



Berna, il

Ordinanza sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni (OREA)

Rapporto esplicativo sulla revisione totale
dell'OREA

Indice

1	Situazione iniziale	3
2	Condizioni quadro	4
3	Obiettivi principali della revisione.....	4
4	Struttura dell'ordinanza.....	5
5	Contenuto dell'ordinanza	5
5.1	Disposizioni generali	5
5.2	Organizzazione, gestione e contenuto del REA	6
5.3	Utilizzazione e comunicazione dei dati	12
5.4	Sicurezza dei dati	14
5.5	Disposizioni finali.....	14
5.6	Allegato 1.....	14
5.7	Allegato 2: modifica della legge in vigore	15

1 Situazione iniziale

Nell'ambito dell'ammodernamento delle grandi rilevazioni statistiche, nel 1998 il Parlamento ha deciso di creare un Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA), in cui siano iscritti i principali dati di base sugli edifici e sulle abitazioni presenti sul territorio svizzero per scopi di statistica e di amministrazione. La tenuta del REA si fonda sull'articolo 10 capoverso 3^{bis} della legge sulla statistica federale (LStat)¹ e sull'ordinanza sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni (OREA)² nonché sull'ordinanza sull'esecuzione di rilevazioni statistiche federali (ordinanza sulle rilevazioni statistiche)³. L'OREA è entrata in vigore il 31 maggio 2000.

Dall'avvio della produzione nel gennaio 2002, il REA è tenuto dall'UST in stretta collaborazione con i Cantoni e i Comuni. Alcuni Cantoni hanno un proprio registro degli edifici e delle abitazioni corrispondente alle direttive dell'UST o hanno l'intenzione di introdurlo.

Il REA contiene almeno tutti gli edifici ad uso abitativo della Svizzera e le loro abitazioni. Oltre agli indicatori degli edifici e delle abitazioni univoci sull'intero territorio nazionale (EGID ed EWID) sono iscritti ad esempio l'indirizzo, le coordinate geografiche, l'anno di costruzione, il numero di piani e il sistema di riscaldamento per gli edifici nonché il numero di locali e la superficie per le abitazioni.

Dall'entrata in vigore dell'OREA sono stati apportati vari adeguamenti, segnatamente in seguito all'introduzione della legge federale del 23 giugno 2006⁴ sull'armonizzazione dei registri degli abitanti e di altri registri ufficiali di persone (LArRa), che ha creato una base giuridica per l'utilizzazione di determinate informazioni del REA ai fini dell'armonizzazione dei dati sugli edifici e sulle abitazioni nei registri ufficiali di persone della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni.

Oggi le informazioni del REA trovano un impiego crescente nei più svariati settori, per poter rispondere rapidamente ai bisogni di pianificazione o adempiere compiti legali. La nuova legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC)⁵, adottata dal Parlamento nel marzo 2015, prevede espressamente l'utilizzazione di dati del REA per compiti di esecuzione. In questo contesto, la modifica dell'articolo 10 capoverso 3^{bis} LStat garantisce l'utilizzazione dei dati del REA quale base per l'inventario delle abitazioni. La presente revisione mira a concretizzare il contenuto della LStat e a formulare regole chiare per tutte le utilizzazioni previste del REA. Siccome i dati iscritti nel REA non costituiscono dati personali ai sensi della legge federale sulla protezione dei dati (LPD)⁶, l'accesso a tali dati deve essere il più possibile semplice. Il Consiglio federale dichiara pertanto buona parte dei dati accessibile al pubblico, conformemente all'articolo 10 capoverso 3^{bis} LStat.

¹ RS 431.01

² RS 431.841

³ RS 431.012.1

⁴ RS 431.02

⁵ RS 702

⁶ RS 235.1

2 Condizioni quadro

All'inizio del 2016, la base giuridica del REA, l'articolo 10 capoverso 3^{bis} LStat, è stata modificata con l'introduzione della nuova LASEC. Questa modifica ha essenzialmente due effetti sulle disposizioni concernenti il REA:

a) i dati del REA possono ora essere messi a disposizione della Confederazione anche per l'esecuzione di compiti legali che non perseguono alcuno scopo statistico. Finora l'utilizzazione dei dati del REA in ambito amministrativo era riservata ai Cantoni e ai Comuni limitatamente al loro territorio, mentre la Confederazione poteva utilizzare questi dati unicamente per scopi di statistica, ricerca e pianificazione.

b) il Consiglio federale può dichiarare determinate informazioni del REA accessibili al pubblico, sempreché siano rispettate le disposizioni della LPD.

L'obiettivo principale della revisione dell'articolo 10 capoverso 3^{bis} LStat è di consentire l'utilizzazione del REA per la gestione dell'inventario delle abitazioni nell'ambito del fascicolo relativo alle abitazioni secondarie, da un lato da parte dei Comuni stessi e dall'altro da parte dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE.

L'entrata in vigore della LASEC rende pertanto necessaria una revisione dell'OREA. Questa revisione offre al tempo stesso l'occasione per ammodernare disposizioni dell'ordinanza in modo da rispondere alle aspettative dei vari attori del registro.

3 Obiettivi principali della revisione

I compiti e le competenze dei vari attori coinvolti nella tenuta del REA non sono definiti chiaramente. La revisione mira a disciplinare in modo più comprensibile la ripartizione delle competenze tra l'UST, i Cantoni e i servizi incaricati di aggiornare il registro (nella maggior parte dei casi si tratta delle autorità comunali delle costruzioni). Con l'introduzione di un nuovo servizio cantonale incaricato di coordinare i compiti con i Comuni, l'UST può contare su un partner diretto, responsabile di assistere Comuni incaricati di aggiornare il registro. Ciò consente una miglior collaborazione e garantisce una miglior qualità dei dati.

Affinché il REA possa svolgere pienamente il suo ruolo di sistema d'informazione sugli edifici e sulle abitazioni, l'obbligo di notifica è esteso a tutti gli edifici. Finora l'obbligo di notifica era limitato agli edifici ad uso abitativo. La registrazione degli edifici ad uso non abitativo era possibile, ma facoltativa. Singoli Cantoni (BL e TG) iscrivono già oggi tutti gli edifici nel REA e dispongono quindi di una fonte di informazioni di riferimento per l'intero patrimonio immobiliare del proprio Cantone.

Uno degli obiettivi della presente revisione è profilare meglio il REA quale strumento di base per lavori di pianificazione e per l'esecuzione di compiti legali. Ciò presuppone l'ottimizzazione delle procedure e del ritmo di aggiornamento del registro.

Oggi ogni messa a disposizione di dati del REA presuppone la firma di un contratto di protezione dei dati, indipendentemente dal tipo di informazioni trasmesse. La procedura è piuttosto complicata e dispendiosa, soprattutto per i dati che non sono degni di particolare protezione dal punto di vista della LPD, come gli indirizzi o gli identificatori degli edifici. Solo alcuni servizi menzionati espressamente nell'ordinanza possono chiedere un accesso in linea e utilizzare i dati del REA. La revisione mira a facilitare la messa a disposizione di dati in generale, rendendo accessibili al pubblico i dati che non si riferiscono a persone e

consentendo ai servizi autorizzati un accesso in linea più ampio. Per rispettare le norme in materia di protezione dei dati, la pubblicazione e l'accesso ai dati dipendono dal livello di autorizzazione all'accesso stabilito per ogni informazione.

Per finire, la revisione permette di inserire nell'OREA l'obbligo di registrare i dati relativi ai progetti di costruzione secondo l'articolo 22 della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)⁷. Già oggi i progetti di costruzione sono rilevati sistematicamente secondo l'ordinanza sulle rilevazioni statistiche (n. 41 Statistica delle costruzioni e dell'edilizia abitativa). La revisione proposta non introduce quindi nessun compito supplementare, ma si limita a formulare in modo più coerente le basi giuridiche per la tenuta del REA. La revisione consente anche di inserire la descrizione delle informazioni relative ai progetti di costruzione nel catalogo delle caratteristiche del REA.

Nel settembre 2012, l'Ufficio federale di topografia (swisstopo) ha avviato un nuovo progetto «Indirizzi», il cui obiettivo è di creare un nuovo *elenco ufficiale degli indirizzi degli edifici* a livello svizzero. Nascerà così un nuovo set di geodati del diritto federale di competenza della Confederazione, composto – essenzialmente – da una combinazione o raggruppamento dei dati della banca dati centrale del Registro degli edifici e delle abitazioni (REA) dell'UST con il livello d'informazione «indirizzi degli edifici» della misurazione ufficiale. L'obiettivo non è quindi di creare qualcosa di completamente nuovo, bensì di *armonizzare i dati esistenti* conformemente al mandato di cui all'articolo 75a capoverso 3 della Costituzione federale (Cost.)⁸. Il presente progetto legislativo di revisione totale dell'OREA crea le basi giuridiche per l'elenco degli indirizzi degli edifici.

4 Struttura dell'ordinanza

La struttura originale dell'ordinanza con le cinque sezioni è leggermente modificata. Pertanto, essa facilita ai partner interessati la lettura e la comprensione delle nuove disposizioni.

La base giuridica per il nuovo elenco degli indirizzi degli edifici è creata in primo luogo mediante modifiche indirette del diritto sulla geoinformazione vigente.

5 Contenuto dell'ordinanza

5.1 Disposizioni generali

Articolo 1

L'UST è l'Ufficio federale competente e responsabile per la tenuta del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA). Vista l'intensa utilizzazione dei dati per scopi statistici, la competenza dell'UST per la tenuta del registro resta giustificata. Non trattandosi di dati degni di particolare protezione ai sensi della LPD, la loro utilizzazione da parte di altri servizi e per altri scopi oltre a quelli statistici è possibile ed efficiente. L'articolo 1 ribadisce tale principio.

Il capoverso 2 concretizza la volontà di consentire l'utilizzazione del REA come sistema di

⁷ RS 700

⁸ RS 101

riferimento «edifici e abitazioni» anche per l'esecuzione di compiti legali. Effettivamente, oggi a livello federale non esiste nessun altro sistema o registro contenente informazioni sugli edifici e sulle abitazioni. Questa utilizzazione è possibile già oggi. I nuovi articoli devono però rendere più visibile questa utilizzazione e sensibilizzare le persone incaricate di aggiornare il registro.

Articolo 2

È fondamentale che gli oggetti che devono essere iscritti nel REA siano descritti in modo preciso. Per garantire l'unificazione delle definizioni nei numerosi settori che hanno a che fare con edifici e abitazioni, l'UST elabora, assieme alle autorità competenti in materia di pianificazione del territorio e misurazioni catastali, un'apposita direttiva.

5.2 Organizzazione, gestione e contenuto del REA

Articolo 3

L'ordinanza menziona unicamente il tipo di informazioni che devono essere iscritte nel registro (art. 8). Il contenuto esatto di tali informazioni, ossia la descrizione dettagliata di ogni caratteristica, è definito dall'UST in un catalogo delle caratteristiche, che per ogni caratteristica contiene una descrizione esatta, le specifiche tecniche (modalità di registrazione, eventualmente un rimando alla nomenclatura da utilizzare), il livello di qualità atteso nonché le possibili fonti dei dati. Questo catalogo è elaborato in collaborazione con i partner direttamente interessati dal contenuto, ossia: a) i servizi statistici della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni, b) gli uffici cantonali e comunali delle costruzioni, c) i servizi delle misurazioni catastali della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni nonché d) i servizi cantonali incaricati di coordinare le attività del REA. I partner possono anche avanzare delle proposte, che sono esaminate in termini di fattibilità della rilevazione, rilevanza e risorse disponibili per l'attuazione. La definizione dei dettagli in un catalogo e non nell'ordinanza stessa consente una maggior flessibilità.

Nello stesso articolo è definito anche il livello di qualità atteso, con vari gradi di precisione a seconda del tipo d'informazione e della fonte dei dati. Non si tratta semplicemente di definire la qualità attesa per ogni caratteristica, bensì anche di fissare valori limite per ogni zona territoriale (Comuni). Per formulare tale definizione, l'UST sente i propri partner.

I documenti utili per i partner o per i servizi incaricati di aggiornare i dati sono pubblicati integralmente sul sito Internet dell'UST.

Articolo 4

Visti i numerosi attori coinvolti nella tenuta del REA, l'art. 4 definisce il principio della collaborazione con tutti questi attori e segnatamente con i nuovi responsabili cantonali del coordinamento, allo scopo di garantire l'aggiornamento.

La misurazione ufficiale è una fonte di dati indispensabile per garantire la georeferenziazione degli edifici e degli indirizzi. L'UST e i servizi cantonali delle misurazioni catastali nonché l'Ufficio federale di topografia swisstopo coordinano varie attività e procedure. Gli interlocutori principali dell'UST per l'organizzazione dei compiti associati al REA con i Cantoni sono i servizi cantonali di coordinamento (definiti all'art. 5).

Articolo 5

Finora nei Cantoni non esisteva un servizio ufficiale responsabile di coordinare i compiti con i servizi comunali incaricati di aggiornare i dati del REA. Era quindi molto difficile risolvere

eventuali problemi riscontrati con i Comuni. L'introduzione del nuovo servizio di coordinamento a livello cantonale permette di appianare le divergenze tra la Confederazione e i Comuni, rispettando al tempo stesso il principio di sussidiarietà: la Confederazione non ha infatti la competenza di intervenire direttamente a livello comunale.

Il servizio cantonale designato assicura il coordinamento con i Comuni, se necessario. Deve assicurarsi che i servizi comunali svolgano i loro compiti conformemente alle disposizioni dell'ordinanza e alle direttive elaborate dall'UST (qualità, termini). È l'interlocutore principale dell'UST per tutto ciò che ruota attorno alla tenuta del REA a livello cantonale.

Articolo 6

L'art. 6 regola la delega della gestione del registro degli edifici e delle abitazioni ai Cantoni o alle grandi città. Tali registri riconosciuti gestiscono il registro conformemente alle disposizioni dell'ordinanza. Assicurano in particolare la qualità dei dati rilevati nel loro registro e sostengono i servizi responsabili dell'aggiornamento del registro. Alcuni Cantoni come pure la Città di Zurigo hanno già un registro riconosciuto, che consente agli uffici delle costruzioni di immettere i dati direttamente in un sistema proprio. A intervalli regolari, questi registri trasmettono i loro dati al REA federale, in modo tale che possano essere integrati in quest'ultimo. I registri riconosciuti devono soddisfare gli stessi requisiti di qualità del registro federale. In questa disposizione dell'ordinanza, l'UST definisce le condizioni per il riconoscimento dei registri. I dettagli saranno definiti in un contratto tra la Confederazione (UST) e il servizio incaricato del registro summenzionato. Una volta firmato il contratto, il servizio responsabile di accompagnare e sostenere gli uffici delle costruzioni riceve un contributo finanziario da parte dell'UST. L'importo complessivo disponibile per questo contributo nel preventivo dell'UST è stato fissato e limitato dal Consiglio federale. L'idea è di indennizzare essenzialmente il lavoro di sostegno, che non deve più essere svolto dall'UST. I Cantoni non possono però essere retribuiti integralmente per il lavoro di cura del registro cantonale. Non vi è neanche l'intenzione di finanziare lo sviluppo di sistemi informatici nei Cantoni, dal momento che a livello federale l'UST dispone di un sistema informatico, a cui i servizi cantionali e comunali competenti hanno accesso.

L'ammontare del contributo ai registri riconosciuti è costituito da un importo di base fisso fino a 5000 franchi e da un importo variabile, calcolato in base al numero di oggetti iscritti dal registro riconosciuto. Il nuovo importo fissato per la tenuta degli edifici ad uso non abitativo (5 centesimi per oggetto) è giustificato dal fatto che le informazioni richieste per questi edifici sono molto più limitate di quelle richieste per gli edifici ad uso abitativo.

L'importo di base fisso è pertanto dimezzato rispetto all'importo attuale di 10 000 franchi. Il motivo principale è l'aumento del 40 per cento circa del numero di oggetti da iscrivere in seguito all'integrazione nel REA degli edifici ad uso non abitativo. Ciò comporterà un incremento dell'importo variabile per quasi tutti i registri riconosciuti.

Considerando l'attuale programma di risparmio della Confederazione, a breve e anche a medio termine è escluso un aumento dell'importo totale fissato. Il numero di registri riconosciuti potrebbe invece aumentare e occorre garantire un finanziamento equilibrato tra tutti i registri riconosciuti. Questo è un altro motivo per la riduzione della quota dell'importo fisso.

Per poter garantire la qualità richiesta, l'UST si riserva il diritto di ridurre il contributo in caso di problemi ripetuti con un registro riconosciuto. In tal caso, una retribuzione integrale non sarebbe più giustificata, poiché l'UST dovrebbe assumersi una parte del lavoro. I criteri per una tale riduzione saranno disciplinati in un'ordinanza del Dipartimento.

Articolo 7

Gli eventi che fanno scattare un'iscrizione o un aggiornamento nel REA sono le domande di autorizzazione edilizia secondo l'articolo 22 LPT trasmesse agli uffici comunali o cantonali delle costruzioni incaricati di trattare tali domande. L'ufficio delle costruzioni competente deve registrare i progetti di costruzione e aggiornare le relative informazioni in base alle fasi del progetto di costruzione. Gli edifici o le eventuali abitazioni che fanno parte di una domanda di costruzione devono essere iscritti al momento del rilascio dell'autorizzazione edilizia. È così possibile mettere a disposizione gli identificatori federali degli edifici (EGID) e delle abitazioni (EWID) per i vari bisogni amministrativi (registro degli abitanti, misurazioni catastali) a partire dallo stadio di progetto. Il catalogo delle caratteristiche del REA contiene le indicazioni di cui hanno bisogno i servizi competenti per iscrivere correttamente i dati nel registro.

Secondo le nuove disposizioni dell'ordinanza, devono essere iscritti nel REA tutti gli edifici, a differenza della versione dell'ordinanza del 31 maggio 2000, secondo cui devono essere iscritti unicamente gli edifici ad uso abitativo. Questa estensione dell'obbligo di notifica mira a mettere a disposizione degli utilizzatori in ambito statistico e amministrativo un quadro completo del parco immobiliare della Svizzera. L'iscrizione nel REA delle informazioni relative agli edifici ad uso non abitativo già esistenti è effettuata dall'UST in coordinamento con swisstopo (Direzione federale delle misurazioni catastali). I dati delle misurazioni catastali (disponibili in modo unitario per l'intero territorio svizzero) sono utilizzati come fonte d'informazione primaria. Tali dati sono poi completati mediante le informazioni disponibili nei vari registri amministrativi cantonali e comunali esistenti (dati delle assicurazioni immobiliari cantonali, stime del catasto ecc.). Siccome i dati cantonali e comunali non sono disponibili secondo le stesse modalità per l'intero territorio svizzero, è previsto un coordinamento con ogni Cantone. La Confederazione si assumerà una parte del lavoro. Certi compiti, principalmente compiti di controllo, dovranno invece essere svolti dai Cantoni e dai Comuni.

Una volta completata l'iscrizione iniziale degli edifici ad uso non abitativo, l'onere di lavoro supplementare associato all'aggiornamento continuo per gli uffici delle costruzioni incaricati di registrare i dati si aggirerà sul 10 per cento. Da notare che già oggi questi uffici devono registrare le informazioni su tutti i progetti. Si tratta quindi semplicemente di iscrivere alcune informazioni supplementari relative agli edifici.

Per quanto riguarda gli edifici ad uso abitativo, la procedura e l'onere di lavoro restano invariati.

Per determinati oggetti o caratteristiche, l'UST può prevedere deroghe all'obbligo d'iscrizione nel REA. Tali deroghe sono valutate in funzione dei bisogni d'informazione e delle risorse necessarie per la tenuta di questi dati nonché tenendo conto dei bisogni dell'UST e dei partner coinvolti.

Eventuali deroghe sono definite e documentate nel catalogo delle caratteristiche.

Questa disposizione permette di ridurre l'onere per gli uffici delle costruzioni: l'iscrizione nel REA è infatti richiesta unicamente per gli oggetti e le informazioni necessari per la produzione statistica e l'esecuzione di compiti legali già esistenti. L'UST può così dichiarare facoltative informazioni non indispensabili a livello federale e lasciare ai Cantoni e ai Comuni la libertà di iscrivere o meno.

Articolo 8

Nella versione dell'OREA del 31 maggio 2000, l'iscrizione dei progetti o delle autorizzazioni edilizie non è menzionata espressamente. Un obbligo indiretto di utilizzazione del REA per iscrivere i progetti di costruzione figura esclusivamente all'articolo 5 capoverso 1 lettera s ed è precisato nell'ordinanza sulle rilevazioni statistiche (n. 41 e 42).

La modifica proposta non comporta compiti supplementari per gli uffici comunali delle

costruzioni. Essa consente tuttavia di rendere più coerente la base giuridica per la registrazione dei dati in funzione delle procedure amministrative che portano all'iscrizione o alla mutazione di un'informazione nel REA. Normalmente, ogni atto degli uffici delle costruzioni scatta in seguito a una domanda di autorizzazione edilizia e a sua volta porta all'iscrizione del progetto in questione nel REA.

In alcuni Cantoni, la procedura di autorizzazione edilizia è gestita mediante sistemi elettronici. In questi Cantoni, la trasmissione di informazioni tra questi sistemi e il REA è possibile già oggi. Questa evoluzione positiva è prevista nella maggior parte dei Cantoni. Si tratta anche di una misura che consente di evitare una doppia iscrizione di informazioni da parte degli uffici delle costruzioni.

Le nuove disposizioni dell'ordinanza riducono il grado di dettaglio delle informazioni sugli oggetti da registrare menzionati. Ha più senso indicare nell'ordinanza solo il tipo di informazioni da registrare e definire i dettagli relativi a ogni tipo d'informazione nel catalogo delle caratteristiche, in particolare per i seguenti motivi di leggibilità ed efficienza: 1) se così non fosse, l'elenco delle caratteristiche sarebbe troppo lungo; 2) per completare, precisare o aggiungere una caratteristica, non occorre modificare l'ordinanza, bensì solo il catalogo delle caratteristiche.

Il seguente esempio illustra il grado di dettaglio delle informazioni da registrare, da un lato nell'ordinanza e dall'altro nel catalogo delle caratteristiche:

Informazione secondo l'ordinanza	Dettagli a livello delle caratteristiche
Dimensioni dell'edificio	- Planimetria - Volume - Superficie di riferimento energetico

Gli identificatori degli edifici, delle abitazioni e dei progetti di costruzione sono irrinunciabili per l'identificazione univoca degli oggetti in questione. Sono l'unica soluzione per garantire uno scambio affidabile e automatizzato di dati tra gli utilizzatori. Sono nell'interesse pubblico e possono essere resi pubblicamente accessibili secondo l'articolo 18 capoversi 1, 3 e 3^{bis} LPD. Non trattandosi di dati degni di particolare protezione ai sensi della LPD, è sufficiente una base giuridica a livello di ordinanza.

Rubrica concernente i progetti di costruzione

A ogni progetto di costruzione è attribuito un identificatore univoco, che consente di identificarlo (EPROID).

La registrazione sistematica dei progetti e del relativo costo permette di misurare gli investimenti nel settore della costruzione di edifici e abitazioni.

Rubrica concernente gli edifici

Anche per gli edifici vi sono identificatori univoci: uno per gli edifici (EGID) e un altro per le entrate (EDID).

L'informazione sulla data di ristrutturazione dell'edificio è soppressa. Si prevede di ricavare questa informazione in base ai progetti di costruzione realizzati (tipo di progetto) in combinazione con l'edificio.

Le altre informazioni sugli edifici restano sostanzialmente invariate e non richiedono commenti particolari.

Rubrica concernente le abitazioni

A ogni abitazione è attribuito un identificatore univoco all'interno edificio, che consente di identificarla in modo affidabile (EWID).

Per le abitazioni sono introdotte nuove caratteristiche dettagliate relative all'utilizzazione, allo scopo di adempiere i requisiti di cui all'articolo 16 capoverso 3 LASEC. In effetti, il REA è ormai lo strumento che devono utilizzare i Comuni per stilare l'inventario delle abitazioni (art. 4 LASEC e art. 1 dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie [OASec]). Al tempo stesso è lo strumento con cui l'ARE determina la quota di abitazioni secondarie di un Comune (art. 5 LASEC). Attualmente queste caratteristiche sono iscritte nel REA unicamente per questo scopo amministrativo (esecuzione di un compito legale), non essendo prevista per il momento alcuna elaborazione statistica. Tale opzione resta tuttavia aperta.

I Cantoni hanno la possibilità di iscrivere nel loro registro caratteristiche supplementari, sempreché lo prevedano le loro prescrizioni giuridiche. Il contenuto del REA federale è definito esattamente attraverso le informazioni enumerate in questo articolo e i relativi dettagli nel catalogo delle caratteristiche. Le informazioni supplementari registrate dai Cantoni non sono disponibili nel REA federale.

Articolo 9

Le informazioni necessarie per l'iscrizione nel REA provengono sistematicamente da fonti amministrative. Le fonti principali sono gli uffici comunali e cantonali delle costruzioni.

Per il completamento, l'aggiornamento o la convalida di determinati dati del REA, l'UST può basarsi su altre fonti di dati (fonti secondarie). L'elenco del capoverso 2 non è esaustivo, ma offre una panoramica sulle fonti effettive o potenziali disponibili attualmente.

Per lavori statistici nonché per l'esecuzione di compiti legali, oggi il REA è l'unica banca dati di riferimento degli edifici e delle abitazioni. È pertanto giustificato e necessario introdurre l'obbligo di mettere i dati gratuitamente a disposizione dell'UST, segnatamente per la pubblica amministrazione secondo l'articolo 4 capoverso 5 LStat e l'articolo 14 capoverso 1 e 2 LArRa nonché per le persone fisiche e giuridiche (di diritto pubblico e privato) e per le istituzioni incaricate di compiti di diritto pubblico secondo l'articolo 6 capoversi 1^{bis} e 4 LStat. Secondo l'articolo 6 capoverso 1 LStat, tale capoverso non riguarda le persone fisiche che non hanno compiti di diritto pubblico.

Articolo 10

In linea di massima, gli uffici delle costruzioni aggiornano i dati nel REA federale o in un registro riconosciuto su base continua. Almeno una volta al trimestre devono chiudere (convalidare) formalmente l'aggiornamento dei dati con le ultime informazioni, corrispondenti alla situazione effettiva sul terreno alla data di riferimento stabilita. La crescente utilizzazione del REA per compiti amministrativi richiede un miglioramento e un'accelerazione del ritmo di aggiornamento dei dati. Si mira pertanto a promuovere un aggiornamento continuo in tutti i Comuni della Svizzera. Oggi certe informazioni sono registrate in ritardo, il che è problematico per l'utilizzazione sia per scopi amministrativi sia per scopi statistici.

Per l'impiego di dati del registro per la statistica è importante che l'UST riceva i dati corrispondenti a un giorno di riferimento ben preciso. Sono stati fissati quattro giorni di riferimento all'anno, alla fine di ogni trimestre. Il REA deve contenere i dati attuali per il giorno di riferimento. Agli uffici delle costruzioni è concesso un termine di 30 giorni a partire dalla data di riferimento per effettuare i lavori di convalida. Concretamente ciò significa che i dati per la produzione statistica devono essere disponibili al più tardi l'ultimo giorno del mese successivo al giorno di riferimento.

Per i Cantoni e i Comuni con un registro riconosciuto si applicano gli stessi obblighi e termini. L'aggiornamento del REA federale avviene mediante una trasmissione di dati dal registro riconosciuto al registro federale. L'aggiornamento del patrimonio di edifici e abitazioni deve avvenire almeno mensilmente, in modo tale che a livello nazionale sia disponibile un quadro completo. I partner che utilizzano il REA possono così disporre di dati attuali. Se il Cantone lo auspica, può trasmettere mensilmente anche i dati relativi ai progetti di costruzione. I processi di elaborazione dei dati sono automatizzati, nei limiti del possibile. Attualmente l'UST propone ai registri riconosciuti l'impiego della piattaforma sedex, che consente uno scambio di dati sicuro, rintracciabile e automatizzabile. Per questi utilizzatori, l'impiego di sedex per l'aggiornamento del REA federale è gratuito.

Articolo 11

L'UST offre sostegno agli uffici delle costruzioni che iscrivono i loro dati direttamente nel registro federale attraverso l'applicazione web messa a disposizione o mediante webservices. Dispone di un servizio clienti incaricato di prestare assistenza ai Cantoni e ai Comuni. I Cantoni (o i Comuni) che dispongono di un registro riconosciuto devono offrire lo stesso sostegno ai Comuni tenuti ad aggiornare le informazioni nel loro registro.

Articolo 12

La versione dell'OREA del 31 maggio 2000 non contiene alcuna disposizione concernente standard di qualità e la convalida dei dati secondo determinati criteri, benché sin dalla messa in esercizio del registro esista un sistema di controllo della qualità. Affinché il REA possa svolgere la totalità dei suoi compiti, segnatamente quello di fungere da banca dati per lavori statistici, è indispensabile una base giuridica che conferisca carattere vincolante agli standard di qualità.

I criteri di qualità sono definiti in collaborazione con i partner cantonali. L'UST metterà inoltre a disposizione degli utilizzatori come pure dei servizi incaricati di aggiornare il REA un sistema di garanzia della qualità dei dati (monitoraggio). Tale monitoraggio sarà disponibile e accessibile agli utilizzatori autorizzati su Internet. Questa misura consente un miglior controllo sulla qualità dei dati e in particolare la comparabilità intercantonale e intercomunale.

Se la qualità dei dati è insufficiente, l'UST può chiedere correzioni al servizio incaricato di gestire i dati (ufficio comunale o cantonale delle costruzioni). In caso di problemi, l'UST può rivolgersi ai responsabili cantonali del coordinamento.

Articolo 13

Il REA offre ai servizi incaricati di aggiornare i dati secondo l'articolo 10 interfacce per la registrazione dei dati. Gli uffici delle costruzioni possono registrare i loro dati attraverso un'interfaccia in linea, servendosi di finestre d'immissione. Possono provvedere alla tenuta del REA anche attraverso interfacce standardizzate (webservices). Secondo i piani dell'UST, a partire dal 2017 il REA dovrà corrispondere agli standard eCH. Questo ammodernamento delle interfacce durerà anni e in alcuni casi potrà richiedere l'implementazione di questi standard nei registri riconosciuti.

L'interfaccia tra i registri riconosciuti e il registro federale resta un'interfaccia particolare, ammodernata in base ai bisogni dei partner coinvolti.

5.3 Utilizzazione e comunicazione dei dati

Questa sezione è stata riveduta radicalmente in seguito alla modifica dell'articolo 10 capoverso 3^{bis} LStat. L'UST intende semplificare la comunicazione dei dati e, parallelamente, adattare il livello di sicurezza in funzione del grado di protezione dei dati richiesto.

I dati individuali del REA sono dati sugli edifici e sulle abitazioni iscritti nei registri. Si tratta di dati grezzi, che evolvono continuamente e non sono omogenei per l'intero territorio: dipendono infatti da come procede l'aggiornamento presso i vari servizi di rilevazione regionali. Contengono discrepanze e sono lacunosi, a differenza dei dati statistici, che sono completi e coerenti per il giorno di riferimento.

La sezione 3 dell'ordinanza disciplina i principi della comunicazione dei dati del REA in modo chiaro, tenendo conto della cornice definita all'articolo 10 capoverso 3^{bis} LStat. La sezione 3 riguarda tutti i dati registrati nel REA, indipendentemente dalla fonte da cui sono stati registrati. L'ordinanza tiene conto del bisogno di protezione dei dati e permette di non pubblicare dati che sono sì iscritti nel REA, ma non possono essere pubblicati in un sistema terzo, in particolare se tale sistema è una fonte di dati del REA secondo l'articolo 9.

Facciamo un esempio: la versione esposta pubblicamente del progetto non contiene informazioni sul costo di un progetto di costruzione. Questa informazione è quindi riservata all'amministrazione e per questo motivo all'interno del REA federale è inserita nel livello B (dati accessibili in misura limitata).

Articolo 14

Il REA serve a creare set di dati di base relativi agli edifici e alle abitazioni, partendo da quali l'UST possa produrre le sue statistiche o estrarre campioni. L'esistenza del REA è giustificata già solo da questo impiego. In realtà, il REA svolge un ruolo fondamentale per le strategie definite nei progetti di ammodernamento della statistica (LARa e censimento della popolazione), segnatamente per la formazione delle economie domestiche (quali unità statistiche) e per la geolocalizzazione delle rilevazioni statistiche.

Articolo 15

L'utilizzazione dei dati del REA per scopi di statistica, ricerca e pianificazione da parte di altri servizi della statistica pubblica (servizi cantonali e comunali) nonché di centri di ricerca della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni è un principio collaudato, che viene mantenuto. Per questo utilizzazione è accessibile la totalità delle informazioni disponibili in base al catalogo delle caratteristiche. L'estensione territoriale è sempre limitata alla sfera di competenza del servizio interessato. Un Cantone può quindi accedere unicamente ai dati relativi al proprio territorio.

Per consentire anche ad altri servizi pubblici (pubbliche amministrazioni, istituti di diritto pubblico e terzi incaricati da una pubblica amministrazione) di svolgere anche compiti statistici, di ricerca e di pianificazione e di facilitare loro l'esecuzione dei propri compiti legali, l'UST può concedere loro l'accesso ai dati dei livelli di autorizzazione A e B di cui all'allegato 1. Questa comunicazione di dati per scopi che non si riferiscono a persone è conforme alla LStat.

Come già menzionato in apertura, il REA serve anche come fonte d'informazione preziosa e indispensabile per l'esecuzione di compiti legali da parte della pubblica amministrazione o di terzi, ad esempio dei Comuni per stilare l'inventario delle abitazioni secondo l'articolo 4 LASEC o di swisstopo per compilare e aggiornare l'elenco degli indirizzi secondo l'ordinanza sui nomi geografici (ONGeo). L'articolo semplifica la regolamentazione della messa a

disposizione dei dati appunto per questi bisogni, che esulano dall'ambito della statistica pubblica.

I dati possono anche essere ordinati a pacchetto. L'UST mette a disposizione servizi asincroni, con invii che possono contenere molti dati.

L'ordinanza suddivide i dati in dati del livello A, pubblicati su un portale Internet e accessibili senza identificazione dell'utilizzatore (art. 16), e dati del livello B, accessibili in misura limitata e unicamente in seguito a una domanda formale. Tale domanda consente di identificare l'utilizzatore, in modo da poter definire i suoi diritti di accesso. Con l'introduzione di servizi in linea per partner identificati e autorizzati (livelli A e B), l'UST si prefigge di ottimizzare e semplificare la procedura. Ogni domanda di accesso deve essere presentata mediante un formulario online o per iscritto. In caso di approvazione è trasmesso un identificatore dell'utilizzatore e predisposto un accesso protetto, che consente la messa a disposizione dell'informazione in base al livello di autorizzazione definito.

I dati possono essere utilizzati unicamente per lo scopo per cui sono stati forniti.

Gli uffici delle costruzioni hanno comunque accesso a tutti i dati relativi al loro territorio, essendo tenuti a iscriverli nel REA.

Il capoverso 6 consente ai servizi autorizzati menzionati di comunicare autonomamente dati del REA, conformemente alla loro legislazione. La cornice giuridica definita dalla presente ordinanza va tuttavia rispettata. Il fatto che tali servizi non debbano però passare sistematicamente attraverso l'UST semplifica il processo. I Cantoni che possono fondarsi su disposizioni giuridiche cantonali per la comunicazione dei dati relativi al loro territorio possono quindi agire autonomamente. Se invece mancano basi giuridiche cantonali e il Cantone si fonda esclusivamente sulle disposizioni dell'OREA, deve coordinare questo compito con l'UST. In tal caso spetta all'UST decidere e definire le condizioni di accesso.

Articolo 16

L'accesso ai dati del livello A, disponibili su Internet, non è limitato, ma soggetto a richieste individuali. I dati, pertanto, non sono disponibili sotto forma di elenchi. Sono pubblicati attraverso due metodi, senza restrizioni all'utilizzazione:

- l'UST pubblica queste informazioni su un portale Internet, su cui è possibile effettuare interrogazioni individuali;

- l'UST trasmette gli indirizzi degli edifici e gli elenchi delle vie del REA a swisstopo, che ha il mandato giuridico di fornire servizi standard relativi a questi dati (secondo l'ONGeo).

Articolo 17

I dati del REA sono per legge destinati all'uso a fini statistici, di ricerca, di pianificazione o per l'esecuzione di compiti legali. Pertanto il commercio di tali dati è in ogni caso escluso.

Articolo 18

Sono riscossi emolumenti solo per le richieste che presuppongono un'elaborazione individuale. I dati di per sé non sono soggetti a emolumenti.

Nel 2015 l'UST ha trasmesso dati a oltre 100 servizi autorizzati e riscosso, conformemente alle modalità dell'OREA del 31 maggio 2000, emolumenti per un importo inferiore a 1000 franchi. I costi dell'attività amministrativa necessaria superano ampiamente l'importo

fatturato. Per questo motivo, l'UST vorrebbe rinunciare a questa fatturazione.

L'UST persegue inoltre, nei limiti del possibile, una strategia di messa a disposizione gratuita delle informazioni estratte dai registri. Ciò è in sintonia con l'intenzione di promuovere l'utilizzazione delle informazioni, allo scopo di garantire agli utilizzatori un *return on investment* e al tempo stesso migliorare la qualità dei dati, ampliando la cerchia degli utilizzatori.

Per contro, siccome l'infrastruttura del REA quale sistema informativo di riferimento svolge una funzione essenziale anche per altri servizi, l'UST può obbligare questi servizi a partecipare alle spese di esercizio, assunte in primo luogo dall'UST. Questa partecipazione alle spese è giustificata dal fatto che questi servizi utilizzano il REA intensamente per eseguire i loro compiti legali – conformemente alla deroga al segreto statistico prevista all'articolo 10 capoverso 3^{bis} LStat. Se non fosse possibile mettere a loro disposizione il REA federale per questi scopi, queste unità sarebbero costrette a creare una propria banca dati, con i relativi costi. Tra i servizi interessati figurano ad esempio l'ARE per l'utilizzazione del REA nell'ambito della LASEC.

5.4 Sicurezza dei dati

Articolo 19

L'UST si riferisce alle disposizioni applicabili a livello federale in materia di protezione dei dati e informatica.

5.5 Disposizioni finali

Articolo 20

Poiché la revisione dell'ordinanza è totale, la vecchia versione è abrogata.

Articolo 21

Con l'introduzione dell'obbligo di notifica per tutti gli edifici (cfr. art. 7), l'UST intende creare un registro comprendente l'intero parco immobiliare della Svizzera. L'UST coordina e sostiene, in collaborazione con i Cantoni, l'integrazione dei dati sugli edifici esistenti non ancora iscritti nel REA principalmente sulla base dei dati delle misurazioni catastali. D'intesa con la misurazione ufficiale (CadastreSuisse), l'UST ha fissato un termine per l'introduzione alla fine del 2019.

5.6 Allegato 1

Con la presente revisione dell'ordinanza, l'UST introduce tre livelli di autorizzazione all'accesso ai dati del REA, definiti nell'allegato 1:

- il primo livello (A) è pubblicamente accessibile: i dati possono essere messi a disposizione di chiunque senza restrizioni all'utilizzazione;
- il secondo livello (B) è accessibile in misura limitata: i dati sono accessibili alle pubbliche amministrazioni o a terzi incaricati di eseguire i compiti menzionati sopra o definiti all'articolo

15. Per l'accesso è necessaria una domanda formale;

- il terzo livello (C) non è generalmente accessibile, fatta eccezione per l'UST, i servizi cantonali e comunali di statistica nonché gli uffici delle costruzioni, che possono accedere ai dati relativi al loro territorio. I servizi di statistica devono avere accesso a tutti i dati per poter produrre le loro statistiche e sottostanno al segreto statistico. Gli uffici delle costruzioni hanno comunque accesso a tutti i dati relativi al loro territorio, essendo tenuti a iscriverli nel REA.

5.7 Allegato 2: modifica della legge in vigore

Ordinanza sulla geoinformazione (OGI)

Per poter sfruttare in modo intelligente l'elenco ufficiale degli indirizzi degli edifici in un geoservizio centrale, offerto da swisstopo, occorre creare al tempo stesso due geoservizi interdisciplinari supplementari:

- *servizio di geocodifica e di geocodifica inversa*: un servizio di geocodifica assicura il riferimento territoriale degli indirizzi degli edifici. Consente infatti di attribuire agli indirizzi degli edifici le relative coordinate (determinazione delle coordinate in base agli indirizzi) e viceversa;
- *servizio di confronto degli indirizzi*: un servizio di confronto degli indirizzi (*address matching service*) permette di confrontare singoli elementi degli indirizzi degli edifici con la totalità delle informazioni sugli indirizzi degli edifici e, se del caso, di attribuirli a uno o a più indirizzi degli edifici o a nessuno.

Il completamento dell'articolo 36 OGI crea la base giuridica per l'offerta di questi geoservizi interdisciplinari.

Nell'allegato 1 dell'OGI occorre inserire un nuovo set di geodati del diritto federale «indirizzi ufficiali degli edifici» con il livello di autorizzazione all'accesso A e la designazione come dati di riferimento. Il set di dati deve essere offerto anche in un servizio di telecaricamento.

L'ufficio competente è swisstopo. Deve essere inoltre creato un nuovo set di geodati di base intitolato «elenco ufficiale delle vie». A tale set va altresì associato il livello d'autorizzazione all'accesso A e la designazione come dati di riferimento. Lo stesso set di dati deve essere offerto anche in un servizio di telecaricamento. Anche in questo caso l'ufficio competente è swisstopo.

La nuova regolamentazione dell'accesso al REA presuppone inoltre una ristrutturazione dei set di dati del REA. Anche questo richiede una modifica dell'allegato 1 dell'GI.

Ordinanza sui nomi geografici (ONGeo)

Articolo 3

La definizione di nomi geografici all'articolo 3 lettera a ONGeo è completata con l'elemento «edifici».

Articolo 25 Denominazione

I capoversi 1 e 3 riprendono la regolamentazione vigente, senza modifiche. La creazione di un elenco ufficiale delle vie presuppone l'attribuzione di un nome alle vie, alle strade e alle piazze esistenti e il ricorso a zone provviste di denominazione solo a titolo eccezionale. Il carattere vincolante per le autorità (ex cpv. 3) è ora riferito all'elenco ufficiale e disciplinato all'articolo 26a capoverso 4 ONGeo.

Articolo 26a Elenco ufficiale delle vie

Il nuovo articolo 26a ONGeo crea la base giuridica per l'elenco ufficiale delle vie. L'articolo 26a capoverso 2 ONGeo stabilisce in particolare il contenuto, rispettivamente gli elementi, del nuovo elenco. La modellazione dei dati del nuovo set di geodati dovrà essere armonizzata con questo elenco.

I singoli elementi dell'elenco ufficiale delle vie sono ricavati da set di dati esistenti come segue:

<i>Elemento/attributo</i>	<i>Regolamentazione vigente</i>	<i>Fornitore dei dati</i>
Identificatore della via (localizzazione)	Nessuna	UST (generazione progressiva)
Via (in più lingue nelle regioni plurilingui)	Art. 3 lett. f in combinato disposto con l'art. 25 ONGeo	Cantone (Comune)
Località con il NPA (a sei cifre)	Art. 20 segg., in particolare art. 24 ONGeo	swisstopo (in base all'elenco ufficiale)
Comune e numero del Comune	Art. 19 ONGeo	UST (in base all'elenco ufficiale)
Riferimento geografico	Art 34 cpv. 2 lett. a LGI, art. 6 OMU, art. 7 OTEMU Art. 34 cpv. 1 lett. a LGI, art. 7 OMN	Cantone (dati MU) swisstopo
Stato di realizzazione della via (pianificata, realizzata)	Nessuna	Cantone (Comune)

Il carattere vincolante per le autorità è ora disciplinato all'articolo 26a capoverso 4 ONGeo. L'articolo 26a capoverso 1 ONGeo attribuisce la competenza di tenere l'elenco (analogamente all'elenco delle località) a swisstopo. L'articolo 26a capoverso 3 ONGeo sancisce il sistema di notifica.

Articoli 26b e 26c Elenco ufficiale degli indirizzi degli edifici

L'articolo 26b ONGeo stabilisce in particolare il contenuto o gli elementi del nuovo elenco. La modellazione dei dati del nuovo set di geodati dovrà essere armonizzata con questo elenco. In linea di massima dovranno essere attribuiti uno o più indirizzi degli edifici agli edifici ai sensi del registro degli edifici e delle abitazioni, ossia:

- agli edifici esistenti;
- agli edifici di cui è stata autorizzata la costruzione a partire dalla data di passaggio in giudicato dell'autorizzazione edilizia fino all'eventuale annullamento dell'autorizzazione per mancato utilizzo;
- ad altri oggetti della misurazione ufficiale, sempreché ciò sia previsto dal modello di dati.

I singoli elementi dell'elenco ufficiale degli indirizzi degli edifici sono ricavati da set di dati esistenti come segue:

<i>Elemento/attributo</i>	<i>Regolamentazione vigente</i>	<i>Fornitore dei dati</i>
Identificatore dell'indirizzo dell'edificio	Nessuna	UST (generazione progressiva)
Identificatore dell'edificio (EGID) e identificatore dell'entrata (EDID)	Disposizioni concernenti il REA	UST
Numero civico	Diritto cantonale/comunale	Cantone/Comune
Nome dell'edificio (se l'edificio ha un nome specifico)	Nessuna; ev. diritto cantonale/comunale	Cantone/Comune
Localizzazione (via)	Art. 3 lett. f in combinato disposto con l'art. 25 ONGeo	Cantone/Comune: localizzazione all'interno dell'elenco ufficiale delle vie

		swisstopo: nome della via in base all'elenco delle vie
Località con il NPA (a sei cifre)	Art. 20 ff., in particolare art. 24 ONGeo	swisstopo (in base all'elenco ufficiale)
Comune e numero del Comune	Art. 19 ONGeo	UST (in base all'elenco ufficiale)
Riferimento geografico (coordinate dell'edificio)	Art 34 cpv. 2 lett. a LGI, art. 6 OMU, art. 7 OTEMU	Cantone (dati MU)

L'articolo 26c capoverso 1 ONGeo attribuisce la competenza di tenere l'elenco (analogamente all'elenco delle località) a swisstopo. L'articolo 26c capoverso 2 ONGeo sancisce il sistema di notifica. L'articolo 26c capoverso 2 ONGeo stabilisce infine che gli indirizzi degli edifici estratti dall'elenco ufficiale sono vincolanti per le autorità: negli usi ufficiali, le autorità della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni devono utilizzare l'indirizzo ufficiale dell'edificio.

Articolo 34

L'articolo 34 contiene un adeguamento redazionale, che non ha nulla a che vedere con l'elenco ufficiale degli indirizzi degli edifici. Al momento dell'emanazione della nuova ordinanza dell'11 novembre 2009 sugli orari si era dimenticato di adeguare l'articolo 34; questa dimenticanza è ora corretta.

Articolo 37a Disposizione transitoria della modifica del ...

L'articolo 37a capoverso 1 stabilisce entro che termine devono essere realizzati l'elenco ufficiale delle vie e l'elenco ufficiale degli indirizzi degli edifici dopo l'entrata in vigore delle nuove basi giuridiche. Per la creazione iniziale dei due elenchi ufficiali occorre procedere diversamente rispetto alla fase successiva, quella dell'aggiornamento. Una volta che swisstopo ha preparato i progetti, deve sottoporli integralmente ai Cantoni per convalida. Tale convalida comprende in particolare il confronto con le relative decisioni a livello cantonale e comunale. Visto che i sistemi di geoinformazione dei Cantoni presentano uno standard di sviluppo variabile e in alcuni Cantoni anche la convalida dei dati comunali può essere realizzata in modo più efficiente attraverso un servizio centrale, qui l'ordinanza lascia i Cantoni liberi di impostare la convalida come vogliono dal punto di vista organizzativo. L'ordinanza fissa per contro un termine vincolante di un anno per la convalida, poiché solo così è possibile garantire la realizzazione entro due anni. La Confederazione partecipa ai costi della convalida in base all'articolo 3 in combinato disposto con l'allegato numero 6 lettera a dell'ordinanza dell'Assemblea federale del 6 ottobre 2006 sul finanziamento della misurazione ufficiale (OFMU).