

# Benvenuti all'evento TerrAudit



#### **Barbara Widmer**

Dr. iur., LL.M., CIA (Certified Internal Auditor)

- Protezione dati Basilea Città
- Membro del Comitato audit, Associazione TerrAudit





#### Silke Ettrich

ass. iur. Avvocato

- Ispettorato del registro fondiario Cantone dei Grigioni
- Vicepresidente dell'Associazione TerrAudit





#### **Philipp Adam**

Notaio, CAS in diritto successorio, Management SVF

- Ispettore della Cancelleria del Cantone di Soletta
- Presidente dell'Associazione
   TerrAudit





### Svolgimento

- Blocco tematico
- Pausa
- Blocco tematico
- Tavola rotonda domande
- Pranzo a buffet



06.06.2018 www.terraudit.ch 5

#### **Kristina Reiss**

#### Giornalista, MAZ Lucerna

- Giornalista freelance
- Committente:

   Printmedien und
   Unternehmen
   (PR)
- www.kristinareiss.com





# Premessa Obblighi di sorveglianza

**Barbara Widmer** 

Associazione TerrAudit



# Avere fiducia è bene, sorvegliare è meglio!

(Adattamento dal proverbio: avere fiducia è bene, il controllo è meglio)



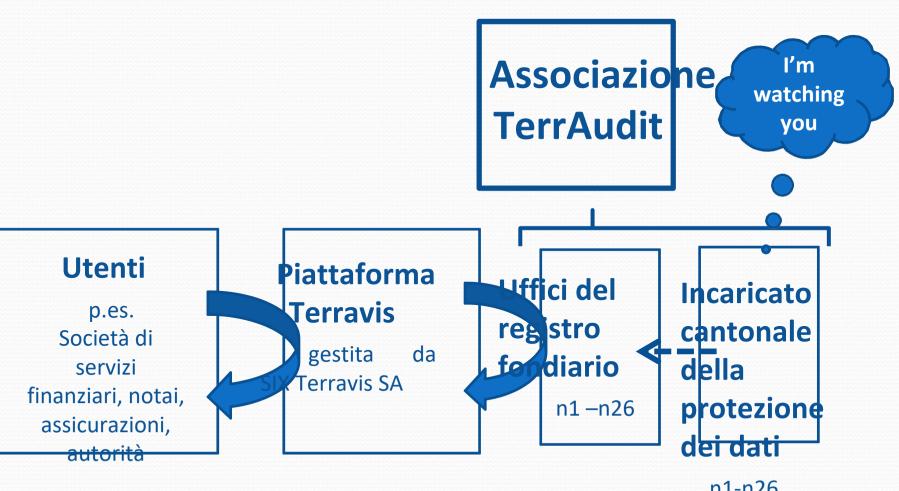
- I. Mondo Terravis
- II. Obblighi di sorveglianza statali
- III. Mondo digitalizzato
- IV. Sorveglianza piattaforma Terravis



# I. Mondo Terravis

### **Mondo Terravis**





n1-n26

## TerrAudit

ľm

### **Mondo Terravis**

# PwC Società di revisione incaricata Associazione TerrAudit

# Dtenti p.es. Società di servizi finanziari, notai, assicurazioni, Plattaforma erravis gestita da SIX Terravis SA



n1-n26



#### 11.

# Obblighi di sorveglianza statali

#### Di quali obblighi di sorveglianza si tratta?

- Uffici del registro fondiario/ispettorati del registro fondiario ai sensi del CC
- Uffici di sorveglianza in materia di protezione dei dati secondo la Legge cantonale sulla protezione dei dati

Come è organizzata la sorveglianza del registro fondiario?

La gestione degli uffici del registro fondiario sottostà alla vigilanza amministrativa dei CANTONI (art. 956 cpv. 1 CC), i quali sono responsabili di tutti i danni derivanti dalla tenuta dei registri (art. 955 cpv. 1 CC).

Revisione CC - nuovo art. 949d:

I cantoni possono incaricare terzi per l'utilizzo del registro fondiario (cpv. 1) ⇒ in questo caso SIX Terravis SA



Perché la sorveglianza della protezione dei dati è rilevante? I dati trasmessi tramite la piattaforma Terravis comprendono anche dati personali

Nome, indirizzo, data di nascita del proprietario del fondo, dati su creditori del pegno immobiliare ecc.

Solo «dati personali ordinari» MA la rilevanza della protezione dei dati con i «dati personali ordinari» aumenta se vengono trattate

- grandi quantità di dati
- di molti interessati.

## Obblighi di sorveglianza tatali TerrAudit

Come è organizzata la sorveglianza della protezione dei dati?

Uffici del registro fondiario/ispettorati del registro fondiario

= organi pubblici cantonali sono sottoposti alla sorveglianza dei responsabili cantonali della protezione dei dati 06.06.2018 www.terraudit.ch 19

I responsabili della protezione dei dati sono responsabili

del fatto che tutti gli organi pubblici del proprio cantone trattino i dati personali conformemente alla protezione dei dati

Obblighi di sorveglianza statali

= obblighi di sorveglianza giuridici

⇒ non è facile, ma lo si deve fare!

#### ...altrimenti sussiste il rischio di

- perdita di fiducia ⇒ registro fondiario = registro pubblico con elevata protezione della fiducia.
- rischio di responsabilità dello Stato,
- perdita di reputazione delle autorità che gestiscono il registro.

## Come si possono assolvere gli obblighi di sorveglianza?

Nessuna disposizione di legge⇒ stabilire la sorveglianza sulla base della situazione concreta.

MA: la digitalizzazione comporta nuove sfide per gli obblighi di sorveglianza.





### Da cosa si contraddistingue il mondo digitalizzato?

- ⇒ piattaforme di dati e pool di dati usati in comune
  - ⇒ oltre i limiti delle imprese e delle istituzioni



- Esempi di ambito privato: Facebook, Netflix ecc. – utilizzo prevalentemente internazionale
- Esempi di ambito commerciale: pool di dati e piattaforme di dati di ogni tipo – utilizzati sempre più anche a livello intercantonale e tra imprese



#### Quali sono i vantaggi delle piattaforme?

Raccolta e utilizzo comune di contenuti (amministrazione dati, analisi dati ecc.)

⇒ genera incrementi di efficienza e risparmi di costi.



### Quali sono i fenomeni di tali piattaforme?

- 1. Molti partecipanti e grandi quantità di dati,
- 2. sistemi tecnicamente impegnativi,
- 3. competenze di sorveglianza non chiare,
- 4. elevati requisiti di sorveglianza.



## Come sono impostati i fenomeni nella piattaforma Terravis?

1. Molti partecipanti e grandi quantità di dati



#### Molti partecipanti:

- SIX Terravis SA come gestore della piattaforma,
- cantoni e comuni partecipanti come proprietari dei dati (uffici del registro fondiario),



- Confederazione, cantoni e comuni come utilizzatori della piattaforma,
- altri utenti della piattaforma⇒ società di servizi finanziari, pubblici ufficiali rogatori, assicurazioni, casse pensioni

⇒ attualmente complessivamente 15'349 utenti



#### Grandi quantità di dati:

14 cantoni offrono i loro dati del registro fondiario tramite la piattaforma Terravis

⇒ mediamente ca. **60'000 estratti al mese** 

= 720'000 estratti all'anno.

Confronto dati 2015: da 8 a 10 cantoni con 24'000 consultazioni al mese, 288'000



#### 2. Sistema tecnicamente impegnativo:

vista l'elevata complessità tecnica, SIX è stata incaricata della realizzazione e della gestione della piattaforma (utilizzo di esperienze del settore finanziario)

La piattaforma è certificata SO



- 3. Competenze di sorveglianza non chiare: oggi ampiamente risolte ⇒ erano presenti ben oltre la fase di progetto.
- 4. Elevati requisiti di sorveglianza: la sorveglianza è complessa e richiede elevate competenze specialistiche perlopiù non disponibili in singoli cantoni.



### IV.

### Sorveglianza piattaforma Terravis

# TerrAudit Sorveglianza piattaforma Terravis

## Effetti della sorveglianza della piattaforma Terravis?

L'adempimento della sorveglianza richiede

- determinate competenze

e

- know-how specifico

# Sorveglianza piattaforma Terravis

#### sotto forma di

- know-how tecnico per capire i sistemi e il loro funzionamento,
- know-how relativo alla valutazione e all'analisi di grandi quantità di dati,
- know-how giuridico per il controllo della compliance.

## Sorveglianza piattaforma Terravis

Né gli uffici del registro fondiario/ispettorati del registro fondiario né i responsabili della protezione dei dati dispongono di questo know-how e del personale necessario!!!

## TerrAudit Sorveglianza piattaforma Terravis

#### Quale approccio risolutivo viene proposto?

Aggregazione delle autorità del registro fondiario e della protezione dei dati nell'Associazione TerrAudit

E

coinvolgimento di terzi per assolvere al compito di sorveglianza professionale.



...segue...

Grazie!



## Retrospettiva

Passi compiuti finora?

Silke Ettrich

Associazione TerrAudit

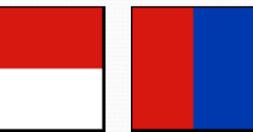


- Sorveglianza e controlling SST: preparazione dell'aggregazione
- Evento informativo 2015
- Sondaggio: costituzione dell'Associazione
- Elaborazione di statuti e regolamento da parte di
  - Silke Ettrich GR
  - Stefan Häusler BE
  - Barbara Widmer DSB BS



- Costituzione dell'Associazione il 23 agosto 2016
- Membri fondatori autorità del registro

fondiario dei cantoni



- Osservatori uffici di sorveglianza in materia di protezione dei dati
- Prima riunione della direzione: costituzione 06.06.2018



- Reperimento di offerte delle società di revisione KPMG e PwC
- Presentazioni di offerte:
  - Obiettivo della verifica
  - Entità della verifica
  - Procedura
  - Spese
- Valutazione e scelta di PwC



- Prima AG il 23 febbraio 2017,
  - Ospite: Dr. iur. Hermann Schmid, direttore UFRF
- Presentazione all'assemblea plenaria SST a Landquart
- Allestimento del programma di verifica
  - ➤ Lettera d'incarico con PwC
- Primo audit nel periodo da marzo a ottobre 2017
- Una riunione della direzione
- Adesione del responsabile della protezione dei dati del Cantone dei Grigioni

Fase finale primo audit:

Rapporto





- AG il 9 marzo 2018
  - Ospiti: Dr. Rahel Müller e Anja Risch, direttore e vicedirettrice UFRF
- Marketing e media
- Bozza del logo
- Realizzazione del sito web: <u>www.TerrAudit.ch</u>
- Presentazione dell'Associazione TerrAudit all'assemblea plenaria SST a Bellinzona



# ⇒ Evento informativo di oggi



## Associazione TerrAudit

Principi per l'adesione

**Barbara Widmer** 

Associazione TerrAudi



### «Tutti dicevano: non funzionerà. Poi è arrivato qualcuno, non lo sapeva e lo ha fatto comunque».

Saggezza di vita



## ...e oggi eccola qui:

## l'Associazione TerrAudit



- Scopo e partecipazione in qualità di membri
- II. Contributo dei membri
- III. Organi dell'Associazione
- IV. Audit



### •

# Scopo e partecipazione in qualità di membri

Adempimento intercantonale degli obblighi di sorveglianza giuridici (registro fondiario e protezione dei dati) nell'ambito della piattaforma Terravis

**TRAMITE AUDIT**, svolti da terzi professionisti (società di revisione abilitata secondo LSR).

(Art. 2 Statuti)



Chi può diventare membro?

**Cantoni** che offrono i loro dati del registro fondiario tramite la piattaforma Terravis



#### Come si diventa membri?

Dichiarazione di adesione del cantone – rappresentato dalla parte del registro fondiario o della protezione dei dati

□ l'altra parte può di volta in volta dichiarare il proprio coinvolgimento nell'Associazione – ma non è obbligata! (Art. 3.1 cpv. 5 Statuti)

## Di cosa bisogna tenere conto a livello intercantonale?

Diversi requisiti per l'adesione:

- Informali (tramite dichiarazione dell'unità che vuole aderire)?
- Ufficiali tramite delibera del Consiglio di Stato?
- Altre procedure? 06.06.2018 www.terraudit.ch





Per ogni cantone viene riscosso un contributo dei membri

- ⇒ anche se la parte del registro fondiario e della protezione dei dati sono membri
- ⇒ la ripartizione interna spetta agli interessati

(Art. 4.1 cpv. 2 Statuti)



## Come è costituita la base per il calcolo dei contributi dei membri?

**TOTALE** dei contributi stabiliti per i membri dall'AG

(Art. 4.2 cpv. 1 Statuti)

#### Come si compone questo TOTALE?

- Audit (ca. 2/3)
- Amministrazione
- Management audit

(ca. 1/3)

TerrAudit

## TerrAudit Contributo dei membri

Totale contributi dei membri per audit eseguiti nel 2017:

Audit CHF 45'000.-

Amministrazione CHF 15'000.-

TOTALE CHF 60'000.-



Contributi dei membri per cantone membro

2017:

**BE:** CHF 27'238.-

**GR:** CHF 10'303.-

**SO:** CHF 9'319.-

**TI:** CHF 13'140.-

**TOTALE** CHF 60'000.-

06.06.2018

www.terraudit.ch 63

## Quali sono i componenti di calcolo per i contributi per i singoli cantoni?

- 1/5 in parti uguali (parte fissa)
- 2/5 per abitanti del cantone (parte variabile I)



 2/5 per numero di fondi richiamabili nella piattaforma Terravis (parte variabile II)

(Art. 4.2. cpv. 2 Statuti)

# Esempi di calcolo <u>Tabella di calcolo</u>



## Come si calcola il contributo dei membri in caso di iscrizione nel corso dell'anno?

- □ Il contributo dei membri va sempre corrisposto in toto

(Art. 4.3 Statuti)



#### III.

# Organi dell'Associazione (direzione in particolare)



### Organi dell'Associazione

#### Quali sono gli organi dell'Associazione?

- Assemblea generale

#### Direzione

- Ufficio di revisione

(Art. 5 Statuti)



## Organi dell'Associazione

#### Come è organizzata la direzione?

Minimo 3 e massimo 7 membri

⇒ il più possibile bilanciati tra parte del registro fondiario e parte della protezione dei dati

(Art. 7.1 Statuti)



## Organi dell'Associazione

# Come sono impostate la durata delle cariche e le rielezioni?

Le elezioni si svolgono ogni 3 anni

⇒ Periodo in carica = 3 anni

**Rielezione** possibile per due volte per la stessa durata.

(Art. 7.6 Statuti)



# IV. Audit



#### Qual è lo scopo degli audit?

- Reperire informazioni sull'effettivo assolvimento della sorveglianza legale;
- verificare il rispetto delle basi legali e contrattuali determinanti;



- evitare casi di responsabilità e danni alla reputazione;
- rafforzare i cantoni rispetto al gestore della piattaforma e agli utenti della piattaforma

(Art. 1.2 Regolamento)



#### Come sono organizzati gli audit?

- Audit speciali ⇒ secondo necessità per membro o gruppo di membri

(Art. 2.2 Regolamento)



# Quali compiti ha la direzione negli audit?

- Organizzazione e coordinamento degli audit
- Affidamento dell'incarico degli audit a terzi
- Monitoraggio dell'assolvimento dei compiti

(Art. 1.2 Regolamento)



# Come sono stati realizzati praticamente questi compiti?

Costituzione del Comitato audit con 2 membri:

- Philipp Adam (presidente)
- Barbara Widmer (consulente esterna)

(nessun regolamento)



# Quali compiti ha svolto il comitato di direzione?

**Gestione dell'audit** ⇒ consistente in:

- orientamento strategico dell'audit;
- accompagnamento di PwC in tutte le attività e contatti;



- coordinamento degli interessati (convocazione e direzione di riunioni);
- informazioni periodiche ai membri dell'Associazione;
- coordinamento dei risultati e rapporti.



# ...questa era una sintesi dell'operato l'Associazione TerrAudit

Aderite – ne trarrete solo vantaggi!



# Situazione Piattaforma Terravis

Werner Möckli SIX Terravis SA



#### Werner Möckli

Esperto bancario dipl. fed. NDS Swiss Finance Institut

- Direttore SIX
   Terravis SA
- Rappresentanti CSSF e
   ASB nel progetto
   eGRIS
   (2007 2009)



### Programma



#### **Stato Terravis**

TerrAudit dalla prospettiva della società di gestione

Prospettive



#### **Stato Terravis**



Società di gestione SIX Terravis SA



#### **Stato Terravis**



Tema	Dettagli
Base giuridica SIX Terravis SA	<ul> <li>In data 15.12.2017 il Parlamento ha approvato la revisione del CC con 182 voti favore e 1 contrario.</li> <li>Con l'articolo chiarificatore 949d CC ora esiste la certezza giuridica per SIX Terravis SA e per i cantoni</li> <li>SIX Terravis SA sottostà alla sorveglianza dei cantoni e all'alta vigilanza della Confederazione</li> </ul>
Ricertificazione ISO-27001	SIX Terravis ha superato l'audit di ricertificazione ISO- 27001 del 27/28.11.2017 (senza scostamenti principali e accessori)
Audit di mantenimento dell'Ufficio federale di giustizia	<ul> <li>SIX Terravis ha superato positivamente l'audit di mantenimento dell'Ufficio federale di giustizia. Agli ispettori sono state fornite risposte e consegnati i documenti richiesti</li> </ul>



#### **Stato Terravis**

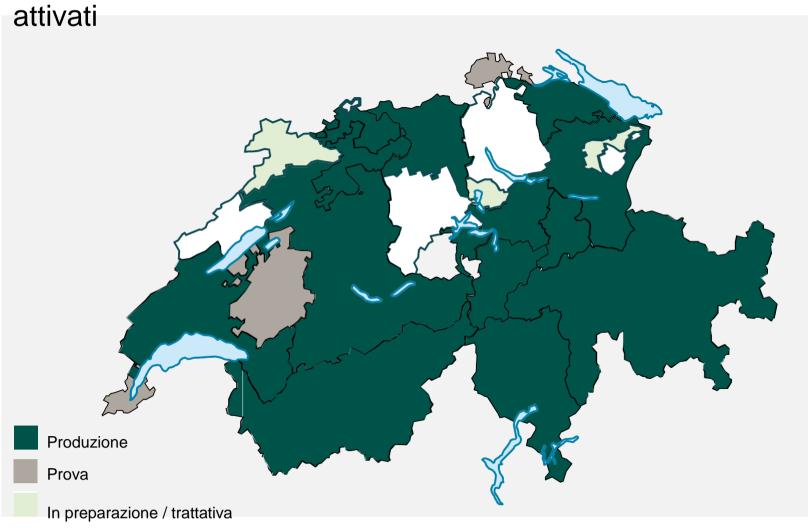


#### **Portale d'informazione Terravis**



#### Portale d'informazione Terravis – cantoni







#### Portale d'informazione Terravis – dati salienti



Tema	Dettagli
Fondi richiamabili	4,5 mio. di fondi in 14 cantoni
Partecipanti attivati	<ul> <li>Oltre 660 partecipanti, di cui</li> <li>uffici del registro fondiario</li> <li>notai / notariati (AG, BE, BL, BS, GL, GR, TG)</li> <li>banche</li> <li>casse pensioni, assicurazioni, amministrazioni cantonali (GR, TG), avvocati, servizi cantonali del catasto, geometri, system provider</li> </ul>
Utenti attivati	oltre 16'000 utenti
Accessi	• > 120'000 richieste al mese



#### Servizi Terravis

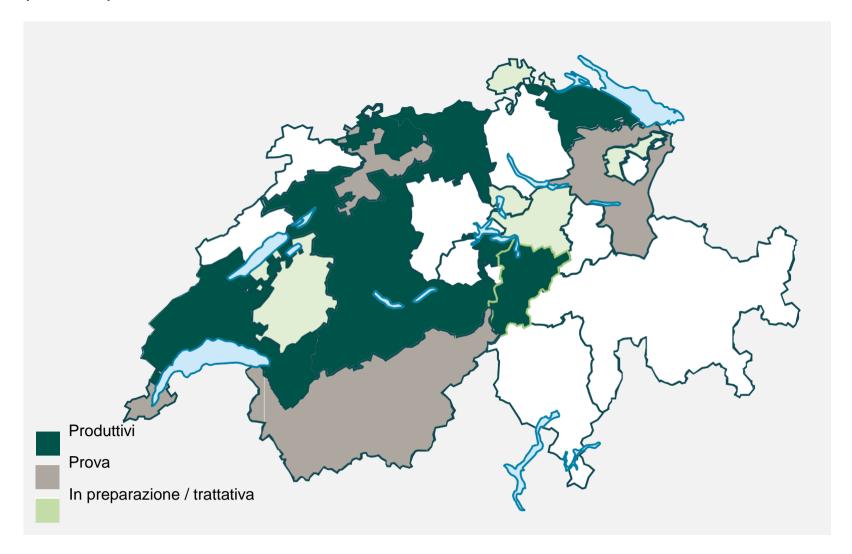


Transazioni commerciali elettroniche Terravis (eGVT)



## Transazioni commerciali elettroniche Terravis (eGVT) – cantoni attivati







## Transazioni commerciali elettroniche Terravis (eGVT) – panoramica dei processi implementati



Process	Descrizione	Nominee	eGVT
2	Trasferimento di credito (incl. sub-varianti)	Χ	Χ
3	Costituzione della cartella ipotecaria registrale (incl. sub-varianti)		Χ
4	Aumento della cartella ipotecaria registrale (incl. sub-varianti)	Χ	Χ
5a	Notifica generica Ufficio del registro fondiario (notariato indipendente)		Χ
5b	Notifica generica Ufficio del registro di commercio (notariato indipendente)		X
6	Notifica generica Ufficio del registro fondiario	Χ	
7	Approvazione creditori (tramite banche Nominee)	Χ	
8	Cambio di creditore (avviato dalla banca Nominee)	Χ	
9	Cambio di creditore (avviato da banca terza)	Χ	
10	Cambio di proprietà	Χ	Χ
11	Processo geometri		Χ
12	Notifica registrazione restrizione dell'alienazione LPP (tramite CP)		Χ
13	Notifica cancellazione restrizione dell'alienazione LPP (tramite CP)		Χ
14	Approvazione creditori	X	X
15	Comunicazione del registro fondiario / Avviso	Χ	X

### Programma



Stato

TerrAudit dalla prospettiva della società di gestione

Prospettive



#### TerrAudit dalla prospettiva della società di gestione



Tema	Dettagli
Strutture federali nel registro fondiario	<ul> <li>SIX Terravis è ottimista in merito alle strutture federali nel quadro dei registri fondiari</li> <li>L'organizzazione eterogenea nel quadro dei registri fondiari rappresenta una sfida,</li> <li>-&gt; conseguenze: complessità elevata che genera costi supplementari, oneri aggiuntivi e ritardi</li> </ul>
Requisiti del mercato	<ul> <li>Gli utenti chiedono certezza del diritto e qualità dei dati elevata</li> <li>Gli aventi diritto chiedono un accesso digitale, per via telematica e standardizzato al livello nazionale tramite un canale</li> </ul>
Vantaggi tramite TerrAudit	<ul> <li>Le verifiche periodiche scoprono eventuali punti deboli e generano miglioramenti del servizio</li> <li>Parità di trattamento tra i portali cantonali e il portale d'informazione Terravis</li> <li>TerrAudit diventerà un centro di competenza</li> <li>Gli utenti apprezzano l'armonizzazione a livello svizzero degli standard normativi dei registri fondiari e della protezione dei dati</li> </ul>



### Programma



Stato

TerrAudit dalla prospettiva della società di gestione

**Prospettive** 



#### Prospettive



Tema	Dettagli
Portale d'informazione Terravis	<ul> <li>Finalizzazione del concetto dei ruoli Terravis V3.0 (accettazione di tre cantoni in sospeso)</li> <li>Attivazione di ulteriori cantoni (In preparazione: AR, FR, SH, ZG)</li> </ul>
Transazioni commerciali elettroniche Terravis	<ul> <li>T4/2018 Terravis implementa l'estensione dell'interfaccia GBDBS V2.1</li> <li>Rollout di ulteriori processi per geometri e casse pensioni</li> <li>Estensioni di funzioni per notai (d'intesa con le associazioni cantonali dal notariato)</li> <li>Prosecuzione del rollout del processo «Cambio di proprietà»</li> </ul>
TerrAudit	Prossimo audit regolare presumibilmente nell'autunno 2019





# PAUSA



# Importanza dell'Associazione TerrAudit

## per gli obblighi di sorveglianza cantonali

Anja Risch

Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario



#### **Anja Risch**

MLaw, notaio

 Sostituta presidente dell'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e il diritto fondiario UFRF, Ufficio federale di giustizia





# Importanza dell'Associazione TerrAudit

## per gli obblighi di sorveglianza cantonali

Anja Risch

Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario



# Importanza dell'Associazione TerrAudit

## per gli obblighi di sorveglianza cantonali

**Philipp Adam** 

Associazione TerrAudit



## Sorveglianza

#### Tutti i cantoni Terravis

- hanno l'obbligo di sorveglianza nei confronti di SIX Terravis SA
- >gli stessi temi/interessi riguardo alla sorveglianza
- devono rilevare collettivamente in modo logico i fatti necessari

# Associazione TerrAudit

... vuol dire

- sorveglianza
- minimizzazione del rischio
- sicurezza
- efficienza
- risparmio sui costi

## Associazione TerrAudit TerrAudit

... sostiene i suoi membri tramite

- coordinamento
- professionalità



# Voglio diventare membro...

...perché sono consapevole del fatto che sono competente per

- l'esercizio della sorveglianza sull'utilizzo dei «dati cantonali» tramite SIX Terravis SA e i partecipanti:
  - ➤ Chi ha consultato quali dati e quando?



### Voglio diventare membro...

...perché sono consapevole del fatto che sono competente per

- la verifica del rispetto del concetto dei ruoli:
  - ➤ Quali partecipanti sono stati attivati da SIX Terravis SA?
- Quali utenti sono stati attivati dai partecipanti? Con quali diritti?

06.06.2018 www.terraudit.ch 105

### Voglio diventare membro...

...perché sono consapevole del fatto che sono competente per

- la verifica del rispetto del conteggio corretto e dell'incasso tramite SIX Terravis SA
- la verifica del rispetto di ulteriori obblighi contrattuali di SIX Terravis SA

## Voglio diventare membro...

...perché sono consapevole del fatto che sono responsabile di

eventuali danni derivanti dal trattamento dei dati nei confronti di terzi!

06.06.2018 www.terraudit.ch 107

E allora..

benvenuti a bordo!





#### Risultati dell'audit

**Ralf Hofstetter** 

PricewaterhouseCoopers, PWC



#### **Ralf Hofstetter**

M. Sc., CISA, CISSP, ISO 27001 Lead Auditor

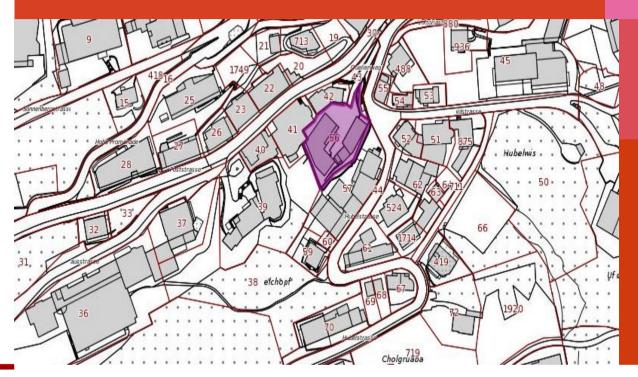
- Senior Manager, Revisione dei conti,
   PricewaterhouseCoopers
   AG
- IT Audit e sicurezza informatica



110

#### Associazione TerrAudit

Verifica della compliance del portale d'informazione elettronico Terravis







## Prospettive Quali sono i prossimi passi?

Silke Ettrich
Associazione TerrAudit



- Invio del rapporto sull'audit ai membri
- Iscrizione di nuovi membri
  - ➤ Dichiarazioni di intenti di 3 o 4 Cantoni
- Collaboratrice/collaboratore Amministrazione



Rafforzare la presenza sui media

- La giornalista accompagna l'Associazione
- Cartella stampa
- Social media



- Preparazione per il prossimo audit a partire dalla primavera
- Vanno definiti i cantoni da verificare

#### >Aderite ora!

06.06.2018 www.terraudit.ch 115



✓ Riflettete sul budget!

Richiedeteci un preventivo dei costi. Saremo lieti di sottoporvelo!

06.06.2018 www.terraudit.ch 116

TerrAudit

info@terraudit.ch



## Tavola rotonda Domande

Relatori e pubblico



# Arrivederci a presto nell'Associazione TerrAudit