 siti interessati dall'entrata in vigore del nuovo articolo di legge. Di questi la maggior parte (vedi siti di cui al punto C.1 alla pagina precedente, ca. 1'675) adempirebbe di principio alle condizioni espresse dall'art. 32dbis cpv. 3 lett. a LPAmb.

Un'autorizzazione condizionata ai disposti delle lettere b e c potrebbe concernere invece ca. 50 siti (siti contaminati, siti inquinati da sorvegliare, siti inquinati per i quali è necessaria un'indagine).

Tenuto conto delle considerazioni appena esposte e al fine di definire una modalità operativa razionale e poco onerosa, di seguito precisiamo la procedura da seguire per le operazioni a registro fondiario:

1. Il notaio verifica l'iscrizione del fondo nel catasto dei siti inquinati consultando il catasto pubblicato sul sito www.ti.ch/oasi.
2. Se il fondo non è iscritto nel catasto dei siti inquinati pubblicato sul sito www.ti.ch/oasi, il notaio ne dà conferma nell'atto pubblico.
In questo caso non ci sono ulteriori procedure da intraprendere legate a questa problematica.
3. Se il fondo è iscritto nel catasto dei siti inquinati, il notaio richiede all'URSI l'autorizzazione ai sensi dell'art. 32d^{bis} cpv. 3 LPAmb.
4. L'autorizzazione rilasciata dall'URSI deve essere presentata, per tramite del notaio, all'Ufficio del registro fondiario unitamente all'istanza di iscrizione.
5. In mancanza dell'autorizzazione dell'URSI o dell'indicazione di non iscrizione nel catasto dei siti inquinati pubblicato sul sito www.ti.ch/oasi, l'Ufficio del registro fondiario può procedere ad una verifica secondo il punto 1:
 - nel caso di sito inquinato l'Ufficio del registro fondiario rinvia le parti, tramite il notaio, alla procedura di autorizzazione di cui al punto 3;
 - nel caso di sito non inquinato l'Ufficio del registro fondiario chiederà all'istante, tramite il notaio, un'attestazione con firma legalizzata che il fondo non è iscritto nel catasto dei siti inquinati (vedi punto 2 per analogia).

L'autorizzazione (per i fondi iscritti nel catasto dei siti inquinati) deve essere richiesta secondo la procedura indicata nei seguenti casi:

- a) Per ogni alienazione che comporti un effettivo cambiamento di proprietà a titolo gratuito od oneroso così come per la costituzione di diritti di superficie a sé stanti e permanenti. Sono esclusi i trapassi per successione, le divisioni ereditarie, la costituzione e/o l'annotazione di diritti di compera, ricupera e prelazione, nonché la costituzione di una proprietà per piani.
- b) Nel caso ristrutturazioni societarie ai sensi della LFus (fusioni, scissioni, trasferimenti) che comportino un cambiamento di proprietà a registro fondiario di beni immobili intavolati in Ticino: in tal caso l'autorizzazione deve essere richiesta ad inizio procedura ed allegata all'istanza di iscrizione a registro di commercio (il punto 4, è in questo caso riferito all'Ufficio del registro di commercio).
- c) Per ogni divisione e riunione di fondi (frazionamenti, raggruppamenti, rettifiche di confini, permuta, ecc.) indipendentemente dal cambio di proprietà, al fine di evitare inutili spese di un doppio allestimento dei piani da parte del geometra, si procede come segue:
 - i. Il notaio richiede l'autorizzazione (anche per il tramite del geometra revisore) per i fondi iscritti nel catasto (vedi punto 3 della procedura di autorizzazione) prima di procedere con l'emissione del piano di mutazione definitivo. Alla ri-

- chiesta deve essere allegata una precisa planimetria preliminare descrittiva della nuova configurazione della parcellizzazione.
- ii. Ottenuta l'autorizzazione dell'URSI, viene chiesto al geometra di allestire il piano di mutazione definitivo sulla base del progetto autorizzato.
 - iii. L'autorizzazione dell'URSI unitamente a 4 esemplari del piano di mutazione definitivo devono quindi essere inoltrati all'Ufficio del registro fondiario (vedi punto 4 della procedura di autorizzazione).
 - iv. L'Ufficio del registro fondiario invierà all'URSI un'esemplare del piano di mutazione iscritto a registro fondiario, e ritornerà i rimanenti tre esemplari all'istante.
- d) Per gli atti pubblici rogati prima del 01.07.2014 e presentati dopo tale data: in questi casi si procede, analogamente a quanto previsto al precedente punto 5, trasmettendo all'Ufficio del registro fondiario una dichiarazione dell'istante con firma legalizzata che il fondo non è iscritto nel catasto dei siti inquinati oppure, nel caso in cui il fondo fosse iscritto nel catasto, l'autorizzazione dell'URSI.

Non è in nessun caso necessario richiedere estratti del catasto all'URSI, che procederà alle necessarie verifiche nell'ambito del rilascio dell'autorizzazione (in ogni caso il proprietario precedente del fondo dovrebbe essere in possesso della comunicazione ufficiale dell'avvenuta iscrizione).

Se dopo aver visionato il catasto dei siti inquinati pubblicato dovessero esserci ancora dei dubbi, e solo nel caso in cui sul fondo si sia svolta un'attività di tipo artigianale o industriale, può essere opportuno richiedere delle verifiche all'URSI.

In conclusione, vi informiamo che la procedura di autorizzazione presentata deve ancora essere consolidata e integrata dalla possibilità di iscrivere delle menzioni per i fondi iscritti nel catasto dei siti inquinati. Al momento attuale riteniamo necessario iscrivere la menzione a RF per i fondi relativi ai siti contaminati (vedi punto C.3, cioè i siti inquinati da risanare obbligatoriamente) e ai siti inquinati da sorvegliare (vedi punto C.2), in totale ca. 20 siti (il numero di fondi è comunque maggiore). Sono comunque in corso le valutazioni circa l'opportunità di iscrivere le menzioni per tutti i siti iscritti a catasto.

Vi ringraziamo della collaborazione e vi porgiamo i nostri più cordiali saluti.

PER LA DIVISIONE DELL'AMBIENTE

**Il Direttore della
Divisione dell'ambiente:**

Dott. Moreno Celio

**Il Capo della
Sezione Protezione Aria Acqua e Suolo:**

Ing Giovanni Bernasconi

Comunicazione ai destinatari:

- Ordine dei Notai del Canton Ticino, c/o Avv. Maria Cristina Bonfio, Via Pioda 14, 6901 Lugano (segretariato@odnti.ch - mariacristina.bonfio@maglegis.ch)
- Ufficio del registro fondiario di Bellinzona, Viale Franscini 9, 6500 Bellinzona (di-rf.bellinzona@ti.ch)
- Ufficio del registro fondiario di Blenio, Palazzo Pretorio, 6716 Acquarossa (di-rf.acquarossa@ti.ch)
- Ufficio del registro fondiario di Leventina, Palazzo Pretorio, 6760 Faido (di-rf.leventina@ti.ch)
- Ufficio del registro fondiario di Locarno, Via della Posta 9, 6601 Locarno (di-rf.locarno@ti.ch)
- Ufficio del registro fondiario di Lugano, Via Bossi 2A, 6900 Lugano (di-rf.lugano@ti.ch)
- Ufficio del registro fondiario di Mendrisio, Via Pollini 29, 6850 Mendrisio (di-rf.mendrisio@ti.ch)
- Ufficio del registro fondiario di Riviera, Via Lucomagno 19, 6710 Biasca (di-rf.riviera@ti.ch)
- Ufficio del registro fondiario di Vallemaggia, Palazzo Pretorio, 6675 Cevio (di-rf.vallemaggia@ti.ch)
- Ufficio della misurazione ufficiale e della geoinformazione, Viale S. Franscini 17, 6500 Bellinzona (dfe-umg@ti.ch)
- Geometri revisori (per il tramite dell'Ufficio della misurazione ufficiale e della geoinformazione)
- Ufficio del registro di commercio, Via Tognola 7, 6710 Biasca (di-rc@ti.ch)

Copia:

- DI, Divisione Giustizia, Residenza (di-dg@ti.ch)
- DFE, Divisione Economia, Ufficio Stima, Viale Portone 12, 6500 Bellinzona (marco.rossini@ti.ch)
- Servizi generali del Dipartimento del Territorio, Residenza (dt-sg@ti.ch)