

**Regolamento
concernente la legge sul registro fondiario
(RLRF)¹**

del 1° aprile 1998 (stato 15 marzo 2024)

IL CONSIGLIO DI STATO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

vista la legge sul registro fondiario del 2 febbraio 1998 (LRF),²

decreta:

TITOLO I

Autorità di vigilanza sul registro fondiario

Autorità competente (art. 5 LRF)

Art. 1 ¹La Divisione della giustizia è l'autorità di vigilanza sul registro fondiario a norma dell'art. 953 del Codice civile svizzero (CC).³

²La stessa emana le direttive per l'esecuzione del presente regolamento.

TITOLO II

Organizzazione dell'ufficio del registro fondiario

Ufficiale del registro fondiario (art. 2 LRF)

Art. 2⁴ Possono essere designati alla carica di ufficiale del registro fondiario, di regola, i cittadini in possesso di una licenza in diritto o di un master in diritto.

Supplenze (art. 2 LRF)

Art. 3 In caso di impedimento di carattere durevole, il Consiglio di Stato può designare un supplente a ricoprire la carica di ufficiale del registro fondiario.

Aggiunti (art. 2 LRF)

Art. 4 Il Consiglio di Stato può nominare uno o più aggiunti, con il compito di coadiuvare l'ufficiale nelle sue funzioni.

Certificati

Art. 5 Sono abilitati a rilasciare certificati e attestazioni in genere, per conto dell'ufficio, l'ufficiale, l'aggiunto o persona da loro designata.

Orario di apertura (art. 2 LRF)

Art. 6 L'orario di apertura degli uffici del registro fondiario è determinato dall'autorità di vigilanza sul registro fondiario.

TITOLO III

Registro fondiario provvisorio

Libro giornale: contenuto (art. 11 LRF)

Art. 7 Il libro giornale contiene:

- a) il numero d'ordine progressivo del documento giustificativo la cui serie ricomincia ad ogni anno civile;
- b) l'orario corrispondente al momento esatto di entrata;
- c) il cognome, il nome, il domicilio del richiedente;
- d) il Comune relativo ai fondi interessati;
- e) l'oggetto della richiesta presentata per l'iscrizione;
- f) il valore dell'atto;
- g) le osservazioni.

¹ Titolo modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

² Ingresso modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

³ Cpv. modificato dal R 20.12.2005; in vigore dal 1.1.2006 - BU 2005, 453.

⁴ Art. modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

Chiusura del giornale

Art. 8 L'ufficiale del registro fondiario deve apporre quotidianamente la propria firma nel libro giornale dopo l'ultima richiesta d'iscrizione presentata.

Registro mutazioni e servitù: contenuto (art. 11 LRF)

Art. 9 Il registro delle mutazioni e servitù contiene:

- a) l'indicazione del Comune;
- b) il numero del documento giustificativo;
- c) la data d'inoltro della richiesta;
- d) la natura dell'atto;
- e) la descrizione del fondo;
- f) il cognome, il nome, la data di nascita, il domicilio del proprietario precedente;
- g) il cognome, il nome, la data di nascita, il domicilio del proprietario attuale;
- h) le servitù e gli oneri fondiari con l'indicazione del fondo serviente, del fondo dominante e delle parti;
- i) la descrizione succinta della servitù o dell'onere fondiario;
- l) le annotazioni;
- m) le menzioni;
- n) le osservazioni.

Registro pegni immobiliari: contenuto (art. 11 LRF)

Art. 10 Il registro dei pegni immobiliari contiene:

- a) il numero del documento giustificativo;
- b) la data d'inoltro della richiesta;
- c) l'indicazione del Comune;
- d) il creditore;
- e) il cognome, il nome e la data di nascita del debitore e del terzo proprietario del pegno nonché il domicilio;
- f) la definizione del titolo;
- g) la somma garantita e il saggio d'interesse;
- h) la descrizione dei fondi costituiti in pegno;
- i) le annotazioni (diritto di subingresso);
- l) le menzioni;
- m) le osservazioni.

Registro dei pignoramenti: contenuto (art. 11 LRF)

Art. 11 Il registro dei pignoramenti immobiliari contiene:

- a) il numero di esecuzione;
- b) la data della notificazione;
- c) il numero del documento giustificativo;
- d) il cognome, il nome, la data di nascita e il domicilio del creditore;
- e) il cognome, il nome, la data di nascita e il domicilio del debitore;
- f) l'indicazione del Comune;
- g) il numero e la natura del fondo pignorato;
- h) la somma;
- i) le osservazioni.

Registri ausiliari (art. 11 LRF):

a) elementi

Art. 12 I registri ausiliari di cui l'articolo 11 cpv. 2 della legge sul registro fondiario comprendono:

- a) una rubrica relativa alle mutazioni, servitù e oneri fondiari, annotazioni e menzioni;
- b) una rubrica relativa ai diritti di pegno immobiliare e ai pignoramenti.

b) forma

Art. 13 Le rubriche sono tenute distintamente sotto forma di schedario alfabetico delle persone che operano nel registro delle mutazioni e servitù e nel registro dei pegni e dei pignoramenti immobiliari.

c) contenuto

Art. 14 Le rubriche alfabetiche riguardanti il registro delle mutazioni e servitù e il registro dei pegni e dei pignoramenti immobiliari contengono:

- a) cognome, nome, data di nascita e domicilio delle persone fisiche o la ragione sociale e la sede delle persone giuridiche che figurano come parti interessate in una iscrizione;
- b) anno, volume, numero cronologico progressivo dell'iscrizione figurante nei registri e il nome del comune riguardante i fondi interessati.

d) iscrizioni particolari

Art. 15 ¹Le ditte individuali sono rubricate sotto il cognome del titolare.

²Le società in nome collettivo e in accomandita sono rubricate sotto la denominazione "ditta" come pure sotto il cognome dei componenti.

³Le società anonime, le società in accomandita per azioni, e le società cooperative sono rubricate sotto la denominazione "Società".

⁴Le chiese, e, in genere, le fondazioni, le associazioni sono rubricate sotto il nome del Comune della loro sede.

⁵I patriziati sono rubricati sotto la denominazione "Patriziati".

⁶I consorzi sono rubricati sotto la denominazione "Consorzi".

⁷Le proprietà collettive costituite a norma degli articoli 646 e 652 CC sono rubricate sotto i cognomi di tutti i componenti.

Catasto dei diritti d'acqua (art. 11, 19 LRF):

a) iscrizioni

Art. 16 Le iscrizioni, le modificazioni o le radiazioni concernenti i diritti d'acqua di cui all'articolo 19 della legge sul registro fondiario avvengono nel registro mutazioni e servitù nella colonna riservata alle servitù.

b) condizioni per l'iscrizione

Art. 17 ¹Trattandosi di nuove iscrizioni occorre produrre l'atto di concessione.

Trattandosi di modificazione o di radiazioni deve essere presentato l'estratto del catasto rilasciato dall'Ufficio dell'energia.⁵

²Per il resto valgono le disposizioni del decreto esecutivo concernente il riordino del catasto e delle acque pubbliche.

c) comunicazioni

Art. 18⁶ Effettuata l'iscrizione, l'ufficiale del registro fondiario ne dà comunicazione all'Ufficio dell'energia.

Certificati ed estratti

Art. 19 ¹A richiesta del proprietario o di chi giustifica un interesse a norma dell'articolo 970 CC, l'ufficiale del registro fondiario rilascia certificati attestanti l'esistenza o l'inesistenza di iscrizioni. I certificati possono essere rilasciati in forma di estratti dei registri.

²Gli estratti del catasto dei diritti d'acqua sono rilasciati dall'Ufficio dell'energia.⁷

Richiesta di rilascio

Art. 20 Alla richiesta di rilascio di estratti dei registri mutazioni e servitù, pegni e pignoramenti immobiliari volta a certificare le iscrizioni riguardanti i proprietari precedenti, deve essere allegato l'estratto delle volture dal 1897 innanzi, compilato dall'incaricato comunale per la tenuta del catastrino censuario.

Estratti per la tenuta del registro fondiario provvisorio (estratto censuario) (art. 20 LRF)

Art. 21⁸ La forma e il contenuto dell'estratto e la competenza per il suo rilascio sono quelli prescritti dalle norme sulla misurazione ufficiale.

TITOLO IV Registro fondiario prodefinitivo e definitivo CAPITOLO I

⁵ Cpv. modificato dal R 10.5.2011; in vigore dal 13.5.2011 - BU 2011, 288.

⁶ Art. modificato dal R 10.5.2011; in vigore dal 13.5.2011 - BU 2011, 288.

⁷ Cpv. modificato dal R 10.5.2011; in vigore dal 13.5.2011 - BU 2011, 288.

⁸ Art. modificato dal R 10.10.2006; in vigore dal 13.10.2006 - BU 2006, 428.

Registro fondiario prodefinitivo

Definizione (art. 24 LRF)

Art. 22 Il registro fondiario prodefinitivo ha la sua base tecnica nelle misurazioni provvisorie (mappe censuarie aggiornate, mappe aerofotogrammetriche, nuovo riparto fondi RT approvato) riconosciute idonee dalla Divisione della giustizia.

Contenuto (art. 24 LRF)

Art. 23 ¹Il registro fondiario prodefinitivo è costituito:

- a) dal piano geometrico risultante dalle misurazioni provvisorie;
- b) dal libro mastro (registro dei fogli indicativi);
- c) dai seguenti registri ausiliari:
 1. registro dei proprietari;
 2. registro dei creditori;
- d) dal libro giornale.

²La forma e la tenuta dei registri è regolata dal diritto federale.

Menzione (art. 24 LRF)

Art. 24 Per ogni fondo intavolato viene iscritta nel registro fondiario la menzione "delimitazione provvisoria dei fondi".

CAPITOLO II Registro fondiario definitivo

Tenuta (art. 40 LRF)

Art. 25 Per la tenuta del registro fondiario definitivo valgono le relative disposizioni federali.

TITOLO V Disposizioni comuni ai registri provvisorio, prodefinitivo e definitivo

CAPITOLO I Documenti giustificativi per l'iscrizione

In generale

Art. 26⁹ Per quanto attiene ai documenti da produrre per l'iscrizione vale, in principio, quanto disposto dall'ordinanza sul registro fondiario del 23 settembre 2011 (ORF).

Asta pubblica

Art. 27 Nel caso di asta volontaria pubblicamente annunciata o di asta pubblica prevista dalla legge, il documento giustificativo per l'iscrizione a registro fondiario è il verbale di aggiudicazione steso dal notaio.

Successione ereditaria

Art. 28 ¹Il documento giustificativo per l'iscrizione della successione ereditaria è il certificato ereditario.

²Laddove si applichi o possa essere applicato il diritto estero (art. 86 segg. legge federale sul diritto internazionale privato), l'ufficiale dei registri esamina i documenti rilasciati dalle autorità estere ai fini delle iscrizioni.¹⁰

Espropriazione per causa di pubblica utilità

Art. 29 In caso di espropriazione l'espropriante provvede, a proprie spese, a richiedere tutte le iscrizioni nel registro fondiario presentando i documenti giustificativi prescritti dalla legge e il piano di mutazione.

Esecutività delle sentenze di tribunali svizzeri e delle decisioni di autorità estere

Art. 30¹¹ Le iscrizioni nel registro fondiario fondate su sentenze di tribunali di altri Cantoni o su decisioni emanate da autorità estere sono subordinate a quanto previsto dagli articoli 335 e seguenti del codice di procedura civile del 19 dicembre 2008 (CPC).

⁹ Art. modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

¹⁰ Cpv. modificato dal R 25.8.1999; in vigore dal 27.8.1999 - BU 1999, 214.

¹¹ Art. modificato dal R 21.12.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 561.

Ipoteche legali di diritto pubblico (art. 836 CC)

Art. 31 ¹L'iscrizione delle ipoteche legali di diritto pubblico, in quanto prevista dalla legge, deve essere richiesta dall'autorità competente ad imporre il contributo.

²Dai documenti giustificativi deve risultare:

- a) che la procedura d'imposizione è stata ossequiata;
- b) che la richiesta di iscrizione avviene entro il termine utile;
- c) che al proprietario né è stata data debita comunicazione;
- d) che la decisione circa l'importo a carico di ogni singolo fondo è cresciuta in giudicato.

Divisione e riunione dei fondi

Art. 32 ¹Nei casi di divisione di fondi, riunione di fondi o accrescimento di superfici, occorre produrre il tipo planimetrico di frazionamento o un piano speciale di mutazione allestito dal geometra revisore nella forma prescritta dall'ordinanza tecnica sulla misurazione ufficiale (OTEMU).

²Il documento deve essere presentato in tre esemplari di formato A-4 (210x297 mm) unitamente alla richiesta di iscrizione, debitamente firmato dal geometra revisore, dalle parti interessate e munito della data di rilascio che non potrà essere superiore ad un mese.

³L'ufficiale del registro fondiario ritorna al geometra revisore una copia del documento munita dell'attestazione di avvenuta iscrizione nel registro fondiario.

Classificazione e conservazione (art. 11 LRF)

Art. 33 ¹Tutti i documenti giustificativi (richieste di iscrizione e documenti annessi) vanno muniti del numero d'ordine corrispondente a quello dell'iscrizione nel libro giornale.

²Gli stessi devono essere conservati in ordine cronologico e rilegati in appositi volumi.

Attestato di iscrizione

Art. 34 Eseguita l'iscrizione, l'ufficiale del registro fondiario rilascia, a richiesta degli istanti, una copia dei documenti giustificativi munita di un attestato di iscrizione.

Atti stesi in forma scritta

Art. 35 ¹Gli atti stesi in forma scritta devono essere inoltrati in originale o in copia dichiarata conforme.

²L'ufficiale del registro fondiario può esigere che le firme siano legalizzate (autenticate) quando le stesse emanino da persone a lui non conosciute o non siano apposte in sua presenza.

Rappresentazione grafica delle servitù

Art. 36 Nel caso in cui il diritto costituito venga esercitato soltanto su una parte del fondo, il relativo tracciato deve essere indicato in modo preciso su un piano di situazione firmato dalle parti interessate e allegato ai documenti giustificativi.

CAPITOLO II Richieste di iscrizione

Forma (art. 20 LRF)

Art. 37¹² Le richieste di iscrizione devono essere scritte in lingua italiana (art. 10 e 12 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013).

Contenuto (art. 20 LRF)**a) in generale**

Art. 38 La richiesta per l'iscrizione di una mutazione di proprietà, di un onere, di una servitù o di un usufrutto deve contenere:

- a) cognome, nome, data di nascita e domicilio delle parti;
- b) la designazione dei fondi interessati;
- c) l'oggetto e la natura del rapporto giuridico da iscrivere;
- d) l'elenco dei documenti giustificativi.

b) per i diritti di pegno immobiliare

Art. 39 La richiesta per l'iscrizione di un diritto di pegno immobiliare deve contenere:

- a) cognome, nome, data di nascita e domicilio o ragione sociale e sede del debitore e del creditore e, se del caso, del terzo proprietario del pegno;

¹² Art. modificato dal R 18.2.2014; in vigore dal 1.3.2014 - BU 2014, 117.

- b) la somma garantita e il saggio di interesse;
- c) la designazione del fondo costituito in pegno;
- d) l'elenco dei documenti giustificativi.

CAPITOLO III Cancellazioni di iscrizioni

Annotazione di pignoramento

Art. 40 ¹L'Ufficio di esecuzione e fallimenti è tenuto a far cancellare l'annotazione di pignoramento, tosto che questa abbia perduto il suo valore.

²L'ufficiale del registro fondiario, trascorsi due anni dell'annotazione, invita l'ufficio di esecuzione e fallimenti a notificare la cancellazione, qualora la relativa esecuzione sia estinta.

CAPITOLO IV Comunicazioni delle mutazioni di proprietà e delle servitù iscritte

Comunicazione al Municipio e al geometra

(art. 13 LRF)

Art. 41 ¹All'inizio di ogni mese l'ufficiale del registro fondiario comunica al Municipio del rispettivo Comune ed al geometra revisore od assuntore tutte le mutazioni di proprietà avvenute nel mese precedente, nonché le servitù da rappresentare sui piani catastali.

²Al geometra revisore o assuntore sono pure da comunicare le modificazioni e le cancellazioni dei diritti per sè stanti e permanenti di superficie e quelle riguardanti le proprietà per piani.

CAPITOLO V Diritti di pegno immobiliare in caso di raggruppamento terreni o ricomposizione particellare

Procedura¹³

Art. 42 Il trasferimento dei diritti di pegno immobiliare, a norma dell'articolo 802 CC, avviene secondo la procedura seguente:

- a) le iscrizioni ipotecarie conservano, di regola, il grado che avevano sui fondi prima del raggruppamento e devono gravare i fondi raggruppati nella loro integrità;
- b) se per effetto del raggruppamento vengono attribuiti al proprietario del pegno più fondi in sostituzione di quelli che gli appartenevano prima del raggruppamento, le iscrizioni ipotecarie potranno gravarne anche soltanto uno o alcuni previo il consenso del creditore;
- c) se più diritti di pegno a favore di creditori diversi gravano su tutti o soltanto su alcuni fondi del proprietario del pegno situati nel comprensorio sono trasferiti, di regola, mantenendo il grado determinato dall'iscrizione se la somma complessiva dei crediti garantiti non eccede il valore di stima ufficiale del fondo raggruppato;
- d) se la somma complessiva dei crediti garantiti eccede il valore di stima ufficiale del fondo raggruppato o se i diritti di pegno a favore di creditori diversi gravano in misura diversa sia fondi compresi sia fondi esclusi dal raggruppamento, l'ufficiale del registro fondiario compilerà una graduatoria che potrà anche comportare una suddivisione della somma garantita e una collocazione diversa del posto del pegno.

Casi particolari

Art. 43 Se si presentano casi particolarmente complessi, l'ufficiale del registro fondiario può convocare le parti al fine di concordare la sistemazione e il trasferimento dei diritti di pegno.

Comunicazione agli interessati

Art. 44 L'ufficiale del registro fondiario comunica agli interessati, per lettera raccomandata, la graduatoria con l'assegnazione di un termine di 30 giorni per presentare eventuali reclami e con la comminatoria che, in caso di mancata contestazione, il trasporto viene iscritto d'ufficio nel registro.

Evasione e decisione dei reclami

Art. 45 ¹L'ufficiale del registro fondiario esamina i reclami, sente le parti e procede ad un tentativo di conciliazione.

²In caso di mancata conciliazione, i reclami sono trasmessi per decisione all'autorità di vigilanza sul registro fondiario.

¹³ Nota marginale modificata dal R 21.12.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 561.

Procedura giudiziaria

Art. 46¹⁴ ¹La decisione dell'autorità di vigilanza è impugnabile davanti al pretore entro il termine di trenta giorni dall'intimazione.

²È applicabile per analogia la procedura sommaria del CPC.

³La sentenza contiene le opportune disposizioni per l'ufficiale del registro fondiario e ha gli effetti previsti dall'articolo 975 del CC.

TITOLO VI

Rapporti giuridici durante l'esecuzione del raggruppamento terreni e della misurazione ufficiale**Diritto di disporre** (art. 7 LRF)

Art. 47 ¹Durante le operazioni di raggruppamento, il proprietario conserva il diritto di disporre del proprio fondo, a qualunque titolo, riferendosi ai numeri delle particelle ed alle altre indicazioni risultanti dalle misurazioni in vigore e dalle iscrizioni nel registro fondiario.

²Sono riservate le disposizioni dell'articolo 5 della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (LRPT).

Iscrizione di nuovi rapporti giuridici

Art. 48 Approvato in via definitiva il progetto di massima del raggruppamento terreni o iniziata la misurazione ufficiale, la documentazione e l'iscrizione dei rapporti giuridici che a norma del CC devono essere iscritti, sono soggette a regole temporarie speciali fino all'entrata in vigore della nuova misurazione.

Primo periodo di raggruppamento:**a) durata**

Art. 49 Il primo periodo del raggruppamento terreni inizia con l'approvazione definitiva del progetto di massima e termina con il decreto di immissione in possesso provvisorio dei nuovi fondi.

b) compiti dell'ufficiale dei registri

Art. 50 Durante questo periodo l'ufficiale del registro fondiario deve trasmettere l'elenco mensile delle mutazioni, servitù, oneri fondiari, annotazioni e menzioni anche al geometra assuntore.

Menzione nel registro fondiario

Art. 51 ¹Approvato in via definitiva il progetto di massima del raggruppamento terreni, l'Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria chiede all'ufficiale del registro fondiario l'iscrizione di una menzione indicante che tutti i fondi inclusi nel comprensorio sono soggetti ai disposti della legislazione federale e cantonale sui consorzi di raggruppamento e sul raggruppamento dei terreni in genere.¹⁵

²L'ufficiale del registro fondiario notifica immediatamente al municipio interessato e al geometra assuntore tale menzione affinché sia riportata negli estratti censuari.

³Questa menzione deve figurare negli atti pubblici concernenti i fondi inclusi nel comprensorio di raggruppamento terreni.

Secondo periodo di raggruppamento:**a) durata**

Art. 52 Il secondo periodo del raggruppamento terreni comincia con la data del decreto di immissione in possesso provvisoria dei nuovi fondi e termina con l'entrata in vigore della misurazione ufficiale.

b) effetti giuridici

Art. 53 ¹Con l'inizio del secondo periodo, tutte le richieste di iscrizione nel registro fondiario provvisorio devono riferirsi al nuovo riparto dei fondi e l'estratto per la tenuta del registro fondiario viene rilasciato dal geometra assuntore del raggruppamento o, se del caso, dal geometra assuntore della misurazione ufficiale.

²Sino all'entrata in vigore della misurazione ufficiale, gli atti costituenti il nuovo riparto dei fondi devono essere tenuti a giorno, in forma analoga a quanto previsto per le misurazioni provvisorie

¹⁴ Art. modificato dal R 21.12.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 561.

¹⁵ Cpv. modificato dal R 10.5.2011; in vigore dal 13.5.2011 - BU 2011, 288.

approvate, da parte del geometra assuntore del raggruppamento o, se del caso, del geometra assuntore della misurazione.

Trasmissione degli atti del raggruppamento all'ufficiale del registro fondiario

Art. 54 Approvato in via definitiva il nuovo riparto dei fondi, l'Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria trasmette all'ufficiale del registro fondiario:¹⁶

- a) una copia del decreto esecutivo istituyente il consorzio;
- b) una copia del piano geometrico del vecchio stato e del nuovo riparto dei fondi;
- c) una copia del catastrino prima del raggruppamento;
- d) una copia del catastrino dopo il raggruppamento;
- e) una copia delle decisioni delle commissioni di prima e seconda istanza ed eventuali successive decisioni del Tribunale federale.

Trasferimento dei diritti di pegno immobiliare

Art. 55 Il trasferimento dei pegni immobiliari durante il secondo periodo e sino all'entrata in vigore del registro fondiario definitivo avviene a norma dell'articolo 802 CC, con la procedura di cui agli articoli 42 e seguenti.

Trasferimento degli altri diritti reali limitati

Art. 56 Salvo espressa richiesta degli interessati all'ufficiale del registro fondiario, il trasferimento degli altri diritti reali limitati iscritti nel registro fondiario provvisorio avviene solo in sede di introduzione del registro fondiario definitivo.

Raggruppamento terreni e registro fondiario definitivo o prodefinitivo

Art. 57 Quando il raggruppamento terreni viene eseguito dopo l'entrata in vigore del registro fondiario definitivo o prodefinitivo, con l'inizio del secondo periodo le richieste di iscrizione nel registro fondiario devono riferirsi sia alle risultanze del registro stesso sia ai dati provvisori di nuovo riparto fondi desunti da un estratto rilasciato dal geometra assuntore, unitamente alla copia del piano di nuovo riparto.

Adeguamento registro fondiario definitivo o prodefinitivo al nuovo riparto fondi:

a) trasmissione degli atti di raggruppamento

Art. 58 ¹Ove il nuovo riparto dei fondi venga eseguito dopo l'entrata in vigore del registro fondiario definitivo o prodefinitivo, l'Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria, prima dell'approvazione definitiva del nuovo riparto dei fondi, trasmette all'ufficiale del registro fondiario i documenti di cui all'articolo 54.¹⁷

²Il piano geometrico del nuovo riparto dei fondi, riservato quanto previsto dall'art. 5 LRPT, deve essere aggiornato alla data di entrata in vigore del trasferimento dei diritti reali limitati.

b) trasferimento dei diritti reali limitati

Art. 59 ¹L'ufficiale del registro fondiario esegue il trasferimento dei diritti reali limitati.

²Contestualmente è data notificazione agli interessati dell'avvenuto trasferimento dei diritti reali limitati, nonché di eventuali modificazioni o mancati riporti resisi necessari per effetto del nuovo riparto, con l'assegnazione di un termine di 30 giorni per l'inoltro di eventuali contestazioni.

³Esperito un tentativo di conciliazione, le contestazioni sono decise dall'autorità di vigilanza sul registro fondiario.

Le decisioni possono essere impugnate, mediante azione da proporre davanti al Pretore, entro 30 giorni dall'intimazione.

⁴Ultimata la procedura, impregiudicato l'esito delle contestazioni, l'adeguamento del registro fondiario entra in vigore contemporaneamente all'approvazione definitiva del nuovo riparto fondi.

Esenzione tasse

Art. 60 Tutte le modificazioni del registro fondiario previste agli articoli precedenti sono esenti da tasse e diritti di bollo.

TITOLO VII

Nuova misurazione ufficiale eseguita dopo l'entrata in vigore del registro fondiario definitivo o registro fondiario prodefinitivo

¹⁶ Frase modificata dal R 10.5.2011; in vigore dal 13.5.2011 - BU 2011, 288.

¹⁷ Cpv. modificato dal R 10.5.2011; in vigore dal 13.5.2011 - BU 2011, 288.

Adeguamento del registro fondiario definitivo e prodefinitivo (art. 7 LRF)

Art. 61 ¹In caso di nuova misurazione ufficiale eseguita dopo l'entrata in vigore del registro fondiario definitivo o prodefinitivo, l'ufficiale del registro fondiario adegua i registri sulla base dei nuovi dati catastali.

²Se l'adeguamento avviene in un Comune con registro fondiario prodefinitivo, si procede pure alla trasformazione in registro fondiario definitivo.

Comunicazioni

Art. 62 Contemporaneamente l'ufficiale del registro fondiario notifica agli interessati eventuali modificazioni o mancati riporti dei diritti reali limitati resisi necessari per effetto della nuova misurazione, con l'assegnazione di un termine di 30 giorni per l'inoltro di eventuali contestazioni.

Conciliazioni e decisioni

Art. 63 ¹L'ufficiale del registro fondiario esamina i reclami e promuove un tentativo di conciliazione.

²In caso di mancata conciliazione, il reclamo è deciso dall'autorità di vigilanza sul registro fondiario. La decisione può essere impugnata, mediante azione da proporre davanti al Pretore, entro 30 giorni dall'intimazione.

Entrata in vigore

Art. 64 Ultimata la procedura, impregiudicato l'esito delle contestazioni, le nuove risultanze sono dichiarate in vigore dal Consiglio di Stato unitamente con l'approvazione della misurazione catastale ufficiale.

TITOLO VIII

Procedura pubblica di aggiornamento del registro fondiario, rettifica errori, iscrizione rettifica dei confini giurisdizionali, fusioni¹⁸**Procedura pubblica di aggiornamento (51a LRF)**

Art. 65¹⁹ ¹L'ufficio del registro fondiario notifica agli interessati la situazione primitiva e quella successiva alla procedura di aggiornamento. Se necessario può elaborare un'iscrizione planimetrica della servitù, destinata a diventare parte integrante della stessa.

²Eventuali contestazioni devono essere interposte entro il termine di trenta giorni dalla notifica; per il resto, si applica la legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013.²⁰

Rettifica di confini giurisdizionali (art. 7 LRF)

Art. 66 ¹Le rettifiche dei confini giurisdizionali decretate a norma della legge sulla misurazione catastale e della legge sulla fusione e separazione di Comuni sono iscritte nel registro fondiario e meglio:

- a) nel registro fondiario provvisorio previo accertamento delle iscrizioni, annotazioni, menzioni, servitù, oneri fondiari, pegni e pignoramenti immobiliari esistenti sui fondi trasferiti da un Comune all'altro e loro sistemazione sulle nuove particelle;
- b) nel registro fondiario definitivo o prodefinitivo, previa sistemazione di tutte le iscrizioni figuranti nei fogli modificati.

²Le relative iscrizioni sono esenti da tasse.

³Le spese del geometra sono a carico dei Comuni interessati.

Fusione o separazione di Comuni (art. 7 LRF)

Art. 67 ¹Nel caso di fusione o di separazione di Comuni, il registro fondiario viene aggiornato a norma del relativo decreto legislativo.

a) nel registro fondiario definitivo o prodefinitivo

²Nei Comuni dove è in vigore il registro fondiario definitivo o prodefinitivo, le indicazioni soppresse vengono modificate con l'aggiunta del nome del nuovo Comune e "Sezione di ..." per la giurisdizione soppressa.

b) nel registro provvisorio

¹⁸ Titolo modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

¹⁹ Art. modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

²⁰ Cpv. modificato dal R 18.2.2014; in vigore dal 1.3.2014 - BU 2014, 117.

³Nei Comuni con registro fondiario provvisorio le fondiarie fusioni o separazioni sono iscritte sulla base del relativo decreto legislativo nel registro delle mutazioni e servitù.

Fusione o separazione di patriziati

Art. 68 In caso di fusione o separazione di patriziati o corporazioni si procede come all'articolo 67.

TITOLO IX

Tenuta del registro mediante l'elaborazione elettronica dei dati

Esecuzione (art. 41 LRF)

Art. 69 ¹L'autorità di vigilanza sul registro fondiario decide la trascrizione dei dati apparenti dai libri mastri e dai relativi registri accessori sul sistema informatico cantonale del registro fondiario.

²L'esecuzione è affidata all'Ufficio del registro fondiario federale e può essere effettuata per categorie di diritti, rispettivamente per l'intero o anche per una sola parte del territorio del singolo distretto.

Pubblicazione

Art. 70 Il compimento e l'entrata in vigore della trascrizione parziale o totale dei vecchi registri sono pubblicati sul Foglio ufficiale a cura dell'autorità di vigilanza sul registro fondiario.

Vecchi registri; conservazione

Art. 71 Terminata la trascrizione i vecchi registri o i fogli indicativi del libro mastro compilati su schede mobili sono conservati nei rispettivi uffici dei registri distrettuali.

Tenuta

Art. 72 ¹L'elaborazione dei dati avviene con il sistema informatico autorizzato dall'autorità federale competente.²¹

²Per la tenuta del registro automatizzato valgono le disposizioni contenute nell'ORF.²²

³Le quote di comproprietà non sono intavolate nel registro fondiario come fondi.²³

⁴Per la definizione della proroga dei termini di implementazione delle disposizioni di cui agli articoli 164a capoversi 2 e 5 e 164b ORF ai sensi dell'articolo 164d ORF è competente la Divisione della giustizia.²⁴

Istruzioni particolari sulla tenuta

Art. 73 L'autorità di vigilanza sul registro fondiario redige le istruzioni relative alle tecniche di iscrizione ed all'elaborazione dei dati del registro fondiario automatizzato.

Rilascio degli estratti

Art. 74 Il rilascio degli estratti del libro mastro, tenuto con il sistema informatico, compete all'ufficiale del registro fondiario, all'aggiunto o a persona da loro designata.

Accesso diretto ai dati; collegamento al sistema informatico

Art. 75 ¹I geometri revisori hanno diritto all'accesso diretto ai dati informatizzati del registro fondiario nei limiti previsti dall'ORF.²⁵

²La Divisione della giustizia, sentito il preavviso tecnico del Centro sistemi informativi, autorizza l'accesso ai dati alle persone e alle autorità menzionate dal diritto federale.²⁶

³L'autorità di vigilanza sul registro fondiario emana le disposizioni per l'accesso ai dati.

Richiesta di iscrizione nel registro fondiario per il tramite del sistema informatico

Art. 76²⁷ ¹È ammessa la comunicazione elettronica con gli uffici dei registri fondiari nel rispetto delle esigenze poste dalla legislazione federale.

²¹ Cpv. modificato dal R 15.11.2023; in vigore dal 15.3.2024 - BU 2024, 78.

²² Cpv. modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

²³ Cpv. modificato dal R 15.11.2023; in vigore dal 15.3.2024 - BU 2024, 78; precedente modifica: BU 1999, 214.

²⁴ Cpv. modificato dal R 15.11.2023; in vigore dal 15.3.2024 - BU 2024, 78.

²⁵ Cpv. modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

²⁶ Cpv. modificato dal R 5.7.2005; in vigore dal 8.7.2005 - BU 2005, 216.

²⁷ Art. modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

²L'autorità di vigilanza sul registro fondiario è competente ad emanare direttive sui tempi e le modalità di attuazione.

Aggiornamento dello stato descrittivo dei fondi (variazione di colture) e relativi valori di stima

Art. 77 ¹I geometri revisori e l'Ufficio cantonale di stima aggiornano direttamente i dati di loro competenza contenuti nel registro fondiario informatizzato.

²Per l'esecuzione degli aggiornamenti di cui al cpv. 1 non è prescritto l'inoltro di alcuna specifica richiesta d'iscrizione.

Diffusione dei dati

Art. 78 La diffusione a terzi di documenti e informazioni di qualsiasi natura, ottenuti tramite l'accesso diretto ai dati nel sistema informatico del registro fondiario, è soggetta a speciale autorizzazione rilasciata dall'autorità di vigilanza sul registro fondiario.

Effetti del registro

Art. 79 Solo i dati apparenti a video o stampati con gli apparecchi informatici degli uffici dei registri distrettuali esplicano gli effetti del registro fondiario a norma dell'articolo 973 CC.

Abusi nell'utilizzazione dei dati

Art. 80 ¹Eventuali abusi commessi nell'uso del diritto di accesso, nell'utilizzazione e nella diffusione delle informazioni ottenute dalla banca dati del registro fondiario, implicano di regola la revoca dell'autorizzazione.

²Restano riservate le azioni di diritto civile, penale o amministrativo.

Guasti o interruzioni del sistema

Art. 81 In caso di repentini guasti o di interruzioni prolungate del sistema informatico, l'ufficiale del registro fondiario organizza tempestivamente la tenuta del libro giornale in forma scritta.

TITOLO X

Procedura di introduzione del registro fondiario definitivo e prodefinitivo

Inizio (art. 7, 28 LRF)

Art. 82 ¹L'autorità di vigilanza sul registro fondiario decide l'intavolazione dei fondi nel registro fondiario definitivo e prodefinitivo mediante risoluzione da pubblicare sul Foglio ufficiale a cura dell'Ufficio del registro fondiario federale.

²L'esecuzione dell'introduzione è affidata all'Ufficio del registro fondiario federale.

Curatore ad hoc

Art. 83 L'Ufficio del registro fondiario federale, nell'ambito della procedura di introduzione del registro fondiario, è tenuto a chiedere alla delegazione tutoria comunale di designare i curatori cui incombe lo speciale mandato di rappresentare le persone che si trovano nelle condizioni contemplate dagli articoli 392 e 393 del CC.

Trascrizione d'ufficio dal registro provvisorio

Art. 84 La trascrizione dei diritti iscritti, dal registro fondiario provvisorio nel registro definitivo o prodefinitivo, ha luogo d'ufficio.

Trascrizione delle vecchie ipoteche (art. 33 LRF)

a) grida

Art. 85 ¹Decretata l'intavolazione dei fondi, l'Ufficio del registro fondiario federale pubblica l'elenco delle ipoteche risultanti dai vecchi registri, con l'indicazione della data d'iscrizione, del fondo gravato, del creditore, del debitore e dell'importo.

²Gli interessati sono invitati a voler notificare all'ufficiale del registro fondiario, entro il termine di tre mesi dalla pubblicazione della grida, lo stato attuale delle ipoteche presentando la prova dell'esistenza del rapporto di debito e un'istanza di subingresso di creditore.

b) cancellazioni a istanza di parte

Art. 86 Le ipoteche divenute senza oggetto per l'estinzione dei crediti o dei diritti garantiti devono essere cancellate su istanza degli interessati da presentare al competente ufficio dei registri.

c) comunicazioni all'Ufficio del registro fondiario federale

Art. 87 Trascorso il termine fissato dalla grida, l'ufficiale del registro fondiario ne comunica l'esito all'Ufficio del registro fondiario federale.

d) mancata notificazione

Art. 88 Nel caso in cui non sia pervenuta nessuna notificazione, le rispettive iscrizioni non sono trascritte nel nuovo registro.

Formulario dei diritti reali trascritti d'ufficio

Art. 89²⁸ L'Ufficio del registro fondiario federale provvede alla compilazione di un formulario "dei diritti reali" in cui sono riportati d'ufficio i seguenti dati:

- a) l'intestazione del fondo deducibile dagli atti della misurazione in vigore;
- b) i dati descrittivi del fondo indicati dagli atti di misurazione in vigore e meglio:
 - 1. il numero del fondo
 - 2. la superficie
 - 3. l'ubicazione
 - 4. il numero del piano catastale
 - 5. la copertura del suolo;
- c) i diritti reali limitati iscritti nel registro fondiario provvisorio preventivamente epurati, quelli costituiti durante la procedura di raggruppamento dei terreni, quelli accertati durante l'esecuzione della misurazione ufficiale come pure quelli preesistenti notificati.

Menzione per i fondi posti tra giurisdizioni o comprensori diversi

Art. 90 Nel caso in cui un fondo risulti situato tra giurisdizioni diverse o di comprensori di un Comune retti da forme diverse di registro fondiario, l'Ufficio del registro fondiario federale iscrive d'ufficio un richiamo sotto forma di menzione.

Bando (art. 36 LRF):

a) per la verifica dei diritti reali limitati trascritti d'ufficio

Art. 91 ¹L'Ufficio del registro fondiario federale pubblica sul Foglio ufficiale un bando, della durata minima di un mese, per la verifica dei diritti reali limitati trascritti d'ufficio.²⁹

²La pubblicazione deve essere ripetuta 15 giorni prima della scadenza del bando medesimo.

³Un estratto del Foglio ufficiale viene inviato, a cura dell'Ufficio del registro fondiario federale, al Municipio dei Comuni interessati e dei Comuni confinanti che ne curano l'affissione agli albi comunali nonché a tutti i proprietari, ai titolari di diritti personali e ai creditori ipotecari.

b) per la notifica dei diritti reali limitati preesistenti non iscritti a registro fondiario provvisorio

Art. 92 Gli interessati sono diffidati a voler notificare davanti all'Ufficio del registro fondiario federale, entro il termine del bando, i diritti reali limitati - attivi e passivi - preesistenti all'entrata in vigore del CC (1° gennaio 1912) e produrre i relativi documenti giustificativi.

Verifica dei diritti reali limitati trascritti d'ufficio

Art. 93³⁰ ¹I formulari dei diritti reali sono trasmessi per conoscenza ai proprietari e ai titolari di diritti reali limitati.

²Nel periodo del bando gli interessati possono esaminare, presso l'Ufficio del registro fondiario federale, i documenti di impianto esposti.

Dati non contestati

Art. 94³¹ In assenza di specifiche contestazioni le risultanze del bando si hanno per accettate.

Convocazione dei proprietari e dei titolari di diritti reali limitati

Art. 95 Per casi particolari, l'Ufficio del registro fondiario federale può convocare i proprietari e i titolari di diritti reali limitati.

Comunicazione ai terzi interessati

Art. 96 Dei diritti notificati durante il bando è data comunicazione ai terzi interessati.

²⁸ Art. modificato dal R 14.6.2000; in vigore dal 1.1.2001 - BU 2000, 311.

²⁹ Cpv. modificato dal R 14.6.2000; in vigore dal 1.1.2001 - BU 2000, 311.

³⁰ Art. modificato dal R 14.6.2000; in vigore dal 1.1.2001 - BU 2000, 311.

³¹ Art. modificato dal R 14.6.2000; in vigore dal 1.1.2001 - BU 2000, 311.

Data del diritto

Art. 97 1Se la data di costituzione di una servitù o di un onere fondiario notificato in sede di introduzione del registro fondiario non è accertabile con precisione, il diritto è iscritto nel registro fondiario con la data di chiusura del bando.

2Sul foglio indicativo del libro mastro è riportata inoltre la seguente precisazione: "iscrizione a norma dell'articolo 97 Reg. LRF".

Diritti non soggetti a iscrizioni

Art. 98 1Se un'iscrizione, anche incontestata, non è iscrivibile o è manifestamente illegale non viene riportata nei fogli indicativi del libro mastro.

2L'Ufficio del registro fondiario federale ne dà comunicazione agli interessati ai quali è riservata la facoltà di contestare il mancato riporto.

Diritti estinti

Art. 99 1I diritti reali limitati che hanno perduto ogni valore, poiché senza oggetto o divenuti manifestamente inutili, non sono riportati d'ufficio nel nuovo registro.

2Per la procedura vale il capoverso 2 dell'articolo precedente.

Diritti aboliti (art. 29, 30, 31 LRF)

Art. 100 I diritti che, a norma del CC, non possono più essere costituiti vengono riconosciuti dal diritto nuovo in quanto anteriori al 1° gennaio 1912. Essi potranno solo essere menzionati. L'Ufficio del registro fondiario federale cercherà in via conciliativa di modificare tali diritti secondo le forme del CC.

Contestazioni

Art. 101³² 1Le contestazioni circa l'esattezza del contenuto dei formulari dei diritti reali limitati devono essere, di regola, formulate presso l'Ufficio del registro fondiario federale preposto o comunque presentate per iscritto, entro il termine del bando.

2Le contestazioni dei diritti notificati da terzi, devono essere inoltrate per iscritto all'Ufficio del registro fondiario federale, entro il termine di trenta giorni dalla notifica.³³

3Le contestazioni devono essere motivate.

Procedura di conciliazione

Art. 102³⁴ 1L'Ufficio del registro fondiario federale esamina le contestazioni e può eventualmente convocare le parti per un tentativo di conciliazione.

2In tal caso le parti sono tenute a comparire personalmente o a farsi rappresentare da persona munita di una regolare procura.

Decisioni

Art. 103 In caso di mancata conciliazione o di mancata comparizione delle parti, l'autorità di vigilanza sul registro fondiario emana le decisioni e ordina le relative iscrizioni nei fogli indicativi del libro mastro.

Intimazione delle decisioni

Art. 104 Le decisioni dell'autorità di vigilanza sul registro fondiario, brevemente motivate, sono intimare alle parti interessate prima dell'entrata in vigore del registro fondiario, con l'indicazione dei termini di impugnazione.

Procedure giudiziarie

Art. 105³⁵ 1La decisione dell'autorità di vigilanza è impugnabile davanti al pretore entro il termine di trenta giorni dall'intimazione.

2È applicabile per analogia la procedura sommaria del CPC.

3La sentenza deve contenere le opportune disposizioni per l'ufficiale del registro fondiario e ha gli effetti previsti dall'articolo 975 del CC.

Menzione nel registro fondiario (art. 38 LRF)

³² Art. modificato dal R 14.6.2000; in vigore dal 1.1.2001 - BU 2000, 311.

³³ Cpv. modificato dal R 18.2.2014; in vigore dal 1.3.2014 - BU 2014, 117.

³⁴ Art. modificato dal R 14.6.2000; in vigore dal 1.1.2001 - BU 2000, 311.

³⁵ Art. modificato dal R 21.12.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 561.

Art. 106 Nel caso di contestazione, la menzione prevista all'articolo 38 della legge sul registro fondiario è iscritta nei fogli indicativi del libro mastro a cura dell'Ufficio del registro fondiario federale sulla base di una dichiarazione rilasciata dall'autorità giudiziaria che conferma l'esistenza del reclamo.

Entrata in vigore

Art. 107 Compite le operazioni previste dal titolo decimo del presente regolamento, l'autorità di vigilanza sul registro fondiario, impregiudicato l'esito dei reclami di cui all'articolo 105, fissa la data dell'entrata in vigore del registro fondiario mediante decreto da pubblicare sul Foglio ufficiale.

TITOLO XI Proprietà per piani (PPP) CAPITOLO I

Proprietà per piani ordinaria (articoli 712 e seguenti CC)

Piano di ripartizione: requisiti

Art. 108 1Il piano previsto dagli articoli 68 e 69 ORF deve comprendere:³⁶

- a) una planimetria con l'indicazione dei fondi confinanti e del Comune di situazione ricavata dalla mappa catastale in vigore dalla quale risulti il perimetro dell'immobile costituito in PPP;
- b) uno schizzo di ogni piano da cui risulti la delimitazione (il perimetro) di ogni unità di piano o locale singolo con l'indicazione chiara dell'accesso;
- c) il piano di assegnazione delle parti comuni;
- d) la numerazione di ogni unità di piano partendo dal piano inferiore;
- e) una "legenda" indicante la natura e il numero dei locali.

²Per il disegno dei singoli appartamenti, piani o locali è sufficiente un chiaro piano architettonico.

Iscrizione della PPP a costruzione terminata: conferma ufficiale (art. 47 LRF)

Art. 109 1Se, ricevuta un'istanza d'iscrizione della PPP a costruzione terminata, l'ufficiale del registro fondiario giudica necessaria la conferma ufficiale, egli assegna all'interessato o agli interessati un termine di 30 giorni per chiedere la conferma medesima al geometra competente e produrre la prova che è stata richiesta.

²Qualora l'istante o gli istanti non vi provvedano nel termine loro assegnato o se la conferma non è prodotta entro 30 giorni da quando è stata inoltrata l'istanza al geometra, l'ufficiale respinge la richiesta d'iscrizione. Proroghe del termine possono essere concesse per motivi plausibili.

Iscrizione della PPP prima della costruzione: cancellazione della menzione

Art. 110³⁷ 1Qualora trascorsi almeno due anni dall'iscrizione della PPP prima della costruzione, non fosse ancora pervenuta la notificazione del compimento dell'edificio unitamente ai documenti previsti dall'articolo 69 capoverso 3 ORF, l'ufficiale del registro fondiario diffida il o i proprietari a volervi provvedere entro un termine di 30 giorni.

²Se la diffida resta senza risposta, l'ufficiale del registro fondiario procederà a norma dell'articolo 69 capoverso 4 ORF.

³Se, per contro, risulta che la costruzione è in corso o che la licenza di costruzione è stata prorogata, l'ufficiale del registro fondiario ne prenderà atto e ripeterà la procedura dopo un ulteriore congruo lasso di tempo.

Iscrizioni prive di valore giuridico: procedura di cancellazione

Art. 111 Se, trascorsi almeno due anni dall'iscrizione della PPP prima della costruzione, risulta che l'edificazione neppure è stata avviata e che la licenza di costruzione è definitivamente decaduta, l'iscrizione può essere ritenuta priva di ogni valore così da legittimare la sua cancellazione d'ufficio a norma dell'art. 976 CC.

CAPITOLO II Proprietà per piani originaria (PPPO)

Accertamento e adeguamento in sede di misurazione catastale e di raggruppamento terreni

³⁶ Frase modificata dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

³⁷ Art. modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

Art. 112 ¹In sede di raggruppamento terreni e di misurazione catastale si deve procedere all'accertamento e all'adeguamento della proprietà per piani originaria (edifici con locali e piani di proprietari diversi) come pure all'accertamento e al rilievo dei diritti di sporgenza preesistenti.

²Le risultanze dell'accertamento e dell'adeguamento di cui al cpv. 1 sono pubblicate, in sede di misurazione, in base alla procedura prevista per gli schizzi di terminazione, rispettivamente per gli atti di misurazione.

³Le risultanze dell'accertamento e dell'adeguamento di cui al cpv. 1 sono pubblicate, in sede di raggruppamento terreni, in base alla procedura prevista per il progetto del nuovo riparto dei fondi della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (LRPT).

Adeguamento per contratto

Art. 113 L'adeguamento della proprietà per piani originaria (diritti di proprietà per piani del Codice Civile Ticinese) con la determinazione delle quote di proprietà per piani del nuovo diritto, può essere convenuto dalle parti mediante contratto stipulato per atto pubblico.

Adeguamento su istanza di parte (art. 7 LRF)

a) procedura

Art. 114 ¹Chiunque abbia un legittimo interesse può chiedere all'Ufficio del registro fondiario federale la determinazione delle quote di proprietà per piani e l'adeguamento delle relative iscrizioni in conformità delle norme sulla proprietà per piani.

²L'Ufficio del registro fondiario federale fa allestire dal geometra revisore il piano di ripartizione delle unità o locali oggetti di diritto esclusivo e la tabella di attribuzione delle quote di valore.

³L'Ufficio del registro fondiario federale convoca i comproprietari titolari di proprietà per piani originaria e i titolari di diritti reali limitati apparenti dai pubblici registri, per un esperimento di conciliazione.

⁴Non riuscendo l'esperimento di conciliazione, l'Autorità di vigilanza sul registro fondiario fissa l'oggetto della proprietà per piani, la delimitazione dei piani e locali in uso esclusivo, le quote di comproprietà in centesimi o millesimi, dandone comunicazione a tutti gli interessati, con l'avvertenza che, in mancanza di ricorso entro 30 giorni, questa decisione diventa definitiva e viene operata, d'ufficio, la relativa modifica delle iscrizioni.

⁵Le spese della procedura amministrativa sono a carico dello Stato. Quelle relative all'allestimento dei piani di ripartizione sono a carico del richiedente.

b) ricorso

Art. 115³⁸ ¹La decisione dell'autorità di vigilanza è impugnabile davanti al pretore entro il termine di trenta giorni dall'intimazione.

²È applicabile per analogia la procedura sommaria del CPC.

Epurazione del registro fondiario definitivo o prodefinitivo (art. 7 LRF)

Art. 116 Per l'adeguamento della proprietà per piani originaria, l'autorità di vigilanza sul registro fondiario può ordinare in ogni tempo l'epurazione del registro fondiario definitivo o prodefinitivo per uno o più Comuni.

Piani di ripartizione

Art. 117 ¹L'Ufficio del registro fondiario federale, al quale compete l'esecuzione dell'epurazione, fa allestire dal geometra revisore il rilievo catastale, il piano di ripartizione delle unità o locali oggetti di diritto esclusivo e la tabella di attribuzione delle quote di valore.

²La determinazione degli immobili in proprietà per piani originaria e delle relative quote di valore è oggetto di un bando nella forma prevista dall'articolo 91.

Convocazione dei proprietari

Art. 118 ¹Nei termini del bando, l'Ufficio del registro fondiario federale convoca tutti i proprietari per l'esame dei documenti giustificativi relativi (rilievo catastale, piano di ripartizione delle quote e nuova intavolazione), per la firma degli atti e per la redazione di un verbale di audizione.

²I proprietari che non ottemperano agli obblighi di cui al capoverso precedente sono riconvocati con lettera raccomandata, con l'avvertenza che in caso di ulteriore mancato riscontro, le risultanze del bando si hanno per accettate.

Consensi dei creditori e dei titolari di diritti reali limitati

³⁸ Art. modificato dal R 21.12.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 561.

Art. 119 1L'Ufficio del registro fondiario federale provvede alla compilazione di un formulario per ogni fondo principale e per ogni foglio speciale di proprietà per piani nel quale sono riportati i diritti reali iscritti a registro fondiario.

2I creditori ipotecari e i titolari di diritti personali devono ritornare il formulario, debitamente sottoscritto, in segno di accettazione o con eventuali osservazioni, entro un mese dall'invio.

Contestazioni

Art. 120 L'interessato che intende contestare la nuova iscrizione deve interporre ricorso all'Ufficio del registro fondiario federale entro il termine fissato dal bando.

Procedura di conciliazione

Art. 121 1L'Ufficio del registro fondiario federale convoca le parti con lettera raccomandata per un tentativo di conciliazione.

2Le parti sono tenute a comparire personalmente o a farsi rappresentare da persona munita di un regolare mandato con firma autenticata.

Decisioni e tasse di giudizio

Art. 122 1In caso di mancata conciliazione, l'autorità di vigilanza sul registro fondiario emana le decisioni e ordina le relative iscrizioni nei fogli indicativi del libro mastro.

2Per le tasse di giudizio si applica, per analogia, l'articolo 39 della legge sul registro fondiario.

Intimazione delle decisioni

Art. 123 Le decisioni dell'autorità di vigilanza sul registro fondiario, brevemente motivate, sono intimare alle parti interessate, con l'indicazione dei termini di impugnazione.

Procedure giudiziarie

Art. 124³⁹ 1La decisione dell'autorità di vigilanza è impugnabile davanti al pretore entro il termine di trenta giorni dall'intimazione.

2È applicabile per analogia la procedura sommaria del CPC.

3La sentenza deve contenere le opportune disposizioni per l'ufficiale del registro fondiario e ha gli effetti previsti dall'articolo 975 del CC.

4Nei fogli indicativi del libro mastro viene menzionata l'esistenza del reclamo analogamente a quanto previsto dall'articolo 38 della legge sul registro fondiario e dall'articolo 106 del presente regolamento.

Entrata in vigore

Art. 125 L'autorità di vigilanza sul registro fondiario, impregiudicato l'esito dei ricorsi, fissa l'entrata in vigore della nuova intavolazione mediante decreto da pubblicare sul Foglio ufficiale.

Vecchi registri cantonali

Art. 126 Conclusa la procedura di adeguamento i vecchi registri cantonali delle proprietà per piani decadono. Tuttavia gli stessi saranno conservati presso i rispettivi uffici dei registri distrettuali analogamente ai documenti giustificativi.

Spese

Art. 127 Le spese della procedura amministrativa nonché quelle relative all'allestimento dei piani di ripartizione sono a carico dello Stato.

Situazioni modificate

Art. 128 1Se l'edificio oggetto di proprietà per piani originaria è stato demolito o risulta talmente deteriorato da escludere un ripristino nello stato originario e quindi la possibilità di determinare gli elementi richiesti dall'articolo 712e capoverso 1 CC, l'ufficiale del registro fondiario procede a norma degli articoli 976 e seguenti CC e 69 capoverso 4 ORF.⁴⁰

2Si procede nello stesso modo se lo stabile è stato ricostruito senza rispettare la struttura e la composizione fisica originaria apparente dai piani ufficiali.

Adeguamento nel registro fondiario provvisorio

³⁹ Art. modificato dal R 21.12.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 561.

⁴⁰ Cpv. modificato dal R 12.9.2012; in vigore dal 23.11.2012 - BU 2012, 541.

Art. 129 1L'autorità di vigilanza sul registro fondiario può ordinare in ogni tempo l'adeguamento della proprietà per piani originaria in uno o più Comuni in regime di registro fondiario provvisorio.
2L'adeguamento avviene con la procedura di cui agli articoli 117 e seguenti del presente regolamento applicabili per analogia.

TITOLO XII⁴¹

Banca dati delle transazioni immobiliari

Scopo e definizione

Art. 129a⁴² 1L'Ufficio di statistica del Cantone Ticino (in seguito: Ufficio di statistica) gestisce la banca dati delle transazioni immobiliari (in seguito: banca dati).

2La banca dati è uno strumento inteso ad agevolare, a fini statistici, l'elaborazione e la diffusione di dati sulle transazioni immobiliari raccolti dagli uffici dei registri e iscritti nel registro fondiario in conformità all'art. 45 LRF, come pure di ulteriori informazioni concernenti i beni immobili provenienti da altre fonti.

3Le informazioni della banca dati ricevute in conformità all'art. 45 LRF possono essere elaborate e diffuse dall'Ufficio di statistica anche per scopi amministrativi.

4Rimangono riservate le disposizioni della legge sulla protezione dei dati personali del 9 marzo 1987 e della legge sulla statistica cantonale del 22 settembre 2009.

Contenuto

Art. 129b⁴³ 1La banca dati contiene e gestisce le informazioni trasmesse dagli Uffici dei registri all'Ufficio di statistica, riguardanti:

- le transazioni immobiliari (in particolare il loro valore);
- gli acquirenti dei fondi;
- i venditori dei fondi;
- i fondi oggetto di una transazione;
- le proprietà per piani (PPP) oggetto di una transazione.

2La banca dati può contenere e gestire ulteriori informazioni sui fondi, specie di natura pianificatoria, provenienti da fonti pubbliche e da altre autorità, in particolare dall'Ufficio stima.

Gestione della banca dati e autorizzazione di accesso alle informazioni

Art. 129c⁴⁴ 1In quanto organo responsabile, l'Ufficio di statistica:

1. gestisce la banca dati, con il supporto tecnico del Centro sistemi informativi;
2. garantisce la protezione e la sicurezza dei dati, adottando misure tecniche e organizzative adeguate;
3. gestisce la diffusione dei dati a scopo amministrativo, accertando la competenza delle autorità richiedenti e ne definisce la procedura; esso stipula con tali autorità convenzioni che specificano lo scopo e le modalità di accesso, di utilizzo e di conservazione delle informazioni trasmesse;
4. elabora i dati a scopo statistico in conformità alle disposizioni della legge sulla statistica cantonale del 22 settembre 2009.

2Possono accedere alle informazioni contenute nella banca dati per scopi amministrativi, ai sensi dell'art. 129a cpv. 3, unicamente le autorità autorizzate dalla Divisione della giustizia ad accedere ai dati del registro fondiario, secondo le modalità previste dall'art. 75 cpv. 2 e 3 e che necessitano di tali informazioni per l'adempimento dei rispettivi compiti legali.

3Per il resto sono applicabili le disposizioni della legge sulla protezione dei dati personali del 9 marzo 1987 e della legge sulla statistica cantonale del 22 settembre 2009.

TITOLO XIII⁴⁵

Disposizioni finali

Disposizioni finali abrogative

Art. 130 I. Sono abrogati:

- A. il regolamento della legge del 2 febbraio 1933 sul registro fondiario del 9 luglio 1935.

⁴¹ Titolo introdotto dal R 16.3.2011; in vigore dal 1.7.2011 - BU 2011, 367.

⁴² Art. introdotto dal R 16.3.2011; in vigore dal 1.7.2011 - BU 2011, 367.

⁴³ Art. introdotto dal R 16.3.2011; in vigore dal 1.7.2011 - BU 2011, 367.

⁴⁴ Art. introdotto dal R 16.3.2011; in vigore dal 1.7.2011 - BU 2011, 367.

⁴⁵ Titolo introdotto dal R 16.3.2011; in vigore dal 1.7.2011 - BU 2011, 367.

216.110

- B. Il decreto esecutivo concernente la costituzione ed emissione di cartelle ipotecarie di rendita fondiaria in sede di registro fondiario provvisorio del 31 agosto 1912.
- C. Gli articoli 116, 117, 118, 119, 120 e 121 del regolamento sulla misurazione catastale in esecuzione della legge 2 febbraio 1933 sul registro fondiario del 9 luglio 1935.

II.

Il regolamento sulla misurazione catastale in esecuzione della legge 2 febbraio 1933 sul registro fondiario del 9 luglio 1935 è modificato come segue:

TITOLO

Regolamento della legge sulle misurazioni catastali del 9 luglio 1935.

Entrata in vigore

Art. 131⁴⁶ Il presente regolamento, ottenuta la necessaria approvazione dell'autorità federale, viene pubblicato sul Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticino ed entra immediatamente in vigore.⁴⁷

Pubblicato nel BU **1998**, 165.

⁴⁶ Approvazione federale: 2 giugno 1998 - BU 1998, 181.

⁴⁷ Entrata in vigore: 5 giugno 1998 - BU 1998, 181.