

Regolamento per il registro fondiario (RRF)¹

del 22 febbraio 1910 (Stato 1° giugno 2004)

Il Consiglio federale svizzero,

in esecuzione degli articoli 943, 945, 949, 949a, 953, 954, 956, 967, 977 e dell'articolo 18 titolo finale del Codice civile² (CC)

nonché dell'articolo 102 della legge del 3 ottobre 2003³ sulla fusione (LFus),⁴
decreta:

I. Intavolazione dei fondi e allestimento del libro mastro⁵

Art. 1⁶

¹ Un fondo è intavolato nel registro fondiario (art. 942 CC) mediante:

- a. rilievo planimetrico, se la rappresentazione è possibile, o iscrizione nel sommarione;
- b. apertura di un foglio nel libro mastro e
- c.⁷ compilazione della descrizione (art. 4–10a).

² I fondi che non sono di proprietà privata e quelli che servono all'uso pubblico s'intavolano secondo l'articolo 944 capoverso 1 del Codice civile.

Art. 1a⁸

¹ Ogni fondo è designato nel libro mastro con il Comune e con un numero. Se per quanto concerne il registro fondiario, il Comune è suddiviso in località o in quartieri, devono essere indicati anche questi (identificazione).

² La designazione non deve poter essere confusa con quella di un altro fondo in Svizzera.

³ Se si tratta di un immobile, il suo numero deve concordare con quello che figura nel piano per il registro fondiario.

RU 26 163 e CS 2 516

¹ Abbreviazione introdotta dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

² RS 210

³ RS 221.301

⁴ Nuovo testo giusta il n. 2 dell'all. all'O del 21 apr. 2004, in vigore dal 1° lug. 2004 (RU 2004 2669).

⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁸ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁴ Se un fondo è cancellato dal registro fondiario, il suo numero non può essere utilizzato per l'intavolazione di un altro fondo.

⁵ I Cantoni possono derogare alle disposizioni dei capoversi 3 e 4, se garantiscono che i fondi non possono essere confusi.

Art. 2⁹

¹ Gli immobili e i diritti per sé stanti e permanenti limitati per superficie che devono essere intavolati nel registro fondiario sono tracciati nel piano conformemente alle norme per la misurazione ufficiale.¹⁰

² I piani originali sono custoditi presso l'ufficio delle misurazioni catastali o presso l'ingegnere geometra; una copia si trova di regola presso l'ufficio del registro fondiario.

³ L'ufficio del registro fondiario può riprendere mediante trasmissione informatica i dati della misurazione ufficiale relativi al piano per il registro fondiario.¹¹

⁴ Le modificazioni di confini degli immobili e dei diritti per sé stanti e permanenti limitati per superficie che sono intavolati nel registro fondiario devono essere annunciate all'ufficio del registro fondiario che le riporta nel mastro.¹²

Art. 3¹³

¹ Gli immobili sono intavolati d'ufficio nel registro fondiario del circondario dove si trovano per intero o per la maggior parte.

² Per immobile si intende qualunque superficie di terreno che abbia confini sufficientemente determinati.

Art. 4¹⁴

¹ L'ufficio del registro fondiario allestisce la descrizione del fondo, sulla base dei dati e con la designazione risultanti dalla misurazione ufficiale nonché giusta i dati risultanti dagli articoli 7–10a.

² Esso rappresenta tali dati sul foglio del mastro o nelle forme previste per la tenuta dei registri ausiliari (art. 108).

³ In caso d'intavolazione nel registro fondiario di un fondo che serve all'esercizio di un'impresa di trasporto ferroviario d'uso pubblico (fondo delle ferrovie), occorre indicare tale destinazione nella descrizione del fondo.

⁴ L'ufficio non deve allestire la descrizione del fondo nella misura in cui mediante trasmissione informatica:

⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹² Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

- a. riprende dalla misurazione ufficiale i dati relativi agli immobili (copertura del suolo, superfici, edifici e loro numeri, ecc.);
- b. riprende dai sistemi d'informazione cantonali o comunali corrispondenti altri dati descrittivi, quali il valore fiscale.

⁵ I dati descrittivi non hanno nessuno degli effetti del registro fondiario (art. 971–974 CC).

Art. 5¹⁵

Art. 6

¹ L'ufficiale del registro che procede d'ufficio all'intavolazione di un immobile situato in più circondari (art. 3 cpv. 1) ne informa, mediante trasmissione di un estratto, gli uffici degli altri circondari.¹⁶

² L'immobile¹⁷ è allora intavolato anche negli altri circondari, dove il foglio del mastro riceve l'intitolazione: «Copia del n°..... nel circondario di ...»

³ Il foglio dell'intavolazione principale richiama i fogli delle intavolazioni secondarie, ciascuno dei quali richiama, a sua volta, l'intavolazione principale e le altre intavolazioni secondarie.

Art. 7

¹ I diritti per sè stanti e permanenti costituiti sui fondi, come i diritti di superficie e i diritti di sorgente, possono essere, ad istanza scritta del titolare, intavolati quali fondi¹⁸ nel registro fondiario.

² L'intavolazione d'un tal diritto può avvenire solo quando:

1. il diritto stesso esista come servitù sopra un fondo del dominio privato, oppure sopra un fondo del dominio pubblico dello stesso circondario e non sia costituito a favore di un fondo dominante, nè esclusivamente a favore di una determinata persona;
2. sia costituito per trent'anni almeno o per un tempo indeterminato.

³ Per ciò che riguarda i diritti per sè stanti e permanenti costituiti quali servitù simultaneamente su più fondi situati in diversi circondari, la competente autorità di vigilanza decide in quale circondario debbano essere intavolati come fondi.

¹⁵ Abrogato dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU 1995 14).

¹⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁷ Nuova denominazione giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987 (RU 1987 1600). Di tale modificazione è tenuto conto in tutto il presente testo.

¹⁸ Nuova denominazione giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987 (RU 1987 1600). Di tale modificazione è tenuto conto in tutto il presente testo.

Art. 8

¹ Le concessioni di diritti sopra acque pubbliche, in quanto corrispondano all'articolo 59 della legge federale del 22 dicembre 1916¹⁹ sull'utilizzazione delle forze idrauliche, sono, ad istanza scritta dell'avente diritto, intavolate come fondi nel circondario in cui si trova la parte del corso d'acqua che si vuole utilizzare.²⁰

² Se questa parte del corso d'acqua si trova in diversi circondari, la competente autorità di vigilanza decide in quale circondario debba farsi l'intavolazione.

³ Se la detta parte del corso d'acqua è intavolata essa medesima nel registro fondiario, bisognerà far richiamo a questa intavolazione.

⁴ Inoltre, ove esistano catasti di diritti d'acqua, si dovrà provvedere a che questi concordino col registro fondiario.

Art. 9

¹ L'intavolazione del registro fondiario dei diritti per sè stanti e permanenti si eseguisce aprendo loro un foglio nel mastro e compilando la descrizione dei medesimi.

² Il numero della descrizione e del foglio (foglio singolo o collettivo) riceve un'aggiunta indicante la natura del diritto, come: «diritto di superficie sul n° ..., diritto di sorgente sul n° ..., concessione idraulica ..., ecc.».

³ Se un diritto per sè stante o permanente è iscritto in pari tempo quale servitù gravante un immobile, la descrizione ed il foglio dell'immobile gravato richiameranno l'intavolazione del diritto stesso come fondo.

⁴ Le disposizioni che regolano l'intavolazione degli immobili si applicano del resto per analogia alla intavolazione dei diritti per sè stanti e permanenti.

Art. 10

¹ Le miniere sono, ad istanza scritta del concessionario, intavolate quali fondi nel circondario in cui si trovano, alle stesse condizioni delle concessioni idrauliche, in conformità dell'articolo 9.

² Ove una miniera giaccia in più circondari, si applica per analogia l'articolo 6.

Art. 10a²¹

¹ Per le quote di comproprietà d'un fondo sono aperti, qualora sia opportuno per la chiarezza e precisione dell'iscrizione, dei fogli speciali con l'aggiunta «Quota di comproprietà sul n° ...» e la descrizione della quota.

² Per le quote di comproprietà costituite in proprietà per piani sono aperti in ogni caso, dei fogli speciali con l'aggiunta «Proprietà per piani sul n° ...», la descrizione del piano e il riferimento all'atto costitutivo o al piano di ripartizione.

¹⁹ RS 721.80. Ora: LF sull'utilizzazione delle forze idriche.

²⁰ Nuovo testo giusta il n. I del DCF del 29 giu. 1965 (RU 1965 465).

²¹ Introdotto dal n. I del DCF del 21 apr. 1964, in vigore dal 1° gen. 1965 (RU 1964 409 1022).

³ Il foglio dell'immobile o del diritto per sè stante e permanente richiamerà il foglio della comproprietà o della proprietà per piani, e viceversa.

⁴ I Cantoni possono prevedere, nelle disposizioni che daranno in conformità dell'articolo 20^{quater} del titolo finale del Codice civile che, nel caso d'iscrizione di proprietà per piani del vecchio diritto secondo l'articolo 20^{bis} del titolo finale del detto Codice, non siano aperti dei fogli speciali per la proprietà per piani, oppure soltanto a determinate condizioni.

II. Richiesta, iscrizione nel libro giornale²²

Art. 11²³

L'ufficiale del registro fondiario può fare iscrizioni nel registro fondiario soltanto su richiesta. Sono salvi i casi in cui il Codice civile e il presente regolamento prevedano la procedura d'ufficio (rettificazioni, radiazioni, allestimento di fogli sostitutivi).

Art. 12

¹ Le richieste non devono essere subordinate a riserva o condizione alcuna.

² Ogni singola iscrizione da eseguire deve figurare separatamente nella richiesta.²⁴

³ Se sono inoltrate contemporaneamente più richieste in vicendevoles dipendenza, dev'esserne indicato l'ordine di trattazione.²⁵

⁴ La richiesta può stabilire che una delle iscrizioni non deve essere eseguita senza un'altra determinata.²⁶

Art. 13

¹ Ogni richiesta d'iscrizione dev'essere fatta per iscritto.

² La condizione della forma scritta può essere adempita coll'apposizione della firma del richiedente ad un formulario stampato, presso il competente ufficio del registro.

³ Le richieste comunicate per telefono o elettronicamente non valgono come richieste scritte.²⁷

⁴ In casi urgenti, le autorità e i tribunali possono richiedere per telefono o elettronicamente l'annotazione di una restrizione della facoltà di disporre e di un'iscrizione provvisoria (art. 960 cpv. 1 n. 1 e 2, art. 961 cpv. 1 n. 1 CC) nonché la menzione di un blocco del registro fondiario (art. 80 cpv. 6) e delle misure previste dall'articolo 80 capoverso 9. La richiesta scritta dev'essere presentata senza indugio. La richiesta

²² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

²³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

²⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

²⁵ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

²⁶ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

²⁷ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

è iscritta nel giornale con la data e il momento della comunicazione telefonica o elettronica.²⁸

Art. 13a²⁹

¹ I documenti giustificativi devono contenere i seguenti dati sulla persona del disponente e su quella dell'acquirente:

- a.³⁰ per le persone fisiche: cognome e almeno un nome in tutte lettere, data di nascita, domicilio, attinenza o nazionalità nonché l'indicazione se la persona è coniugata o meno;
- b. per le persone giuridiche e le società in nome collettivo e in accomandita: ragione sociale o nome, sede, forma giuridica ove questa non risulti dalla ragione sociale o dal nome, numero d'identificazione della ditta se il registro di commercio gliene conferisce uno;
- c. per le altre società e comunità i cui membri sono vincolati tra loro per legge o contratto e sono proprietari in comune: i dati menzionati alle lettere a o b per ciascun membro.

² I documenti giustificativi devono contenere le indicazioni che permettono di valutare se per l'alienazione, l'acquisto o l'aggravio del fondo sia necessaria l'autorizzazione di un'autorità o il consenso di un terzo. I documenti giustificativi possono dimostrare che l'atto di cui si chiede l'iscrizione non ha bisogno d'autorizzazione o di consenso.

³ In caso d'acquisto di una proprietà collettiva, occorre indicare i dati necessari all'iscrizione dei rapporti collettivi di proprietà conformemente all'articolo 33.

Art. 14

¹ Non appena giunte, le richieste devono essere iscritte nel giornale, come pure, dopo l'apertura, i procedimenti avviati d'ufficio. Dell'iscrizione nel giornale dev'essere dato atto su domanda. Essa contiene:

- a. un numero d'ordine progressivo la cui serie ricomincia ad ogni anno civile;
- b. data e ora esatta;
- c. nome e domicilio del richiedente;
- d. le iscrizioni da fare con termini chiave e l'identificazione dei fondi interessati; in caso di pluralità d'iscrizioni o di fondi, basta il rinvio alla richiesta.³¹

² L'iscrizione e la modificazione di dati descrittivi (art. 4) e di indirizzi (art. 108) può figurare nel giornale.³²

²⁸ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU 1995 14). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

²⁹ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

³⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

³¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

³² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

³ Qualora a termini del diritto cantonale, l'ufficiale del registro fondiario conferisca carattere autentico all'atto, mediante la sua iscrizione nel protocollo degli atti pubblici, quest'iscrizione – quando non disponga esplicitamente il contrario – varrà in pari tempo come richiesta d'iscrizione.

⁴ Se un procedimento avviato d'ufficio non può essere esplicitamente motivato nel giornale con un termine chiave, occorre stendere un documento giustificativo.³³

⁵ La richiesta o il documento giustificativo giusta il capoverso 4 dev'essere fornito del numero d'ordine dell'iscrizione nel giornale (indicazione d'entrata).³⁴

Art. 14a³⁵

¹ L'ufficio del registro fondiario tiene un giornale per tutto il circondario del registro fondiario.

² La tenuta del giornale può essere collegata a un ruolo delle pratiche.

³ Il giornale può essere tenuto anche con ausilii informatici.

⁴ Il giornale tenuto con ausilii informatici dev'essere stampato quotidianamente; i fogli sono conservati conformemente all'articolo 110.

Art. 15

¹ Presentata la richiesta, l'ufficiale del registro fondiario deve verificare se essa emana realmente dalla persona legittimata a presentarla, secondo le disposizioni legali sul registro fondiario (art. 963 CC).

² Se la richiesta emana dal proprietario iscritto, l'ufficiale deve accertarsi dell'identità del richiedente con quest'ultimo.

³ Se la richiesta emana dall'acquirente (art. 656 cpv. 2, 665 cpv. 2 e 3, 836, 963 cpv. 2 CC, art. 34 cpv. 3 della LF del 4 ott. 1991³⁶ sul diritto fondiario rurale, LDFR), l'ufficiale deve accertarsi dell'identità tra richiedente e acquirente.³⁷

⁴ ...³⁸

Art. 16

¹ Quando la richiesta sia fatta per conto di una società o d'una persona giuridica oppure da un rappresentante della persona legittimata, il richiedente deve provare che ha veste per fare tale atto, o per rappresentare la persona legittimata, ossia produrre una procura.

² L'acquirente può essere legittimato a richiedere l'iscrizione nel contratto medesimo steso in forma autentica.

³³ Introdotta dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

³⁴ Introdotta dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

³⁵ Introdotta dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

³⁶ RS 211.412.11

³⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

³⁸ Abrogato dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU 1995 14).

³ Nei casi in cui il documento giustificativo richiesto per l'iscrizione debba essere steso in forma autentica (art. 18 e 23), il diritto cantonale può autorizzare le persone a cui è commessa la celebrazione degli atti pubblici ad eseguire le relative richieste.

⁴ Il legatario può richiedere l'iscrizione, se vi è autorizzato da una dichiarazione scritta del proprietario gravato.

Art. 17³⁹

Ove l'iscrizione sia richiesta da un'autorità (giudiziaria, delle esecuzioni o dei fallimenti) o da un funzionario (ufficiale del registro fondiario o persona a cui è commessa la celebrazione degli atti pubblici), l'ufficiale deve verificare se il richiedente sia competente per fare una tale richiesta.

Art. 18⁴⁰

¹ Se l'iscrizione nel registro fondiario è costitutiva ai fini dell'acquisto della proprietà (art. 656 cpv. 1 CC), i documenti giustificativi da produrre per il trasferimento della proprietà sono:

- a.⁴¹ in caso di contratto di diritto privato: un atto pubblico o un contratto nella forma prevista dal diritto federale;
- b. in caso di divisione d'eredità: una dichiarazione scritta attestante l'unanime consenso dei coeredi oppure un atto di divisione steso in forma scritta;
- c.⁴² in caso di legato: una copia autenticata della disposizione a causa di morte, una dichiarazione attestante l'accettazione del legatario e una dichiarazione attestante il consenso degli eredi o l'atto di disposizione dell'esecutore testamentario;
- d. in caso d'esercizio di un diritto di prelazione: il contratto tra il venditore e il compratore, la dichiarazione con cui il titolare del diritto di prelazione esercita il proprio diritto e la dichiarazione attestante il consenso del proprietario; in caso di diritto di prelazione contrattuale, inoltre il patto di prelazione (art. 216 cpv. 2 e 3 CO⁴³).
- e.⁴⁴ in caso di trattato internazionale o di contratto di diritto amministrativo tra enti indipendenti di diritto pubblico sul trasferimento di fondi del patrimonio amministrativo: una copia autenticata del trattato o del contratto;
- f.⁴⁵ in caso di decisione di un'autorità amministrativa: una decisione passata in giudicato.

³⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

⁴⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁴¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁴² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁴³ RS 220

⁴⁴ Introdotta dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁴⁵ Introdotta dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

² In caso di acquisto extra-tabulare della proprietà (art. 656 cpv. 2 CC), i documenti giustificativi da produrre per il trasferimento di proprietà sono:

- a. in caso di successione: il certificato attestante che gli eredi legali e gli eredi istituiti sono i soli eredi del defunto;
- b. in caso di espropriazione: il documento previsto dalla legislazione applicata in concreto, ossia, nel dubbio, un certificato attestante il pagamento, il deposito o la garanzia dell'indennità;
- c. in caso di esecuzione forzata: il certificato dell'ufficio d'esecuzione o dell'amministrazione del fallimento attestante l'aggiudicazione e la facoltà di farla iscrivere;
- d. in caso di sentenza: la sentenza con un attestato che la stessa è passata in giudicato e l'autorizzazione a iscrivere la proprietà;
- e. in tutti gli altri casi: i documenti nella forma prescritta dalla legge concernente il negozio giuridico oppure la decisione amministrativa o la decisione giudiziaria passata in giudicato.

³ I documenti giustificativi da produrre possono limitarsi alle indicazioni necessarie al trasferimento della proprietà.⁴⁶

Art. 18a⁴⁷

¹ Se l'acquisto della proprietà è riconducibile a una fattispecie ai sensi della LFus, i documenti giustificativi da produrre per il trapasso di proprietà sono:

- a. in caso di fusione, se il soggetto giuridico assuntore è iscritto nel registro di commercio: un estratto autenticato del registro di commercio del soggetto giuridico assuntore;
- b. in caso di fusione di associazioni o fondazioni, se il soggetto giuridico trasferente o quello assuntore non è iscritto nel registro di commercio: un atto pubblico attestante il trapasso di proprietà dei fondi al soggetto giuridico assuntore e un estratto autenticato del registro di commercio del soggetto giuridico iscritto;
- c. in caso di divisione: un estratto autenticato del registro di commercio del soggetto giuridico che assume i fondi e un estratto autenticato dell'inventario contenuto nel contratto di scissione o nel progetto di scissione e riguardante l'attribuzione dei fondi;
- d. in caso di separazione: un estratto autenticato del registro di commercio del soggetto giuridico che assume i fondi e un atto pubblico attestante il trapasso di proprietà dei fondi al soggetto giuridico assuntore;
- e. in caso di trasferimento di patrimonio a un soggetto giuridico iscritto nel registro di commercio: un estratto autenticato del registro di commercio del soggetto giuridico che assume i fondi e un estratto autenticato della parte del

⁴⁶ Introdotto dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁴⁷ Introdotto dal n. 2 dell'all. all'O del 21 apr. 2004, in vigore dal 1° lug. 2004 (RU 2004 2669).

contratto di trasferimento stesa in forma autentica e attinente ai fondi trasferiti;

- f. in caso di trasferimento di patrimonio a un soggetto giuridico non iscritto nel registro di commercio: un estratto autenticato del registro di commercio del soggetto giuridico che trasferisce i fondi e un estratto autenticato della parte del contratto di trasferimento stesa in forma autentica e attinente ai fondi trasferiti.

² In caso di trasformazioni ai sensi della legge sulla fusione, i documenti giustificativi da produrre per il cambiamento di forma giuridica consistono in un estratto autenticato del registro di commercio del soggetto giuridico trasformato.

³ In caso di fusione di istituti di diritto pubblico con soggetti giuridici di diritto privato, di trasformazione di tali istituti in soggetti giuridici di diritto privato o di trasferimento di patrimonio con la partecipazione di un istituto di diritto pubblico, i documenti giustificativi da produrre consistono in un estratto autenticato del registro di commercio del soggetto giuridico assunto o trasformato e in un estratto autenticato della parte dell'inventario contenente i fondi.

Art. 19

¹ Le disposizioni dell'articolo 18 si applicano per analogia a quanto riguarda i documenti giustificativi da produrre per l'iscrizione di un usufrutto, di un diritto d'abitazione, di un diritto di superficie per sè stante e permanente, di un onere fondiario o d'un pegno immobiliare.⁴⁸

² Per i contratti che hanno per oggetto la costituzione di servitù prediali e d'altre, non menzionate nel capoverso 1, basterà che siano stesi in forma scritta, salvo che la servitù sopprima o modifichi una restrizione legale della proprietà, nel qual caso il contratto dovrà essere celebrato per atto pubblico.

Art. 20

¹ Il documento giustificativo da produrre per l'iscrizione di una servitù stabilita sul proprio fondo, o di una cartella ipotecaria o di rendita fondiaria al portatore o intestata al proprietario stesso, consiste nella richiesta del proprietario presentata in iscritto.

² ...⁴⁹

Art. 21

¹ Il documento giustificativo da produrre per l'iscrizione d'un diritto di pegno, in casi di miglioramenti del suolo eseguiti col concorso o sotto la vigilanza di autorità pubbliche, consiste in un certificato della competente autorità che accerti l'importo della quota di spese spettante al fondo.

⁴⁸ Nuovo testo giusta il n. I del DCF del 29 giu. 1965 (RU 1965 465).

⁴⁹ Abrogato dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

² Ove il miglioramento del suolo sia stato eseguito senza sussidio dello Stato, detto certificato può essere rilasciato dalla commissione incaricata dell'esecuzione dell'impresa, oppure dalla direzione di questa; diversamente, occorrerà il consenso unanime di tutti i titolari di diritti reali sul fondo od un ordine del giudice.

Art. 22

¹ I documenti giustificativi da procure per l'iscrizione di un'ipoteca legale consistono negli atti costitutivi dei crediti a garanzia dei quali l'ipoteca dev'essere iscritta.

² Per l'iscrizione di un'ipoteca a favore degli operai o imprenditori occorre che l'importo del credito da garantirsi con ipoteca sia riconosciuto dal proprietario o dichiarato dal giudice, oppure che il proprietario consenta all'iscrizione.

³ L'iscrizione di un'ipoteca a favore degli operai e imprenditori deve essere rifiutata, se il proprietario presta garanzie sufficienti.

⁴ Ove il creditore ed il debitore non siano d'accordo circa l'importo del credito da garantirsi con pegno o circa le garanzie da prestare, si potrà fare un'iscrizione provvisoria, in conformità dell'articolo 961 capoverso 1 numero 1 del Codice civile.

Art. 22a⁵⁰

¹ Le disposizioni dell'articolo 22 concernenti l'iscrizione dell'ipoteca a favore degli operai o imprenditori si applicano all'iscrizione dell'ipoteca legale a garanzia dell'indennità in luogo del diritto di superficie cancellato (art. 779d cpv. 2 e 3 CC).

² Queste disposizioni si applicano parimente all'iscrizione dell'ipoteca legale a garanzia del canone del diritto di superficie (art. 779i e k CC), in quanto non concernano esclusivamente l'ipoteca degli operai o imprenditori e la loro applicazione non diventa superflua per effetto del contratto di superficie.

³ Esse si applicano per analogia all'iscrizione dell'ipoteca legale al fine di garantire, nel caso di proprietà per piani, il diritto della comunione ai contributi dei proprietari (art. 712i CC).

Art. 23

Per l'iscrizione dei diritti relativi a concessioni idrauliche (art. 8), oltre ai documenti giustificativi menzionati negli articoli 15 e 18, si deve provare che sono state adempite le condizioni speciali (come, per esempio, l'autorizzazione scritta dell'autorità concedente) previste dalle leggi federali o cantonali.

Art. 24

¹ Quando una richiesta non soddisfi alle condizioni legali, l'ufficiale del registro, se non può procedere a un'iscrizione provvisoria secondo l'articolo 966 capoverso 2 del Codice civile, la respinge.⁵¹

⁵⁰ Introdotta dal n. I del DCF del 29 giu. 1965 (RU 1965 465).

⁵¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

^{1bis} La richiesta è segnatamente respinta se:

- a. per l'alienazione, l'acquisto o l'aggravio del fondo è necessario il consenso di un terzo e questo consenso manca;
- b. allo stesso fine è necessaria l'autorizzazione di un'autorità e quest'autorizzazione manca;
- c. la richiesta scritta prevista dall'articolo 13 capoverso 4 non giunge all'ufficio entro il termine usuale di distribuzione della corrispondenza.⁵²

² I motivi del rigetto sono comunicati per scritto al richiedente e a tutte le altre persone toccate dalla decisione, con l'indicazione del termine di ricorso (art. 103). La decisione di rigetto è richiamata nel giornale.⁵³

³ Il rigetto della richiesta diventa definitivo dopo che sia scaduto, senza essere stato utilizzato, il termine per il ricorso.

⁴ Se la decisione di rigetto è impugnata, l'ufficiale del registro ne fa menzione nel mastro. Cancella d'ufficio la menzione appena il ricorso sia stato oggetto di decisione passata in giudicato.⁵⁴

Art. 24a⁵⁵

¹ Ove una legge federale preveda che l'ufficiale del registro fondiario non può procedere a un'iscrizione nel mastro fintanto che un'altra autorità non abbia deciso se il negozio oggetto della richiesta abbisogni d'autorizzazione, l'ufficiale del registro iscrive la richiesta nel giornale e impartisce al richiedente il termine previsto dalla legge applicabile per avviare la procedura d'autorizzazione.

² Se la procedura d'autorizzazione è avviata entro il termine prescritto, l'ufficiale ne fa menzione nel mastro.

³ Se la procedura d'autorizzazione non è avviata tempestivamente o se l'autorizzazione è negata, l'ufficiale respinge la richiesta.

⁴ La menzione è cancellata d'ufficio se l'iscrizione nel mastro è eseguita o se la relativa richiesta è stata respinta con decisione passata in giudicato.

⁵² Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁵³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

⁵⁴ Introdotto dal n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

⁵⁵ Introdotto dal n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

III. Iscrizioni

Art. 25

¹ Le iscrizioni nel mastro devono essere scritte accuratamente, senza raschiature, correzioni o parole sovrascritte ad altre.

² Esse vengono fatte nell'ordine in cui le richieste sono state presentate o nell'ordine in cui si sono firmati gli atti o le dichiarazioni davanti all'ufficiale del registro fondiario.⁵⁶

³ L'ufficiale del registro fondiario può iscrivere nel libro mastro soltanto quanto risulta dai documenti giustificativi (verifica).⁵⁷

⁴ L'iscrizione che ha gli effetti del registro fondiario previsti dagli articoli 971-974 del Codice civile è quella che figura sul foglio del mastro del fondo gravato.⁵⁸

⁵ L'ufficiale del registro fondiario attesta l'iscrizione sugli atti destinati alle parti, su loro domanda; egli può anche rilasciare a questo scopo un estratto completo o parziale del mastro in merito al nuovo stato.⁵⁹

Art. 26⁶⁰

¹ ...⁶¹

² Ricevuta la richiesta, l'ufficiale del registro deve procedere il più presto possibile all'iscrizione nel mastro.

³ Se l'iscrizione nel mastro non può essere fatta il giorno stesso dell'iscrizione nel giornale, sul corrispondente foglio del mastro si può indicare a matita il numero d'ordine della richiesta.

⁴ Le iscrizioni nel libro mastro si fanno con la data delle iscrizioni corrispondenti nel giornale.⁶²

Art. 27

¹ Quando più iscrizioni richieste lo stesso giorno debbano essere fatte sopra un medesimo foglio del mastro e ricevere un grado diverso secondo la volontà delle parti, o secondo l'ordine in cui sono iscritte nel giornale, ossia nel protocollo degli atti pubblici, questa diversità di grado dev'essere indicata nel mastro in modo appropriato alle circostanze (per es. colla menzione del momento preciso in cui la richiesta fu presentata, oppure coll'accenno ad ogni iscrizione del grado che le spetta).

² Salve rimangono le disposizioni speciali sul posto del pegno in tema di pegni immobiliari.

⁵⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁵⁷ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁵⁸ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁵⁹ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁶⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

⁶¹ Abrogato dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU 1995 14).

⁶² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

³ Se il rango di un'iscrizione non risulta dalla data di tale iscrizione, il foglio del mastro deve farne esplicitamente stato.⁶³

Art. 28

¹ Tutti i documenti giustificativi, sulla base dei quali si fanno le iscrizioni nel mastro, devono essere inoltrati, per quanto possibile, in uno stesso formato, essere muniti del numero d'ordine e di quello del foglio del mastro e venir classificati e conservati nel fascicolo speciale creato all'uopo per ogni singolo foglio del mastro.

² I numeri d'ordine dei documenti giustificativi vengono fissati secondo una progressiva numerazione speciale per ogni foglio del mastro.

³ Ove un documento serva di base a più iscrizioni su diversi fogli del mastro, l'ufficiale deve richiamare il documento stesso nei fascicoli in cui non può essere conservato e considerare questo richiamo come un documento giustificativo.

Art. 29

¹ I Cantoni possono prescrivere che i documenti giustificativi, anziché nei fascicoli separati previsti dall'articolo 28 per ogni singolo foglio del mastro, siano classificati e conservati in ordine cronologico.

² In questo caso i documenti giustificativi devono essere numerati progressivamente o conformemente ai numeri d'ordine del giornale.⁶⁴

Art. 30

Nei Cantoni in cui l'ufficiale del registro è incaricato della celebrazione degli atti pubblici, i documenti giustificativi possono essere sostituiti dal protocollo di questi atti.

Art. 31⁶⁵

¹ La proprietà è iscritta nella rubrica corrispondente del mastro. L'iscrizione comprende:

- a. la designazione del proprietario;
- b. la data dell'iscrizione;
- c. il titolo dell'acquisto;
- d. il rinvio al documento giustificativo;
- e. la designazione dei comproprietari con una cifra o una lettera, nel caso per le parti di comproprietà non sia stato aperto nessun foglio speciale.

⁶³ Introdotta dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁶⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁶⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

² Per la designazione del proprietario e di una persona titolare di altri diritti sul fondo (art. 958–961 CC) occorre indicare:

- a. per le persone fisiche: cognome, almeno un nome scritto in tutte lettere e data di nascita;
- b. per le persone giuridiche e le società in nome collettivo e in accomandita: ragione sociale o nome, sede, forma giuridica ove questa non risulti dalla ragione sociale o dal nome;
- c. per le società semplici e per le comunità i cui membri sono vincolati tra loro per legge o contratto e sono proprietari in comune: i dati menzionati alle lettere a o b; per ciascun membro di una comunità ereditaria è sufficiente la designazione della comunità ereditaria (art. 33 cpv. 3).

³ Altri dati personali possono figurare nel mastro soltanto se sono necessari all'identificazione.

⁴ La rappresentanza di una comunità ereditaria, l'esecutore testamentario e l'amministrazione di una comunità di proprietari per piani possono figurare come osservazione nella rubrica «Proprietà» con il loro nome e funzione; possono figurarvi anche il pignoramento di una quota di beni in comunione e altre restrizioni analoghe.⁶⁶

Art. 32⁶⁷

¹ Ove la proprietà di un fondo («fondo dipendente») appartenga al proprietario attuale di un altro fondo (fondo principale), invece del nome del proprietario si iscrive, nella rubrica «Proprietà», il numero del fondo principale.⁶⁸

² Questo rapporto di proprietà dev'essere indicato nella rubrica «Menzioni» del foglio del fondo principale o nella descrizione del fondo.⁶⁹

³ Se sono aperti dei fogli speciali per quote di comproprietà o per piani, i numeri del mastro di tali quote o piani sono iscritti nella rubrica «Proprietà» del fondo di base.

Art. 33

¹ Ove si tratti di comproprietà, si deve aggiungere al nome di ogni proprietario la quota-parte di siffatto diritto (per es. «una metà», «1/3», ecc.) che lo riguarda.

² I diritti di comproprietà sopra costruzioni sporgenti o erette su fondi altrui sono iscritte, in quanto occorra, come servitù.

³ In caso di proprietà comune, bisogna aggiungere ai dati previsti nell'articolo 31 capoverso 2 lettera c l'indicazione del rapporto giuridico da cui deriva la comunità o la società.⁷⁰

⁶⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁶⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

⁶⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁶⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁷⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

Art. 33a⁷¹

¹ La proprietà per piani e iscritta nel foglio dell'immobile o del diritto di superficie, nella rubrica «Proprietà».

² L'iscrizione reca:

- a. il numero del foglio d'ogni piano;
- b. la quota di valore di ciascun piano, indicata in centesimi o in millesimi;
- c. la designazione della proprietà come proprietà per piani (PPP);
- d. la data dell'iscrizione;
- e. l'atto costitutivo (contratto o dichiarazione);
- f. il riferimento ai documenti giustificativi.

Art. 33b⁷²

¹ L'atto costitutivo deve indicare con chiarezza e precisione la descrizione, la determinazione e la composizione delle unità di piano.

² Nel caso contrario, l'ufficio assegna un termine per la produzione d'un piano di ripartizione firmato da tutti i proprietari e, se occorre, una conferma ufficiale cantonale che i locali oggetto del diritto esclusivo sono appartamenti o unità di locali per il commercio o altro scopo, costituenti un tutto e aventi un proprio accesso.

³ Quando questi documenti non siano prodotti tempestivamente, la richiesta è respinta.

⁴ È riservato l'articolo 20^{bis} del titolo finale del Codice civile nel caso d'iscrizione della proprietà per piani secondo il vecchio diritto.

Art. 33c⁷³

¹ La richiesta d'iscrizione d'una proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio dev'essere corredata del piano di ripartizione.

² L'ufficiale iscrive nel foglio dell'immobile o del diritto di superficie e nei fogli dei piani la menzione «costituzione della PPP prima della costruzione dell'edificio».

³ Il compimento dell'edificio dev'essere notificato al registro fondiario, presentando anche, se è il caso, il piano di ripartizione rettificato al termine della costruzione e, a richiesta dell'ufficiale, corredato della conferma ufficiale di cui al capoverso 2 dell'articolo 33b.

⁴ Quando questa conferma non sia prodotta oppure venga accertato che i locali oggetto del diritto esclusivo non sono appartamenti o unità di locali per il commercio o altro scopo costituenti un tutto e aventi un proprio accesso, e sia decorso infruttuosamente il termine assegnato, la proprietà per piani è cancellata in appli-

⁷¹ Introdotto dal n. I del DCF del 21 apr. 1964, in vigore dal 1° gen. 1965 (RU 1964 409 1022).

⁷² Introdotto dal n. I del DCF del 21 apr. 1964, in vigore dal 1° gen. 1965 (RU 1964 409 1022).

⁷³ Introdotto dal n. I del DCF del 21 apr. 1964, in vigore dal 1° gen. 1965 (RU 1964 409 1022).

cazione analogica dell'articolo 976 del Codice civile e, per tanto, convertita in comproprietà ordinaria.

⁵ ...⁷⁴

Art. 34

Le restrizioni della proprietà derivanti da rapporti di vicinato, la cui iscrizione nel registro fondiario sia autorizzata dal Codice civile (diritto di costruire acquedotti o altre condotte su fondi altrui) o voluta per la loro costituzione (accessi necessari, fontane necessarie, ecc.), devono essere iscritte secondo le norme sull'iscrizione delle servitù fondiarie.

Art. 35⁷⁵

¹ Le servitù e gli oneri fondiari sono iscritti nell'omonima rubrica del foglio del mastro del fondo serviente. Le servitù fondiarie e gli oneri fondiari costituiti a favore del proprietario attuale di un fondo sono inoltre iscritti nella stessa rubrica del foglio del mastro del fondo dominante.

² L'iscrizione nel foglio del mastro contiene:

- a. la designazione con una cifra o una lettera;
- b. la designazione come onere o diritto;
- c. la designazione della servitù o dell'onere fondiario con un termine chiave;
- d. la designazione nel foglio del mastro del fondo serviente, del fondo dominante o della persona titolare del diritto;
- e. la designazione, nel foglio del mastro del fondo dominante, del fondo serviente; in caso di pluralità di fondi servienti, si può rinunciare a designarli e rinviare al documento giustificativo;
- f. la data dell'iscrizione;
- g. il rinvio al documento giustificativo.

³ Il termine chiave è fissato dall'ufficiale del registro fondiario.

Art. 36⁷⁶

Art. 37

¹ L'iscrizione d'un onere fondiario nel mastro e nella descrizione dei fondi deve inoltre indicare, giusta l'articolo 783 capoverso 2 del Codice civile, il valore totale dell'onere in una somma determinata.

⁷⁴ Abrogato dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU 1995 14).

⁷⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁷⁶ Abrogato dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU 1995 14).

² L'iscrizione d'una servitù nel mastro e nella descrizione può pure indicare una somma determinata quale valore della servitù, in quanto i crediti pignorati anteriori non ne abbiano consentito la costituzione (art. 812 cpv. 2 e 3 CC).

³ Ove dei creditori pignorati anteriori abbiano consentito alla costituzione di un onere fondiario o di una servitù sopra un fondo gravato da diritti di pegno, l'ufficiale deve menzionare questo consenso nelle «Osservazioni» relative alle iscrizioni di detti diritti di pegno, richiamare tale osservazione al momento dell'iscrizione della servitù e far figurare il nuovo onere sui titoli di pegno come prevalente agli altri diritti.

Art. 38

¹ Quando un fondo, a favore o a carico del quale dev'essere costituita una servitù, figuri sopra un foglio collettivo, bisognerà sempre indicare al momento dell'iscrizione della servitù su questo foglio, i numeri del fondo serviente e del fondo dominante.

² Se il fondo serviente ed il fondo dominante figurano sullo stesso foglio collettivo, basterà una sola iscrizione, coll'indicazione dei numeri del fondo serviente e del fondo dominante.

Art. 39⁷⁷

Art. 40

¹ I diritti di pegno immobiliari sono iscritti nell'omonima rubrica del foglio del mastro. L'iscrizione comprende:

- a. la designazione con una cifra o una lettera;
- b. il tipo del pegno immobiliare;
- c. la designazione del creditore (art. 31 cpv. 2) o la designazione «portatore»;
- d. l'ammontare della somma garantita dal pegno e, se del caso, il tasso dell'interesse garantito dal pegno conformemente all'articolo 818 capoverso 2 del Codice civile (tasso massimo);
- e. il posto ipotecario (rango);
- f. la data dell'iscrizione;
- g. il rinvio al documento giustificativo.⁷⁸

² Le convenzioni speciali concluse fra le parti in merito al rimborso, alla denuncia del capitale od all'ammortamento del debito, devono essere richiamate nella rubrica «Osservazioni».

⁷⁷ Abrogato dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU 1995 14).

⁷⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

³ Le convenzioni che danno diritto ad un creditore posteriore di subentrare ad un posto anteriore (art. 814 cpv. 3 CC), saranno iscritte nella rubrica «Annotazioni».

⁴ Per i fondi delle ferrovie, la rubrica «diritti di pegno» rimane chiusa.⁷⁹

Art. 41

¹ Non si può procedere all'iscrizione d'un diritto di pegno sopra un foglio collettivo se non quando tutti i fondi intavolati nel medesimo ne siano gravati.

² Se il diritto di pegno di cui si richiede l'iscrizione deve gravare solo alcuni fra i fondi portati sul foglio collettivo, l'ufficiale del registro deve procedere d'ufficio alla eliminazione di questi fondi o di quelli che non sono costituiti in pegno, giusta le disposizioni concernenti il riporto da un foglio all'altro (art. 94).

Art. 42

¹ Quando più fondi situati in un medesimo circondario, ma non figuranti sopra un foglio collettivo, debbano essere costituiti in pegno per lo stesso credito, in conformità dell'articolo 798 capoverso 1 del Codice civile (pegno collettivo), al momento dell'iscrizione del diritto di pegno sui diversi fogli del mastro si deve indicare sopra ciascun foglio, nella rubrica intitolata «Somma garantita da pegno» l'importo totale del credito, e nella rubrica «Osservazioni», il richiamo ai fondi gravati dallo stesso pegno (per es. «Ad A: numero ... costituito in pegno per il medesimo credito»).

² Se il pegno deve gravare più fondi situati in diversi circondari, l'iscrizione sarà richiesta dapprima nel circondario in cui si trova la maggior superficie dei fondi da costituire in pegno e fatta in detto circondario per i fondi che vi sono situati, com'è prescritto al capoverso 1.

³ Il proprietario o l'acquirente deve poscia richiedere l'iscrizione del pegno successivamente negli altri circondari, in base al certificato di quella operata nel primo circondario. Procedendo all'iscrizione, ogni ufficiale indicherà sui vari fogli, in conformità del capoverso 1 i numeri dei fondi gravati che giacciono nel proprio e negli altri circondari e comunicherà tutti questi numeri agli uffici del registro fondiario degli altri circondari affinché possano completare le loro iscrizioni.

⁴ Nei casi in cui i fondi da gravarsi giacciono nello stesso Cantone, i Cantoni possono far obbligo all'ufficiale al quale dev'essere presentata la prima richiesta, giusta il capoverso 2 di questo articolo, di provocare d'ufficio l'iscrizione dei pegni negli altri circondari.

Art. 43

Quando nei casi previsti nell'articolo 42 capoversi 1 e 2, più fondi situati in un circondario appartengano a diversi proprietari, la richiesta di iscrizione dev'essere fatta simultaneamente per tutti i fondi.

⁷⁹ Introdotta dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

Art. 44

Le disposizioni dell'articolo 42 si applicano per analogia allorché, in conformità dell'articolo 798 capoverso 1 del Codice civile, altri fondi devono essere ulteriormente gravati da un pegno che pesa già sopra un fondo.

Art. 45

¹ Ove più fondi intavolati su diversi fogli siano costituiti in pegno per lo stesso credito, senza che occorra creare un pegno collettivo a sensi dell'articolo 798 capoverso 1 del Codice civile, ogni fondo dev'essere gravato della quota che le parti hanno indicata nella richiesta.

² Se le parti non hanno fatto questo riparto, l'ufficiale può respingere la richiesta, oppure, quando il valore di stima dei fondi sia stato indicato nel registro fondiario, operare la ripartizione secondo questo valore di stima, avvisandone le parti, e procedere all'iscrizione dei pegni corrispondenti.

³ Nel ripartire la somma garantita da pegno si eviteranno le frazioni inferiori ad un franco.

Art. 46

¹ Le disposizioni dell'articolo 45 sono applicabili anche quando un fondo costituito in pegno, collettivamente con altri fondi, venga alienato senza che l'acquirente si obblighi solidalmente per il debito garantito dal fondo; l'ufficiale deve però procedere alla ripartizione, se le parti non hanno stipulato niente in proposito.

² Ove l'ufficiale operi tale ripartizione, ne avvertirà senza ritardo le parti.

Art. 47⁸⁰

¹ L'iscrizione della costituzione in pegno di parti in comproprietà deve comprendere, qualora per le stesse non siano aperti dei fogli speciali, oltre alle indicazioni prescritte dall'articolo 40, la designazione, nella rubrica «Osservazioni», della parte gravata di pegno, per esempio «sulla parte lettera ... di N. N.» o «sulla parte numero ... di N.N.».

² I diritti di pegno o gli oneri fondiari che gravino delle quote di comproprietà non possono più essere iscritte a carico del fondo stesso.

³ L'iscrizione d'un diritto di pegno o d'un onere fondiario nei fogli speciali di quote di comproprietà dev'essere menzionata nel foglio del fondo stesso.

⁸⁰ Nuovo testo giusta il n. I del DCF del 21 apr. 1964, in vigore dal 1° gen. 1965 (RU 1964 409 1022).

Art. 48⁸¹

L'articolo 40 si applica anche all'iscrizione della riservata precedenza per una somma determinata (art. 813 CC) e dei posti liberi. Invece del nome del creditore si indicherà tuttavia «riservata precedenza» o «posto libero»; nella rubrica «Natura del pegno immobiliare» non si procede ad alcuna iscrizione.

Art. 49

¹ L'iscrizione di pegni per miglioramenti del suolo (art. 820 CC) si fa giusta le disposizioni dell'articolo 40, sostituendo tuttavia l'indicazione del posto con l'abbreviazione «M.S.» (miglioramento del suolo).

² Se il miglioramento fu compiuto senza sussidio dello Stato, bisogna inoltre aggiungere nella rubrica «Osservazioni» la menzione «ammortamento per annuità del ...%».

³ Ove l'ufficiale abbia fatto l'iscrizione d'un pegno per miglioramento del suolo, ne avvertirà senza indugio i titolari di diritti di pegno o di oneri fondiari iscritti sullo stesso foglio del mastro, e menzionerà il nuovo pegno sui titoli garantiti dal fondo.

Art. 50⁸²

¹ L'iscrizione dell'ipoteca per i crediti degli operai e imprenditori (art. 837 n. 3 CC) deve, oltre ai dati previsti nell'articolo 40, contenere nella rubrica «Osservazioni», l'indicazione «ipoteca per costruzioni».

² L'osservazione corrispondente all'iscrizione dell'ipoteca legale a garanzia del canone del diritto di superficie (art. 779*i* e *k* CC) è: «canone del diritto di superficie».

³ Per l'iscrizione dell'ipoteca a garanzia dell'indennità di riversione (art. 779*d* cpv. 2 e 3 CC), l'osservazione è: «indennità di riversione».

⁴ L'indicazione «indennità di riversione» è iscritta con l'abbreviazione IR, in luogo del grado dell'ipoteca, e completata con l'osservazione che l'ipoteca prende il grado del diritto di superficie cancellato.

Art. 51

¹ L'indicazione del procuratore per la creazione di una cartella ipotecaria o di una rendita fondiaria (art. 860 CC) si fa nella rubrica «Osservazioni», ad istanza scritta del proprietario ed alla condizione che il procuratore sia designato nel titolo costitutivo del pegno.

² Per un'indicazione successiva o per la radiazione di un procuratore, occorre il consenso di tutti gl'interessati od un ordine del giudice.

³ L'Ufficiale deve cancellare d'ufficio l'osservazione concernente il procuratore, quando venga radiata l'iscrizione del pegno a cui l'osservazione medesima si riferisce.

⁸¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

⁸² Nuovo testo giusta il n. I del DCF del 29 giu. 1965 (RU 1965 465).

Art. 52

¹ Nel caso d'emissione di titoli per serie (art. 876 e segg. CC) oltre alle indicazioni previste nell'articolo 40, si deve iscrivere nella rubrica «Creditori» il numero dei titoli emessi.

² Ove le obbligazioni di un prestito siano garantite da un'ipoteca o da una cartella ipotecaria in conformità dell'articolo 875 numero 1 del Codice civile, si applicano pure le disposizioni dell'articolo 40, salvochè bisogna iscrivere come creditori «le persone a cui le obbligazioni conferiscano dei diritti», indicare nella stessa colonna l'importo, il numero e la specie delle obbligazioni (se, cioè, nominative o al portatore) e menzionare nella rubrica «Osservazioni» il nome del rappresentante dei creditori e del debitore.

Art. 52a⁸³

¹ Le servitù, gli oneri fondiari e i pegni immobiliari possono essere contrassegnati con cifre invece che con lettere.

² Cifre corrispondenti possono essere usate anche nelle rubriche «Proprietà», «Annotazioni» e «Menzioni» nonché nella descrizione del fondo.

IV. Rilascio delle cartelle ipotecarie, o di rendita fondiaria e dei titoli ipotecari**Art. 53**

¹ Quando si debba costituire una cartella ipotecaria o una rendita fondiaria, l'ufficiale del registro fondiario rilascia il titolo immediatamente dopo l'iscrizione del diritto di pegno nel mastro.⁸⁴

² Il titolo dev'essere compilato secondo il modello allestito dall'Ufficio del registro fondiario e del diritto fondiario. Esso deve contenere almeno i dati seguenti:

- a. la designazione di cartella ipotecaria o rendita fondiaria e l'indicazione del creditore oppure l'indicazione che il titolo è al portatore;
- b. la data d'iscrizione del diritto di pegno e l'indicazione del documento giustificativo;
- c. un numero o un altro contrassegno preciso, qualora il titolo non costituisca un'entità materiale; in tale caso il titolo deve essere iscritto nel registro dei creditori o in un altro registro ausiliario (art. 108 cpv. 2);
- d. la somma garantita da pegno, le clausole sull'interesse, sulla disdetta e sul pagamento di acconti e, se del caso, il tasso d'interesse massimo (art. 818 cpv. 2 CC), nonché le osservazioni sulle modifiche avvenute nel rapporto giuridico (art. 874 CC);

⁸³ Introdotto dal n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

⁸⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

- e. la designazione del fondo costituito in pegno, con la sua identificazione (art. 1a e 31 cpv. 1 lett. e) e, salvo che un estratto del mastro sia allegato al titolo, la sua natura giuridica (art. 655 CC); se del caso, l'indicazione che il fondo è intavolato in un'istituzione cantonale del registro fondiario;
- f. il posto di pegno;
- g. i diritti che già sussistono sul fondo e gli oneri di grado prevalente o di grado uguale (servitù, oneri fondiari, diritti di pegno, compresi i posti liberi e le riserve precedenti, annotazioni);
- h. gli oneri di rango prevalente sull'intero fondo, nel caso in cui siano gravate quote di comproprietà o di proprietà per piani;
- i. la firma della persona abilitata a rilasciare il titolo.⁸⁵

³ Qualora sia costituito un pegno collettivo, esso deve essere designato come tale sul titolo. Per ogni fondo costituito in pegno, occorre inoltre indicare quanto previsto dalle lettere e-h del capoverso 2.⁸⁶

⁴ Le indicazioni di cui alle lettere g e h del capoverso 2 possono essere sostituite nel titolo da un estratto del mastro. Il titolo può anche contenere indicazioni relative al pegno costituito a favore di un terzo, alla trasmissione, alla conservazione, all'annullamento del titolo e a altre operazioni analoghe.⁸⁷

⁵ Se il titolo, compreso un estratto del mastro, si compone di più pagine e queste non formano un'entità materiale, il numero del titolo va indicato su ogni pagina scritta; le pagine vanno collegate tra loro per mezzo di reciproci rinvii al numero di pagina.⁸⁸

⁶ Se risulta troppo dispendioso riportare sul titolo le indicazioni di cui al capoverso 2 lettere g e h o un estratto in conformità del capoverso 4 oppure se il titolo ne risultasse confuso o troppo voluminoso, le indicazioni possono limitarsi ai diritti di pegno di rango prevalente e uguale (compresi i posti liberi e le riserve precedenti), agli oneri fondiari, ai diritti per sé stanti e permanenti, agli usufrutti e ai diritti di abitazione. In tal caso occorre indicare sul titolo che eventuali altri oneri prevalenti risultano dal mastro.⁸⁹

⁷ Se è rilasciato per sostituire un titolo radiato o annullato (art. 64), il nuovo titolo di pegno deve indicare che sostituisce quello precedente.⁹⁰

Art. 54

¹ Ove più fondi siano costituiti in pegno per una stessa cartella ipotecaria o di rendita fondiaria, si rilascerà un solo titolo, a patto che i fondi gravati siano riuniti sopra un foglio collettivo o che si tratti d'un diritto di pegno collettivo (art. 42 del presente R e art. 798 cpv. 1 CC).

⁸⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁸⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁸⁷ Introdotto dal n. I del DCF del 21 apr. 1964, in vigore dal 1° gen. 1965 (RU 1964 409 1022). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁸⁸ Introdotto dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁸⁹ Introdotto dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁹⁰ Introdotto dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

² Negli altri casi (art. 45 del presente R e art. 798 cpv. 2 CC) , si può rilasciare un titolo speciale per la parte di credito gravante ogni singolo fondo o, quando non siavi da temere confusione di sorta, far figurare i diversi fondi sopra un titolo unico, indicando la parte per la quale ciascuno di essi è gravato.

Art. 55

Le disposizioni dell'articolo 54 si applicano per analogia quando, posteriormente alla costituzione di una cartella ipotecaria a d'una rendita fondiaria, altri fondi situati nel medesimo circondario debbano pure essere gravati dello stesso diritto di pegno (aumenta del pegno).

Art. 56⁹¹

Se una cartella ipotecaria o una rendita fondiaria dev'essere costituita come pegno collettivo sopra più fondi situati in diversi circondari (art. 42 cpv. 2), ogni ufficiale iscrive sul titolo i fondi situati nel proprio circondario. Il titolo dev'essere firmato dall'ufficiale del registro fondiario di ogni circondario interessato.

Art. 57⁹²

Art. 58

¹ L'ufficiale non può consegnare il titolo al creditore od al suo incaricato, senza il consenso scritto del debitore e del proprietario del fondo gravato (art. 857 cpv. 3 CC).

² Questo consenso può essere dato nella richiesta d'iscrizione del diritto di pegno nel registro fondiario.

Art. 59

¹ Le ipoteche e cartelle ipotecarie emesse in garanzia di prestiti per obbligazioni (art. 875 n. 1 CC), come pure le cartelle ipotecarie e rendite fondiarie emesse per serie (art. 876 e segg. CC) vengono rilasciate secondo formulari stabiliti per ogni singolo caso.

² L'autorità di vigilanza darà in proposito le necessarie istruzioni all'ufficiale.

Art. 60⁹³

Le disposizioni sulle indicazioni che deve contenere il titolo di pegno (art. 53 e 64) si applicano per analogia al rilascio di un estratto del registro fondiario relativo a un'ipoteca (art. 825 cpv. 2 CC).

⁹¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU **1995** 14).

⁹² Abrogato dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU **1995** 14).

⁹³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU **1996** 3106).

V. Modificazioni, cancellazioni e annullamento dei titoli di pegno

Art. 61

¹ Le disposizioni riguardanti le richieste d'iscrizione si applicano anche alle richieste di modificazione e di cancellazione delle iscrizioni.

² Occorre inoltre una dichiarazione scritta delle persone a cui l'iscrizione conferisce dei diritti oppure un'autorizzazione del giudice o di altra autorità competente.

³ Le iscrizioni di cartelle ipotecarie e di rendite fondiarie possono essere modificate soltanto con corrispondente e simultanea modificazione nel titolo. In caso di perdita del titolo, la modificazione può essere operata soltanto dopo che il titolo è stato annullato dal giudice ed è stato rilasciato un titolo sostitutivo (duplicato).⁹⁴

⁴ Rimangono salve le disposizioni speciali riguardanti le condizioni alle quali si può operare la modificazione e la cancellazione delle iscrizioni che fossero state fatte senza causa legittima, o che avessero perduto ogni valore giuridico (art. 975 e 976 CC).

Art. 62⁹⁵

¹ La cancellazione di un'iscrizione si fa radiando tutta l'iscrizione e aggiungendo l'osservazione «cancellata». Si devono indicare la data della cancellazione e il documento giustificativo.

² La cancellazione va contrassegnata con la lettera o la cifra dell'iscrizione cancellata.

Art. 63

Quando un diritto anteriore sia estinto, senza essere immediatamente sostituito con un altro per la primitiva somma totale, e senza che i creditori posteriori subentrino nel posto divenuto libero, oltre alla menzione di cancellazione si deve iscrivere un posto libero in conformità dell'articolo 48 e dare a questo posto la lettera dell'iscrizione cancellata.

Art. 64

¹ L'iscrizione di una cartella ipotecaria o di una rendita fondiaria non può essere cancellata nel registro fondiario se non dopo la radiazione del titolo o il suo annullamento per opera del giudice.

² L'annullamento dei titoli si fa tagliando o perforando i titoli stessi o sbarrandoli in diagonale e indicandovi la cancellazione: questa indicazione deve essere datata e firmata dall'ufficiale.⁹⁶

⁹⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

⁹⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

⁹⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

³ Ove un titolo sia logoro, illeggibile o poco chiaro o se il rilascio di un nuovo titolo è preferibile alla modificazione del titolo esistente, l'ufficiale del registro fondiario lo annulla e ne rilascia uno nuovo, menzionandovi ch'esso viene rilasciato in sostituzione del precedente. Se il nuovo titolo è un titolo nominativo, occorre indicare come creditore la persona cui il titolo è stato trasferito per ultimo.⁹⁷

⁴ In caso di rilascio di un nuovo titolo di pegno, il titolo annullato deve essere rimosso all'avente diritto, se lo chiede, con il nuovo titolo. Il diritto cantonale può prevedere un altro disciplinamento.⁹⁸

⁵ Se il diritto di pegno è cancellato nel registro fondiario, il titolo annullato è restituito al proprietario che ne faccia richiesta.⁹⁹

Art. 65

¹ La modificazione di un'iscrizione si fa radiando tutta l'iscrizione o la sola parte da modificare e iscrivendo il nuovo testo. Si devono indicare la data della modificazione e il documento giustificativo.

² La modificazione va contrassegnata con la lettera o la cifra dell'iscrizione precedente.

Art. 66

¹ Il trasferimento dei crediti garantiti da pegno immobiliare non viene iscritto nel registro fondiario.

² Per contro, occorre designare in un registro speciale (art. 108 cpv. 1 lett. b) o nel foglio del mastro nella rubrica «Diritti di pegno» la persona (art. 31 cpv. 2) che si legittima come creditore ipotecario o come creditore pignoratizio di un credito garantito da un pegno immobiliare, se ne fa domanda, rendendo verosimile il diritto. Il registro dei creditori può anche consistere in una raccolta delle richieste numerate in ordine progressivo.¹⁰⁰

³ L'indicazione degli aventi diritto in questo registro ha per effetto che l'ufficiale deve far loro tutte le comunicazioni prescrittegli dalla legge o dal regolamento, eccettochè siasi costituito un procuratore in conformità dell'articolo 51.

Art. 67

¹ Avverandosi delle modificazioni nei diritti del creditore garantito da pegno immobiliare, ad esempio perché il debitore ha pagato un acconto oppure ottenuto una riduzione sul saggio dell'interesse, tali modificazioni saranno, ad istanza scritta del debitore, iscritte nella rubrica «Osservazioni».

² Altri alleviamenti del debito devono essere, alle stesse condizioni, menzionati nei documenti giustificativi.

⁹⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

⁹⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

⁹⁹ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹⁰⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

Art. 68

¹ Le modificazioni previste nell'articolo 67 a riguardo del diritto di pegno, saranno menzionate in pari tempo sui titoli e firmate dall'ufficiale.

² Si devono inoltre iscrivere d'ufficio sui titoli, le modificazioni che risultano dalle iscrizioni e dalle cancellazioni operate nelle altre divisioni del foglio del registro e che influiscono sul diritto di pegno (quali l'alienazione del fondo, le estinzioni di servitù o di oneri fondiari spettanti al fondo gravato).

³ Nell'emissione di titoli di prestito si possono stabilire in proposito delle prescrizioni speciali alle quali si dovrà far richiamo nella rubrica «Osservazioni» del registro.

Art. 69

I documenti giustificativi sulla scorta dei quali si operano le modificazioni o le cancellazioni delle iscrizioni devono essere conservati giusta le disposizioni degli articoli 28 e 29.

VI. Annotazioni**Art. 70**

Le disposizioni relative alle iscrizioni, segnatamente quelle concernenti le note d'iscrizione e la verifica della facoltà di disporre del richiedente (art. 15 a 17), si applicano per analogia alle annotazioni, sotto riserva delle speciali prescrizioni che seguono.

Art. 71

¹ I documenti giustificativi da produrre per l'annotazione di diritti personali sono: un atto pubblico quando si tratti di annotare un diritto di vendita, un diritto di ricupera, una convenzione che dia ai creditori ipotecari posteriori la facoltà di subentrare nei posti liberi, il recupero di donazioni, un diritto di prelazione con prezzo fissato anticipatamente (diritto di prelazione limitato); una scrittura privata quando si tratti di annotare un diritto di prelazione senza indicazione del prezzo di vendita (diritto di prelazione illimitato), un affitto o una pigione.¹⁰¹

² Le annotazioni di diritti personali devono sempre indicare le condizioni alle quali questi diritti possono essere esercitati e la durata dei medesimi.

¹⁰¹ Nuovo testo giusta l'art. 7 n.1 dell'O del 4 ott. 1993 sul diritto fondiario rurale, in vigore dal 1° gen. 1994 (RS 211.412.110).

Art. 71a¹⁰²

¹ Il documento giustificativo da produrre per l'annotazione del diritto di prelazione e del diritto d'opposizione dei comproprietari secondo l'articolo 712*c* del Codice civile è l'atto costitutivo o una convenzione speciale scritta.

² Per l'annotazione dell'estinzione o della modificazione del diritto di prelazione del comproprietario, del superficiario e del proprietario del fondo gravato dal diritto di superficie e per l'annotazione dell'estinzione del diritto di chiedere lo scioglimento della proprietà è necessaria una convenzione fatta per atto pubblico.

³ La competenza a chiedere l'annotazione stabilita per convenzione spetta a ciascuno di coloro cui questa ne conferisce il diritto o l'obbligo.

Art. 71b¹⁰³

¹ Il documento giustificativo da produrre per l'annotazione di convenzioni concernenti l'indennità per le costruzioni devolute e il ripristino dello stato anteriore dopo l'estinzione del diritto di superficie (art. 779*e* CC) deve essere steso in forma autentica.

² Se il diritto di superficie non è per sè stante e permanente basta la forma scritta.

³ L'annotazione è fatta nel foglio del fondo gravato e, se occorre, nel foglio del diritto di superficie.

Art. 72

¹ Le annotazioni di diritti personali devono essere cancellate d'ufficio, tostochè sia trascorso il termine fissato nell'annotazione per l'esercizio degli stessi.

² I diritti di prelazione, di vendita o di ricupera, annotati nel registro, saranno inoltre cancellati d'ufficio, quando il titolare dei medesimi sia diventato proprietario del fondo.

Art. 73¹⁰⁴

¹ I documenti giustificativi da produrre per l'annotazione di restrizioni della facoltà di disporre sono:

- a. l'autorizzazione dell'autorità competente, quando si tratti di diritti litigiosi o di pretese esecutive, di pignoramento, di realizzazione del pegno e di sequestri;
- b. l'atto attestante l'approvazione da parte dell'autorità competente, quando si tratti della costituzione di un asilo di famiglia;
- c. la copia autenticata della disposizione a causa di morte, quando si tratti di una sostituzione fidecommissaria (eredità o legato).

¹⁰² Introdotto dal n. I del DCF del 21 apr. 1964, in vigore dal 1° gen. 1965 (RU **1964** 409 1022).

¹⁰³ Introdotto dal n. I del DCF del 29 giu. 1965 (RU **1965** 465).

¹⁰⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU **1996** 3106).

² L'annotazione di una restrizione della facoltà di disporre destinata a garantire una pretesa litigiosa deve indicare il nome dell'attore, come pure la natura del diritto di cui si tratta.

³ L'annotazione di una restrizione della facoltà di disporre in caso di pignoramento o di sequestro deve indicare la somma per la quale il pignoramento o il sequestro sono stati eseguiti.

Art. 74¹⁰⁵

Art. 75

¹ Per l'annotazione d'iscrizioni provvisorie, occorre il consenso scritto del proprietario e degli altri interessati oppure un ordine del giudice.

² Le iscrizioni provvisorie devono essere corredate dell'abbreviazione «I. P.» e indicare in termini succinti il contenuto essenziale del diritto, l'avente diritto, la data della richiesta e il richiamo al documento giustificativo.¹⁰⁶

Art. 76

¹ L'annotazione di un'iscrizione provvisoria dev'essere cancellata d'ufficio, quando l'iscrizione definitiva corrispondente sia stata fatta o sia trascorso infruttuosamente il termine fissato dall'ufficiale o dal giudice per richiedere quest'ultima.

² L'iscrizione definitiva che sostituisce l'iscrizione provvisoria prende la data dell'annotazione cancellata.

Art. 77¹⁰⁷

¹ Le annotazioni devono essere effettuate nell'omonima rubrica del foglio del mastro destinato al fondo gravato e contenere:

- a. la designazione con una lettera o cifra;
- b. l'oggetto essenziale del diritto annotato;
- c. la designazione dell'avente diritto (art. 31 cpv. 2) o la designazione del fondo dominante;
- d. la data dell'iscrizione;
- e. il rinvio al documento giustificativo.

² Se dev'essere annotato un diritto personale (art. 959 CC) di cui è titolare il proprietario attuale di un fondo, l'annotazione dev'essere operata nell'omonima rubrica del foglio del mastro del fondo dominante

¹⁰⁵ Abrogato dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

¹⁰⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁰⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

VII. Menzioni

Art. 78¹⁰⁸

Salvo che gli articoli 79 e 80 dispongano altrimenti, le disposizioni relative alle iscrizioni si applicano per analogia alle menzioni.

Art. 79¹⁰⁹

¹ Le menzioni che si fondano sul diritto privato sono iscritte nel foglio del mastro o nella descrizione del fondo con un termine di riferimento e il richiamo al documento giustificativo.

² Gli accessori (art. 946 cpv. 2 CC) sono menzionati a richiesta del proprietario; se, per mancanza di spazio, i singoli accessori non possono essere indicati nella rubrica «Menzioni» o nella descrizione del fondo, il relativo elenco dev'essere conservato con i documenti giustificativi.

³ La data del principio dei lavori (art. 841 cpv. 3 CC) è menzionata a richiesta di un artigiano o imprenditore interessato.

⁴ Il regolamento per l'uso e l'amministrazione (art. 647 CC) è menzionato a richiesta di un comproprietario; l'iscrizione si fa in base al regolamento firmato da tutti i comproprietari.

⁵ Il regolamento della comunione dei comproprietari di una proprietà per piani (art. 712g CC) è menzionato a richiesta dell'amministratore o di un comproprietario; l'iscrizione si fa in base al regolamento firmato da tutti i comproprietari o corredato di un estratto autenticato del processo verbale accertante ch'esso è stato approvato per risoluzione della comunione dei comproprietari.

⁶ Il diritto preferenziale di affitto (art. 5 della LF del 4 ott. 1985¹¹⁰ sull'affitto agricolo) è menzionato a richiesta di un discendente del proprietario o usufruttuario (locatore) di un'azienda agricola; la richiesta può essere presentata da ogni discendente che abbia compiuto i 18 anni.

⁷ ...¹¹¹

Art. 80¹¹²

¹ Le restrizioni della proprietà fondate sul diritto pubblico sono menzionate sul foglio del mastro o nella descrizione del fondo con un termine di riferimento e il richiamo al documento giustificativo e, se è il caso, al piano.

² I diritti legali di passo di carattere permanente (art. 696 CC) sono menzionati, senza giustificazione speciale e a richiesta del proprietario, con un termine chiave

¹⁰⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁰⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹¹⁰ RS 221.213.2

¹¹¹ Abrogato dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU 1995 14).

¹¹² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

sul foglio del fondo serviente. Il diritto cantonale può prevedere che la menzione è apposta d'ufficio; esso designa i documenti giustificativi necessari a tal fine.¹¹³

³ L'adesione a un consorzio per opere di miglioramento del suolo (art. 703 CC) è menzionato a richiesta dell'organo designato dal diritto cantonale.

⁴ Altre restrizioni per le quali è prescritta una menzione secondo il diritto cantonale (art. 962 CC) sono menzionate in base a una decisione passata in giudicato dell'autorità competente o a richiesta del proprietario.

⁵ Le restrizioni fondate su una legge federale e per le quali il diritto federale prevede una menzione sono menzionate in base a una decisione passata in giudicato dell'autorità competente o a richiesta del proprietario.

⁶ Un blocco del registro fondiario è menzionato se:

- a. il giudice l'ha ordinato a tutela dell'unione coniugale (art. 178 CC);
- b. il giudice ha fatto sequestrare il fondo in base alla procedura penale federale;
- c. un'autorità l'ha ordinato a titolo di misura cautelare secondo la legge federale del 16 dicembre 1983¹¹⁴ sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero;
- d. l'autorità ha concesso un termine di pagamento all'acquirente di un fondo nell'ambito di una realizzazione forzata (art. 137 LF dell'11 aprile 1889¹¹⁵ sulla esecuzione e sul fallimento, LEF).¹¹⁶

⁷ Le disposizioni cantonali sulla menzione di restrizioni della proprietà fondate sul diritto pubblico, incluse le restrizioni della facoltà di disporre, richiedono per la loro validità l'approvazione del Consiglio federale (art. 962 cpv. 2 CC).

⁸ L'appartenenza di un fondo a un territorio con spostamenti di terreno permanenti è menzionata dietro richiesta di un'autorità designata dal Cantone.¹¹⁷

⁹ Sono menzionati nel registro fondiario in base a una comunicazione del giudice: la dichiarazione di fallimento (art. 176 LEF), la moratoria concordataria (296 LEF), il concordato con abbandono dell'attivo (art. 319 LEF) e la moratoria straordinaria (345 LEF).¹¹⁸

¹⁰ La restrizione del diritto di alienazione destinata a garantire lo scopo di previdenza in caso di promozione della proprietà di abitazioni (art. 30e cpv. 2 LF del 25 giu. 1982¹¹⁹ sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità) è menzionata nel registro fondiario con il consenso del proprietario e su richiesta dell'istituto di previdenza o del pubblico ufficiale.¹²⁰

¹¹³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

¹¹⁴ RS 211.412.41

¹¹⁵ RS 281.1

¹¹⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

¹¹⁷ Introdotta dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹¹⁸ Introdotta dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

¹¹⁹ RS 831.40

¹²⁰ Introdotta dal n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

Art. 80a¹²¹

¹ Se la frontiera nazionale dev'essere modificata, il geometra cantonale ne informa l'ufficiale del registro fondiario del circondario interessato, designando i fondi toccati dalla modificazione o che potrebbero esserlo. Questa informazione è considerata una richiesta di menzione.

² L'ufficiale del registro fondiario iscrive la menzione nei fogli dei fondi interessati e la notifica agli interessati conformemente all'articolo 969 del Codice civile.

³ Eseguita la modificazione della frontiera nazionale e aggiornato il registro fondiario, l'ufficiale del registro fondiario cancella d'ufficio la menzione.

Art. 81¹²²

Rimangono salve le altre menzioni previste nel presente regolamento (art. 24, 24a, 32 33c, 47 80a e 114¹²³).

Art. 82¹²⁴**VIII. Osservazioni relative alle iscrizioni di pegni immobiliari****Art. 83**

¹ Le osservazioni da iscrivere a norma del presente regolamento nella colonna «Osservazioni relative alle iscrizioni di pegni immobiliari» devono essere iscritte in modo che tutte quelle concernenti un'iscrizione di pegno immobiliare siano contraddistinte con la medesima lettera, possibilmente raggruppate.

² Dal canto suo, l'iscrizione a cui si riferiscono queste osservazioni deve richiamarle e, al fine di permettere la menzione di tali richiami, bisognerà lasciare, nella divisione «Pegni immobiliari» una riga in bianco dopo ogni iscrizione.

Art. 84

¹ Le osservazioni sono radiate d'ufficio, quando l'iscrizione corrispondente sia stata cancellata oppure annullata da un'osservazione ulteriore.

² Il richiamo menzionato nell'iscrizione dev'essere parimente cancellato, ossia modificato in conseguenza.

¹²¹ Introdotta dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹²² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600, 1988 790).

¹²³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹²⁴ Abrogata dal n. I dell'O del 18 nov. 1987 (RU 1987 1600).

IX. Divisione e riunione dei fondi. Riparto delle iscrizioni

Art. 85¹²⁵

¹ Se è chiesta l'iscrizione della divisione di un fondo, l'ufficiale mantiene il foglio primitivo del mastro per una delle nuove parcelle. Nella descrizione del fondo sul foglio mantenuto sono indicate la diminuzione della superficie e la data della divisione. Per le altre parcelle, l'ufficiale apre nuovi fogli del mastro.

² In casi speciali, l'ufficiale può anche aprire un nuovo foglio per ogni parcella.

³ Sui nuovi fogli deve richiamare il numero di prima.

⁴ L'ufficiale procede alle modificazioni sul foglio primitivo e alle iscrizioni sui fogli nuovi a norma degli accordi intervenuti fra le parti. In mancanza di accordi, procede in conformità degli articoli 86 a 89.

Art. 86¹²⁶

Le iscrizioni di servitù costituite a favore od a carico del fondo diviso restano sul foglio mantenuto e sono riportate su tutti i fogli nuovi, sempreché non debbano essere cancellate in base alla procedura di cui agli articoli 743 e 744 del Codice civile.

Art. 87

¹ I diritti di pegno restano iscritti sul foglio mantenuto e sono riportati sui fogli nuovi. Se le nuove parcelle appartengono a diversi proprietari non obbligati solidalmente, il credito è ripartito proporzionalmente al valore di stima delle varie frazioni del pegno.¹²⁷

² L'ufficiale è tenuto a comunicare senza indugio questo riparto ai creditori pignoratizi, richiamando i diritti che loro spettano giusta l'articolo 833 del Codice civile.

³ Tale riparto dev'essere menzionato sui titoli.

Art. 88

¹ La disposizione dell'articolo 87 si applica anche nel caso della divisione di un fondo gravato d'un onere fondiario in quanto si tratti del valore di riscatto dell'onere o di prestazioni divisibili.

² Se la prestazione non è divisibile, l'obbligo inerente alla medesima graverà la parcella che ha il maggior valore di stima oppure quella che appare la più adatta all'uopo.

³ L'ufficiale è tenuto a comunicare senza indugio questo riparto agli aventi diritto, con richiamo ai diritti che loro spettano giusta l'articolo 787 del Codice civile.

¹²⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gennaio 1988 (RU 1987 1600).

¹²⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹²⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

Art. 89¹²⁸

¹ Le annotazioni e le menzioni sono riportate sui fogli di tutte le parcelle. Se, per il loro contenuto, si riferiscono soltanto a determinate parcelle, sono riportate sui fogli di quest'ultime e cancellate sugli altri fogli.

² Il capoverso 1 si applica per analogia alle menzioni figuranti nelle descrizioni dei fondi.

Art. 90¹²⁹

¹ Se una parcella viene separata da un fondo senza che occorra riportare dei diritti o degli oneri, l'ufficiale, quando esistano iscrizioni di diritti di pegno, richiama un'eventuale riduzione del pegno nella rubrica «Osservazioni» del foglio del mastro e sui titoli di pegno.

² Le ulteriori indicazioni circa la causa della separazione sono date nella descrizione del fondo o in un documento giustificativo, al quale si farà richiamo.

Art. 91

¹ La riunione in un solo fondo, sotto un medesimo numero, di più fondi appartenenti ad uno stesso proprietario può essere iscritta nel registro solo quando non vi siano pegni immobiliari od oneri fondiari che si devono riportare dai fogli dei vari fondi sul foglio nuovo del fondo riunito o quando i creditori vi consentano.

² Ove i fondi siano gravati da servitù, non potranno essere riuniti, se non in quanto gli aventi diritto vi consentano o non siano lesi nei loro diritti, data la natura dell'onere.

³ Se si sono iscritte servitù fondiari a favore dei fondi, la riunione si può fare solo quando i proprietari dei fondi servienti vi consentano oppure quando non ne risulti alcun aggravamento dell'onere.

Art. 92

¹ Se la riunione può farsi, il riporto delle iscrizioni si opera, secondo l'accordo fra gli interessati, gravando la totalità del nuovo fondo cogli oneri inerenti a ciascuno dei fondi riuniti.

² Le servitù esistenti a carico di uno dei fondi da riunire ed a favore dell'altro, devono essere cancellate d'ufficio al momento della riunione.

Art. 93

¹ Quando la superficie di un fondo si accresca coll'aggiunta di un altro fondo o d'una parcella, senza che nell'atto dell'iscrizione dell'accrescimento occorra iscrivere nuovi diritti o nuovi oneri, tale accrescimento non può essere considerato come una riunione a' sensi degli articoli 91 e 92.

¹²⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹²⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

² In questo caso, bisognerà indicare sotto la rubrica «Superficie» la misura e la data dell'accrescimento e, dove esistano titoli di pegno o iscrizioni di diritto di pegno, iscrivere tali menzioni sui titoli come aumento del pegno.

³ Le ulteriori indicazioni relative alla causa dell'accrescimento devono essere menzionate nella descrizione del fondo od in un documento giustificativo, al quale si farà richiamo.

Art. 94

¹ Le disposizioni degli articoli 86 a 89 si applicano per analogia quando un fondo sia trasportato da un foglio collettivo sopra un foglio speciale.

² Così dicasi delle disposizioni degli articoli 91 e 92, quando più fondi siano trasportati da fogli speciali sopra un foglio collettivo.

Art. 95¹³⁰

Se le iscrizioni occupano tutto il posto disponibile in una rubrica del foglio del mastro o se il foglio risulta poco chiaro, l'ufficiale sostituisce questo foglio con un altro recante il medesimo numero. Sul foglio nuovo vengono riportate le iscrizioni non cancellate e le indicazioni non radiate di tutte le rubriche del foglio di prima.

Art. 96

¹ Il foglio del mastro che sia divenuto giuridicamente inefficace in seguito a divisione (art. 85 a 90), riunione (art. 91 a 93) o sostituzione (art. 95) è chiuso con una nota corrispondente e radiato diagonalmente. Si devono indicare la causa e la data della chiusura e, se è il caso, il documento giustificativo.¹³¹

² Se un fondo viene eliminato da un foglio collettivo, basterà cancellare il numero d'ordine di questo fondo ed il numero della descrizione corrispondente, indicando la data ed il richiamo, nonché il documento giustificativo che menzionerà la causa dell'eliminazione.

³ Le disposizioni dei capoversi 1 e 2 si applicano anche quando un fondo intavolato si trasformi in un fondo non soggetto all'intavolazione.

Art. 97

Rimangono salve del resto le norme per la misurazione del suolo per ciò che riguarda la divisione e la riunione di fondi nel registro fondiario.

¹³⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹³¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

X. Rettificazioni

Art. 98

¹ Ove si sia fatta per isvista, in una divisione del mastro, un'iscrizione inesatta l'ufficiale deve procedere alla rettificazione della stessa.

² Se l'ufficiale constata immediatamente l'inesattezza di un'iscrizione, può rettificarla senz'altro.

³ Se invece l'errore è accertato solo dopo che gl'interessati o dei terzi abbiano avuto notizia dell'iscrizione inesatta, l'ufficiale deve avvertirne gli interessati, chiedendo loro di consentire per iscritto alla rettificazione e procedere a quest'ultima tostoche sia in possesso del consenso di tutti gl'interessati.

⁴ Rifiutando uno degli interessati il suo consenso, l'ufficiale deve chiedere al giudice competente di ordinare la rettificazione.

Art. 99

Se la rettificazione non tocca all'essenza stessa del diritto da iscrivere, l'ufficiale può procedervi in ogni tempo di moto proprio (art. 997 cpv. 3 CC).

Art. 100

¹ La rettificazione di un'iscrizione si fa radiando l'iscrizione inesatta e procedendo all'iscrizione esatta.¹³²

² È vietata qualsiasi rettificazione mediante raschiature, correzioni, note marginali e interpolazioni.

³ L'iscrizione rettificata deve rinviare all'iscrizione nel giornale (art. 14).¹³³

Art. 101¹³⁴

XI. Vigilanza, ricorsi¹³⁵

Art. 102¹³⁶

¹ Contro l'operato dell'ufficiale del registro fondiario, si può ricorrere all'autorità cantonale di vigilanza e in ultima istanza al Tribunale federale.

¹³² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹³³ Introdotto dal n. I dell'O del 18 nov. 1987 (RU 1987 1600). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹³⁴ Abrogato dal n. I dell'O del 18 nov. 1987 (RU 1987 1600).

¹³⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹³⁶ Nuovo testo giusta il n. I del DCF del 29 giu. 1965 (RU 1965 465).

² Le decisioni delle ultime istanze cantonali devono essere notificate all'Ufficio federale di giustizia. Contro tali decisioni quest'ultimo può adire il Tribunale federale con ricorso di diritto amministrativo.¹³⁷

Art. 103¹³⁸

¹ Se l'ufficiale respinge una richiesta in virtù dell'articolo 24, il richiedente e tutte le altre persone toccate dalla decisione possono ricorrere entro trenta giorni all'autorità cantonale di vigilanza.¹³⁹

² Lo stesso termine vale per il ricorso in seconda istanza cantonale.¹⁴⁰

³ In caso di ricorso, l'autorità di vigilanza decide, nel più breve termine possibile, se l'ufficiale debba dar corso alla richiesta di cui si tratta, procedendo all'iscrizione.

⁴ Contro la decisione dell'ultima istanza cantonale, può essere presentato un ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale nel termine di trenta giorni.

Art. 104¹⁴¹

¹ Chiunque è toccato da una decisione dell'ufficiale che non abbia per oggetto il rigetto di un'iscrizione può ricorrere entro trenta giorni all'autorità cantonale di vigilanza.

² Contro il ritardo ingiustificato nel compimento di un atto ufficiale o per diniego di giustizia può essere interposto ricorso in ogni tempo.

Art. 104a¹⁴²

¹ L'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario esercita l'alta vigilanza in materia di registro fondiario. In quest'ambito può in particolare autonomamente:

- a. emanare istruzioni all'attenzione degli ufficiali cantonali del registro fondiario e delle autorità di vigilanza per l'impianto dei registri fondiari, il differimento della loro introduzione, le istituzioni sostitutive e la tenuta del registro fondiario; il Dipartimento federale di giustizia e polizia può riservarsi decisioni importanti;
- b. elaborare modelli per la tenuta del registro fondiario (foglio del libro mastro, cartella ipotecaria, ecc.) e un catalogo dei dati per la tenuta del registro fondiario mediante elaborazione elettronica dei dati (art. 111 segg.);
- c. emanare istruzioni per l'esecuzione del presente regolamento e per l'epurazione dei diritti reali;

¹³⁷ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹³⁸ Nuovo testo giusta il n. I del DCF del 29 giu. 1965 (RU 1965 465).

¹³⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁴⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁴¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁴² Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

- d. procedere a ispezioni degli uffici del registro fondiario;
- e. assumere i compiti speciali previsti dal capitolo XIII nei confronti dei Cantoni che tengono il registro fondiario mediante elaborazione elettronica dei dati.¹⁴³

² Esso può emanare raccomandazioni sulla sicurezza dei dati e mettere a disposizione degli interessati un interfaccia per i dati del libro mastro tenuto mediante elaborazione elettronica dei dati.

Art. 104b¹⁴⁴

Le prescrizioni cantonali su allestimento, sistema e tenuta del registro fondiario nonché sul diritto d'accesso ai dati devono essere approvate dalla Confederazione.

XII. Estratti, forma del mastro, registri ausiliari¹⁴⁵

Art. 105¹⁴⁶

¹ Gli estratti del mastro, dei documenti giustificativi o dei registri ausiliari sono rilasciati in forma di trascrizione, di copia (fotocopia o altro procedimento) o, se i dati sono memorizzati elettronicamente, di stampa dei passaggi desiderati.

² Gli estratti concernenti piani, diritti per sé stanti e permanenti e, qualora dispongano di propri fogli, quote di comproprietà devono indicare i diritti e gli oneri di grado prevalente iscritti sul foglio del fondo comune o di quello gravato.

³ Gli estratti del mastro riproducono i dati giuridicamente validi ch'esso contiene. Se le circostanze non vi si oppongono, gli estratti rilasciati in forma di copia del foglio del mastro possono riprodurre anche dati cancellati.

⁴ Gli estratti del libro mastro contengono inoltre:

- a. un richiamo alle richieste figuranti nel giornale, ma non ancora iscritte nel libro mastro;
- b. l'indicazione, se del caso, che si tratta di un'istituzione cantonale del registro fondiario.¹⁴⁷

⁵ Un estratto del libro mastro può limitarsi a rubriche determinate o all'indicazione che una determinata iscrizione non figura nel mastro.¹⁴⁸

⁶ Gli estratti devono recare la data e la firma dell'ufficiale del registro fondiario che ne attesta la conformità. Quest'ultima non è attestata se il destinatario dell'estratto lo desidera esplicitamente o se l'estratto è trasmesso elettronicamente.¹⁴⁹

¹⁴³ Nuovo testo giusta il n. 3 dell'all. all'O del 19 dic. 2003, in vigore dal 1° feb. 2004 (RU 2004 433).

¹⁴⁴ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹⁴⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹⁴⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁴⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹⁴⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

Art. 106

¹ Le norme di cui all'articolo 105 si applicano anche agli estratti e alle attestazioni rilasciati alle autorità giudiziarie o amministrative.¹⁵⁰

² L'ufficiale non deve spossessarsi del mastro.

³ I documenti giustificativi possono essere consegnati alle autorità giudiziarie soltanto mediante ricevuta. Una trascrizione o copia legalizzata deve rimanere negli atti.¹⁵¹

Art. 107¹⁵²

¹ Il foglio del mastro deve contenere le rubriche «Proprietà», «Servitù e oneri fondiari», «Diritti di pegno immobiliare» (incluse le «Osservazioni»), «Annotazioni» e «Menzioni». Se le menzioni figurano nella descrizione del fondo, nel foglio può essere omessa la corrispondente rubrica.

² Il mastro può essere tenuto in forma di libro o di fogli mobili.

³ Se il mastro è tenuto in forma di libro, il foglio dev'essere allestito secondo un modulo uniforme. Se il mastro è tenuto in forma di fogli mobili, il modello di foglio previsto dal Cantone dev'essere approvato dall'Ufficio per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario.¹⁵³

⁴ I Cantoni devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché si possa accertare immediatamente la perdita di un foglio e impedire che un foglio venga utilizzato abusivamente.

Art. 107a¹⁵⁴

¹ In caso di distruzione o smarrimento di un foglio del mastro, l'autorità cantonale di vigilanza decide se, grazie alle precauzioni prese (segnatamente doppia tenuta, riproduzione microfilmata o memorizzazione su un supporto elettronico di dati), si possa allestire un foglio sostitutivo.

² Se tale è il caso, l'ufficiale allestisce il foglio sostitutivo valendosi dei documenti esistenti e delle precauzioni prese. Il foglio sostitutivo deve contenere tutte le iscrizioni non cancellate.

³ Il foglio sostitutivo ha efficacia giuridica dal momento in cui l'autorità cantonale di vigilanza ne abbia attestato l'esattezza e la completezza.

¹⁴⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹⁵⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁵¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁵² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

¹⁵³ Nuovo testo del per. 2 giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

¹⁵⁴ Introdotto dal n. I del DCF del 17 dic. 1965 (RU 1965 1256). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU 1987 1600).

Art. 107b¹⁵⁵

¹ Ove i documenti giustificativi e le precauzioni prese non consentano di allestire un foglio sostitutivo completo, l'ufficiale del registro invita con una pubblicazione ufficiale a notificare per l'iscrizione i diritti esistenti che non fossero stati considerati, con la comminatoria che, se non gli saranno stati notificati nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione, con il riferimento ai documenti giustificativi e alla precedente iscrizione, il nuovo foglio sarà sostituito a quello mancante.¹⁵⁶

² Decorso tale termine, il nuovo foglio, completato se occorre, è sostituito a quello mancante.

Art. 107c¹⁵⁷

Se un foglio è sostituito, occorre allestire un documento giustificativo indicante i documenti e le misure di sicurezza sulla cui base il foglio è stato allestito. Il foglio sostitutivo deve rinviare al documento giustificativo.

Art. 108¹⁵⁸

¹ Sono tenuti i seguenti registri ausiliari:

- a. un registro dei proprietari (art. 109);
- b. un registro dei creditori (art. 66);
- c. ...¹⁵⁹

² I Cantoni possono prescrivere la tenuta di altri registri (segnatamente un registro delle servitù, un registro delle divisioni parcellari o un registro dei raggruppamenti parcellari).

³ I registri ausiliari possono essere tenuti sotto forma di libri, schede o con ausili informatici. Di norma il foglio del libro mastro rinvia all'iscrizione fatta nel registro ausiliario corrispondente.¹⁶⁰

⁴ Nei registri ausiliari possono figurare anche gli indirizzi dei titolari di diritti sui fondi. Gli indirizzi possono essere ripresi elettronicamente dai sistemi d'informazione cantonali o comunali corrispondenti. Tali registri possono contenere altri dati soltanto se lo prevede il diritto cantonale.¹⁶¹

⁵ I Cantoni determinano in che modo debba essere garantita la manutenzione e le sicurezze dei dati dei registri ausiliari memorizzati elettronicamente.¹⁶²

¹⁵⁵ Introdotto dal n. I del DCF del 17 dic. 1965 (RU **1965** 1256)

¹⁵⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU **1987** 1600).

¹⁵⁷ Introdotto dal n. I del DCF del 17 dic. 1965 (RU **1965** 1256). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU **1995** 14).

¹⁵⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 18 nov. 1987, in vigore dal 1° gen. 1988 (RU **1987** 1600).

¹⁵⁹ Abrogata dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU **1995** 14).

¹⁶⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU **1995** 14).

¹⁶¹ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU **1995** 14).

¹⁶² Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU **1995** 14).

Art. 109

¹ L'elenco dei proprietari sarà ordinato per modo che i nomi dei proprietari vi possano essere iscritti in ordine alfabetico.

² Al nome occorre indicare ogni relativo fondo, con la sua identificazione.¹⁶³

³ Per adempiere i compiti della misurazione ufficiale, gli ingegneri geometri possono riferirsi ai nomi e agli indirizzi dei proprietari. Se il registro dei proprietari è tenuto con ausilii informatici, il Cantone determina le modalità dell'accesso a tali dati.¹⁶⁴

Art. 110

¹ I libri e i registri, i fogli separati del mastro e le carte di registro saranno conservati accuratamente e ordinatamente; gli stessi e gli atti relativi al registro fondiario non possono essere distrutti.¹⁶⁵

² L'ufficiale deve tenere un elenco di tutti i registri esistenti nel proprio ufficio.

XIII.¹⁶⁶ Disposizioni speciali sulla tenuta del registro fondiario mediante elaborazione elettronica dei dati (art. 949a CC)**Art. 111** Definizione

Nella tenuta del registro fondiario mediante elaborazione elettronica dei dati (RF informatizzato), i dati concernenti il libro mastro, il giornale, la descrizione del fondo e i registri ausiliari sono tenuti congiuntamente mediante un sistema automatizzato e collegati tra loro.

Art. 111a Rapporto con i capitoli precedenti

Sempreché il presente capitolo non preveda norme speciali per la tenuta del registro fondiario mediante elaborazione elettronica dei dati, sono applicabili le altre disposizioni del presente regolamento.

Art. 111b Libro mastro

¹ I dati relativi a un fondo leggibili in tutte lettere e cifre sugli apparecchi dell'ufficio del registro fondiario hanno gli effetti giuridici del mastro, se essi possono essere modificati soltanto con una nuova procedura di trattamento (art. 111g).

² Dalla rappresentazione di tali dati deve risultare che si tratta di indicazioni relative a un determinato fondo in un momento determinato.

¹⁶³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU **1995** 14).

¹⁶⁴ Abrogato dal n. I dell'O del 18 nov. 1987 (RU **1987** 1600). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU **1995** 14).

¹⁶⁵ Nuovo testo giusta il n. I del DCF del 17 dic. 1965 (RU **1965** 1256).

¹⁶⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU **1995** 14).

Art. 111c Immatricolazione dei fondi

¹ Le quote di comproprietà indipendente devono essere intavolate nel registro fondiario come fondi.

² I Cantoni possono emanare prescrizioni derogatorie per i fondi di comproprietà di coniugi nonché per posti di parcheggio e simili.

Art. 111d Iscrizioni

¹ Le società e le comunioni senza personalità giuridica e i cui membri sono proprietari in comune devono essere chiaramente designate come unità registrate. I membri di tali società e comunioni, sempreché non si tratti di società in nome collettivo e in accomandita, sono registrati separatamente nel sistema.

² Le servitù e gli oneri fondiari possono essere rappresentati separatamente.

³ Le iscrizioni possono essere provviste di segni che non siano una cifra o una lettera. La designazione deve però essere chiara.

⁴ In tutte le rubriche è possibile fare osservazioni sulle iscrizioni.

Art. 111e¹⁶⁷ Elenco dei proprietari

I nomi dei proprietari devono poter essere rappresentati in ordine alfabetico per tutto il circondario del registro fondiario.

Art. 111f Giornale

¹ I dati relativi alle richieste e ai procedimenti avviati d'ufficio, leggibili in tutte lettere e cifre sugli apparecchi dell'ufficio del registro fondiario, hanno gli effetti giuridici del giornale.

² Dalla rappresentazione di tali dati deve risultare che si tratta dei dati del giornale in un momento determinato.

³ Ogni iscrizione richiesta deve avvenire separatamente nel giornale. Se tutti i dati relativi a una richiesta figurano già nel sistema, è sufficiente indicare, per i dati sul contenuto e sui fondi interessati, un rinvio alla richiesta.

⁴ Il sistema dev'essere strutturato in modo tale che i dati non possano più essere modificati una volta fatta l'iscrizione.

⁵ I dati del giornale devono poter essere richiamati:

- a. nell'ordine cronologico;
- b. secondo l'identificazione dei fondi.

¹⁶⁷ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994, in vigore dal 1° gen. 1995 (RU 1995 14).

Art. 111g Procedura di trattamento

¹ La procedura di trattamento dei dati del libro mastro inizia con l'iscrizione nel giornale.

² I dati del libro mastro che devono essere registrati, modificati, rettificati o cancellati sulla base di un'iscrizione fatta nel giornale, devono poter essere modificati a volontà nel corso della procedura di trattamento senza che i dati del libro mastro siano giuridicamente efficaci.

³ I dati del libro mastro devono indicare le procedure di trattamento in corso. L'indicazione da cui risulti lo stadio della procedura di trattamento equivale a una menzione (art. 24 e 24a).

⁴ L'ufficiale del registro fondiario conclude la procedura di trattamento indicando con un ordine speciale che:

- a. l'introduzione o la modificazione dei dati del libro mastro è giuridicamente efficace;
- b. la richiesta è definitivamente respinta;
- c. la richiesta è stata ritirata; oppure
- d. un'iscrizione fatta per svista nel giornale non è valida.

Art. 111h Cancellazioni, modificazioni e rettificazioni

¹ La cancellazione di dati si fa trasferendoli dalla categoria dei dati giuridicamente efficaci a quella dei dati divenuti giuridicamente inefficaci.

² In caso di modificazione o rettificaione, i nuovi dati devono essere registrati nella categoria dei dati giuridicamente efficaci del libro mastro e i dati modificati o rettificati trasferiti nella categoria dei dati divenuti giuridicamente efficaci.

³ I dati divenuti giuridicamente inefficaci devono apparire come tali.

Art. 111i Sicurezza dei dati

¹ I dati del registro fondiario informatizzato devono essere mantenuti in modo da preservarli e da garantirne inalterata la qualità. Essi devono essere assicurati secondo norme riconosciute.

² I Cantoni approntano un sistema per garantire la sicurezza dei dati.

Art. 111k Disponibilità

¹ Nell'ufficio del registro fondiario devono poter essere richiamati a breve termine i dati seguenti:

- a. i dati attuali del libro mastro concernenti i proprietari nonché i dati cancellati relativi al proprietario precedente e al preprecedente, in ogni caso però i dati di tutti i proprietari degli ultimi cinque anni;

- b. i dati attuali del libro mastro concernenti le servitù, gli oneri fondiari, i diritti di pegno, le annotazioni e le menzioni nonché i dati cancellati corrispondenti, nello stato in cui si troveranno al momento della loro cancellazione;
- c. i dati del giornale concernenti tutte le procedure di trattamento in corso e tutte le iscrizioni fatte durante gli ultimi tre anni solari.

² Gli altri dati devono poter essere richiamati in tempo utile.

Art. 111/ Estratti

¹ Gli estratti del libro mastro devono poter essere rappresentati in maniera chiara secondo le rubriche.

² Su ogni foglio deve risultare che si tratta di un estratto relativo a un fondo determinato in un momento determinato.

Art. 111m Accesso nella procedura di richiamo

¹ Gli ingegneri geometri possono accedere ai dati del libro mastro necessari per l'adempimento dei compiti della misurazione ufficiale (proprietà, servitù, menzioni). I Cantoni fissano il modo d'accesso a tali dati.

² I Cantoni possono permettere l'accesso diretto o indiretto:

- a. alle persone autorizzate a stendere atti autentici e alle autorità fiscali, ai dati necessari per l'adempimento dei loro compiti;
- b. ad altre autorità, ai dati descrittivi e ai dati che concernono i rapporti di proprietà sui fondi, ove tali dati siano necessari per l'adempimento dei loro compiti;
- c. a determinate persone, ai dati sui fondi che appartengono loro e a certi dati sui fondi sui quali tali persone hanno diritti.

³ Ogni interrogazione da parte di una persona che abbia accesso diretto o indiretto dev'essere registrata automaticamente e deve potere essere richiamata a breve termine durante un anno. Trascorsi cinque anni, le registrazioni devono essere distrutte.

Art. 111n Procedura d'esame preliminare

¹ Il Cantone che intende tenere il registro fondiario mediante elaborazione elettronica dei dati presenta all'Ufficio per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario una domanda d'esame preliminare.

² Con la domanda devono essere presentati:

- a. le disposizioni cantonali d'esecuzione, allo stato di progetto o già approvate;
- b. una descrizione del sistema;
- c. il calendario per l'introduzione del registro fondiario informatizzato nei diversi uffici o circondari del registro fondiario.

³ La descrizione contiene segnatamente:

- a. la concezione del sistema presentata per scritto e con schemi;
- b. il catalogo dei dati con le tipologie e gli schemi relazionali;
- c. spiegazioni circa le misure tecniche e organizzative destinate a garantire l'integrità dei dati (consistenza, plausibilità);
- d. la concezione di gestione nonché il sistema di protezione e sicurezza dei dati;
- e. i risultati degli esami funzionali effettuati.

⁴ L'Ufficio per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario:

- a. esamina i documenti prodotti;
- b. può seguire l'avamprogetto durante la fase dell'esame preliminare;
- c. valuta il sistema teoricamente e sulla base dei risultati ottenuti nella pratica;
- d. comunica al Cantone entro tre mesi i risultati dell'esame preliminare.

Art. 111o Autorizzazione

¹ Il Dipartimento federale di giustizia e polizia (Dipartimento) autorizza il Cantone a tenere il registro fondiario informatizzato se:

- a. le disposizioni cantonali d'esecuzione sono approvate o possono esserlo senza riserva e
- b. il sistema soddisfa le condizioni legali.

² Contemporaneamente all'autorizzazione, il Dipartimento approva le disposizioni cantonali d'esecuzione, ove queste debbano ancora essere approvate.

³ Del rimanente, la procedura è retta dall'ordinanza del 30 gennaio 1991¹⁶⁸ sull'approvazione di atti legislativi dei Cantoni da parte della Confederazione.

⁴ Se l'autorizzazione non può essere accordata poiché il sistema non soddisfa le condizioni legali o se le disposizioni d'esecuzione non sono complete o possono essere approvate soltanto con riserva, il Dipartimento rinvia le domande al Cantone.

Art. 111p Comunicazione di modificazioni

I Cantoni autorizzati a tenere il registro fondiario con l'elaborazione elettronica dei dati devono comunicare all'Ufficio per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario le modificazioni rilevanti del sistema.

Art. 112

...

¹⁶⁸ RS 172.068

XIV. Disposizioni finali e transitorie

Art. 113

¹ Se un'azione per la costituzione di un diritto reale è divenuta definitiva sotto l'impero della legge precedente, se ne può chiedere l'iscrizione nel registro fondiario (art. 18 cpv. 1 del titolo finale CC).

² L'azione è da considerare come definitiva quando corrisponda nella forma o alle disposizioni del diritto cantonale precedente, rispettivamente delle leggi cantonali d'attuazione, o a quelle della legge nuova (art. 18 cpv. 2 del titolo finale CC).

³ Circa le giustificazioni da fornirsi per l'iscrizione di tali diritti, valgono del resto le disposizioni del presente regolamento.

Art. 113^a¹⁶⁹

¹ Il registro fondiario federale è stabilito in base a una misurazione ufficiale, approvata definitivamente o provvisoriamente.

² Può essere introdotto per un Comune intero o per una parte di un Comune.

Art. 114

¹ I diritti reali che non possono più essere costituiti secondo le disposizioni sul registro fondiario (art. 45 del titolo finale CC) saranno iscritti nel registro fondiario sotto la rubrica «Menzioni».

² Le leggi cantonali d'attuazione possono tuttavia prescrivere, o gli interessati convenire, che questi diritti saranno iscritti in uno dei modi conformi alle disposizioni sul registro fondiario, ad esempio che i diritti di proprietà sulle piante nel fondo altrui saranno iscritti nel registro come diritto di proprietà sul suolo a favore di uno degli aventi diritto, o come servitù cedibile a carico dell'altro, giusta l'articolo 781 del Codice civile.¹⁷⁰

Art. 115

¹ Sulla base degli articoli 956 e 957 del Codice civile, i Cantoni possono emanare ulteriori disposizioni sulla vigilanza degli uffici di registro fondiario e sulla relativa procedura disciplinare.

² Tali disposizioni richiedono per la loro validità l'approvazione della Confederazione¹⁷¹.

¹⁶⁹ Introdotto dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU 1995 14). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 dic. 1996 (RU 1996 3106).

¹⁷⁰ Nuovo testo giusta il n. I del DCF del 21 apr. 1964, in vigore dal 1° gen. 1965 (RU 1964 409 1022).

¹⁷¹ Espressione modificata dal n. III della LF del 15 dic. 1989 conc. l'approvazione di atti legislativi dei Cantoni da parte della Confederazione, in vigore dal 1° feb. 1991 (RU 1991 362 369; FF 1988 II 1149).

Art. 116¹⁷²**Art. 117**

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1912 e, in quanto occorra per l'esecuzione di disposizioni del Codice civile messe in vigore già prima di questa data, simultaneamente colle medesime.

Disposizioni finali della modificazione del 23 novembre 1994¹⁷³

¹ Se un'iscrizione nel libro mastro non corrisponde al nuovo diritto, la si adatterà soltanto al momento di una richiesta.

² I Cantoni possono continuare fino al 31 dicembre 1995 a tenere il registro fondiario su supporti cartacei conformemente alle precedenti disposizioni. Essi pubblicano in tempo utile il passaggio al nuovo diritto nei fogli d'avviso ufficiali.

³ In caso d'introduzione del registro fondiario informatizzato, il sistema deve permettere di trasporre materialmente le iscrizioni attuali, quali figurano nel registro fondiario su supporti cartacei.

⁴ La trasposizione del registro fondiario su supporti cartacei nel registro fondiario informatizzato può avvenire a scelta per un Comune intero, per una parte di Comune, per ogni fondo separatamente o per rubrica.

⁵ Tutte le iscrizioni attuali che figurano nelle diverse rubriche devono essere riprese nel registro fondiario informatizzato. Le iscrizioni cancellate e i riferimenti corrispondenti dei documenti giustificativi non devono essere registrati. Le disposizioni relative alla tenuta del registro su supporti cartacei continuano ad applicarsi ai dati che non sono registrati elettronicamente.

¹⁷² Abrogato dal n. I dell'O del 23 nov. 1994 (RU 1995 14).

¹⁷³ RU 1995 14

