

*emanata dal Gran Consiglio il 4 ottobre 1995*¹

*in base all'art. 143 LICC*²

I. Disposizioni generali

Art. 1 Contenuto

Questa ordinanza regola nell'esecuzione del diritto preposto:

- a) l'impianto del registro fondiario federale;
- b) la tenuta del registro fondiario;
- c) la tenuta del registro fondiario con elaborazione elettronica dei dati;
- d) l'organizzazione in materia di registro fondiario e delle forme cantonali di registro fondiario.

Art. 2 Uguaglianza dei sessi

Denominazioni di persone, funzioni e professioni in questa ordinanza si riferiscono ad entrambi i sessi, nella misura in cui dal senso dell'ordinanza non risulti qualcosa di diverso.

II. Impianto del registro fondiario federale

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3 Principio

Ultimata la misurazione ufficiale i comuni introducono, il più rapidamente possibile, il registro fondiario federale.

Art. 4 Scopo

L'introduzione del registro fondiario federale persegue i seguenti scopi:

- a) l'accertamento e l'iscrizione di diritti finora non iscritti negli strumenti cantonali di registro fondiario;
- b) la verifica dei diritti iscritti, il loro trasferimento nel registro fondiario federale e l'eliminazione di difetti;
- c) la cancellazione di diritti che non possono essere oggetto d'iscrizione e di quelli decaduti.

Art. 5 Organizzazioni **1. Disposizione**

Il Governo stabilisce l'inizio e il comprensorio della procedura d'introduzione.³

Art. 6 2. Esecuzione

¹ Il comune affida l'introduzione del registro fondiario all'Ufficio del registro fondiario.

² Il Cantone, nei limiti del possibile e contro indennizzo, mette a disposizione dell'Ufficio del registro fondiario dei funzionari per l'impianto del registro fondiario federale.

Art. 7 3. Commissione di epurazione

¹ Per il trattamento dei casi controversi si deve istituire una Commissione di epurazione.

² La Commissione è composta di tre membri e due supplenti.

³ L'Ufficio del registro fondiario designa un membro, il quale funge contemporaneamente da attuano. I rimanenti membri e supplenti vengono eletti dal comune.

Art. 8 4. Vigilanza

L'introduzione del registro fondiario sottostà alla vigilanza cantonale giusta l'articolo 38.

Art. 9 Costi

¹ Il registro fondiario federale viene impiantato a spese del comune.

² I comuni sono autorizzati a trasferire una parte dei costi a carico di proprietari fondiari.

2. PROCEDURA DI EPURAZIONE

Art. 10 Bando

¹ Dopo il decreto d'ingiunzione del Governo e a seguito dei lavori preparatori, l'Ufficio del registro fondiario emana un bando pubblico, che deve apparire due volte consecutive sul Foglio Ufficiale Cantonale e sull'organo di pubblicazione del comune.

² Con la pubblicazione tutte le persone che:

a) vantano diritti che non sono ancora iscritti negli organi cantonali di registro fondiario, oppure

b) propongono modifiche o cancellazioni di iscrizioni errate o divenute prive di significato,

devono essere invitate a notificare tutto questo per iscritto all'Ufficio del registro fondiario.

³ Il termine di notifica è di almeno due mesi a partire dalla prima pubblicazione.

Art. 11 Notifica

Le notifiche devono essere munite di un visto di ricevuta e raccolte in ordine di successione cronologica.

Art. 12 Epurazione

¹ L'Ufficio del registro fondiario evade le notifiche pervenute insieme agli interessati.

² Se vi sono iscrizioni che necessitano di un rinnovo, una modifica o un'aggiunta, l'Ufficio del registro fondiario invita gli interessati all'epurazione.

Art. 13 Trascrizione

¹ I rapporti giuridici iscritti che non necessitano di alcuna modifica devono essere trascritti con la data d'iscrizione originale.

² Le iscrizioni finora avvenute, che non possono essere corrette mediante accordo, devono essere lasciate invariate e trascritte nel registro fondiario, se sulla base della prova del titolo giuridico sono stabiliti il contenuto legale, il fondo gravato e la persona o il fondo aventi diritto.

Art. 14 Convocazione della Commissione di epurazione

Se tra le parti interessate non viene raggiunto un accordo, l'Ufficio del registro fondiario ordina la convocazione della Commissione di epurazione.

Art. 15 Compiti della Commissione di epurazione

¹ La Commissione di epurazione deve intraprendere e chiarire tutto ciò che è necessario e opportuno allo scopo di stabilire i rapporti de facto et de iure.

² Essa può convocare le parti interessate e stende un protocollo in merito alle audizioni e trattative.

³ Se non può essere raggiunta alcuna intesa, il caso va sottoposto come controverso all'autorità di vigilanza in materia di registro fondiario.

Art. 16 Assegnazione del ruolo di parte attrice

¹ L'autorità di vigilanza esamina sommariamente i casi controversi. Essa può sottoporre alle parti proposte di transazione proprie oppure costringere la Commissione di epurazione ad adottare ulteriori misure.

² Sulla base dell'esame l'autorità di vigilanza determina a chi deve essere attribuito il ruolo di parte attrice.

³ Di regola il ruolo di parte attrice viene attribuito:

a) alla parte che fa valere un diritto non eseguito a registro fondiario oppure che propone la modifica di un'iscrizione;

b) a colui che contesta del tutto o in parte un diritto eseguito a registro fondiario.

Art. 17 Determinazione del termine per il disbrigo giudiziario

¹ Assieme all'assegnazione del ruolo di parte attrice l'autorità di vigilanza fissa un termine di un mese per promuovere la causa dinanzi al tribunale competente.

² In caso di scadenza inutilizzata del termine, il caso viene trattato nella procedura d'introduzione conformemente alla decisione dell'autorità di vigilanza.

³ Nella determinazione del termine si deve, per il caso di proposizione dell'azione, richiamare l'attenzione sulla possibilità di sicurezza mediante un'iscrizione provvisoria ai sensi dell'articolo 961 CC ⁴.

Art. 18 Pubblicazione dell'ultimazione

¹ Ultimati i lavori di epurazione l'Ufficio del registro fondiario pubblica due volte consecutive sul Foglio Ufficiale Cantonale e sull'organo di pubblicazione del comune l'ultimazione del registro fondiario.

² Nella pubblicazione va indicato che:

- a) il registro fondiario epurato è esposto in pubblica visione durante due mesi,
- b) entro il termine di esposizione può essere presentata opposizione presso l'Ufficio del registro fondiario.

³ La pubblicazione può aver luogo indipendentemente dal giudizio pendente di singole vertenze.

Art. 19 Opposizione

¹ Le opposizioni sorte in seguito all'esposizione del registro fondiario epurato devono venire evase applicando per analogia gli articoli da 11 a 17.

² ⁵ L'Ufficio del registro fondiario non entra nel merito di istanze ripetute, già trattate nella procedura di epurazione ed emana una decisione impugnabile con un ricorso di registro fondiario.

Art. 20 Verifica e messa in vigore

¹ L'Ufficio del registro fondiario comunica l'evasione di tutte le notifiche e opposizioni all'autorità di vigilanza, la quale verifica l'esattezza dell'impianto del registro fondiario.

² Su proposta dell'autorità di vigilanza il Governo dichiara in vigore il registro fondiario federale. ⁶

³ L'Ufficio del registro fondiario pubblica una volta la messa in vigore sul Foglio Ufficiale Cantonale e sull'organo di pubblicazione del comune. Nella pubblicazione si deve dare avviso della tutela della buona fede del registro fondiario federale.

III. Tenuta del registro fondiario in generale

Art. 21 Basi legali

Per la tenuta del registro fondiario valgono in particolare le normative del Codice Civile ⁷ e dell'ordinanza del Consiglio federale concernente il registro fondiario ⁸ nonché le seguenti disposizioni.

Art. 22 Intavolazione dei fondi

¹ I fondi che non sono di proprietà privata e che servono all'uso pubblico possono essere intavolati a registro fondiario sulla base di una dichiarazione d'intavolazione del comune territoriale.

² L'intavolazione a registro fondiario di fondi del genere deve avvenire in ogni caso se su di essi devono essere iscritti diritti e oneri.

Art. 23 Impianto del libro mastro

¹ Il numero di un immobile e di un diritto edilizio autonomo e durevole indicato nel libro mastro deve concordare con quello del piano per il registro fondiario. Le divergenze esistenti devono essere eliminate entro termine utile.

² I numeri di fondi cancellati dal registro fondiario possono essere riutilizzati unicamente con il consenso dell'autorità di vigilanza.

Art. 24 Documenti giustificativi

Tutti i documenti giustificativi devono essere conservati in ordine di successione cronologica e numerati conformemente al numero d'ordine del giornale.

Art. 25 Ripartizione della somma garantita da pegno

Se più fondi sono costituiti in pegno per il medesimo credito, senza che debba essere istituito un diritto di pegno collettivo, e se le parti non hanno stabilito alcunché in merito alla ripartizione, l'ufficiale del registro fondiario nega la notifica.

Art. 26 Cartella ipotecaria e rendita fondiaria

¹ I titoli ipotecari devono essere numerati progressivamente ed iscritti in un elenco dei titoli ipotecari.

² Nell'elenco dei titoli ipotecari si deve indicare la natura del titolo, l'importo, la data dell'emissione nonché i nomi del debitore, del proprietario, del creditore e del destinatario.

³ Il benessere del debitore e del proprietario del fondo gravato relativo alla consegna dei titoli ipotecari e l'attestazione della consegna dei titoli ipotecari devono essere conservati fra i documenti giustificativi.

Art. 27 Menzioni

¹ Le vie pubbliche e le restrizioni di diritto pubblico (in particolare restrizioni di polizia edilizia, idraulica, di protezione delle acque, di protezione dell'ambiente e forestale, e inoltre a favore di piazze e vie pubbliche, di una razionale coltivazione dei fondi con i relativi impianti e fabbricati, di opere d'architettura di valore storico, della conservazione della bellezza del paesaggio e della tutela di ambienti di vita particolari) possono essere menzionate a registro fondiario.

² I blocchi del registro fondiario emanati da autorità penali o giudiziarie devono essere menzionati a registro fondiario. Nei limiti del provvedimento essi escludono ogni disposizione del fondo.

Art. 28 Conservazione degli atti

¹ Tutti gli atti devono essere conservati in modo opportuno e in locali appropriati.

² I fogli del libro mastro e i documenti devono essere periodicamente microfilmati o memorizzati con mezzi elettronici.

Art. 29 Registro ausiliario EED **1. Protezione dei dati**

I dati dei registri ausiliari memorizzati elettronicamente devono essere mantenuti e assicurati nel registro fondiario EED conformemente ai dati del libro mastro.

Art. 30 2. Accesso ai dati del registro dei proprietari

I geometri-revisori possono accedere direttamente o indirettamente ai dati memorizzati elettronicamente del registro dei proprietari.

IV. Tenuta del registro fondiario mediante elaborazione elettronica dei dati

Art. 31 Principio

¹ La tenuta del registro fondiario mediante elaborazione elettronica dei dati (registro fondiario EED) è ammessa.

² L'autorità di vigilanza autorizza nel singolo caso un ufficio del registro fondiario alla tenuta del registro fondiario EED, dopo aver esaminato se il sistema è conforme ai requisiti legali.

Art. 32 ⁹ Intavolazione dei dati

Le quote che sono in comproprietà di persone coniugate o che vivono in unione domestica registrata, nonché quelle di posteggi e simili non devono venire intavolate a registro fondiario come fondi a sé stanti.

Art. 33 Catalogo dei dati di base

L'autorità di vigilanza designa i dati che devono essere rilevati, la loro esattezza e attendibilità nonché gli ulteriori requisiti.

Art. 34 Sicurezza dei dati

L'autorità di vigilanza allestisce un concetto vincolante sulla sicurezza dei dati.

Art. 35 Accesso nella procedura di richiamo

¹ I geometri-revisori possono accedere direttamente o indirettamente ai dati del libro mastro necessari all'adempimento dei loro compiti nell'ambito della misurazione ufficiale, in particolare anche per l'allestimento e l'esercizio di sistemi d'informazione del territorio.

² Il Governo può emanare disposizioni inerenti alle condizioni e restrizioni della, trasmissione di dati del registro fondiario attraverso i sistemi d'informazione del territorio.

³ Pubblici ufficiali, autorità fiscali e altre autorità possono procurarsi indirettamente i dati necessari all'adempimento dei loro compiti.

Art. 36 Istruzioni complementari

L'autorità di vigilanza può emanare istruzioni complementari di natura tecnica.

V. Organizzazione e forme cantonali di registro fondiario

Art. 37 Organizzazione

1. Ufficiale del registro fondiario

Il circondario di registro fondiario comunica al Governo la nomina dell'ufficiale del registro fondiario.

Art. 38 2. Vigilanza

¹ Il dipartimento designato dal Governo esercita la vigilanza in materia di registro fondiario.

² L'ufficio cantonale competente è l'Ispettorato del registro fondiario. Esso è autorizzato ad emanare istruzioni tecniche e amministrative in materia di registro fondiario.

Art. 39 3. Ispezioni

¹ L'Ispettorato del registro fondiario verifica regolarmente la tenuta del registro dei singoli uffici. Esso riferisce al dipartimento in merito a gravi contestazioni.

² I costi delle ispezioni sono a carico dei circondari di registro fondiario.

Art. 40 4. Corsi

I circondari di registro fondiario devono delegare a loro spese gli ufficiali del registro fondiario e i supplenti a corsi d'istruzione organizzati dall'Ispettorato del registro fondiario.

Art. 41 5. Segretezza

I funzionari e gli impiegati degli uffici del registro fondiario soggiacciono all'obbligo di discrezione.

Art. 42 6. Ricusa

¹ Per l'ufficiale del registro fondiario e i supplenti valgono i motivi d'incompatibilità e di ricusa dell'ordinanza sul notariato ¹⁰.

² Se una parte vuole far valere un motivo di ricusa contro l'ufficiale del registro fondiario o un supplente, deve informare tempestivamente l'interessato. Se quest'ultimo non ammette il motivo di ricusa, emana immediatamente una decisione impugnabile.

³ Se l'ufficiale del registro fondiario e i supplenti sono contemporaneamente in stato di ricusa, l'Ispettorato del registro fondiario designa un supplente straordinario.

Art. 43 7. Responsabilità civile

Il Cantone assicura i funzionari e gli impiegati dei circondari di registro fondiario contro le pretese di risarcimento danni per la tenuta scorretta del registro fondiario. I costi d'assicurazione vengono addebitati proporzionalmente ai circondari di registro fondiario.

Art. 44 Forme cantonali di registro fondiario

1. Principio

Fino all'introduzione del registro fondiario federale si deve proseguire con la tenuta dei vigenti protocolli delle compravendite e delle ipoteche nonché con i registri dei beni immobili e delle servitù.

Art. 45 2. Registro dei beni immobili e delle servitù

Per l'impianto e la tenuta dei registri cantonali dei beni immobili e delle servitù sono applicabili per analogia le prescrizioni sull'impianto e sulla tenuta del registro fondiario federale. L'autorità di vigilanza può emanare istruzioni complementari.

Art. 46 3. Protocollo delle compravendite e delle ipoteche

¹ L'iscrizione della proprietà nel protocollo delle compravendite nonché delle costituzioni di diritto di pegno nel protocollo delle ipoteche consiste di regola nella riproduzione del contenuto essenziale della prova del titolo giuridico.

² Servitù, oneri fondiari, annotazioni e menzioni nonché osservazioni ai diritti di pegno immobiliare vengono registrati mediante osservazioni marginali all'atto dell'iscrizione nel protocollo del relativo fondo o contratto di pegno.

³ Ogni iscrizione deve essere munita della data e di un rimando al documento giustificativo.

⁴ Ogni protocollo deve avere un elenco preciso dei nomi con i rimandi relativi alle pagine dell'iscrizione.

⁵ Per il resto valgono per analogia le disposizioni sulla tenuta del registro fondiario federale. L'autorità di vigilanza può emanare istruzioni complementari.

Art. 46a ¹¹ Pubblicazione

¹ La pubblicazione dei trapassi di proprietà fondiarie ai sensi dell'articolo 970a CC ¹² avviene tramite affissione pubblica nel comune in cui giace il fondo.

² La pubblicazione dura dieci giorni.

³ La controprestazione e l'acquisto di piccole superfici nonché di esigue parti o quote di valore non vengono pubblicate.

VI. Disposizioni finali e transitorie

Art. 47 Abrogazione del diritto vigente

¹ Con l'entrata in vigore della presente ordinanza vengono abrogate le prescrizioni cantonali esecutive del regolamento federale per il registro fondiario del 22 febbraio 1910, emanate dal Gran Consiglio il 25 maggio 1912 ¹³.

² ¹⁴ L'ordinanza d'esecuzione concernente la pubblicazione del trapasso di proprietà di fondi del 1° ottobre 1993 è abrogata.

Art. 48 Impianti di registro fondiario

A partire dall'entrata in vigore della presente ordinanza gli impianti di registro fondiario devono essere tenuti conformemente al nuovo diritto.

Art. 49 Entrata in vigore

Il Governo stabilisce la data dell'entrata in vigore ¹⁵ della presente ordinanza dopo l'approvazione della Confederazione ¹⁶.

Note finali

1 M del 13 giu. 1995, 219; PGC 1995/96, 208, 349

2 CSC 210.100

3 Con l'art. 4 dell'ordinanza sulla delega di competenze del Governo ai dipartimenti e ai servizi, CSC170.340, la competenza per stabilire l'inizio e il comprensorio della procedura d'introduzione viene delegata al Dipartimento; entrata in vigore il 1° gennaio 2009.

4 RS 210

5 Testo giusta ordinanza sull'abrogazione e sull'adeguamento di ordinanze del Gran Consiglio in relazione all'emanazione della legge sulla giustizia amministrativa del 31 ago. 2006; entrato in vigore il 1° gen. 2007

6 Con l'art. 5 dell'ordinanza sulla delega di competenze del Governo ai dipartimenti e ai servizi, CSC170.340, la competenza per dichiarare in vigore il registro fondiario federale su proposta dell'autorità di vigilanza viene delegata al Dipartimento; entrata in vigore il 1° gennaio 2009.

7 RS 210

8 RS 211.432.1

9 Testo giusta ordinanza sull'adeguamento di ordinanze del Gran Consiglio alla legge federale sull'unione domestica registrata di coppie omosessuali, art. 1, n. 2, AGS 2007, FUC 1028; entrato in vigore il 1° apr. 2007

10 CSC 210.350

11 Introduzione giusta DGC del 29 mar. 2000; M del 14 dic. 1999, 413; PGC 1999/2000, 939

12 RS 210

13 aRB 303; AGS 1958, 42; AGS 1985, 1573; AGS 1987, 1825; AGS 1994, 3004

- 14 Introduzione giusta DGC del 29 mar. 2000; M del 14 dic. 1999, 413; PGC 1999/2000, 939
- 15 Dichiarata in vigore il 1° feb. 1996 con DG del 15 gen. 1996
- 16 Approvata dal Dipartimento federale di giustizia e polizia con decisione del 3 gen. 1996