

Relazione annuale della presidenza in occasione della 78^a assemblea generale della CSRF (Conferenza svizzera del Registro Fondiario), tenutasi il 10 settembre 2026 a Lucerna

Signore e signori nei vostri ruoli e funzioni, carissimi ospiti, signore e signori membri, cari colleghi,

È con piacere che vi presento la relazione annuale sulle nostre attività relative all'anno appena trascorso.

1. Assemblea generale / Attività del comitato

1.1. Congresso 2025 a Zurigo

Il 77° congresso annuale della Conferenza Svizzera del Registro Fondiario (CSRF) si è tenuto il 12 settembre 2025 a Zurigo.

Come ogni anno, la giornata di formazione è stata ricca di spunti interessanti e di alto livello.

L'avv. Philipp Eberhard, MLaw, avvocato e notaio, ci ha illustrato i contenuti e i limiti della consultazione del registro fondiario. Un argomento di grande rilevanza nell'era del «tutto disponibile», in cui la gestione dei dati e la loro accessibilità costituiscono un tema sensibile.

Il professor Michel Mooser, notaio, ha tenuto un'interessante relazione sull'usufrutto e sul registro fondiario, affrontando questo tema, sebbene ben noto, sotto una nuova luce, in particolare dal punto di vista del rapporto di usufrutto.

Il professor Amédéo Wermelinger, avvocato, ci ha brillantemente intrattenuti con una panoramica dell'attuale giurisprudenza federale in materia di diritti reali immobiliari.

Infine, la signora Mirjam Baldegger, capo dell'Ufficio federale del registro fondiario e del diritto fondiario, ha presentato la sua tradizionale ma sempre interessante relazione, contenente le novità legislative, le consultazioni e i progetti in corso a livello federale.

Al termine della parte statutaria, i partecipanti hanno avuto l'occasione di stringere rapporti personali durante la cena di gala.

1.2. Comitato

Riunioni del comitato

Quest'anno il comitato si è riunito tre volte: il 9 gennaio 2026, il 19 giugno 2026 e proprio ieri. Tutte queste sedute si sono tenute a Lucerna.

Al di fuori delle riunioni del comitato, si sono svolti ricchi scambi e discussioni tra i suoi membri.

Partecipazione a manifestazioni esterne

I membri del comitato hanno inoltre partecipato a numerosi eventi esterni, in particolare all'evento sulla prevenzione della criminalità organizzata, presso fedpol a Berna, nonché ad altri convegni.

Partecipazione a gruppi di lavoro esterni

Il comitato è inoltre rappresentato in vari gruppi di lavoro di natura giuridica o tecnica.

Il gruppo di lavoro «Edifici amministrativi svizzeri» (amtliches Gebäude Schweiz – AG CH), che si è riunito il 15 aprile 2026 e il 28 maggio 2026. L'obiettivo è la creazione di un georegistro degli edifici amministrativi, con l'elaborazione di un modello concettuale dei dati. Il progetto, per il momento, ha un impatto limitato sul registro fondiario.

La CSRF è inoltre rappresentata in seno alla Commissione di accompagnamento per la geoinformazione.

Una delegazione del comitato ha incontrato, in particolare, i membri della Conferenza svizzera dei ministeri pubblici, al fine di esaminare l'esistenza di possibilità di limitare le comunicazioni in caso di blocco del registro fondiario, disposto dal ministero pubblico, nell'ambito di un'indagine penale.

Adrian Mühlematter ha rappresentato l'associazione al 31° Congresso internazionale del notariato dell'Unione internazionale del notariato (UINL), tenutosi dal 2 al 4 ottobre 2025 presso l'InterContinental Hotel Berlin e organizzato dalla Camera federale dei notai tedesca (BNotK).

2. Legislazione

La nostra conferenza ha partecipato alle seguenti procedure di consultazione:

2.1. Revisione della proprietà per piani.

La Conferenza svizzera del registro fondiario è stata consultata in merito al progetto di revisione del Codice civile e, in particolare, agli articoli relativi alla proprietà per piani. Sebbene alcune disposizioni rispecchino le esigenze della pratica, diversi compiti di controllo che incombono all'Ufficiale del registro fondiario non sono realizzabili nel caso specifico, poiché esulano dal suo potere di esame e dal suo ambito di intervento.

A questo proposito, una delegazione del comitato è stata ascoltata il 21 agosto 2026 dalla Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale.

3. Cambiamenti dei membri

Il comitato ha avuto il piacere di accogliere le seguenti persone come nuovi membri nel corso dell'esercizio trascorso (in ordine casuale):

Reto Hänni
Sandra Pereira
Vanessa Kubler
Remo Kunz
Philipp Eberhard
Celina Buhler
Andrea Mendler
Amélie Brahier

Diamo il benvenuto a questi 8 nuovi membri e speriamo che partecipino attivamente alla vita della conferenza, che da questo momento in poi è anche la loro.

A seguito di pensionamenti o cambiamenti di orientamento professionale, 16 membri hanno lasciato la nostra associazione. Auguriamo loro ogni bene per il loro futuro personale e professionale.

Tenuto conto di questi cambiamenti, la nostra associazione conta oggi 241 membri (202 membri individuali, 1 associazione, 5 membri onorari e 33 membri liberi).

4. Bilancio e prospettive future

L'anno appena trascorso è stato ricco di sfide di ogni genere. Molti cantoni hanno intrapreso diversi percorsi legati alla tecnologia, in alcuni casi con un certo successo e talvolta con esperienze un po' amare.

Abbiamo potuto constatare che i dati del registro fondiario sono un bene molto prezioso, la cui integrità deve essere tutelata.

La proprietà fondiaria è un pilastro dell'economia svizzera e la nostra missione, in particolare, è garantire che la base fondamentale di questo pilastro, rappresentata dal registro fondiario, sia di assoluta stabilità.

Forse avete letto l'articolo pubblicato dal quotidiano tedesco «Der Spiegel», in cui si riferisce che il registro fondiario rumeno è stato vittima di un attacco hacker: gli hacker non solo hanno sottratto i dati del catasto, ma li hanno anche cancellati. Questo episodio ha provocato una paralisi del mercato immobiliare: infatti, senza registro fondiario non è più possibile effettuare vendite immobiliari. I notai non possono più redigere atti pubblici e di conseguenza le banche non concedono più prestiti ipotecari poiché non è più possibile garantire il prestito tramite un'ipoteca.

Pertanto, sebbene talvolta lo si dimentichi nell'ambito dell'economia, resta il fatto che senza il registro fondiario il mercato immobiliare crolla.

La nostra missione si basa su una stabilità assoluta. In un mondo in continua evoluzione, però, bisogna sapersi adattare, per non rischiare di apparire come un dinosauro polveroso.

Le basi giuridiche molto rigide, contrapposte alla creatività dei richiedenti, rendono il nostro lavoro sempre più complicato e dispendioso in termini di tempo.

In questo senso, l'intelligenza artificiale potrebbe fornire un aiuto gradito per alleggerire il catasto da alcuni compiti noiosi e ripetitivi.

Sia chiaro: non si tratta di l'Ufficiale del registro fondiario con un'IA, ma di creare un registro fondiario «arricchito» senza mai sacrificare la certezza giuridica che costituisce il nostro punto di forza. L'idea, infatti, è quella di sollevare l'Ufficiale del registro fondiario dai compiti accessori ricorrenti, affinché possa dedicarsi interamente all'esame giuridico.

Approfondiremo questo aspetto anche oggi, grazie al contributo dell'avvocato Etienne Campiche. Non intendo quindi intromettermi nel suo campo, ma semplicemente dirvi che l'intelligenza artificiale può essere uno strumento meraviglioso se utilizzata con giudizio.

Di recente mi sono imbattuta in un post su LinkedIn che riportava una citazione della scrittrice Joanna Maciejewska: «Voglio che l'IA si occupi del bucato e dei piatti, così avrò tempo per dedicarmi alla mia arte e alla mia scrittura. Non voglio che l'IA si occupi della mia arte e della mia scrittura, così da avere il tempo di fare il bucato e lavare i piatti».

Questa citazione si applica perfettamente al registro fondiario. L'analisi giuridica deve rimanere di competenza dell'Ufficiale, mentre i compiti più noiosi potrebbero essere affidati a un'IA.

Infine, è opportuno tenere presente che la presenza dell'IA non esonererà il registro fondiario dalle sue responsabilità. Pertanto, non è vietato essere intelligenti, riflettere e non considerare l'IA come infallibile, anzi.

L'IA è un potente assistente, ma è priva di etica giuridica. La competenza umana dell'Ufficiale rimane l'unica garante della fede pubblica legata all'istituzione del registro fondiario.

Vi auguro un'ottima assemblea generale.

Losanna, settembre 2026

La presidente:
Evelyne Seppey