

**Legge federale
sulla revisione parziale del Codice civile
(Diritti reali immobiliari) e del Codice delle obbligazioni
(Compera e vendita dei fondi)**

del 4 ottobre 1991

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 19 ottobre 1988¹⁾,
decreta:

I

Il Codice civile²⁾ è modificato come segue:

Art. 660, marginale

4. Spostamenti
di terreno
a. In genere

Art. 660a

b. Permanenti

¹ Il principio secondo il quale gli spostamenti di terreno non producono alcuna modificazione dei confini non si applica ai territori interessati da spostamenti di terreno permanenti designati tali dai Cantoni.

² Nella designazione dei territori dev'essere presa in considerazione la natura dei fondi interessati.

³ L'appartenenza di un fondo a un tale territorio dev'essere comunicata in maniera adeguata agli interessati e menzionata nel registro fondiario.

Art. 660b

c. Nuova deter-
minazione del
confine

¹ Se in seguito a uno spostamento di terreno un confine non è più appropriato, ogni proprietario fondiario interessato può esigere che esso sia fissato di nuovo.

² Il plusvalore o il minor valore deve essere compensato.

¹⁾ FF 1988 III 821

²⁾ RS 210

Art. 668 cpv. 3

³ La presunzione non si applica ai territori con spostamenti di terreno permanenti designati tali dai Cantoni.

Art. 681

II. Limitazioni
del diritto di
alienare
1. Diritti di pre-
lazione legali
a. Principi

¹ I diritti di prelazione legali possono essere esercitati anche in caso di incanto forzato, ma soltanto in occasione dell'asta stessa e alle condizioni dell'aggiudicazione; per il resto, i diritti di prelazione legali possono essere fatti valere alle condizioni applicabili ai diritti di prelazione convenzionali.

² Il diritto di prelazione decade se il fondo è alienato a una persona titolare di un diritto di prelazione dello stesso grado o di grado preferenziale.

³ I diritti di prelazione legali non sono né trasmissibili per successione né cedibili. Essi prevalgono sui diritti di prelazione convenzionali.

Art. 681a

b. Esercizio

¹ Il venditore ha l'obbligo di notificare ai titolari del diritto di prelazione la conclusione del contratto di vendita e il contenuto dello stesso.

² Il titolare del diritto di prelazione, se intende esercitare il suo diritto, deve farlo valere entro tre mesi dal giorno nel quale ha avuto conoscenza della conclusione del contratto e del suo contenuto, ma al più tardi entro due anni dall'iscrizione del nuovo proprietario nel registro fondiario.

³ Entro tali termini, il titolare del diritto di prelazione può invocare il suo diritto contro qualsiasi proprietario del fondo.

Art. 681b

c. Modificazio-
ne, rinuncia

¹ La convenzione che esclude o modifica un diritto di prelazione legale richiede per la sua validità l'atto pubblico. Essa può essere annotata nel registro fondiario se il diritto di prelazione spetta al proprietario attuale di un altro fondo.

² Sopravvenuto il caso di prelazione, l'avente diritto può rinunciare per scritto ad esercitare un diritto di prelazione legale.

d. In caso di
comproprietà e
di diritto di su-
perficie

Art. 682, marginale, cpv. 1 e 3

¹ I comproprietari hanno un diritto di prelazione verso qualunque terzo non comproprietario che acquisti una parte del fondo. Se più comproprietari fanno valere il diritto di prelazione, la parte è attribuita loro in proporzione alle rispettive quote di comproprietà.

³ *Abrogato*

Art. 683

Abrogato

Art. 703 cpv. 3

³ La legislazione cantonale può facilitare maggiormente l'esecuzione di tali miglioramenti del suolo ed estendere le stesse prescrizioni anche alle zone edificabili e ai territori interessati da spostamenti di terreno permanenti.

Art. 857 cpv. 2

² Sono validi soltanto se firmati dall'ufficiale stesso.

Art. 885 cpv. 2 e 3

² La tenuta del registro è regolata dal Consiglio federale.

³ I Cantoni possono riscuotere tasse per le iscrizioni nel registro e per le operazioni connesse; essi designano i circondari e i funzionari incaricati della tenuta del registro.

Art. 944 cpv. 3

Abrogato

Art. 949a

4bis. Altri
supporti tecnici

¹ Il Consiglio federale può autorizzare il Cantone a tenere il registro fondiario mediante elaborazione elettronica dei dati.

² Il Consiglio federale determina a quali condizioni il registro fondiario può essere tenuto mediante tale supporto e ne fissa i requisiti.

Art. 961a

d. Iscrizione di
diritti di grado
posteriore

Un'annotazione non impedisce l'iscrizione di un diritto di grado posteriore.

Art. 969 cpv. 1

¹ L'ufficiale del registro deve notificare agli interessati le operazioni che avvengono a loro insaputa; in particolare, comunica l'acquisto della proprietà da parte di un terzo alle persone il cui diritto di prelazione è annotato nel registro fondiario o è dato per legge e risulta dal registro fondiario.

Art. 970, marginale, cpv. 1 e 2

C. Pubblicità
del registro
I. Comunica-
zione di infor-
mazioni
e consultazione

¹ Ognuno ha il diritto di sapere chi è iscritto come proprietario di un fondo nel registro fondiario.

² Chi giustifica un interesse ha il diritto di consultare il registro o di farsene rilasciare estratti.

Art. 970a

II. Publicca-
zioni

¹ I Cantoni pubblicano entro un termine adeguato gli acquisti di proprietà fondiaria. L'acquisto a titolo di successione non è pubblicato.

² La pubblicazione concerne:

- a. il numero, la superficie, la natura e il luogo di situazione del fondo, come pure la natura delle costruzioni menzionate nella descrizione;
- b. i nomi e il domicilio o la sede delle persone che alienano la proprietà e di quelle che l'acquistano;
- c. la data in cui l'alienante ha acquisito la proprietà;
- d. le quote di comproprietà e di proprietà per piani.

³ I Cantoni possono prevedere la pubblicazione di altri dati, segnatamente della controprestazione, e rinunciare alla pubblicazione di acquisti di piccole superfici, nonché di quote di esigua importanza di comproprietà o di proprietà per piani. Soltanto i dati menzionati nel capoverso 2 possono essere pubblicati in caso di divisione ereditaria, acconto della quota ereditaria, convenzione matrimoniale o liquidazione dei rapporti patrimoniali tra i coniugi.

Art. 973 cpv. 2

² La presente disposizione non si applica ai confini dei fondi compresi nei territori interessati da spostamenti di terreno permanenti designati tali dai Cantoni.

Art. 976

II. Estinzione
del diritto
iscritto

¹ Quando un'iscrizione abbia perduto ogni valore giuridico, chi ne è gravato può chiederne la cancellazione; l'ufficiale del registro può anche procedere d'ufficio alla cancellazione.

² Se l'ufficiale del registro fa luogo alla domanda o procede d'ufficio alla cancellazione, lo comunica agli interessati.

³ Chi per effetto della cancellazione è lesa nei propri diritti può proporre azione di reiscrizione.

II

Il Codice delle obbligazioni¹⁾ è modificato come segue:

Art. 216 cpv. 2 e 3

² I contratti preliminari, nonché i patti di prelazione, le promesse di vendita e quelle di ricupera richiedono per la loro validità l'atto pubblico.

³ I patti di prelazione che non fissano il prezzo sono validi nella forma scritta.

Art. 216a

Abis. Durata e
annotazione

I diritti di prelazione e di ricupera possono essere convenuti per una durata di 25 anni al massimo, i diritti di compera per 10 anni al massimo, ed essere annotati nel registro fondiario.

Art. 216b

Ater. Trasmissi-
bilità per succe-
sione e cessione

¹ Salvo convenzione contraria, i diritti di prelazione, di compera e di ricupera convenzionali sono trasmissibili per successione, ma non cedibili.

² La cessione ammessa per contratto deve avere la stessa forma di quella richiesta per la costituzione del diritto.

Art. 216c

Aquater, Diritti
di prelazione
I. Caso di prela-
zione

¹ Il diritto di prelazione può essere fatto valere in caso di vendita del fondo, come pure in occasione di qualsiasi altro negozio che equivalga economicamente a una vendita (caso di prelazione).

² Non costituiscono casi di prelazione segnatamente l'attribuzione a un erede nella divisione successoria, l'incanto forzato e l'acquisto per l'adempimento di un compito pubblico.

Art. 216d

II. Effetti del caso di prelazione, condizioni

¹ Il venditore deve informare il titolare del diritto di prelazione della conclusione del contratto di vendita e del suo contenuto.

² Se il contratto di vendita è annullato dopo che il diritto di prelazione è stato esercitato o se la necessaria autorizzazione è rifiutata per motivi inerenti alla persona del compratore, l'annullamento o il rifiuto rimangono inefficaci nei confronti del titolare del diritto di prelazione.

³ Salvo clausola contraria del patto di prelazione, il titolare del diritto di prelazione può acquistare il fondo alle condizioni che il venditore ha convenuto con il terzo.

Art. 216e

III. Esercizio, perenzione

Il titolare del diritto di prelazione, se intende esercitare il suo diritto, deve farlo valere entro tre mesi nei confronti del venditore o, se il diritto è annotato nel registro fondiario, nei confronti del proprietario. Il termine decorre dal giorno nel quale il titolare ha avuto conoscenza della conclusione del contratto e del suo contenuto.

III

¹ La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Consiglio degli Stati, 4 ottobre 1991

Il presidente: Hänsenberger

Il segretario: Huber

Consiglio nazionale, 4 ottobre 1991

Il presidente: Bremi

Il segretario: Anliker

Data di pubblicazione: 15 ottobre 1991¹⁾

Termine di referendum: 13 gennaio 1992

Legge federale sulla revisione parziale del Codice civile (Diritti reali immobiliari) e del Codice delle obbligazioni (Compera e vendita dei fondi) del 4 ottobre 1991

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1991
Année	
Anno	
Band	3
Volume	
Volume	
Heft	40
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	15.10.1991
Date	
Data	
Seite	1255-1260
Page	
Pagina	
Ref. No	10 116 821

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.