

## Codice civile svizzero

### (Cartella ipotecaria registrale e altre modifiche della disciplina dei diritti reali)

#### Modifica dell'11 dicembre 2009

---

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,*  
visto il messaggio del Consiglio federale del 27 giugno 2007<sup>1</sup>,  
*decreta:*

#### I

1. Il libro quarto del Codice civile<sup>2</sup> è modificato come segue:

*Art. 647 cpv. 1 e 1<sup>bis</sup>*

<sup>1</sup> I comproprietari possono convenire un regolamento per l'uso e l'amministrazione derogante alle disposizioni legali e prevedervi la facoltà di modificarlo a maggioranza di tutti i comproprietari.

<sup>1bis</sup> La modifica delle disposizioni del regolamento concernenti l'attribuzione di diritti d'uso preclusivi richiede inoltre il consenso dei comproprietari direttamente interessati.

*Art. 649a, titolo marginale e cpv. 2*

8. Vincolatività  
di norme e  
decisioni e  
menzione nel  
registro fondiario

<sup>2</sup> Se concernono quote di comproprietà d'un fondo, possono essere menzionati nel registro fondiario.

*Art. 650 cpv. 2*

<sup>2</sup> La divisione può essere differita fino a 50 anni mediante convenzione; se concerne un fondo, la convenzione richiede per la sua validità l'atto pubblico e può essere annotata nel registro fondiario.

<sup>1</sup> FF 2007 4845  
<sup>2</sup> RS 210

*Art. 655, titolo marginale e cpv. 3*

A. Oggetto  
I. Fondi

<sup>3</sup> La servitù su un fondo può essere intavolata nel registro fondiario come diritto per sé stante e permanente se:

1. non è costituita né a favore di un fondo dominante né esclusivamente a favore di una determinata persona; e
2. è costituita per almeno 30 anni o per un tempo indeterminato.

*Art. 655a*

II. Proprietà  
dipendente

<sup>1</sup> Un fondo può essere connesso a un altro fondo in modo che il proprietario del fondo principale sia anche proprietario del fondo ad esso connesso. Quest'ultimo segue la sorte del fondo principale e non può essere alienato, costituito in pegno o gravato di un altro diritto reale separatamente.

<sup>2</sup> Se i fondi sono connessi per un fine durevole, il diritto di prelazione legale dei comproprietari e il diritto di chiedere lo scioglimento della comproprietà non possono essere fatti valere.

*Art. 666a*

D. Misure  
giudiziarie  
I. Proprietario  
irreperibile

<sup>1</sup> Se la persona iscritta nel registro fondiario quale proprietario non è identificabile o se il suo domicilio o il nome o il domicilio di uno o più dei suoi eredi è sconosciuto, il giudice può, su richiesta, ordinare le misure necessarie.

<sup>2</sup> Il giudice può in particolare nominare un rappresentante. Su richiesta, stabilisce l'estensione del potere di rappresentanza. Se il giudice non dispone altrimenti, il rappresentante si limita a interventi conservativi.

<sup>3</sup> Le misure possono essere chieste:

1. da chiunque abbia un interesse degno di protezione;
2. dall'ufficio del registro fondiario del luogo di situazione del fondo.

<sup>4</sup> Le misure non comportano interruzione del termine di prescrizione acquisitiva straordinaria.

*Art. 666b*

II. Soggetti  
giuridici privi  
degli organi  
prescritti

Se una persona giuridica o un altro soggetto giuridico iscritti nel registro fondiario quali proprietari non dispongono più degli organi prescritti, chiunque abbia un interesse degno di protezione o l'ufficio del registro fondiario del luogo di situazione del fondo può chiedere al giudice di ordinare le misure necessarie riguardo al fondo.

*Art. 676, titolo marginale (concerne soltanto il testo francese),  
nonché cpv. 1 e 3*

<sup>1</sup> Le condotte di allacciamento che si trovano fuori del fondo a cui servono fanno parte dell'impianto da cui provengono o a cui conducono e appartengono al proprietario di questo, salvo disposizione contraria.

<sup>3</sup> La servitù nasce con la costruzione della condotta se questa è riconoscibile esteriormente. In caso contrario essa nasce con l'iscrizione nel registro fondiario.

*Art. 679, titolo marginale e cpv. 2*

V. Responsabilità del proprietario  
1. In caso di eccesso nell'esercizio del diritto di proprietà

<sup>2</sup> Qualora una costruzione o un'installazione privi un fondo vicino di determinate qualità, le pretese di cui al capoverso 1 sussistono soltanto se all'atto dell'edificazione della costruzione o dell'installazione non sono state osservate le norme allora vigenti.

*Art. 679a*

2. In caso di gestione legittima del fondo

Se, nell'ambito della gestione legittima di un fondo, segnatamente procedendo a una costruzione, il proprietario causa temporaneamente a un vicino inconvenienti eccessivi e inevitabili che gli arrecano un danno, il vicino può esigere dal proprietario soltanto il risarcimento del danno.

*Art. 684, titolo marginale e cpv. 2*

III. Rapporti di vicinato  
1. Eccessi pregiudizievoli

<sup>2</sup> Sono vietati in particolare l'inquinamento dell'aria, i cattivi odori, i rumori, i suoni, gli scotimenti, le radiazioni e la privazione di insolazione o di luce diurna che sono di danno ai vicini e non sono giustificati dalla situazione e destinazione dei fondi o dall'uso locale.

*Art. 691, titolo marginale (concerne soltanto il testo francese),  
nonché cpv. 1 e 3*

<sup>1</sup> Ogni proprietario è tenuto, dietro piena indennità, a tollerare nel suo fondo le linee e condutture destinate all'allacciamento di un altro fondo, se l'allacciamento non può essere eseguito altrimenti o può esserlo solo con spese eccessive.

<sup>3</sup> Su richiesta dell'avente diritto o del proprietario gravato, tali condotte sono iscritte come servitù nel registro fondiario a spese dell'avente diritto. Il diritto di condotta è opponibile all'acquirente di buona fede anche senza iscrizione.

*Art. 712e, titolo marginale e cpv. 1*

II. Delimitazione  
e quote di valore

<sup>1</sup> L'atto costitutivo deve determinare i piani o le porzioni di piano e indicare, in frazioni aventi un denominatore comune, il valore di ciascuno di essi come quota del valore dell'immobile o del diritto di superficie.

*Art. 712f cpv. 3 e 4*

<sup>3</sup> Ogni comproprietario può chiedere lo scioglimento se l'edificio:

1. perisce per più della metà del suo valore e la ricostruzione comporterebbe per lui un onere difficilmente sopportabile; o
2. è suddiviso in proprietà per piani da oltre 50 anni e, a causa del cattivo stato della costruzione, non può più essere utilizzato conformemente alla sua destinazione.

<sup>4</sup> I comproprietari che intendono continuare la comunione possono evitare lo scioglimento tacitando gli altri.

*Art. 712g cpv. 4*

<sup>4</sup> La modifica dell'attribuzione per regolamento di diritti d'uso preclusivi richiede inoltre il consenso dei comproprietari direttamente interessati.

*Art. 730 cpv. 2*

<sup>2</sup> Un obbligo di fare può essere connesso a una servitù prediale soltanto a titolo accessorio. Vincola l'acquirente del fondo dominante o del fondo serviente soltanto se risulta dall'iscrizione nel registro fondiario.

*Art. 732*

2. Negozio  
giuridico

<sup>1</sup> Il negozio giuridico di costituzione di una servitù prediale richiede per la sua validità l'atto pubblico.

<sup>2</sup> Qualora l'esercizio della servitù sia limitato a una parte del fondo, il luogo d'esercizio dev'essere rappresentato graficamente in un estratto del piano per il registro fondiario se non è definito con sufficiente precisione nell'attestazione del titolo giuridico.

*Art. 740a*

5. Più aventi  
diritto

<sup>1</sup> Se più aventi diritto sono partecipi di un'installazione comune in virtù della medesima servitù, sono applicabili per analogia le norme concernenti la comproprietà, salvo diversa convenzione.

<sup>2</sup> Il diritto di uscire dalla comunione rinunciando alla servitù può essere escluso per 30 anni al massimo mediante una convenzione stipulata nella forma prescritta per il contratto di costituzione della servitù. Tale convenzione può essere annotata nel registro fondiario.

*Art. 741 cpv. 2*

<sup>2</sup> Se le opere servono anche gli interessi del fondo serviente, la manutenzione è fatta in comune, in proporzione dei rispettivi vantaggi. Una diversa convenzione vincola l'acquirente del fondo dominante o del fondo serviente se risulta dai documenti giustificativi del registro fondiario.

*Art. 742, titolo marginale e cpv. 3*

III. Spostamento della servitù

<sup>3</sup> *Abrogato*

*Art. 743*

IV. Divisione del fondo

<sup>1</sup> Se il fondo dominante o serviente è diviso, la servitù sussiste su tutte le sue parti.

<sup>2</sup> Se risulta dai documenti giustificativi o dalle circostanze che l'esercizio della servitù è limitato a talune parti, la servitù è cancellata relativamente alle parti non interessate.

<sup>3</sup> La procedura di aggiornamento è retta dalle disposizioni concernenti la cancellazione e la modifica delle iscrizioni nel registro fondiario.

*Art. 744*

*Abrogato*

*Art. 779a*

II. Negozio giuridico

<sup>1</sup> Il negozio giuridico di costituzione di un diritto di superficie richiede per la sua validità l'atto pubblico.

<sup>2</sup> Se devono essere annotati nel registro fondiario, anche il canone del diritto di superficie e le eventuali altre disposizioni contrattuali richiedono per la loro validità l'atto pubblico.

*Art. 779b, titolo marginale e cpv. 2*

III. Effetti, estensione e annotazione

<sup>2</sup> Se le parti lo convengono, altre disposizioni contrattuali possono essere annotate nel registro fondiario.

*Art. 779e*

*Abrogato*

F. Misure  
giudiziarie

*Art. 781a*

Ai titolari di una servitù iscritti nel registro fondiario si applicano per analogia le disposizioni concernenti le misure giudiziarie in caso di proprietario irperibile o in caso di persona giuridica o altro soggetto giuridico privi degli organi prescritti.

*Art. 782 cpv. 3*

<sup>3</sup> Fatti salvi gli oneri di diritto pubblico, l'onere fondiario può consistere solo in una prestazione dipendente dalla natura economica del fondo gravato o destinata ai bisogni economici del fondo a favore del quale è costituito.

2. Oneri di  
diritto pubblico

*Art. 784*

Le disposizioni concernenti le ipoteche legali di diritto cantonale sono applicabili per analogia alla costituzione degli oneri fondiari di diritto pubblico e ai loro effetti nei confronti dei terzi di buona fede.

*Art. 785*

*Abrogato*

*Art. 787 cpv. 1, frase introduttiva e n. 1, nonché cpv. 2*

<sup>1</sup> Il creditore può chiedere il riscatto dell'onere fondiario a norma del contratto e inoltre:

1. se il fondo gravato è diviso ed egli non accetta il trasferimento del debito sulle singole parti;

<sup>2</sup> Se chiede il riscatto a causa della divisione del fondo, il creditore deve disdire l'onere fondiario, con preavviso di un anno, entro un mese dal giorno in cui il trasferimento del debito è divenuto definitivo.

*Art. 792 cpv. 2*

<sup>2</sup> Se il fondo è diviso, i proprietari delle singole parti diventano debitori dell'onere. Il debito è trasferito sulle singole parti secondo le disposizioni concernenti la divisione dei fondi gravati da ipoteca.

*Art. 793 cpv. 1*

<sup>1</sup> Il pegno immobiliare può essere costituito come ipoteca o come cartella ipotecaria.

*Art. 799 cpv. 2*

<sup>2</sup> Il negozio giuridico di costituzione del pegno immobiliare richiede per la sua validità l'atto pubblico.

*Art. 808 cpv. 3 e 4*

<sup>3</sup> Il creditore può pretendere dal proprietario il rimborso delle relative spese e ha per esse un diritto di pegno sul fondo. Tale diritto nasce senza iscrizione nel registro fondiario e prevale su ogni altro onere iscritto.

<sup>4</sup> Se supera l'importo di 1000 franchi e non è stato iscritto entro quattro mesi dalla fine delle misure, il diritto di pegno non è opponibile ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario.

*Art. 810 cpv. 2 e 3*

<sup>2</sup> Tuttavia il creditore può prendere le misure opportune per togliere o evitare il deprezzamento. Per le spese incorse a tal fine ha un diritto di pegno sul fondo, senza responsabilità personale del proprietario. Tale diritto nasce senza iscrizione nel registro fondiario e prevale su ogni altro onere iscritto.

<sup>3</sup> Se supera l'importo di 1000 franchi e non è stato iscritto entro quattro mesi dalla fine delle misure, il diritto di pegno non è opponibile ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario.

*Art. 818 cpv. 1 n. 3*

<sup>1</sup> Il pegno immobiliare garantisce il creditore:

- <sup>3.</sup> per tre interessi annuali scaduti all'epoca della dichiarazione di fallimento o della domanda di realizzazione e per gli interessi decorsi dall'ultima scadenza; la cartella ipotecaria garantisce il creditore soltanto per gli interessi effettivamente dovuti.

*Art. 819*

4. Garanzia per le spese di conservazione

<sup>1</sup> Se ha sostenuto spese necessarie per la conservazione del fondo costituito in pegno, segnatamente pagando i premi di assicurazione dovuti dal proprietario, il creditore pignoratizio ha per esse un diritto di pegno sul fondo. Tale diritto nasce senza iscrizione nel registro fondiario e prevale su ogni altro onere iscritto.

<sup>2</sup> Se supera l'importo di 1000 franchi e non è stato iscritto entro quattro mesi dal compimento dell'atto in questione, il diritto di pegno non è opponibile ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario.

*Art. 823*

X. Creditore irreperibile

Se un creditore pignoratizio non è identificabile o se il suo domicilio è sconosciuto, il giudice, ad istanza del debitore o di altri interessati, può ordinare le misure necessarie nei casi in cui la legge preveda l'intervento personale del creditore e occorra decidere d'urgenza.

*Art. 836*

D. Ipoteche legali  
I. Di diritto cantonale

<sup>1</sup> Se il diritto cantonale accorda al creditore il diritto alla costituzione di un pegno immobiliare per crediti direttamente connessi con il fondo gravato, tale pegno nasce con l'iscrizione nel registro fondiario.

<sup>2</sup> Scaduti i termini di cui al presente capoverso, le ipoteche legali di importo superiore a 1000 franchi che nascono senza iscrizione in virtù del diritto cantonale non sono opponibili ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario se non vi sono state iscritte entro quattro mesi dall'esigibilità del credito su cui si fondano, ma in ogni caso entro due anni dalla nascita dello stesso.

<sup>3</sup> Sono fatte salve le normative cantionali più restrittive.

*Art. 837*

II. Di diritto privato federale  
1. Casi

<sup>1</sup> Danno diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale:

1. il credito del venditore, sopra il fondo venduto;
2. i crediti derivanti dalla divisione fra coeredi o membri di un'indivisione, sopra i fondi che spettavano alla comunione;
3. i crediti di artigiani o imprenditori che avessero fornito materiali e lavoro, o lavoro soltanto, per una costruzione o per altre opere, per la demolizione delle stesse, il montaggio di impalcature, il consolidamento di scavi o lavori simili su un dato fondo, e ciò sopra il fondo stesso, se il debitore è il proprietario, un artigiano o un imprenditore, un conduttore, un affittuario o un altro titolare di diritti sul fondo.

<sup>2</sup> Qualora il debitore dei crediti degli artigiani o degli imprenditori sia un conduttore, un affittuario o un altro titolare di diritti sul fondo, il diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale sussiste soltanto se il proprietario del fondo ha acconsentito all'esecuzione dei lavori.

<sup>3</sup> Gli aventi diritto non possono rinunciare preventivamente ai diritti di ipoteca legale di cui al presente articolo.

*Art. 839*

3. Artigiani e imprenditori  
a. Iscrizione

<sup>1</sup> L'ipoteca degli artigiani e imprenditori può essere iscritta nel registro fondiario dal momento in cui si sono assunti il lavoro.

<sup>2</sup> L'iscrizione dev'essere fatta al più tardi entro quattro mesi dal compimento del lavoro.

<sup>3</sup> L'iscrizione può farsi soltanto se la somma garantita dall'ipoteca è riconosciuta dal proprietario o giudizialmente accertata; non può inoltre essere chiesta se il proprietario presta sufficiente garanzia per il credito preteso.

<sup>4</sup> Se è incontroverso che il fondo appartiene al patrimonio amministrativo e se il debito del proprietario non deriva da obblighi contrattuali, questi risponde verso gli artigiani o imprenditori, per i crediti riconosciuti o giudizialmente accertati, secondo le disposizioni sulla fideiussione semplice, purché il credito gli sia stato notificato per scritto nei quattro mesi dal compimento del lavoro con esplicito richiamo alla fideiussione legale.

<sup>5</sup> Nel caso in cui sia controverso se il fondo appartenga al patrimonio amministrativo, l'artigiano o l'imprenditore può, nei quattro mesi dal compimento del lavoro, chiedere l'iscrizione provvisoria della sua ipoteca nel registro fondiario.

<sup>6</sup> Se è accertato con sentenza che il fondo appartiene al patrimonio amministrativo, l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca è cancellata. Questa è sostituita dalla fideiussione legale, purché siano adempiute le condizioni di cui al capoverso 4. Il termine è considerato osservato con l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca.

#### *Titolo prima dell'art. 842*

### **Capo terzo: Della cartella ipotecaria**

#### *Art. 842*

A. Disposizioni generali  
I. Scopo;  
relazione con il credito derivante dal rapporto fondamentale

<sup>1</sup> La cartella ipotecaria costituisce un credito personale garantito da pegno immobiliare.

<sup>2</sup> Salvo diversa convenzione, il credito risultante dalla cartella ipotecaria sussiste, se del caso, accanto a quello da garantire derivante dal rapporto fondamentale tra il creditore e il debitore.

<sup>3</sup> Per quanto concerne il credito risultante dalla cartella ipotecaria, il debitore può opporre al creditore e ai suoi aventi causa che non siano in buona fede le eccezioni personali derivanti dal rapporto fondamentale.

#### *Art. 843*

II. Tipi

La cartella ipotecaria è costituita come cartella ipotecaria registrata o come cartella ipotecaria documentale.

*Art. 844*

III. Diritti del proprietario

<sup>1</sup> La posizione giuridica del proprietario della cosa costituita in pegno che non è personalmente debitore è regolata secondo le norme relative all'ipoteca.

<sup>2</sup> Le eccezioni del debitore a riguardo della cartella ipotecaria competono anche al proprietario della cosa costituita in pegno.

*Art. 845*

IV. Alienazione, divisione

Per le conseguenze dell'alienazione e della divisione del fondo valgono le disposizioni relative all'ipoteca.

*Art. 846*

V. Credito risultante dalla cartella ipotecaria e convenzioni accessorie

1. In genere

<sup>1</sup> Il credito risultante dalla cartella ipotecaria non può riferirsi al rapporto fondamentale né implicare condizioni o controprestazioni.

<sup>2</sup> La cartella ipotecaria può contenere convenzioni accessorie concernenti l'interesse, l'ammortamento del debito e la disdetta nonché altre clausole accessorie relative al credito risultante dalla cartella. È amesso il rinvio a una convenzione separata.

*Art. 847*

2. Disdetta

<sup>1</sup> Salvo diversa convenzione, il creditore o il debitore può disdire la cartella ipotecaria per la fine di un mese con preavviso di sei mesi.

<sup>2</sup> Una tale convenzione non può accordare al creditore un termine di preavviso inferiore a tre mesi, salvo che il debitore sia in mora riguardo all'ammortamento o agli interessi.

*Art. 848*

VI. Protezione della buona fede

Il credito risultante dalla cartella ipotecaria e il diritto di pegno sussistono a norma dell'iscrizione per chiunque in buona fede si sia riferito al registro fondiario.

*Art. 849*

VII. Eccezioni del debitore

<sup>1</sup> Il debitore può far valere soltanto le eccezioni risultanti dall'iscrizione nel registro fondiario e quelle che gli spettano personalmente contro il creditore precedente nonché, per la cartella ipotecaria documentale, quelle risultanti dal titolo.

<sup>2</sup> Le convenzioni che prevedono clausole accessorie relative al credito risultante dalla cartella ipotecaria sono opponibili all'acquirente di buona fede della stessa soltanto se risultano dal registro fondiario e, per la cartella ipotecaria documentale, anche dal titolo.

*Art. 850*

- VIII. Procuratore
- <sup>1</sup> Nell'ambito della costituzione delle cartelle ipotecarie può essere designato un procuratore. Questi è incaricato di fare e ricevere i pagamenti, di ricevere le notificazioni, di accordare gli svincoli del pegno e, in generale, di provvedere con ogni diligenza e imparzialità alla tutela dei diritti dei creditori, del debitore e del proprietario.
- <sup>2</sup> Il nome del procuratore deve figurare nel registro fondiario e nel titolo di pegno.
- <sup>3</sup> Se la procura cessa e gli interessati non riescono ad accordarsi, il giudice prende le misure necessarie.

*Art. 851*

- IX. Luogo di pagamento
- <sup>1</sup> Salvo diversa convenzione, il debitore deve fare ogni pagamento al domicilio del creditore.
- <sup>2</sup> Se il creditore non ha un domicilio conosciuto o ha cambiato domicilio a pregiudizio del debitore, questi può liberarsi mediante deposito presso l'autorità competente del proprio domicilio o del domicilio precedente del creditore.

*Art. 852*

- X. Modifica del rapporto giuridico
- <sup>1</sup> Se il rapporto giuridico è modificato a favore del debitore, segnatamente mediante un ammortamento parziale, questi può esigere che il creditore acconsenta all'iscrizione della modifica nel registro fondiario.
- <sup>2</sup> Per la cartella ipotecaria documentale, l'ufficio del registro fondiario menziona tale modifica anche nel titolo.
- <sup>3</sup> Senza l'iscrizione nel registro fondiario o la menzione nel titolo, le modifiche sopravvenute non sono opponibili all'acquirente di buona fede della cartella ipotecaria.

*Art. 853*

- XI. Pagamento integrale
- Se il debito risultante dalla cartella ipotecaria è integralmente pagato, il debitore può esigere che il creditore:
1. consenta che la cartella ipotecaria registrale gli sia intestata;
  2. gli rimetta il titolo della cartella ipotecaria documentale non invalidato.

*Art. 854*

- XII. Estinzione  
I. Mancanza del creditore
- <sup>1</sup> Se non c'è più un creditore o se il creditore ha rinunciato al diritto di pegno, il debitore è libero o di far cancellare l'iscrizione dal registro fondiario o di lasciarla sussistere.
- <sup>2</sup> Il debitore può anche reimpiegare la cartella ipotecaria.

*Art. 855*

2. Cancellazione La cartella ipotecaria documentale non può essere cancellata dal registro fondiario prima che il titolo sia stato invalidato o giudizialmente annullato.

*Art. 856*

- XIII. Diffida al creditore
- <sup>1</sup> Se il creditore di una cartella ipotecaria è ignoto da dieci anni, durante i quali non sono stati chiesti gli interessi, il proprietario del fondo gravato può esigere che il giudice diffidi pubblicamente il creditore ad annunciarsi entro sei mesi.
- <sup>2</sup> Se il creditore non si annuncia entro tale termine e se dalle indagini risulta che secondo ogni probabilità il credito non sussiste più, il giudice ordina:
1. per la cartella ipotecaria registrata, la cancellazione del diritto di pegno dal registro fondiario;
  2. per la cartella ipotecaria documentale, l'annullamento della stessa e la cancellazione del diritto di pegno dal registro fondiario.

*Art. 857*

- B. Cartella ipotecaria registrata
- I. Costituzione
- <sup>1</sup> La cartella ipotecaria registrata nasce con l'iscrizione nel registro fondiario.
- <sup>2</sup> È iscritta a nome del creditore o del proprietario del fondo.

*Art. 858*

- II. Trasmissione
- <sup>1</sup> La cartella ipotecaria registrata è trasmessa mediante iscrizione del nuovo creditore nel registro fondiario, effettuata in base a una dichiarazione scritta del creditore precedente.
- <sup>2</sup> Il debitore può eseguire le proprie prestazioni con effetto liberatorio soltanto pagando al creditore iscritto nel registro fondiario.

*Art. 859*

- III. Costituzione in pegno, pignoramento e usufrutto
- <sup>1</sup> La cartella ipotecaria registrata è costituita in pegno mediante iscrizione del creditore pignoratizio nel registro fondiario, effettuata in base a una dichiarazione scritta del creditore iscritto.
- <sup>2</sup> Il pignoramento avviene mediante iscrizione della restrizione della facoltà di disporre nel registro fondiario.
- <sup>3</sup> L'usufrutto è costituito mediante iscrizione nel registro fondiario.

*Art. 860*

C. Cartella  
ipotecaria  
documentale  
I. Costituzione  
1. Iscrizione

<sup>1</sup> Per ogni cartella ipotecaria documentale iscritta nel registro fondiario è rilasciato un titolo.

<sup>2</sup> Come creditori delle cartelle ipotecarie documentali possono essere designati il portatore o una determinata persona, segnatamente il proprietario del fondo.

<sup>3</sup> L'iscrizione produce gli effetti della cartella ipotecaria già prima della confezione del titolo.

*Art. 861*

2. Titolo di  
pegno

<sup>1</sup> I titoli delle cartelle ipotecarie documentali sono rilasciati dall'ufficio del registro fondiario.

<sup>2</sup> I titoli sono validi soltanto se firmati dall'ufficiale del registro fondiario. Per il rimanente, il Consiglio federale ne definisce la forma.

<sup>3</sup> I titoli possono essere consegnati al creditore o al suo mandatario soltanto con il consenso esplicito del debitore e del proprietario del fondo gravato.

*Art. 862*

II. Protezione  
della buona fede

<sup>1</sup> Il titolo rilasciato in forma regolare come cartella ipotecaria documentale fa stato secondo il suo tenore letterale per chiunque vi si sia riferito in buona fede.

<sup>2</sup> Se il tenore letterale non corrisponde all'iscrizione o l'iscrizione non è stata eseguita, fa stato il registro fondiario.

<sup>3</sup> Chi ha acquistato il titolo in buona fede ha tuttavia diritto al risarcimento dei danni secondo le norme concernenti il registro fondiario.

*Art. 863*

III. Diritti del  
creditore  
1. Esercizio

<sup>1</sup> Il credito risultante da una cartella ipotecaria documentale non può essere alienato, dato in pegno o in qualsiasi modo negoziato se non con il possesso del titolo.

<sup>2</sup> Rimane salvo il diritto di far valere il credito nei casi in cui il titolo sia stato annullato o non sia ancora stato rilasciato.

*Art. 864*

2. Trasmissione

<sup>1</sup> Per la trasmissione del credito risultante da una cartella ipotecaria documentale occorre la consegna del titolo all'acquirente.

<sup>2</sup> Se il titolo è nominativo, occorre inoltre la menzione della trasmissione sul titolo, con l'indicazione dell'acquirente.

- IV. Annulamento
- Art. 865*
- <sup>1</sup> Qualora un titolo sia stato smarrito o sia stato distrutto senza intenzione di estinguere il debito, il creditore può farlo annullare dal giudice e chiedere il pagamento o, se il credito non è ancora esigibile, il rilascio di un nuovo titolo.
- <sup>2</sup> L'annullamento avviene secondo le norme concernenti l'ammortamento dei titoli al portatore previa diffida a produrre il titolo entro sei mesi.
- <sup>3</sup> Il debitore può, nello stesso modo, chiedere l'annullamento di un titolo pagato che è stato smarrito.

*Art. 866–874*

*Abrogati*

*Art. 876–883*

*Abrogati*

*Art. 955, titolo marginale*

III. Responsabilità

*Art. 956*

IV. Vigilanza amministrativa

<sup>1</sup> La gestione degli uffici del registro fondiario sottostà alla vigilanza amministrativa dei Cantoni.

<sup>2</sup> La Confederazione esercita l'alta vigilanza.

*Art. 956a*

V. Tutela giurisdizionale  
1. Diritto di ricorso

<sup>1</sup> Le decisioni dell'ufficio del registro fondiario sono impugnabili con ricorso all'autorità designata dal Cantone; è considerato decisione anche l'indebito diniego o ritardo nel compimento di un'operazione ufficiale.

<sup>2</sup> Ha diritto di interporre ricorso:

1. chiunque è particolarmente toccato da una decisione dell'ufficio del registro fondiario e ha un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica della stessa;
2. l'autorità cantonale di vigilanza amministrativa, in quanto il diritto cantonale le accordi tale diritto;
3. l'autorità federale di alta vigilanza.

<sup>3</sup> Contro l'avvenuta iscrizione, modifica o cancellazione di diritti reali o annotazioni nel libro mastro non può essere interposto ricorso.

*Art. 956b*

2. Procedura di ricorso

- 1 Il termine di ricorso alle autorità cantonali è di 30 giorni.
- 2 Contro l'indebito diniego o ritardo nel compimento di un'operazione ufficiale può essere interposto ricorso in ogni tempo.

*Art. 957*

*Abrogato*

*Art. 962*

II. Menzioni  
1. Di restrizioni di diritto pubblico della proprietà

- 1 L'ente pubblico o un altro titolare di un compito pubblico deve far menzionare nel registro fondiario la restrizione di diritto pubblico di cui ha gravato un determinato fondo con decisione che limita durevolmente l'uso del fondo o la facoltà di disporne o che impone durevolmente al proprietario un obbligo inerente al fondo.
- 2 Se la restrizione della proprietà decade, l'ente pubblico o il titolare di un compito pubblico deve chiedere la cancellazione della relativa menzione dal registro fondiario. Se la cancellazione non è chiesta, l'ufficio del registro fondiario può procedervi d'ufficio.
- 3 Il Consiglio federale determina in quali materie del diritto cantonale le restrizioni della proprietà devono essere menzionate nel registro fondiario. I Cantoni possono prevedere altre menzioni. Stabiliscono un elenco dei casi di specie da menzionare e lo comunicano alla Confederazione.

*Art. 962a*

2. Di rappresentanti

Nel registro fondiario può essere menzionata l'identità:

1. del rappresentante legale, su sua richiesta o su quella dell'autorità competente;
2. dell'amministratore dell'eredità, del rappresentante degli eredi, del liquidatore ufficiale e dell'esecutore testamentario, su loro richiesta o su quella di un erede o dell'autorità competente;
3. del rappresentante di un proprietario, di un creditore pignoratizio o del titolare di una servitù irreperibili, su sua richiesta o su quella del giudice;
4. del rappresentante di una persona giuridica o di un altro soggetto giuridico privi degli organi prescritti, su sua richiesta o su quella del giudice;
5. dell'amministratore della comunione dei comproprietari per piani, su sua richiesta o su quella dell'assemblea dei comproprietari o del giudice.

*Art. 974a*

E. Cancellazione e modifica delle iscrizioni

I. Aggiornamento

1. In caso di divisione del fondo

<sup>1</sup> Se un fondo è diviso, le iscrizioni relative alle servitù, alle annotazioni e alle menzioni sono aggiornate per ogni sua parte.

<sup>2</sup> Il proprietario del fondo da dividere indica all'ufficio del registro fondiario le iscrizioni che devono essere cancellate e quelle che devono essere riportate. In caso contrario la richiesta di divisione è respinta.

<sup>3</sup> Se risulta dai documenti giustificativi o dalle circostanze che un'iscrizione non concerne una parte, l'iscrizione è cancellata relativamente a tale parte. La procedura è retta dalle disposizioni concernenti la cancellazione integrale delle iscrizioni.

*Art. 974b*

2. In caso di riunione di fondi

<sup>1</sup> Più fondi appartenenti allo stesso proprietario possono essere riuniti soltanto se nessun pegno immobiliare od onere fondiario dev'essere trasferito sul nuovo fondo o se i creditori vi acconsentono.

<sup>2</sup> Qualora siano iscritte servitù, annotazioni o menzioni a carico di tali fondi, gli stessi possono essere riuniti soltanto se gli aventi diritto vi acconsentono o non sono pregiudicati nei loro diritti, data la natura dell'onere.

<sup>3</sup> Qualora siano iscritte servitù, annotazioni o menzioni a favore di tali fondi, gli stessi possono essere riuniti soltanto se i proprietari dei fondi gravati vi acconsentono o se la riunione non comporta un aggravamento dell'onere.

<sup>4</sup> Le disposizioni concernenti l'aggiornamento in caso di divisione del fondo sono applicabili per analogia.

*Art. 975, titolo marginale*

II. In caso di iscrizione indebita

*Art. 976*

III. Cancellazione agevolata

1. Di iscrizioni manifestamente irrilevanti

L'ufficio del registro fondiario può cancellare d'ufficio un'iscrizione se:

1. è limitata nel tempo e ha perso ogni valore giuridico per scadenza del termine;
2. concerne un diritto che non si può cedere e non si trasmette per successione di cui è titolare una persona defunta;
3. per ragioni territoriali, essa non può concernere il fondo in questione;
4. concerne un fondo perito.

*Art. 976a*

2. Di altre  
iscrizioni  
a. In genere

<sup>1</sup> Se un'iscrizione non ha con ogni probabilità valore giuridico, in particolare poiché risulta dai documenti giustificativi o dalle circostanze che essa non concerne il fondo in questione, chiunque ne sia gravato può chiederne la cancellazione.

<sup>2</sup> Qualora consideri giustificata la richiesta, l'ufficio del registro fondiario comunica all'avente diritto che, se non fa opposizione entro 30 giorni, l'iscrizione sarà cancellata.

*Art. 976b*

b. In caso di  
opposizione

<sup>1</sup> Se l'avente diritto fa opposizione, l'ufficio del registro fondiario, ad istanza del gravato, riesamina la richiesta di cancellazione.

<sup>2</sup> Qualora concluda che la richiesta debba essere accolta nonostante l'opposizione, l'ufficio del registro fondiario comunica all'avente diritto che, se non propone entro tre mesi un'azione giudiziaria volta ad accertare che l'iscrizione ha valore giuridico, questa sarà cancellata dal libro mastro.

*Art. 976c*

3. Procedura di  
aggiornamento  
pubblica

<sup>1</sup> Se in una determinata area le circostanze giuridiche o di fatto sono mutate, sicché un gran numero di servitù, annotazioni o menzioni è divenuto totalmente o in gran parte privo di oggetto o l'ubicazione non è più determinabile, l'autorità designata dal Cantone può ordinare il relativo aggiornamento.

<sup>2</sup> Questa misura è menzionata nei fogli dei fondi interessati.

<sup>3</sup> I Cantoni disciplinano i dettagli e la procedura. Possono facilitare ulteriormente l'aggiornamento o emanare disposizioni deroganti al diritto federale.

*Art. 977, titolo marginale*

IV. Rettifica-  
zioni

2. Il titolo finale del Codice civile<sup>3</sup> è modificato come segue:

*Art. 21 cpv. 2*

<sup>2</sup> Gli obblighi connessi a titolo accessorio a una servitù costituiti prima dell'entrata in vigore della modifica del presente Codice dell'11 dicembre 2009<sup>4</sup> e risultanti soltanto dai documenti giustificativi del regi-

<sup>3</sup> RS 210

<sup>4</sup> FF 2009 7651

stro fondiario rimangono opponibili ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario.

*Art. 31 e 32*

*Abrogati*

*Art. 33a*

10. Applicazione della legge anteriore alle forme di pegno da essa previste

<sup>1</sup> Le rendite fondiarie nonché le cartelle ipotecarie emesse per serie rimangono iscritte nel registro fondiario.

<sup>2</sup> Esse rimangono disciplinate dalle disposizioni della legge anteriore.

<sup>3</sup> Il diritto cantonale può prevedere che le rendite fondiarie costituite in virtù del diritto federale o del diritto cantonale anteriore siano trasformate in forme di pegno secondo la legge nuova. Per gli importi di lieve entità, può essere inoltre prevista una responsabilità personale del proprietario del fondo costituito in pegno.

*Art. 33b*

11. Trasformazione del tipo di cartella ipotecaria

Il proprietario del fondo e gli aventi diritto sulla cartella possono, di comune accordo, chiedere per scritto che una cartella ipotecaria documentale iscritta prima dell'entrata in vigore della modifica del presente Codice dell'11 dicembre 2009<sup>5</sup> sia trasformata in cartella ipotecaria registrata.

*Art. 44 cpv. 3*

<sup>3</sup> Gli oneri fondiari di diritto pubblico e le ipoteche legali di diritto cantonale non iscritti ma costituiti prima dell'entrata in vigore della modifica del presente Codice dell'11 dicembre 2009<sup>6</sup> rimangono opponibili, nei dieci anni successivi all'entrata in vigore di tale modifica, ai terzi di buona fede che si affidano al registro fondiario.

*Art. 55, titolo marginale*

D. Atti pubblici  
I. In genere

*Art. 55a*

II. Copie e certificazioni elettroniche

<sup>1</sup> I Cantoni possono autorizzare i pubblici ufficiali rogatori a realizzare copie elettroniche degli atti pubblici da loro redatti.

<sup>5</sup> FF 2009 7651

<sup>6</sup> FF 2009 7651

<sup>2</sup> Possono inoltre autorizzare i pubblici ufficiali rogatori a certificare elettronicamente la conformità agli originali cartacei di copie da loro realizzate in forma elettronica nonché l'autenticità di firme.

<sup>3</sup> Il pubblico ufficiale rogatore deve utilizzare una firma elettronica qualificata fondata su un certificato qualificato di un prestatore di servizi di certificazione riconosciuto ai sensi della legge del 19 dicembre 2003<sup>7</sup> sulla firma elettronica.

<sup>4</sup> Il Consiglio federale emana disposizioni di esecuzione atte a garantire l'interoperabilità dei sistemi informatici nonché l'integrità, l'autenticità e la sicurezza dei dati.

## II

Le leggi federali qui appresso sono modificate come segue:

### **1. Legge federale del 4 ottobre 1991<sup>8</sup> sul diritto fondiario rurale**

*Art. 78 cpv. 3*

<sup>3</sup> Se il mutuo rimborsato era garantito da una cartella ipotecaria o da una rendita fondiaria (art. 33a tit. fin. CC<sup>9</sup>) e se queste non sono utilizzate per garantire un nuovo mutuo conformemente agli articoli 76 e 77, il creditore deve curarsi che la somma garantita sia modificata o radiata nel registro fondiario e sul titolo di pegno, nella misura in cui superi il limite d'aggravio. Le persone o istituzioni che garantiscono o rimunerano il mutuo e l'autorità che l'ha controllato hanno il diritto di domandare all'ufficio del registro fondiario di procedere alla modificazione o alla radiazione.

### **2. Codice delle obbligazioni<sup>10</sup>**

*Art. 989*

D. Cartella  
ipotecaria

Sono fatte salve le norme speciali riguardanti la cartella ipotecaria al portatore.

<sup>7</sup> RS 943.03

<sup>8</sup> RS 211.412.11

<sup>9</sup> RS 210; FF 2009 7651

<sup>10</sup> RS 220

### 3. Codice di procedura civile del 19 dicembre 2008<sup>11</sup>

*Art. 249 lett. d n. 9 e 10*

La procedura sommaria si applica segnatamente nelle seguenti questioni:

- d. diritti reali
  - 9. designazione del rappresentante di cartelle ipotecarie (art. 850 cpv. 3 CC),
  - 10. annullamento di cartelle ipotecarie (art. 856 e 865 CC),

### 4. Legge federale dell'11 aprile 1889<sup>12</sup> sulla esecuzione e sul fallimento

*Art. 37 cpv. 1*

<sup>1</sup> L'espressione «ipoteca» ai sensi della presente legge comprende l'ipoteca, la cartella ipotecaria, i pegni immobiliari del diritto anteriore, gli oneri fondiari, ogni diritto di privilegio su determinati fondi e il pegno sugli accessori di un fondo.

*Art. 158 cpv. 2*

<sup>2</sup> Ricevuto l'attestato, il creditore può promuovere l'esecuzione in via di pignoramento o di fallimento, secondo la persona del debitore, sempreché non si tratti di una rendita fondiaria (art. 33a tit. fin. CC<sup>13</sup>) o di un altro onere fondiario. Se procede entro un mese, non è necessario un nuovo precetto.

### 5. Legge federale del 20 giugno 1930<sup>14</sup> sulla espropriazione

*Art. 43, titolo marginale e cpv. 1*

2. Menzione nel registro fondiario

<sup>1</sup> Producendo un attestato dell'ufficio municipale da cui risulti che i piani sono stati depositati, l'espropriante può far menzionare nel registro fondiario una limitazione del diritto di disporre.

*Art. 93 cpv. 3*

<sup>3</sup> A richiesta dell'espropriante, la commissione di stima ordina che l'avvenuto pagamento di un'indennità per l'espropriazione di diritti di vicinato sia menzionato nel registro fondiario.

<sup>11</sup> RS ...; FF 2009 21

<sup>12</sup> RS 281.1

<sup>13</sup> RS 210; FF 2009 7651

<sup>14</sup> RS 711

III

<sup>1</sup> La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

<sup>2</sup> Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Consiglio degli Stati, 11 dicembre 2009

Consiglio nazionale, 11 dicembre 2009

La presidente: Erika Forster-Vannini

La presidente: Pascale Bruderer Wyss

Il segretario: Philippe Schwab

Il segretario: Pierre-Hervé Freléchoz

Data della pubblicazione: 22 dicembre 2009<sup>15</sup>

Termine di referendum: 1° aprile 2010

