

07.061

**Messaggio
concernente la revisione del Codice civile svizzero
(Cartella ipotecaria registrale e altre modifiche
della disciplina dei diritti reali)**

del 27 giugno 2007

Onorevoli presidenti e consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per approvazione, un disegno di modifica del Codice civile svizzero (Cartella ipotecaria registrale e altre modifiche della disciplina dei diritti reali).

Nel contempo, vi proponiamo di togliere di ruolo gli interventi parlamentari seguenti:

- 1998 P 98.3131 Modifica del CC. Costituzione della cartella ipotecaria come registro dei diritti di pegno (S 9.6.98, Schiesser)
- 1998 P 98.3214 Promovimento della proprietà. Modifica dei diritti reali (N 18.12.98, CAG-N)
- 1999 P 98.3362 Modifica dell'articolo 839 capoverso 2 CC, ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori (N 9.10.98, CAG-N; S 2.6.99)
- 2001 P 00.3236 Clausola riguardante il ripristino del debito garantito da obbligazioni ipotecarie al portatore (N 20.3.01, Jossen-Zinsstag)
- 2002 P 02.3532 Disposizioni del CO in materia edilizia. Protezione del committente (N 13.12.02, Fässler-Osterwalder)
- 2004 M 03.3305 Epurazione del registro fondiario (S 2.10.03, Lauri; N 15.6.04)

Gradite, onorevoli presidenti e consiglieri, l'espressione della nostra alta considerazione.

27 giugno 2007

In nome del Consiglio federale svizzero:

La presidente della Confederazione, Micheline Calmy-Rey
La cancelliera della Confederazione, Annemarie Huber-Hotz

Compendio

La revisione delle disposizioni del Codice civile (CC) concernenti i diritti reali immobiliari e il diritto del registro fondiario tiene conto di quanto espresso in diversi interventi parlamentari in materia di cartella ipotecaria e di ipoteca degli artigiani e imprenditori, rispondendo al tempo stesso ad alcune richieste formulate dagli operatori del registro fondiario. Uno degli obiettivi principali della presente revisione consiste nel migliorare in modo duraturo le condizioni quadro giuridiche ed economiche nel settore dei diritti reali immobiliari. Inoltre, la revisione si prefigge di fare del registro fondiario un sistema di informazione fondiaria più moderno di quanto lo sia oggi, atto a fornire sui fondi dati sempre aggiornati e affidabili.

I punti essenziali della revisione sono i seguenti.

Cartella ipotecaria: l'introduzione della cartella ipotecaria registrata, che coesisterà con l'attuale cartella ipotecaria documentale, agevolerà gli operatori del settore sotto diversi aspetti. La cartella ipotecaria registrata viene costituita mediante l'iscrizione nel registro fondiario senza che sia necessario allestire una cartavalore. Anche il suo trasferimento avviene per mezzo dell'iscrizione del nuovo creditore nel registro fondiario. Quest'innovazione permette di eliminare le spese di allestimento e di conservazione dei titoli fisici oltre che le spese per il passaggio di questi ultimi tra gli uffici del registro fondiario, i notai e le banche. Inoltre, vengono esclusi i rischi che la cartella ipotecaria vada persa e si evita la complicata e costosa procedura di annullamento che la perdita del titolo comporta.

Nel quadro della revisione delle disposizioni sulla cartella ipotecaria, il Consiglio federale ha rinunciato a prevedere la novazione automatica del debito. Inoltre, vengono soppresse le competenze legislative cantonali in questo settore, misura che favorirà le banche nell'esercizio delle loro attività di credito ipotecario sull'intero territorio nazionale.

Modifiche relative all'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori: l'introduzione dell'obbligo di chiedere il consenso del proprietario per far eseguire sul suo fondo lavori appaltati da un terzo permette di ampliare la cerchia dei potenziali commitenti. Oltre ai locatari e agli affittuari, anche gli usufruttuari e i titolari di un diritto di abitazione nonché i futuri acquirenti di un fondo potranno commissionare lavori per i quali artigiani e imprenditori potranno, in caso di mancato pagamento, fare iscrivere un'ipoteca legale sul fondo. Questa modifica permette di colmare una lacuna legislativa. Un artigiano o imprenditore che costruisce su un fondo a proposito del quale è controversa l'appartenenza al patrimonio amministrativo di un ente pubblico, e dunque l'eventuale impignorabilità, potrà chiedere l'iscrizione provvisoria del diritto di pegno. Il termine d'iscrizione rimarrà di tre mesi, una soluzione di compromesso tra l'interesse dell'artigiano o imprenditore a disporre di un termine quanto possibile lungo per reagire e quello del proprietario del fondo a chiarire rapidamente la situazione dal profilo dei diritti di pegno.

Nuove prescrizioni di forma: per ragioni di certezza del diritto, l'obbligo dell'atto pubblico sarà esteso a tutti i diritti di pegno immobiliari costituiti per mezzo di un negozio giuridico e a tutti i tipi di diritto di superficie. La forma scritta continuerà per contro ad essere sufficiente per costituire una servitù prediale mediante contratto. Tuttavia, se l'esercizio della servitù è limitato a una parte del fondo, sarà necessario produrre al registro fondiario un piano, qualora non sia possibile determinare con precisione il luogo d'esercizio della servitù alla luce della descrizione contenuta nell'attestazione del titolo giuridico. Queste nuove norme permetteranno all'ufficio del registro fondiario di disporre di informazioni chiare e affidabili in vista dell'iscrizione; il registro fondiario potrà così svolgere pienamente la sua funzione di sistema di informazione fondiaria.

Fare del registro fondiario un sistema moderno d'informazione fondiaria: gli uffici del registro fondiario disporranno di strumenti più pratici per eliminare dal registro fondiario le iscrizioni che hanno perso qualsiasi importanza. Se un fondo viene diviso, non soltanto le iscrizioni relative alle servitù, ma anche le annotazioni e menzioni dovranno essere aggiornate per ogni sua parte. Lo stesso avverrà in caso di riunione di fondi. Inoltre, per aree determinate, i Cantoni potranno ordinare una procedura di aggiornamento pubblica. Le iscrizioni che avranno perduto qualsiasi portata giuridica potranno essere cancellate secondo una procedura semplificata. Da ultimo, il disegno prevede di rendere obbligatoria la menzione delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà e delle ipoteche legali di diritto pubblico cantonale, in modo da migliorare la trasparenza e l'effetto di pubblicità del registro fondiario.

Nel quadro del presente disegno sono state apportate modifiche di minore entità a taluni istituti dei diritti reali immobiliari (p. es. responsabilità del proprietario del fondo, disciplina dei rapporti di vicinato), senza per questo modificarne la concezione di base. Vengono inoltre abrogate le disposizioni concernenti la rendita fondiaria, poiché hanno perso ogni importanza pratica. Da ultimo, le nuove disposizioni disciplineranno in modo più chiaro la vigilanza sul registro fondiario.

Indice

Compendio	4846
1 Grandi linee della revisione	4850
1.1 Situazione iniziale	4850
1.1.1 Interventi parlamentari	4850
1.1.2 Esperti	4851
1.1.3 Commissione consultiva in materia di registro fondiario	4852
1.1.4 Procedura di consultazione	4853
1.1.5 Decisioni materiali preliminari del Consiglio federale	4856
1.2 Panoramica sulle grandi linee della revisione	4857
1.3 Diritto comparato e rapporto con il diritto europeo	4860
1.3.1 In generale	4860
1.3.2 Introduzione della cartella ipotecaria registrata	4860
1.3.3 L'euroipoteca	4861
1.3.4 Conclusione	4862
1.4 Attuazione	4862
1.5 Interventi parlamentari	4863
1.5.1 1998 P 98.3131 Modifica del CC. Costituzione della cartella ipotecaria come registro dei diritti di pegno (S 9.6.98, Schiesser)	4863
1.5.2 1998 P 98.3214 Promovimento della proprietà. Modifica dei diritti reali (N 18.12.98, CAG-N)	4863
1.5.3 1999 P 98.3362 Modifica dell'articolo 839 capoverso 2 CC, ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori (N 9.10.98, CAG-N; S 2.6.99) e 2002 P 02.3532 Disposizioni del CO in materia edilizia. Protezione del committente (N 13.12.02, Fässler-Osterwalder)	4864
1.5.4 2001 P 00.3236 Clausola riguardante il ripristino del debito garantito da obbligazioni ipotecarie al portatore (N 20.3.01, Jossen-Zinsstag)	4864
1.5.5 2004 M 03.3305 Epurazione del registro fondiario (S 2.10.03, Lauri; N 15.6.04)	4864
2 Commento ai singoli articoli	4865
2.1 Parte prima: Della proprietà	4865
2.1.1 Titolo diciottesimo: Disposizioni generali	4865
2.1.2 Titolo diciannovesimo: Della proprietà fondiaria	4866
2.1.2.1 Capo primo: Oggetto, acquisto e perdita della proprietà fondiaria	4866
2.1.2.2 Capo secondo: Elementi e limiti della proprietà fondiaria	4868
2.1.2.3 Capo terzo: Della proprietà per piani	4871
2.2 Parte seconda: Dei diritti reali limitati	4872
2.2.1 Titolo ventesimoprimo: Delle servitù e degli oneri fondiari	4872
2.2.1.1 Capo primo: Delle servitù prediali	4872
2.2.1.2 Capo secondo: Dell'usufrutto e delle altre servitù	4875
2.2.1.3 Capo terzo: Degli oneri fondiari	4877

Messaggio

1 Grandi linee della revisione

1.1 Situazione iniziale

1.1.1 Interventi parlamentari

Sostanzialmente, la revisione dei diritti reali immobiliari e del diritto del registro fondiario oggetto del presente messaggio fa seguito a cinque interventi parlamentari. Il primo concerne l'introduzione di una cartella ipotecaria senza emissione di un titolo. Il secondo intervento è volto a promuovere l'accesso alla proprietà abitativa mediante l'introduzione di una cosiddetta «piccola proprietà abitativa» e il terzo chiede di modificare la normativa in materia di ipoteca legale degli artigiani e imprenditori. Il quarto intervento, concernente il reimpiego delle obbligazioni ipotecarie al portatore, solleva la questione delle competenze cantonali, segnatamente in relazione alla costituzione delle cartelle ipotecarie. Da ultimo, il quinto intervento domanda che siano prese disposizioni che facilitino i Cantoni nell'aggiornamento del loro registro fondiario.

Il 19 marzo 1988 il consigliere agli Stati Fritz Schiesser ha presentato una mozione (98.3131 Modifica del CC. Costituzione della cartella ipotecaria come registro dei diritti di pegno) che chiede l'introduzione della cartella ipotecaria senza emissione di un titolo, ossia in forma di pegno registrale. A sostegno del suo intervento, l'autore della mozione rileva in particolare che il commercio giuridico delle cartelle ipotecarie documentali è relativamente oneroso, che la conservazione dei titoli richiede grandi impianti di sicurezza e che se i titoli sono smarriti, come sovente accade, occorre avviare procedure di annullamento lunghe e dispendiose. Inoltre, ogni giorno banche, notai e uffici del registro fondiario si scambiano per corrispondenza centinaia di cartelle ipotecarie: un siffatto trasferimento di documenti, oltre a comportare spese elevate, non soddisfa più i criteri di sicurezza ed efficacia attualmente applicabili al commercio giuridico. Nel nostro parere, ci siamo dichiarati di principio favorevoli all'introduzione di una cartella ipotecaria senza titolo (pegno registrale), sia in alternativa all'attuale cartella in forma di cartavalore sia in sostituzione di quest'ultima. Data la complessità della materia e la portata di una simile modifica, abbiamo proposto di far dapprima esaminare in una perizia gli effetti di questa nuova concezione della cartella ipotecaria. Il 9 giugno 1998 il Consiglio degli Stati ha accolto la mozione in forma di postulato.

Il 4 maggio 1998 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale ha presentato una mozione (98.3214 Promovimento della proprietà. Modifica dei diritti reali) che incarica il nostro Consiglio di elaborare una modifica del Codice civile atta a garantire una migliore distribuzione della proprietà in Svizzera mediante l'introduzione della possibilità di acquistare un'abitazione senza acquisire una quota di comproprietà dell'edificio. Nel nostro parere su tale mozione, abbiamo segnatamente proposto di sottoporre a un esame approfondito le idee formulate nel rapporto del professor Dürri allestito su mandato dell'Ufficio federale delle abitazioni. Tale esame, a nostro avviso, non doveva concentrarsi soltanto su una modifica della disciplina della proprietà per piani bensì esaminare anche le possibili alternative. Il 18 dicembre 1998 la mozione è stata accolta in forma di postulato.

Il 7 luglio 1998 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale ha presentato una mozione (98.3362 Modifica dell'articolo 839 capoverso 2 CC, ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori), in cui chiede al nostro Consiglio di studiare un certo numero di problemi che si pongono in relazione all'ipoteca degli artigiani e imprenditori e di proporre le riforme legislative per risolverli. L'analisi chiesta doveva in particolare esaminare i seguenti punti: il prolungamento del termine d'iscrizione dell'ipoteca legale, la cerchia degli aventi diritto (subappaltatori, appaltatori generali), la definizione dell'oggetto di questo diritto di pegno, la questione del privilegio, la questione dei fondi appartenenti a enti pubblici, il grado dell'ipoteca legale e la perenzione del pegno. Ci siamo dichiarati disposti ad accettare la mozione, che è stata adottata il 9 ottobre 1998 dal Consiglio nazionale e in seguito, dato che si trattava soltanto di procedere a un esame, accolta dal Consiglio degli Stati in forma di postulato delle due Camere il 2 giugno 1999.

Il 5 giugno 2000 il consigliere nazionale Peter Jossen ha presentato una mozione che incaricava il nostro Consiglio di istituire una chiara base legale per il reimpiego delle ipoteche in capitale e delle obbligazioni ipotecarie al portatore (00.3236 Clausola riguardante il ripristino del debito garantito da obbligazioni ipotecarie al portatore). Nel nostro parere abbiamo ricordato che la cartella ipotecaria, contrariamente all'ipoteca, è una cartavalore che il debitore può riutilizzare dopo aver rimborsato integralmente il debito garantito (art. 873 CC) e che questa sua peculiarità costituisce uno dei principali motivi per cui la prassi preferisce la cartella ipotecaria agli altri tipi di pegno immobiliare. L'ipoteca e l'obbligazione ipotecaria sono utilizzate più della cartella ipotecaria soltanto nei Cantoni che (fondandosi sugli art. 843 e 844 cpv. 2 CC) hanno adottato disposizioni speciali per quanto concerne il limite di aggravio o la disdetta. In virtù di queste considerazioni, ritenevamo che bisognasse riflettere piuttosto sull'opportunità di sopprimere le attuali competenze cantonali in materia di cartella ipotecaria. Abbiamo pertanto proposto di trasformare la mozione in postulato. La mozione è stata adottata in questa forma il 20 marzo 2001.

Il 18 giugno 2003 il consigliere agli Stati Hans Lauri ha presentato una mozione (03.3305 Epurazione del registro fondiario) che ci chiedeva di sottoporre al Parlamento un disegno di revisione del Codice civile concernente la costituzione, il contenuto e l'estinzione delle servitù e che fornisse ai Cantoni strumenti di pratico utilizzo per eliminare dal loro registro fondiario le iscrizioni che hanno perduto ogni valore giuridico o sono poco chiare e di prevenire le iscrizioni superflue. A tale scopo, l'autore della mozione ci domandava di rimaneggiare in particolare gli articoli 743, 744 e 976 CC. Il 27 agosto 2003 abbiamo dichiarato di essere disposti ad accettare la mozione, che è stata adottata dal Consiglio degli Stati il 2 ottobre 2003 e dal Consiglio nazionale il 15 giugno 2004.

1.1.2 Esperti

Nel giugno 1999 l'Ufficio federale di giustizia ha incaricato il professor Wolfgang Wiegand, dell'Università di Berna, di allestire una perizia sulla forma che dovrebbe assumere una cartella ipotecaria (senza titolo) in quanto pegno registrabile. Due anni più tardi, nel giugno 2001, ha incaricato il professor Rainer Schumacher di esaminare le diverse questioni sollevate dalla Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale nel suo postulato (98.3362) concernente l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori e di elaborare proposte di modifiche legislative per risolverli.

Nella perizia del 22 novembre 2002 concernente l'introduzione della cartella ipotecaria in forma di pegno registrale, redatta congiuntamente con il dr. iur. Christoph Brunner, il professor Wolfgang Wiegand ha raccomandato di introdurre la cartella ipotecaria senza titolo in considerazione dei vantaggi che essa comporterebbe rispetto all'attuale cartella ipotecaria per quanto concerne le spese, la conservazione e il trasporto. Ha tuttavia anche suggerito di non sopprimere la cartella ipotecaria documentale prevista dal diritto vigente, dato che essa potrebbe ancora presentare un interesse per taluni creditori e che il suo mantenimento permetterebbe di evitare problemi di diritto transitorio senza comportare svantaggi. Inoltre, secondo i due esperti, è opportuno consentire agli interessati di trasformare a posteriori le cartelle passando da una forma all'altra. Essi hanno inoltre proposto di modificare taluni effetti della cartella ipotecaria al fine di renderli maggiormente conformi alla realtà giuridica odierna o di porre rimedio a una situazione insoddisfacente. Salvo l'introduzione del pegno registrale, i due esperti reputavano che fosse opportuno apportare alle norme di legge soltanto le modifiche strettamente necessarie. Per l'essenziale, le loro proposte sono state riprese nell'avamprogetto posto in consultazione.

Nel rapporto concernente l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori presentato nel settembre 2002, il professor Rainer Schumacher ha esaminato tutte le questioni sollevate nel postulato. Le modifiche raccomandate riguardano essenzialmente la definizione della nozione di opera, il credito che può essere garantito dal pegno, il problema dei lavori eseguiti su fondi impignorabili e la competenza giurisdizionale prevista dalla legge del 24 marzo 2000¹ sul foro (LForo) per quanto concerne l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori.

1.1.3 Commissione consultiva in materia di registro fondiario

Il 14 giugno 2000 l'allora capo del Dipartimento federale di giustizia e polizia (DFGP) ha istituito una commissione consultiva in materia di registro fondiario (in seguito: Commissione consultiva) incaricata di sostenere l'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario (UFRF) nell'elaborazione di testi normativi di rango legislativo e regolamentare concernenti i diritti reali immobiliari e il diritto del registro fondiario.

La Commissione consultiva era composta da Eva Bertossa, avvocato e notaio, Berna (fino al 2005), Jürg Bracher, notaio, ufficiale del registro fondiario, presidente della Società svizzera degli ufficiali del registro fondiario, Fraubrunnen, Elisabeth Dovè, licenziata in legge e avvocato, capo supplente dell'UFRF (vice-presidente), Yvonne Gendre, licenziata in legge, ufficiale del registro fondiario, Bulle (fino al 2005), Marius Knecht, ispettore del registro fondiario, San Gallo, Werner Messmer, ingegnere diplomato PF, capo dell'Ufficio cantonale del registro fondiario e delle misurazioni ufficiali del Cantone di Basilea Città, Basilea (fino al 2005), Michel Mooser, professore, dottore in legge, notaio, Bulle, Manuel Müller, notaio, ex capo dell'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario (presidente fino al mese di luglio del 2001, in seguito membro), Walter Oswald, ingegnere diplomato PF, capo dell'Ufficio cantonale del registro fondiario e delle misurazioni ufficiali del Cantone di Basilea Città, Basilea, Roland Pfäffli, dottore in legge e

¹ RS 272

notaio, ufficiale del registro fondiario, Thun, Adriano Pinchetti, ufficiale del registro fondiario, ex presidente della Società svizzera degli ufficiali del registro fondiario, Bellinzona, Denis Pietet, dottore in legge, avvocato, professore all'Università di Losanna, Pully, Frédérique Rais Rasmann, avvocato, capo dell'Ufficio cantonale del registro fondiario e del registro di commercio, Delémont (fino al 2005), Christina Schmid-Tschirren, dottore in legge, avvocato, capo dell'UFRF (presidente dal mese di agosto del 2001, in precedenza membro), Jürg Schmid, ispettore del notariato e del registro fondiario del Cantone di Zurigo, Zurigo, Monika Schrag, notaio, ex presidente della Società svizzera degli ufficiali del registro fondiario, Aarau, Paul Schwab, ispettore del registro fondiario del Cantone di Soletta, Soletta (fino al 2006), Robert Thalman, avvocato, ispettore del registro fondiario del Cantone di Lucerna, Kriens (membro fino al 2004) e Bernhard Trauffer, dottore in legge e avvocato, ex ispettore del registro fondiario del Cantone dei Grigioni, Coira.

Nel corso dei suoi lavori la Commissione consultiva ha esaminato in particolare le raccomandazioni del professor Rainer Schumacher concernenti l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori² e le proposte formulate nella perizia del professor Wolfgang Wiegand e di Christophe Brunner in merito alla cartella ipotecaria registrata³, nonché le disposizioni legislative in merito alla «piccola proprietà abitativa» proposte nello studio del professor David Dürr⁴. Ha inoltre trattato alcuni altri problemi che incontrano gli operatori dei diritti immobiliari e del diritto del registro fondiario. Nel corso del 2003, la Commissione consultiva ha adottato il suo avamprogetto destinato al DFGP.

1.1.4 Procedura di consultazione

Il 21 aprile 2004 il nostro Consiglio ha autorizzato il DFGP a mettere in consultazione l'avamprogetto di revisione parziale del Codice civile (diritti reali immobiliari e diritto del registro fondiario), fissando al 30 novembre 2004 il termine della consultazione. Sono stati invitati ad esprimersi tutti i Cantoni, i partiti politici, il Tribunale federale e un grande numero di organizzazioni interessate. Hanno risposto il Tribunale federale, 25 Cantoni, 5 partiti politici e 32 organizzazioni. Inoltre, 36 partecipanti non ufficiali hanno espresso spontaneamente il loro parere.

Valutazione generale

L'avamprogetto di revisione parziale del Codice civile relativo ai diritti immobiliari e al diritto del registro fondiario è stato accolto con favore dai Cantoni, dai partiti politici, dalle organizzazioni interessate e dagli altri partecipanti. In generale, è stato osservato che la revisione andava nella giusta direzione e costituiva uno sviluppo sensato della legislazione, che teneva conto degli imperativi della pratica, a tutto vantaggio della certezza del diritto. Numerosi partecipanti hanno inoltre suggerito altre modifiche in materia di diritti reali immobiliari e di diritto del registro fondata-

² Rainer Schumacher, Bauhandwerkerpfandreht: Renovation oder Reformation oder ...?, Baurecht/Droit de la construction 1/2005, pag. 5.

³ Wolfgang Wiegand/Christoph Brunner, Vorschläge zur Ausgestaltung des Schuldbriefes als papierloses Registerpfand, Bibliothek zur Zeitschrift für Schweizerisches Recht, Beiheft 39, Basilea/Ginevra/Monaco 2003.

⁴ David Dürr, Kleines Wohnungseigentum, Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung, vol. 68/1999 del Bollettino dell'abitazione, pubblicato dall'Ufficio federale delle abitazioni.

rio. È stato da più parti sottolineato l'eccesso di particolarismi e di disciplinamenti cantonali di cui soffrirebbero questi settori.

Modifiche concernenti la cartella ipotecaria, in particolare introduzione di una cartella ipotecaria registrale ed eliminazione della rendita fondiaria

In linea di principio, tutti i Cantoni e i partiti politici nonché la grande maggioranza degli altri partecipanti alla consultazione hanno approvato l'introduzione della cartella ipotecaria registrale senza soppressione della cartella ipotecaria documentale. Le cerchie bancarie, in particolare, si sono dette molto favorevoli a questa innovazione. È stata tuttavia richiamata l'attenzione sui problemi che deriverebbero dal profilo della sicurezza dei dati e dei costi. Oltre a critiche su aspetti di dettaglio, i partecipanti hanno formulato un gran numero di suggerimenti concernenti i diritti di pegno immobiliari in generale. Le cerchie bancarie hanno suggerito di sopprimere totalmente le competenze legislative cantonali in questo settore. Quasi tutti i partecipanti alla consultazione hanno accolto con favore la proposta di abrogare le disposizioni concernenti la rendita fondiaria (art. 847 segg. CC), istituito a loro avviso ormai desueto.

Modifiche concernenti l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori

La proposta di introdurre un pegno legale sul credito in sostituzione dell'ipoteca legale per garantire i crediti dei subappaltatori è stata contestata con forza. Soltanto alcuni partecipanti l'hanno approvata senza riserve. L'innovazione proposta intendeva eliminare il rischio che il proprietario fondiario sia chiamato a pagare due volte. Le cerchie dell'economia e, in particolare, delle arti e mestieri, hanno respinto categoricamente la proposta, reputando che l'introduzione di questa misura svuoterebbe di senso l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori.

La proposta secondo cui, quando i lavori sono commissionati da un locatario o da un affittuario, l'ipoteca può essere iscritta soltanto se il proprietario del fondo ha dato il suo consenso all'esecuzione dei lavori ha suscitato riserve. Le cerchie consultate sono tuttavia state unanimesi nel pretendere che perlomeno l'iscrizione sia subordinata a precise condizioni.

In particolare alcuni rappresentanti del settore dell'edilizia hanno insistito sulla necessità di prolungare il termine di iscrizione per tener conto del fatto che in Svizzera la morale di pagamento è in declino.

Il registro fondiario come moderno sistema di informazione fondiaria

Uno degli obiettivi centrali della revisione consiste nel fare del registro fondiario un vero e proprio sistema di informazione fondiaria. La necessità di aggiornare più meticolosamente le iscrizioni relative alle servitù, in particolare in occasione di divisioni o di riunioni di fondi, è stata riconosciuta in modo generale. Una netta maggioranza dei partecipanti approva l'idea di permettere agli uffici del registro fondiario di aggiornare secondo una procedura semplificata le iscrizioni che hanno perso ogni importanza giuridica. Diversi partecipanti hanno chiesto che questa possibilità venga estesa agli oneri fondiari, alle annotazioni e alle menzioni. Altri partecipanti hanno auspicato che la procedura di aggiornamento proposta sia ulteriormente agevolata, giudicandola ancor troppo laboriosa. I fautori della procedura semplificata deplorano inoltre che essa sia prevista soltanto per aree determinate.

L'introduzione della menzione obbligatoria delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà è stata criticata dalla maggioranza dei Cantoni e dalla Società svizzera degli ufficiali del registro fondiario (SSURF). Se, nell'insieme, queste critiche riconoscono la necessità di migliorare la trasparenza e la pubblicità del registro fondiario per quanto concerne le restrizioni di diritto pubblico, si teme tuttavia che la menzione delle stesse sovraccarichi il registro fondiario, in particolare nel caso in cui le menzioni divenute obsolete non fossero cancellate sistematicamente. Inoltre si teme che questo nuovo obbligo provochi un considerevole sovraccarico amministrativo.

La maggioranza dei partecipanti è favorevole all'introduzione dell'obbligo di iscrizione delle ipoteche legali di diritto pubblico cantonale, degli oneri fondiari di diritto pubblico e dell'ipoteca legale dei creditori pignoratizi. L'introduzione di questi obblighi migliorerà in generale l'effetto di pubblicità del registro fondiario. Svariate proposte di minor rilievo, quali in particolare la possibilità di menzionare elementi nuovi nell'ambito della comproprietà o della proprietà per piani e del diritto di superficie, non hanno incontrato il favore della maggioranza delle cerchie consultate.

Vigilanza sul registro fondiario

Il Tribunale federale accoglie favorevolmente il fatto che l'autorità federale di alta vigilanza – ed eventualmente le autorità cantonali di vigilanza – saranno legittimate a impugnare le decisioni su ricorso delle autorità cantonali di primo grado. Reputa tuttavia che si dovrebbe prescrivere ai Cantoni di istituire due gradi di ricorso. Alcuni Cantoni che temono un aumento degli oneri amministrativi e delle spese hanno chiesto di rinunciare a estendere i mezzi di ricorso o a introdurre una netta separazione tra le autorità di vigilanza e l'autorità di ricorso di primo grado. Solo un esiguo numero di partecipanti alla consultazione chiede che sia mantenuta la disposizione sulla responsabilità disciplinare del personale degli uffici delle registro fondiario, che l'avamprogetto prevedeva di abrogare.

Estensione dell'obbligo dell'atto pubblico

La maggioranza dei partecipanti è favorevole all'estensione dell'obbligo dell'atto pubblico alla costituzione di tutte le servitù prediali, eccettuati i diritti di condotta. Alcuni partecipanti hanno suggerito che si rinunci a questa eccezione oppure che si prescriva l'atto pubblico per tutti i negozi giuridici concernenti un fondo, ciò che permetterebbe di risolvere spinosi problemi di delimitazione. Numerosi partecipanti alla consultazione si domandano però se questa estensione non implichi troppi oneri supplementari.

Nell'intento di garantire la certezza del diritto, una maggioranza dei partecipanti si è dichiarata favorevole al fatto che per la costituzione negoziale dei diritti di pegno sia necessario in tutti i casi l'atto pubblico. L'estensione dell'obbligo dell'atto pubblico alla costituzione delle cartelle ipotecarie nelle quali creditore e proprietario si confondono («cartella ipotecaria del proprietario») e alla costituzione unilaterale di diritti di superficie a favore del proprietario del fondo gravato ha invece suscitato l'opposizione di un certo numero di partecipanti, essenzialmente a causa dei costi che provocherebbe.

Modifiche proposte riguardo alla responsabilità del proprietario fondiario e alla disciplina dei rapporti di vicinato

La proposta di aggiungere all'elenco delle immissioni vietate talune immissioni negative è stata favorevolmente accolta da una parte delle cerchie consultate, mentre altri partecipanti alla consultazione hanno giudicato che essa si spinga troppo lontano.

La maggioranza dei partecipanti ha respinto o ha considerato molto problematica la possibilità di azione del vicino contro il proprietario del fondo a causa di immissioni negative provenienti da edifici o a causa di immissioni eccessive in relazione con progetti di costruzione. Si teme principalmente che ne risulti un incremento dei costi della costruzione o che le nuove norme proposte entrino in conflitto con la legislazione edilizia cantonale. Soltanto una minoranza dei partecipanti ha aderito alle proposte relative al diritto di condotta, volte a chiarire un certo numero di dubbi.

Durata e scioglimento della comproprietà e della proprietà per piani

Una netta maggioranza dei partecipanti si è dichiarata favorevole ad aumentare da 30 a 50 anni il termine massimo durante il quale lo scioglimento della comproprietà può essere escluso per convenzione. Soltanto una parte dei partecipanti reputa utile innovare prevedendo che un proprietario possa esigere lo scioglimento della proprietà per piani a condizione che l'edificio sia costituito in proprietà per piani da più di cinquant'anni e che non possa più essere utilizzato conformemente alla sua destinazione a causa del deterioramento della costruzione. La proposta di poter indicare in decimillesimi le quote detenute in una proprietà per piani ha suscitato reazioni ampiamente positive.

Introduzione del diritto di volume

Questo nuovo istituto giuridico intende facilitare l'accesso alla proprietà della propria abitazione a una cerchia più ampia della popolazione. La grande maggioranza dei partecipanti alla consultazione ha approvato questo obiettivo. Quasi tutti hanno però manifestato dubbi circa l'adeguatezza di questo istituto per conseguire lo scopo prefisso. Secondo loro, il diritto di volume non permette di ridurre l'onere finanziario globale rispetto alla proprietà per piani: l'unica differenza consiste nel fatto che, nel quadro del diritto di volume, l'onere rappresentato dagli investimenti iniziali viene ripercosso sul canone dovuto per l'esercizio della servitù. Alcuni partecipanti ritengono inoltre che il diritto di volume non risponde a nessun bisogno reale e non sarebbe destinato ad avere successo nella pratica. Qualche partecipante alla consultazione propone di ammettere il diritto di volume soltanto per i locali commerciali, soluzione che si giustificerebbe per il fatto che il proprietario dell'edificio non avrebbe bisogno di procedere a investimenti in installazioni destinate specificamente agli utilizzatori.

1.1.5 Decisioni materiali preliminari del Consiglio federale

Poiché l'avamprogetto posto in consultazione aveva suscitato complessivamente reazioni positive, il 10 giugno 2005 abbiamo incaricato il DFGP di preparare un messaggio. Nello stesso tempo abbiamo deciso di rinunciare al rimaneggiamento del diritto di volume, viste le numerose critiche rivolte a questa proposta. Abbiamo

nondimeno deciso di far esaminare in modo approfondito dal DFGP l'introduzione di questo istituto giuridico, ma al di fuori del presente progetto. Abbiamo inoltre deciso di rinunciare all'introduzione di un diritto di pegno legale dei subappaltatori sui crediti del loro committente diretto, vista la vivace opposizione incontrata. È apparso con chiarezza che l'introduzione di un siffatto diritto di pegno permetterebbe sì di ovviare al rischio che corrono i proprietari di pagare due volte, ma peggiorerebbe in modo considerevole la situazione dei subappaltatori, o addirittura vuoterebbe di sostanza l'ipoteca degli artigiani e imprenditori. La veemenza delle critiche, in parte giustificate, ci induce a rinunciare a un rimaneggiamento di questo punto del progetto⁵.

1.2 **Panoramica sulle grandi linee della revisione**

Introduzione di una cartella ipotecaria registrata, soppressione della rendita fondiaria e delle competenze legislative cantonali nel settore delle cartelle ipotecarie

Uno degli obiettivi centrali del progetto sottoposto al Parlamento consiste nel migliorare durevolmente le condizioni quadro giuridiche ed economiche del settore dei diritti di pegno immobiliari. In particolare, l'introduzione della cartella ipotecaria registrata senza titolo, pietra angolare del disegno di legge, permetterà agli istituti bancari e agli organismi di credito di disporre di un istituto giuridico moderno e attrattivo. Le modifiche proposte nel settore dei diritti di pegno immobiliari si ispirano alle proposte formulate nel rapporto peritale del professor Wolfgang Wiegand e di Christoph Brunner. Nella consultazione la proposta di introdurre la cartella ipotecaria registrata è stata accolta molto favorevolmente dalle cerchie bancarie ed economiche. Il progetto risponde agli auspici degli ambienti bancari di autorizzare la costituzione in pegno anche della cartella ipotecaria registrata. Inoltre, sono state esaminate diverse soluzioni atte a facilitare la trasformazione delle cartelle ipotecarie documentali in cartelle ipotecarie registrate. Si tratta di favorire questa trasformazione in modo che la cartella ipotecaria registrata si diffonda rapidamente. La normativa prevista nel titolo finale permetterà di conseguire questo obiettivo in modo semplice e celere. Parallelamente, il disegno prevede la soppressione della rendita fondiaria, istituto giuridico divenuto obsoleto dal profilo economico.

Tenendo conto delle richieste formulate nella mozione Jossen-Zinsstag, l'avamprogetto prevedeva l'abrogazione delle competenze legislative cantonali nel settore delle cartelle ipotecarie. Questa misura intende fare in modo che la cartella ipotecaria si diffonda più ampiamente nei Cantoni che, fondandosi sugli articoli 843 e 844 capoverso 2 CC, hanno adottato prescrizioni che stabiliscono limiti di aggravio massimi per i quali le cartelle ipotecarie possono essere costituite su un fondo o disposizioni restrittive in merito alla loro disdetta. Tali norme, oggi superate, hanno fatto sì che in questi Cantoni vengono privilegiate l'ipoteca e l'obbligazione ipotecaria che, a differenza della cartella ipotecaria, non sono cartevalori. In occasione della consultazione, gli ambienti bancari hanno proposto che vengano abrogate tutte le competenze legislative cantonali nel settore dei diritti di pegno, allo scopo di facilitare maggiormente in tutto il Paese l'esercizio da parte delle banche della loro attivi-

⁵ Cfr. il comunicato stampa del DFGP del 10.6.2005, consultabile all'indirizzo Internet www.bj.admin.ch sotto la rubrica Economia / progetti di legislazione / diritti reali immobiliari e registro fondiario / comunicati stampa. Cfr. anche n. 1.5.4.

tà creditizia. Per questo motivo, gli articoli 843 e 844 capoverso 2 CC vengono abrogati.

Modifiche concernenti l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori

Occorrerà mantenere l'effetto preventivo dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori, dato che essa permette di continuare a sanzionare l'utilizzazione da parte del committente o dell'impresa generale di risorse finanziarie per altri fini rispetto a quelli a cui sono destinate. L'avamprogetto prevedeva di escludere i subappaltatori dalla cerchia degli imprenditori che possono beneficiare dell'ipoteca legale e di introdurre a loro favore un pegno legale sul credito che il subappaltante ha nei confronti del suo committente. Le vivaci critiche suscitate da questa proposta ci hanno indotti a rinunciare a introdurre un diritto di pegno legale per i subappaltatori e a mantenere il regime attuale, che permette loro di costituire un'ipoteca legale. Parallelamente, la protezione degli artigiani e imprenditori sarà rafforzata puntualmente. Se costruiscono su un fondo di cui non sono certi che faccia parte del patrimonio amministrativo di un ente pubblico e dunque sia impignorabile, gli artigiani e imprenditori possono domandare l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale.

Inoltre, occorre colmare una lacuna della legge, che non disciplina il caso in cui i lavori sono commissionati da terzi. Con l'innovazione proposta, gli artigiani e imprenditori beneficeranno in questo caso del diritto di iscrivere un'ipoteca legale a condizione che il proprietario del fondo abbia dato il suo consenso all'esecuzione dei lavori. Le cerchie consultate hanno considerato troppo riduttiva la proposta di limitare tale diritto ai lavori commissionati da un locatario o da un affittuario. Il disegno prevede dunque una formulazione più ampia, che non comporta rischi poiché il proprietario del fondo deve aver dato il suo consenso ai lavori perché possa sussistere il diritto all'iscrizione di questa ipoteca legale.

Ancorché nel quadro della consultazione alcuni partecipanti del settore dell'edilizia abbiano chiesto un prolungamento del termine di iscrizione vigente, occorre che tale termine sia mantenuto, poiché esso è il frutto di un compromesso tra gli opposti interessi dei proprietari fondiari e degli artigiani e imprenditori.

Nuove prescrizioni di forma per la costituzione dei diritti di pegno immobiliari e delle servitù

L'obbligo dell'atto pubblico sarà esteso all'insieme dei diritti di pegno immobiliari costituiti negozialmente. La legislazione attuale si limita a esigere l'atto pubblico per i diritti di pegno costituiti per contratto e non per quelli costituiti per mezzo di una manifestazione unilaterale di volontà. Questa differenziazione è il risultato di considerazioni meramente dogmatiche e non si giustifica sotto il profilo materiale poiché qualsiasi costituzione di un diritto di pegno sfocia prima o poi in un rapporto creditore-debitore. Anche la costituzione di cartelle ipotecarie del proprietario deve aver luogo con atto pubblico. L'obbligo dell'atto pubblico sarà inoltre esteso a tutti i generi di diritto di superficie. Per contro, la forma scritta continuerà a essere sufficiente per la costituzione per contratto di servitù prediali. Si rinuncia a esigere l'atto pubblico per la costituzione di tali servitù, contrariamente a quanto era previsto nell'avamprogetto, in ragione dei timori espressi nella procedura di consultazione, secondo cui una simile esigenza di forma qualificata porterebbe a un considerevole aumento dei costi e degli adempimenti a carico delle parti. Tuttavia, se l'esercizio della servitù è limitato a una parte del fondo, si dovrà produrre al registro fondiario un piano del luogo d'esercizio, quando non sia possibile definirlo con sufficiente

precisione nell'attestazione del titolo giuridico. Questa nuova disposizione, che risponde a una preoccupazione espressa soprattutto dagli ufficiali del registro fondiario, permetterà di evitare nella misura del possibile che l'esercizio di una servitù dia adito a controversie. Queste nuove prescrizioni di forma per la costituzione di diritti di pegno immobiliari e servitù contribuiranno a migliorare la redazione dei relativi atti. Inoltre, esse permetteranno agli ufficiali del registro fondiario di disporre di elementi chiari e affidabili in vista dell'iscrizione e, nel medesimo tempo, al registro fondiario di svolgere appieno la sua funzione di sistema di informazione fondiaria.

Il registro fondiario come moderno sistema di informazione fondiaria

Uno degli obiettivi del presente disegno è di fare del registro fondiario un più moderno sistema di informazione fondiaria. Si vuole dotare gli uffici del registro fondiario di disposizioni che permettano loro di eliminare dal registro le iscrizioni che hanno perso qualsiasi importanza e di prevenire che vengano ulteriormente riportate. Se un fondo viene diviso, non soltanto le iscrizioni relative alle servitù (a differenza di quanto prevedeva l'avamprogetto) ma anche le annotazioni e le menzioni dovranno essere aggiornate per ogni particella. Questa disciplina risponde a un auspicio espresso da diversi partecipanti alla consultazione. Inoltre, l'obbligo di aggiornamento varrà anche in caso di riunione di fondi. Da ultimo, per aree determinate, i Cantoni potranno ordinare una procedura di aggiornamento pubblica. Per ragioni attinenti alla sistematica, queste disposizioni – al pari del resto di tutte le norme concernenti la procedura di cancellazione – figureranno nel diritto sul registro fondiario.

Il disegno prevede di rendere obbligatoria la menzione delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà. Questa misura accrescerà l'effetto di pubblicità del registro fondiario. Nel corso della consultazione alcuni partecipanti hanno tuttavia espresso il timore che tali menzioni sovraccarichino il registro fondiario, in particolare nel caso in cui le menzioni che hanno perso qualsiasi importanza non fossero cancellate sistematicamente. Il disegno tiene conto di quest'obiezione attribuendo agli uffici del registro fondiario la competenza di procedere d'ufficio in determinati casi alla cancellazione.

La proposta di rendere obbligatoria l'iscrizione delle ipoteche legali di diritto pubblico cantonale è stata criticata nel corso della consultazione, in particolare dai Cantoni e dalle amministrazioni fiscali, secondo i quali i termini di iscrizione sarebbero troppo brevi. In occasione del rimaneggiamento dell'avamprogetto, è stata studiata la possibilità di allungare considerevolmente questi termini o di introdurre una norma specifica per le pretese fiscali che prevedesse termini nettamente più lunghi. Questa possibilità è stata però scartata perché un allungamento dei termini di iscrizione pregiudicherebbe pesantemente l'effetto di pubblicità del registro fondiario. Il rafforzamento dell'effetto di pubblicità e l'accrescimento della certezza del diritto che ne risulta devono avere la precedenza sul maggior dispendio amministrativo temuto dai Cantoni per rispettare i termini di iscrizione. Allo scopo di limitare al massimo il dispendio causato dall'iscrizione dei diritti di pegno immobiliari in essere prima dell'entrata in vigore del nuovo diritto, è stata integrata nel titolo finale del disegno una disposizione speciale che accorda un termine di 10 anni a contare dall'entrata in vigore del nuovo diritto per procedere a quest'iscrizione.

Altre modifiche nel settore dei diritti reali immobiliari e del diritto del registro fondiario

Abbiamo approfittato del presente disegno per apportare nel settore dei diritti reali immobiliari modifiche di esigua importanza a diversi istituti giuridici quali la proprietà, la proprietà per piani oppure la responsabilità del proprietario fondiario. Tali modifiche non sono tali da rivoluzionare la concezione generale di questi istituti. Inoltre, il disegno intende disciplinare in modo più chiaro la vigilanza sul registro fondiario. D'ora in poi vigerà una netta separazione tra la sorveglianza amministrativa generale sul registro fondiario (esercitata dalle autorità cantonali ad hoc) e il controllo esercitato a posteriori dall'autorità di ricorso (tribunale o giudice amministrativo). Il diritto di ricorso sarà disciplinato nella legge e non più a livello di ordinanza.

1.3 Diritto comparato e rapporto con il diritto europeo

1.3.1 In generale

Le informazioni che seguono in merito all'introduzione della cartella ipotecaria registrata e dell'euroipoteca sono tratte dal confronto internazionale svolto dall'Istituto svizzero di diritto comparato⁶ a complemento della perizia del professor Wolfgang Wiegand e di Christoph Brunner. Lo studio comparativo comprende una tavola sinottica raggruppante 28 sistemi giuridici nazionali con le rispettive caratteristiche, completata da rapporti concernenti 11 Stati.

1.3.2 Introduzione della cartella ipotecaria registrata

Nella maggior parte degli ordinamenti giuridici analizzati, il diritto di pegno immobiliare ha esclusivamente carattere accessorio (p. es. in Belgio, Bulgaria, Danimarca, Finlandia, Francia, Paesi Bassi, Russia, Svezia e Ucraina), oppure è in linea di principio accessorio (Austria). L'oggetto principale è quindi essenzialmente il credito, ossia la responsabilità personale del debitore. La garanzia costituita dal pegno immobiliare ha dunque soltanto carattere accessorio. Soltanto l'Estonia, la Germania, la Slovenia, la Spagna e l'Ungheria hanno introdotto nella loro legislazione un istituto paragonabile alla cartella ipotecaria, con carattere non accessorio rispetto all'obbligazione principale.

Alla cartella ipotecaria registrata corrisponde in *Germania* il debito ipotecario iscritto nel registro fondiario, che costituisce anch'esso un diritto di pegno senza titolo fisico e non accessorio, mentre il debito ipotecario con titolo previsto dal diritto tedesco corrisponde nelle sue grandi linee alla cartella ipotecaria documentale istituita dal CC. Secondo la concezione del diritto tedesco, la costituzione di un debito ipotecario con titolo è la regola, mentre quella di un debito ipotecario mediante iscrizione nel registro è l'eccezione. La legislazione tedesca permette tuttavia di passare da una forma all'altra. Nella pratica è sempre più raro che un debito ipotecario sia costituito con titolo, dato che la costituzione per mezzo di iscrizione nel

⁶ Perizia (non pubblicata) dell'Istituto svizzero di diritto comparato (ISDC) del 12.9.2006 relativa all'introduzione di una cartella ipotecaria senza titolo nella forma di pegno registrata.

registro presenta molti vantaggi: non vi è il rischio di perdere il titolo, l'identità del creditore pignoratizio è certa e non sono dovuti emolumenti per l'allestimento del titolo.

In *Estonia*, la legge del 9 giugno 1993 sui diritti reali immobiliari prevede la possibilità di costituire un'ipoteca registrata. Si tratta di un'ipoteca la cui nascita ed esistenza non dipendono da un credito. Il proprietario può opporre al creditore ipotecario non soltanto eccezioni nei confronti dell'ipoteca bensì anche le eccezioni che egli stesso o un terzo ha il diritto di sollevare contro il credito nella sua qualità di debitore personale. Non sappiamo quali risultati questa normativa abbia dato nella pratica.

Dal 1996 l'*Ungheria* conosce un diritto di pegno immobiliare detto «autonomo», istituito a cui in realtà ricorrono esclusivamente le banche ipotecarie per garantire il finanziamento di progetti immobiliari. Ciò a causa del fatto che la legge non protegge sufficientemente il debitore del credito garantito dal pegno contro il rischio di essere chiamato a pagare due volte perché le eccezioni di cui può avvalersi sono limitate. Attualmente è in corso l'elaborazione di un nuovo codice civile. Il pegno immobiliare autonomo scomparirà, poiché nella prassi è utilizzato soltanto dalle banche ipotecarie.

Nel 2003 la *Slovenia* si è dotata di una nuova legge sui diritti reali immobiliari che istituisce, oltre all'ipoteca, il debito ipotecario concepito come un diritto di pegno immobiliare non accessorio, ispirato al diritto tedesco e che si spera sarà utilizzato con la stessa flessibilità in uso in Germania.

È noto che in *Spagna* esistono da quasi vent'anni sia la cartella ipotecaria documentata sia la cartella ipotecaria registrata. Non sappiamo quali risultati pratici abbia dato l'esistenza di questa doppia forma. Uno studio pubblicato nel 2001 mostra tuttavia che l'introduzione della cartella ipotecaria ha, in generale, dato luogo a difficoltà nella sua fase iniziale.

In *Svezia*, dove il titolo è accessorio al credito garantito, l'informatizzazione del registro fondiario ha permesso di introdurre nel 1994 un documento di pegno elettronico senza titolo cartaceo. In *Inghilterra* e nel *Galles*, il passaggio dal sistema del registro fondato sui titoli al sistema di iscrizione tabellare degli immobili permetterà di introdurre la cartella ipotecaria registrata, la cui concezione giuridica non corrisponde però a quella della cartella ipotecaria svizzera.

1.3.3 L'euroipoteca

Attualmente, sono sempre in corso discussioni in merito all'introduzione nello spazio giuridico europeo di un'ipoteca speciale che si è convenuto di chiamare «euroipoteca». Da diversi anni, università e banche si occupano di definire la forma di uno strumento uniformato a livello europeo che permetterà di garantire i mutui immobiliari. L'euroipoteca dovrebbe coesistere con le altre garanzie ipotecarie previste dai sistemi giuridici nazionali ed essere utilizzata soprattutto sul mercato transazionale del credito ipotecario. Tuttavia, non si sa ancora esattamente quale forma giuridica dare a questo nuovo strumento. Recentemente alcuni esperti hanno elaborato le «Basic Guidelines for a Eurohypothec»⁷. Se è probabile che un diritto di pegno immobiliare fondato sul principio d'accessorietà avrebbe maggiori possibilità

⁷ Basic Guidelines for a Eurohypothec, Polish Mortgage Credit Foundation, Varsavia 2005.

di essere accolto favorevolmente dal mercato, le cerchie universitarie, in particolare, sottolineano i vantaggi tutt'altro che trascurabili che presenterebbe un diritto di pegno fondato sul principio della non accessorietà. Sembra che l'euroipoteca, similmente al debito ipotecario tedesco o alla cartella ipotecaria svizzera, debba assumere la forma di una garanzia fondata sul principio della non accessorietà. L'euroipoteca dovrà imperativamente essere iscritta in un registro. Di conseguenza, l'iscrizione sarà costitutiva. Oggi si pensa che l'euroipoteca dovrà essere iscritta in un registro nazionale, ciò che costituirebbe un'innovazione, in particolare negli Stati che si accontentano della produzione di un certo numero di titoli per accertare l'esistenza di diritti su un determinato fondo. Il registro dovrà essere accessibile a chiunque, se possibile per mezzo di Internet, e registrare tutti i diritti e restrizioni afferenti ad ogni fondo. La Commissione europea (la Direzione generale competente è quella del mercato interno) non ha tuttavia ancora fatto la sua scelta definitiva. Ciononostante, considerati i molteplici interessi in gioco, non è detto che il dibattito sull'euroipoteca si concluda in termini brevi.

1.3.4 Conclusioni

Questa panoramica mostra che nonostante la molteplicità delle normative che si incontrano nello spazio giuridico europeo, la cartella ipotecaria registrata costituisce l'eccezione. La cartella ipotecaria registrata svizzera di cui proponiamo l'introduzione accentuerà il carattere di modello al quale l'Unione europea potrà ispirarsi per determinare la forma dell'euroipoteca. Anche in materia di garanzie immobiliari, si constata nello spazio europeo una tendenza verso formule che prevedono l'iscrizione in un registro. In conclusione, si può affermare che l'introduzione della cartella ipotecaria registrata nella legislazione svizzera sui diritti reali immobiliari va nel senso delle riforme avviate all'estero e dell'evoluzione del diritto europeo.

1.4 Attuazione

Il nostro Consiglio emanerà norme che disciplineranno la forma della cartella ipotecaria documentale (art. 861 cpv. 2 D-CC), definiranno i settori nei quali il diritto cantonale dovrà prevedere la menzione nel registro fondiario delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (art. 962 cpv. 3 D-CC) e fisseranno le misure volte a garantire l'interoperabilità dal profilo informatico e l'integrità, l'autenticità e la sicurezza dei dati (art. 55^{bis} cpv. 4 tit. fin. D-CC). Per il rimanente, l'esecuzione sarà compito dei Cantoni.

1.5 Interventi parlamentari

1.5.1 1998 P 98.3131 Modifica del CC. Costituzione della cartella ipotecaria come registro dei diritti di pegno (S 9.6.98, Schiesser)

La cartella ipotecaria registrata di cui proponiamo l'introduzione (art. 857 segg. CC) risponde pienamente alle richieste della mozione Schiesser del 19 marzo 1998 approvata sotto forma di postulato (n. 1.1.1). Questo postulato può dunque essere tolto di ruolo.

1.5.2 1998 P 98.3214 Promovimento della proprietà. Modifica dei diritti reali (N 18.12.98, CAG-N)

Approvata sotto forma di postulato, questa mozione del 4 maggio 1998 (n. 1.1.1) incaricava il nostro Consiglio di proporre una modifica dei diritti reali che desse la possibilità di comperare un appartamento senza acquisire una parte di comproprietà del fondo. Tale mandato è stato oggetto di un approfondito esame dal profilo giuridico, che ci ha indotti a proporre, nell'avamprogetto, l'introduzione di un nuovo istituto giuridico: il diritto di volume (art. 779m-779r AP-CC). Questo istituto, la cui concezione si ispirava a quella del diritto di superficie, era inteso a consentire al titolare del diritto di volume l'utilizzazione esclusiva e la sistemazione interna di determinate parti di un edificio senza acquisirne la (com)proprietà. Nel corso della consultazione, quasi tutti i partecipanti hanno espresso dubbi in merito all'adeguatezza del nuovo istituto giuridico proposto per conseguire gli obiettivi prefissati. Secondo alcuni, il diritto di volume non risponde a nessuno bisogno reale e, per di più, non è di uso pratico. Viste queste opinioni, il 10 giugno 2005 abbiamo rinunciato a proporre nel presente disegno l'introduzione del diritto di volume. Inoltre, da una studio sul diritto di volume svolto in un secondo tempo al di fuori della presente revisione legislativa, è risultato che esso non corrisponde a un reale bisogno, vista l'eccessiva affinità con la locazione e la proprietà per piani. Inoltre, l'istituto giuridico del diritto di volume, sconosciuto agli Stati confinanti con la Svizzera, sarebbe stato difficile da innestare nell'ordinamento giuridico svizzero.

A quanto pare, gli istituti giuridici attualmente offerti dal nostro diritto interno permettono di ottenere gli stessi risultati che si volevano conseguire con il diritto di volume. Ciononostante, il professor David Dürr ha lanciato un primo progetto pilota di «piccola proprietà abitativa» («Property light»), sviluppata da lui stesso. Il progetto pilota intende sperimentare i risultati pratici di questa forma di alloggio. Dato che le prime riflessioni potranno essere fatte soltanto tra qualche anno, appare per il momento superfluo approfondire la discussione. Il postulato approvato nel 1998 va dunque tolto di ruolo.

1.5.3 **1999 P 98.3362 Modifica dell'articolo 839 capoverso 2 CC, ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori (N 9.10.98, CAG-N; S 2.6.99) e 2002 P 02.3532 Disposizioni del CO in materia edilizia. Protezione del committente (N 13.12.02, Fässler-Osterwalder)**

Per tener conto delle richieste formulate nella mozione del 7 luglio 1998 approvata sotto forma di postulato (n. 1.1.1), l'avamprogetto conteneva diverse proposte di modifica del regime applicabile all'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori (art. 837 segg. AP-CC). Di fronte all'accesa opposizione manifestata dagli ambienti dell'economia e dell'artigianato, abbiamo tuttavia deciso di rinunciare a introdurre un diritto di pegno legale sul credito che il committente diretto dei subappaltatori ha nei confronti del suo appaltante (art. 841a AP-CC). Il presente disegno prevede nondimeno diversi miglioramenti delle norme in materia di ipoteca degli artigiani e imprenditori. Dato che le richieste formulate dal postulato vengono adempite, quest'ultimo può essere tolto di ruolo.

Nello stesso contesto, proponiamo di togliere di ruolo il postulato Fässler-Osterwalder (02.3532 Disposizioni del CO in materia edilizia. Protezione del committente) del 13 dicembre 2002. Al pari del postulato concernente le ipoteche degli artigiani e imprenditori, anche questo postulato intende ammodernare le disposizioni in materia edilizia del diritto privato svizzero allo scopo di rafforzare la protezione delle parti contraenti più deboli. Il nostro Consiglio reputa che il diritto vigente permetta di conseguire questo obiettivo senza che sia necessario rivedere le disposizioni sul contratto d'appalto (art. 363–379 del Codice delle obbligazioni [CO⁸]) e sul mandato (art. 394–406 CO).

1.5.4 **2001 P 00.3236 Clausola riguardante il ripristino del debito garantito da obbligazioni ipotecarie al portatore (N 20.3.01, Jossen-Zinsstag)**

L'abrogazione degli articoli 843 e 844 capoverso 2 CC permetterà di conseguire gli obiettivi di questa mozione del 5 giugno 2000, approvata sotto forma di postulato (n. 1.1.1). In tutti i Cantoni, la cartella ipotecaria fungerà da diritto di pegno ottimale per tutte le parti. Il postulato può dunque essere tolto di ruolo.

1.5.5 **2004 M 03.3305 Epurazione del registro fondiario (S 2.10.03, Lauri; N 15.6.04)**

Presentata il 18 giugno 2003 (n. 1.1.1), questa mozione incarica il nostro Consiglio di fornire ai Cantoni strumenti di agile impiego per sgravare il loro registro fondiario dalle iscrizioni superate o poche chiare e prevenire le iscrizioni superflue. Nel quadro del presente disegno, gli articoli 743, 744 e 976 CC vengono profondamente rimaneggiati. In futuro, in caso di divisione di un fondo, non soltanto le iscrizioni relative alle servitù ma anche le annotazioni e le menzioni dovranno essere aggior-

nate per ogni sua parte. Lo stesso varrà in caso di riunione di fondi. Inoltre, per aree determinate, i Cantoni potranno ordinare una procedura di aggiornamento pubblica. Per ragioni di sistematica, le disposizioni concernenti l'aggiornamento delle iscrizioni (art. 974a, 974b e 976c D-CC) figureranno nel diritto sul registro fondiario. Per quanto concerne la cancellazione agevolata, gli articoli 976, 976a e 976b D-CC operano una distinzione tra i casi chiari nei quali le iscrizioni possono essere cancellate d'ufficio e gli altri casi in cui possono esserlo solo su richiesta. Visto quanto precede, la mozione può essere tolta di ruolo.

2 **Commento ai singoli articoli**

2.1 **Parte prima: Della proprietà**

2.1.1 **Titolo diciottesimo: Disposizioni generali**

Art. 647 cpv. 1 e 1^{bis} (nuovo)

In virtù del vigente *capoverso 1*, i regolamenti per l'uso e l'amministrazione che derogano alle disposizioni legali possono essere menzionati nel registro fondiario. La presente revisione amplia le possibilità di iscrivere menzioni inerenti alla proprietà; inoltre tali menzioni sono ora disciplinate nell'articolo 649a capoverso 2 D-CC. L'articolo 647 capoverso 1 D-CC è adeguato di conseguenza. L'adozione di un regolamento per l'uso e l'amministrazione richiede il consenso di tutti i comproprietari. Secondo il diritto vigente, anche le eventuali successive modifiche del regolamento devono essere approvate all'unanimità (DTF 103 Ib 76 segg.). Questa soluzione è criticata dalla dottrina. Il disegno consente pertanto di prevedere nel regolamento per l'uso e l'amministrazione che lo stesso può essere modificato con decisione presa a maggioranza dei comproprietari.

Nella prassi, il regolamento per l'uso e l'amministrazione conferisce sovente ai comproprietari diritti d'uso preclusivi su parcheggi, locali destinati al bricolage ecc. Il nuovo *capoverso 1^{bis}* prevede che per la modifica delle disposizioni del regolamento relative all'attribuzione di tali diritti occorre non soltanto l'approvazione della maggioranza di tutti i comproprietari ma anche quella dei comproprietari direttamente interessati. A tal proposito si pensi soprattutto agli scambi (p. es. di posti di parcheggio) tra comproprietari o alla revoca di un diritto d'uso preclusivo.

Art. 649a, titolo marginale e cpv. 2 (nuovo)

La riformulazione dell'attuale *titolo marginale* («Vincolatività di norme e decisioni e menzione nel registro fondiario» anziché «Surrogazione dell'acquirente d'una quota») è volta ad accrescere la chiarezza del marginale e ad adeguarlo al nuovo contenuto della disposizione.

Il vigente articolo 647 capoverso 1 CC consente già di far menzionare nel registro fondiario il regolamento per l'uso e l'amministrazione convenuto dai comproprietari. La menzione non ha effetti costitutivi bensì soltanto un effetto dichiarativo. Rende noto un rapporto giuridico e crea quindi trasparenza. V'è tuttavia una necessità pratica di far menzionare nel registro fondiario anche le sentenze e gli ordini del giudice nonché le misure amministrative decise dai comproprietari – che vincolano gli aventi causa di un comproprietario e gli acquirenti di un diritto reale su una quota

di comproprietà alla stregua del regolamento per l'uso e l'amministrazione (cfr. cpv. 1) –, soprattutto se rivestono importanza per un lungo periodo. Il nuovo *capoverso 2* crea la base legale per tali menzioni.

Art. 650 cpv. 2

Ogni comproprietario ha il diritto di chiedere la cessazione della comproprietà, sempreché ciò non sia escluso da un negozio giuridico, dalla suddivisione in proprietà per piani o dal fine a cui la cosa è durevolmente destinata (cfr. cpv. 1). Secondo il diritto vigente, lo scioglimento può essere escluso per trent'anni mediante convenzione. Il limite di trent'anni è sovente considerato troppo breve. Soprattutto nelle località turistiche, la proprietà delle abitazioni di vacanza è talvolta suddivisa in quote di comproprietà. Il regolamento per l'uso e l'amministrazione convenuto dai comproprietari (art. 647 segg. CC) conferisce agli stessi il diritto di utilizzare l'abitazione per un determinato periodo dell'anno o della stagione. Questa prassi crea di fatto una forma di proprietà a tempo parziale sull'abitazione (nota all'estero con il nome di «time-sharing» o di «multiproprietà»). I comproprietari possono escludere mediante convenzione che la comproprietà venga sciolta durante il periodo nel quale l'abitazione è destinata a tale uso. Per rispondere meglio a questo obiettivo, occorre consentire di escludere lo scioglimento per un periodo più lungo di quello previsto dal diritto vigente. Il disegno porta pertanto il limite massimo da trenta a cinquant'anni.

2.1.2 Titolo diciannovesimo: Della proprietà fondiaria

2.1.2.1 Capo primo: Oggetto, acquisto e perdita della proprietà fondiaria

Art. 655 cpv. 3 (nuovo)

In virtù dell'articolo 7 capoverso 2 del regolamento del 22 febbraio 1910⁹ per il registro fondiario (RRF), un diritto per sé stante e permanente, quale un diritto di superficie o un diritto di sorgente, può essere intavolato come fondo nel registro fondiario soltanto se è costituito per almeno trent'anni o per un tempo indeterminato. Almeno per quanto concerne il diritto di superficie, la durata massima è prevista nella legge (art. 779f CC). È quindi opportuno che anche la durata minima dei diritti per sé stanti e permanenti sia disciplinata nella legge anziché a livello di ordinanza. Il disposto dell'articolo 7 capoverso 2 RRF, che definisce la nozione di diritto per sé stante e permanente, è stato leggermente semplificato sotto il profilo redazionale ma è praticamente ripreso immutato nel nuovo *capoverso 3*.

Art. 666a (nuovo)

È possibile che una persona iscritta nel registro fondiario quale proprietario debba compiere determinati atti, o perlomeno designare un rappresentante affinché agisca in sua vece, ma non possa esserne avvertita. A tal proposito il *capoverso 1* distingue due situazioni:

⁹ RS 211.432.1

- la persona iscritta non può essere identificata con certezza, per esempio perché il nome e il cognome figuranti nell'iscrizione sono portati da più persone. In rari casi è anche ipotizzabile che la ditta di una persona giuridica non consenta di identificare la stessa in modo inequivocabile;
- pur essendo identificabile, la persona iscritta nel registro fondiario risulta introvabile. Nel caso di fondi di esiguo valore, in particolare nelle regioni di montagna, non è raro che il proprietario, benché ancora in vita, si sia trasferito altrove da tempo o sia persino emigrato e non mostri più alcun interesse per il fondo. La legge non prevede l'obbligo di annunciare il cambiamento di domicilio all'ufficio del registro fondiario. Sovente la data di nascita della persona iscritta quale proprietario lascia supporre che tale persona sia deceduta già da tempo. Gli eredi non hanno tuttavia mai contattato l'ufficio del registro fondiario e probabilmente ignorano persino l'esistenza del fondo.

Per quanto concerne i pegni immobiliari, il vigente articolo 823 CC prevede che l'autorità tutoria del luogo di situazione del fondo gravato può nominare al creditore irrepibile un curatore. La disciplina della proprietà fondiaria non prevede una norma simile, nonostante possano verificarsi situazioni nelle quali sarebbe necessario l'intervento del proprietario. Il diritto vigente non consente all'ufficio del registro fondiario di intervenire d'ufficio. Occorre quindi introdurre la possibilità di prendere le misure necessarie anche nei casi in cui il proprietario di un fondo sia irrepibile. Il giudice deve poter ordinare direttamente tali misure o nominare un rappresentante e demandargliene l'esecuzione. Può per esempio trattarsi dell'avvio di un procedimento di dichiarazione di scomparsa, del consenso alla cancellazione di una servitù o della vendita del fondo e del versamento dei relativi ricavi su un conto bloccato. Le disposizioni sulla curatela contemplate nel diritto della tutela o nel nuovo diritto della protezione degli adulti, attualmente in elaborazione, si rivelano talvolta insufficienti a tal proposito. È pertanto giustificato introdurre una disposizione specifica nella normativa concernente la proprietà fondiaria. Giacché possono entrare in linea di conto le misure più disparate, è opportuno conferire la competenza di disporre simili misure al giudice del luogo di situazione del fondo (cfr. anche art. 823 D-CC) anziché all'autorità tutoria (o alla nuova autorità di protezione degli adulti).

Nei casi in cui non occorra prendere un'unica misura (p. es. consenso alla cancellazione di una servitù) e i provvedimenti in questione richiedano un certo lasso di tempo (p. es. svolgimento di un procedimento di dichiarazione di scomparsa), il *capoverso 2* consente al giudice di nominare un rappresentante. L'istante deve indicare al giudice quali poteri vadano conferiti al rappresentante. Il giudice definisce tali poteri caso per caso conformandosi alla richiesta e allo scopo della rappresentanza. Se non è espressamente autorizzato a disporre del fondo, il rappresentante ha diritto di procedere soltanto a interventi conservativi, ossia di compiere atti di amministrazione ordinaria.

Diversamente da quanto previsto nell'articolo 823 D-CC, l'articolo 666a *capoverso 3* non esige espressamente che la rappresentanza sia resa necessaria dall'urgenza della situazione. Questa condizione si evince indirettamente dal diritto d'istanza: la nomina del rappresentante può infatti essere chiesta da chiunque abbia un interesse degno di protezione. Si tratta anzitutto di persone titolari di un diritto reale sul fondo ma anche dei vicini, di potenziali compratori e dell'ente pubblico. In virtù della presente disposizione, anche l'ufficio del registro fondiario del luogo di situazione del fondo può chiedere la nomina di un rappresentante.

Se non è possibile identificare né il proprietario né i suoi eredi, il possesso trentennale, ininterrotto e pacifico del fondo può comportare l'intervento della prescrizione acquisitiva straordinaria (art. 662 CC). Per scrupolo di chiarezza, il *capoverso 4* precisa che le misure disposte dal giudice (segnatamente anche la nomina di un rappresentante) non interrompono la durata di tale possesso.

Art. 666b (nuovo)

Talvolta anche una persona giuridica o un altro soggetto giuridico di diritto cantonale o federale iscritti nel registro fondiario quali proprietari dovrebbero compiere determinati atti, o perlomeno designare un rappresentante affinché agisca in loro vece, ma non dispongono più degli organi necessari a tal fine. Ciò concerne in particolare i soggetti giuridici cancellati dal registro di commercio. Questi ultimi devono esservi reinscritti per ottenere la personalità giuridica. Nell'ambito della revisione del diritto della protezione degli adulti¹⁰, si propone di limitare la competenza dell'autorità di protezione dei minori e degli adulti alle persone fisiche. Tale autorità non potrà quindi più nominare un curatore a persone giuridiche. Per quanto concerne le fondazioni prive di uno degli organi prescritti, il nuovo articolo 83 CC prevede che l'autorità di vigilanza può nominare l'organo mancante o un commissario. La revisione del diritto della società a garanzia limitata adottata dal Parlamento il 16 dicembre 2005 ha dal canto suo introdotto disposizioni surrogatorie nel diritto delle società e in quello delle associazioni (cfr. art. 69c CC e art. 731b CO¹¹). Il nuovo articolo 666b D-CC completa questa normativa per quanto concerne i diritti reali immobiliari consentendo al giudice di ordinare le misure necessarie riguardo ai fondi di qualsiasi persona giuridica o altro soggetto giuridico privi degli organi prescritti. L'intervento del giudice può essere chiesto dall'ufficio del registro fondiario del luogo di situazione del fondo e da chiunque abbia un interesse degno di protezione. Si tratta anzitutto di persone titolari di un diritto reale sul fondo ma anche dei vicini e dell'ente pubblico. Diversamente da quanto previsto nell'articolo 823 D-CC, non si esige quindi espressamente che la rappresentanza sia resa necessaria dall'urgenza della situazione, giacché questa condizione si evince indirettamente dal diritto d'istanza.

2.1.2.2 Capo secondo: Elementi e limiti della proprietà fondiaria

Art. 676, titolo marginale, nonché cpv. 1 e 4 (nuovo)

La modifica del *titolo marginale* concerne soltanto il testo francese.

La riformulazione del *capoverso 1* non comporta modifiche giuridiche. Si è soltanto rinunciato a recepire la nozione di «accessorio» contemplata nel testo vigente. Tale nozione è criticata dalla dottrina poiché la disposizione non concerne gli accessori ai

¹⁰ Cfr. il messaggio del 28.6.2006 concernente la modifica del Codice civile svizzero (Protezione degli adulti, diritto delle persone e diritto della filiazione), FF **2006** 6391.

¹¹ Introdotto dalla modifica del Codice delle obbligazioni (Diritto della società a garanzia limitata; adeguamento del diritto della società anonima, della società cooperativa, del registro di commercio e delle ditte commerciali) del 16.12.2005 (FF **2005** 6473, segnatamente pag. 6508), che sarà verosimilmente posta in vigore dal Consiglio federale il 1.1.2008.

sensi degli articoli 644 e seguente CC, bensì accessori *sui generis*. Il capoverso 1 continua a sancire la presunzione secondo cui le condotte destinate all'allacciamento di un fondo appartengono, in deroga al principio dell'accessione, al proprietario dell'impianto dal quale provengono o a cui conducono e che tutti gli atti di disposizione relativi all'impianto concernono anche le condotte.

Il nuovo *capoverso 4* non era previsto nell'avamprogetto. È il frutto di proposte formulate da addetti ai lavori nell'ambito della procedura di consultazione. In virtù di questa disposizione, i catasti cantonali delle condotte che soddisfano determinati standard tecnici (segnatamente le pertinenti norme SIA) completano il registro fondiario e godono di pubblica fede alla stregua di tale registro. Numerosi Cantoni hanno già istituito – segnatamente per le condotte delle centrali – catasti le cui indicazioni relative al tracciato delle condotte (sotterranee) sono sovente più precise di quelle risultanti dall'iscrizione nel registro fondiario. Occorre pertanto consentire ai Cantoni di conferire pubblica fede a siffatti catasti, purché gli stessi siano allestiti e aggiornati secondo i principi riconosciuti della tecnica. L'iscrizione di una condotta nel catasto comporta in particolare la presunzione che le indicazioni dello stesso circa l'ubicazione e il tracciato della condotta siano esatte. Un terzo di buona fede deve quindi poter partire dal presupposto che il catasto è affidabile.

Art. 679, titolo marginale e cpv. 2 (nuovo)

Rispetto alle disposizioni vigenti, la normativa proposta opera una distinzione tra la responsabilità per eccesso nell'esercizio del diritto di proprietà (art. 679 D-CC) e quella in caso di legittimo esercizio di tale diritto (art. 679a D-CC). L'attuale *titolo marginale* dell'articolo 679 CC è pertanto adeguato di conseguenza.

In linea di principio, i rimedi giuridici previsti nell'articolo 679 CC possono essere esperiti contro qualsiasi eccesso pregiudizievole ai sensi dell'articolo 684 capoverso 2 D-CC, quindi anche in caso di immissioni negative. Qualora siffatte immissioni, per esempio la privazione di insolazione o di luce diurna, siano causate da costruzioni o installazioni (comprese le vie di comunicazione e le aree di circolazione), il nuovo *capoverso 2* consente di proporre un'azione di cessazione della molestia o di risarcimento del danno soltanto se all'atto dell'edificazione delle stesse non sono state rispettate le norme – in particolare quelle di diritto pubblico – allora vigenti. Con questa attenuazione della disposizione proposta nell'avamprogetto si è tenuto conto delle critiche espresse nella procedura di consultazione.

Art. 679a (nuovo)

Se, nell'ambito della gestione legittima di un fondo, segnatamente procedendo a una costruzione, il proprietario causa temporaneamente ai vicini inconvenienti eccessivi e inevitabili che arrecano loro un danno, i vicini possono esigere dal proprietario soltanto il risarcimento del danno. Non possono invece avvalersi degli altri rimedi giuridici previsti nell'articolo 679 CC. La presente disposizione codifica la giurisprudenza del Tribunale federale, che ha colmato una lacuna legislativa in questo settore (DTF 114 II 230), e completa l'articolo 679 CC, che disciplina la responsabilità del proprietario per le immissioni illecite sui fondi dei vicini.

Art. 684, titolo marginale e cpv. 2

Per scrupolo di chiarezza, la seconda parte dell'attuale *titolo marginale* è stata riformulata: l'espressione «Modo di esercitare i propri diritti» è sostituita con il termine «Eccessi pregiudizievoli».

La formulazione del vigente *capoverso 2* è attualizzata ispirandosi al diritto della protezione dell'ambiente. Nell'elenco esemplificativo delle immissioni positive vengono in particolare incluse le radiazioni. Il disegno completa inoltre la disposizione menzionando anche le immissioni negative in forma di privazione di insolazione o di luce diurna. La questione se il diritto privato federale garantisca una protezione contro siffatte immissioni negative divide da tempo la giurisprudenza cantonale e la dottrina. Concretamente, occorre stabilire se – a prescindere dalle norme cantonali sulle costruzioni e le piantagioni (art. 686 e 688 CC) – i rimedi giuridici previsti nell'articolo 679 CC, che consentono di chiedere la rimozione dell'ostacolo e il risarcimento integrale del danno, si applicano anche a una privazione eccessiva di insolazione o di veduta. In una recente sentenza concernente le immissioni negative risultanti dalla crescita di alberi, il Tribunale federale ha precisato che il diritto federale garantisce una protezione (minima) contro simili immissioni anche in presenza di prescrizioni cantonali sull'altezza massima delle piante e sulla loro distanza dal confine dei fondi (DTF 126 III 452). Di conseguenza, tale principio deve ora essere esplicitato nella legge. I rimedi giuridici esperibili contro le immissioni eccessive sono disciplinati nell'articolo 679 CC (cfr. in particolare anche l'art. 679 cpv. 2 D-CC).

Art. 691, titolo marginale, nonché cpv. 1 e 3

La modifica del *titolo marginale* concerne soltanto il testo francese.

Il vigente articolo 691 CC disciplina il diritto di condotta del vicino, annoverato tra le cosiddette servitù necessarie o legali. A determinate condizioni elencate nel *capoverso 1*, il proprietario del fondo vicino è tenuto a tollerare il passaggio di condotte, mentre il proprietario del fondo cui le stesse sono destinate ha diritto, contro piena indennità, alla costituzione di una servitù di condotta. Il capoverso 1 è soltanto rielaborato sotto il profilo redazionale.

Per quanto concerne la nascita del diritto di condotta del vicino, attualmente l'iscrizione nel registro fondiario non ha effetto costitutivo, il che deroga al principio dell'iscrizione di norma applicabile ai diritti reali immobiliari creati mediante negozio giuridico. Secondo la dottrina e la giurisprudenza, tale diritto nasce all'atto della conclusione del contratto di servitù (in caso di accordo stragiudiziale) o per sentenza costitutiva (qualora l'avente diritto adisca il giudice). In virtù del diritto vigente, il titolare può tuttavia far iscrivere la servitù prediale a sue spese.

Il nuovo *capoverso 3* consente di chiedere l'iscrizione nel registro fondiario, sempre a spese dell'avente diritto, anche al proprietario del fondo gravato. È inoltre completato con una disposizione secondo cui la servitù di condotta è opponibile all'acquirente di buona fede del fondo gravato anche se non è stata iscritta nel registro fondiario. La maggior parte della dottrina ritiene che in assenza d'iscrizione il principio della pubblica fede del registro fondiario (art. 973 CC) non consenta di opporre tali servitù prediali all'acquirente di buona fede, sempreché le condotte non siano riconoscibili esteriormente (art. 676 cpv. 3 CC). Poiché la normativa vigente può creare

incertezze nei potenziali acquirenti – soprattutto nel caso di grandi complessi immobiliari –, è opportuno disciplinare questa questione nella legge.

2.1.2.3 **Capo terzo: Della proprietà per piani**

Art. 712e, titolo marginale e cpv. 1

Il *titolo marginale* è completato in considerazione del contenuto della disposizione.

In virtù del diritto vigente, le quote di valore della proprietà per piani devono essere indicate in centesimi o in millesimi. Nelle grandi comunioni di comproprietari per piani è necessario suddividere tali quote in frazioni più piccole dei millesimi. Nella prassi attuale degli uffici del registro fondiario si ammettono talvolta già i decimillesimi o la suddivisione dei numeratori in frazioni decimali (p. es. 0,5/1000). Anche una suddivisione in particolare in terzi corrisponde a un'esigenza della prassi. Occorre pertanto consentire di indicare il valore dei piani o delle porzioni di piano in qualsiasi frazione, per esempio in $n/3$, $n/5$, $n/13$, $n/10\ 000$, $n/250\ 000$ o $n/1\ 000\ 000$. I numeratori e i denominatori vanno espressi in numeri interi. Frazioni decimali quali 0,125, 0,25 o 0,4 non sono più ammissibili. Per motivi di chiarezza, tutte le unità di piano di una comunione di comproprietari per piani devono essere indicate con il medesimo denominatore (p. es. $1/8$, $2/8$ e $4/8$, ma non $1/8$, $1/8$, $1/4$ e $1/2$). Va infine rilevato che non è appropriato limitare le quote di valore della proprietà per piani ai centesimi, ai millesimi, ai decimillesimi o ai centomillesimi per differenziarle dalle quote della comproprietà ordinaria (art. 646 CC), giacché anche quest'ultima può essere divisa in siffatte frazioni.

Art. 712f cpv. 3 e 4 (nuovo)

In linea di principio, ogni comproprietario ha diritto di sciogliere la comproprietà. La normativa in materia di proprietà per piani è più restrittiva, poiché esclude espressamente lo scioglimento della comproprietà (art. 650 cpv. 1 CC). La proprietà per piani si estingue soltanto per uno dei tre motivi previsti nell'articolo 712f CC: perdita dell'immobile o del diritto di superficie, convenzione o dichiarazione di scioglimento o diritto di scioglimento esercitato con successo.

Oggi gli edifici costruiti o trasformati nei primi anni seguenti la reintroduzione della proprietà per piani (1° gennaio 1965) hanno un'età che implica un numero crescente di difetti e di danni. Spetta all'assemblea dei comproprietari decidere le misure edilizie necessarie per preservare il valore o l'idoneità all'uso delle parti comuni dell'edificio; tale decisione è presa a maggioranza semplice dei comproprietari. Se con il passare degli anni l'edificio è tuttavia in uno stato che non consente più – malgrado riparazioni e migliorie – un'utilizzazione conforme alla sua destinazione, il motivo di scioglimento previsto nel vigente capoverso 3 non è di grande aiuto ai proprietari per piani interessati. Tale disposizione presuppone infatti che l'edificio sia distrutto per più della metà del suo valore a causa di un evento naturale quale una frana, la caduta di valanghe, un'inondazione o la folgore o di un comportamento umano quale un incendio o un'esplosione causati intenzionalmente o per negligenza. L'edificio può tuttavia deteriorarsi anche senza che si verifichi un siffatto evento esterno. Anche in tali casi è possibile che il cattivo stato della costruzione non consenta più di utilizzare l'edificio conformemente alla sua destinazione. Il disegno

introduce quindi nel *capoverso 3* un ulteriore motivo di scioglimento. Quest'ultimo è anzitutto subordinato alla condizione che sia impossibile utilizzare l'edificio conformemente alla sua destinazione, poiché le quote sono acquistate in considerazione di tale destinazione. Devono inoltre essere trascorsi almeno 50 anni dall'iscrizione della proprietà per piani nel registro fondiario. È giustificato consentire lo scioglimento il più presto dopo 50 anni poiché la proprietà per piani è un istituto concepito per situazioni durevoli. I proprietari per piani che si oppongono alle misure edilizie non devono poter disporre già dopo pochi anni di un diritto che rischia di non lasciare alternative agli altri proprietari per piani.

Il nuovo *capoverso 4* corrisponde alla seconda frase del vigente *capoverso 3*.

Art. 712g cpv. 4 (nuovo)

Alla stessa stregua di quanto previsto per quanto concerne la comproprietà ordinaria (art. 647 cpv. 1^{bis} D-CC), la modifica dell'attribuzione per regolamento di diritti d'uso preclusivi richiede, oltre alla maggioranza di cui al *capoverso 3*, il consenso dei comproprietari direttamente interessati.

- 2.2** **Parte seconda:**
Dei diritti reali limitati
- 2.2.1** **Titolo ventesimoprimo:**
Delle servitù e degli oneri fondiari
- 2.2.1.1** **Capo primo: Delle servitù prediali**

Art. 730 cpv. 2

Il testo italiano vigente è stato riformulato per motivi di chiarezza. Sotto il profilo materiale, la nuova versione del *capoverso 2 primo periodo* corrisponde tuttavia al diritto vigente.

Gli obblighi di fare connessi accessoriamente a una servitù prediale esplicano effetti di natura reale soltanto se risultano dal tenore dell'iscrizione nel registro fondiario o da un rinvio speciale del libro mastro al documento giustificativo. In tal modo essi vincolano gli aventi causa. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 124 III 289 segg.), la mera menzione di un obbligo di fare nel contratto di servitù, ossia nel documento giustificativo, non basta. Il nuovo *capoverso 2 secondo periodo* codifica pertanto tale giurisprudenza: per produrre effetti di natura reale, occorre iscrivere nel registro fondiario un termine chiave da cui risulti un siffatto obbligo (p. es. «diritto di passo con obbligo accessorio di fare»), indicando eventualmente una determinata somma. L'ufficio del registro fondiario iscrive tuttavia soltanto quanto gli è richiesto di iscrivere (art. 11 segg. RRF). Spetta quindi alle parti o alla persona incaricata di stilare il relativo atto pubblico provvedere affinché un simile termine chiave figuri nella richiesta. Agli obblighi di fare connessi accessoriamente a una servitù costituiti prima dell'entrata in vigore della presente modifica si applica l'articolo 21 *capoverso 2* titolo finale D-CC. Alle convenzioni deroganti alla normativa legale in materia di manutenzione si applica invece l'articolo 741 *capoverso 2* D-CC.

Art. 732 cpv. 2 (nuovo)

Il nuovo *capoverso 2* esige che sia prodotto un piano all'ufficio del registro fondiario qualora l'esercizio di una servitù sia limitato a una parte del fondo gravato e il luogo d'esercizio non possa essere definito con sufficiente precisione nell'attestazione del titolo giuridico. Il piano allegato è parte integrante dell'attestazione del titolo giuridico. Contrariamente a quanto attualmente richiesto in taluni Cantoni, non è tuttavia necessario un vero e proprio piano rilasciato e firmato da un geometra. Basta un estratto del piano per il registro fondiario – scaricato per esempio da Internet – nel quale siano visibili i confini del fondo e l'ubicazione degli edifici. Nelle regioni in cui non si è ancora proceduto a una misurazione ufficiale è sufficiente una bozza di piano. La normativa proposta dovrebbe consentire di individuare il luogo di esercizio di una servitù in caso di controversie tra gli aventi causa e un corretto aggiornamento delle iscrizioni in caso di parcellazione di fondi.

Art. 740a (nuovo)

Per quanto concerne le servitù prediali, la legge disciplina il rapporto giuridico intercorrente tra il fondo servente e il fondo dominante o, più precisamente, tra i rispettivi proprietari (art. 730 CC). Talvolta più proprietari fondiari sono partecipi di un'installazione comune su un fondo in virtù della medesima servitù prediale, o meglio di servitù indipendenti ma di identico grado e tenore. Tali proprietari sono uniti tra loro da un rapporto giuridico e formano in un certo qual senso una comunione, poiché condividono un «destino comune». È opportuno disciplinare a titolo sussidiario anche questi rapporti giuridici.

A tal fine il *capoverso 1* rende applicabili per analogia le disposizioni concernenti la comproprietà. Tali disposizioni concernono gli atti di amministrazione, i lavori di costruzione, il potere di disporre della cosa e la contribuzione alle spese e agli oneri comuni (art. 647a segg. CC), l'adozione di un regolamento per l'uso e l'amministrazione (art. 647 CC), la surrogazione dell'acquirente di una quota (art. 649a CC) e l'esclusione dalla comunione (art. 649b CC).

In virtù del *capoverso 2*, il diritto di uscire dalla comunione può essere escluso per al massimo 30 anni mediante convenzione. In linea di principio, ciascun titolare di una servitù può rinunciare unilateralmente al proprio diritto e sottrarsi quindi all'obbligo di assicurare la manutenzione di un'installazione. Nel caso di installazioni comuni, questo può avere come conseguenza che un'installazione destinata a soddisfare il fabbisogno di più fondi dominanti (p. es. un impianto di riscaldamento comune) sia utilizzata soltanto dai pochi aventi diritto rimasti nella comunione. Tali persone dovranno quindi assumersi da sole le spese di manutenzione necessarie per l'esercizio di un'installazione ormai sovradimensionata, il che appare iniquo. Per questo motivo, il disegno consente ai titolari di convenire (nel contratto di servitù) di astenersi dall'esercitare il diritto di uscire dalla comunione per un determinato periodo, che non può tuttavia eccedere 30 anni. Il limite trentennale corrisponde alla probabile durata media di vita di un'installazione comune. Per quanto concerne ad esempio gli impianti di riscaldamento, la durata di vita è stimata tra i 15 e i 20 anni circa. Tale convenzione tra i titolari della servitù può essere annotata nel registro fondiario ed esplicare quindi un effetto di natura reale.

Art. 741 cpv. 2

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, una convenzione derogante alle norme legali relative alla manutenzione o un obbligo di fare connesso accessoriamente a una servitù prediale (art. 730 cpv. 2 CC) vincola gli aventi causa del proprietario del fondo dominante o servente – e costituisce pertanto un’obbligazione reale – soltanto se risulta da un termine chiave figurante nel foglio del mastro o da un rinvio al documento giustificativo (cfr. DTF 124 III 289).

In pratica questa giurisprudenza genera costantemente incertezze. Di regola, le clausole concernenti la manutenzione sovente previste nei contratti di servitù non sono infatti menzionate nel termine chiave. La nuova disposizione introdotta nel *capoverso 2* ha come conseguenza che le convenzioni relative alla manutenzione deroganti alla normativa legale e figuranti nei documenti giustificativi diventano per legge obbligazioni *propter rem*. I documenti giustificativi sono quindi opponibili agli aventi causa non soltanto per quanto concerne i dettagli del contenuto della servitù bensì anche riguardo all’esistenza di convenzioni sulla manutenzione che derogano alla normativa di legge. Agli altri obblighi di fare accessoriamente connessi a una servitù prediale si applica l’articolo 730 capoverso 2 D-CC.

Art. 742, titolo marginale e cpv. 3

Il *titolo marginale* è adeguato alla nuova partizione della sezione C.

Secondo il diritto vigente, le spese per il cambiamento del luogo di esercizio di una servitù prediale sono sopportate dal proprietario del fondo servente (art. 742 cpv. 1 CC). Tale regola non concerne le condotte. In virtù dell’articolo 742 capoverso 3 CC, allo spostamento di condotte si applicano infatti le disposizioni concernenti i rapporti di vicinato. Questo rinvio all’articolo 693 CC ha come conseguenza che le spese di spostamento di una condotta sono in linea di principio messe a carico del proprietario del fondo dominante anche se il cambiamento del luogo di esercizio della servitù è operato esclusivamente nell’interesse del proprietario del fondo servente. Questa soluzione può rivelarsi adeguata per le servitù coattive, quali quelle concernenti il passaggio di condotte per l’acqua o l’elettricità, ma non per le servitù liberamente pattuite. Tale disparità di trattamento è criticata praticamente all’unanimità dagli esponenti della dottrina. L’abrogazione del *capoverso 3* comporta la soppressione del rimando alle disposizioni concernenti i rapporti di vicinato. L’onere delle spese per il cambiamento del luogo di esercizio delle servitù di condotta liberamente pattuite è quindi disciplinato dal capoverso 1. Alle condotte necessarie continua invece ad applicarsi la normativa di cui all’articolo 693 CC.

Art. 743 e 744

Attualmente gli effetti della divisione del fondo dominante o servente sulle servitù iscritte a favore o a carico dello stesso sono disciplinati negli articoli 743 e 744 CC. Poiché i due casi non presentano differenze sostanziali, questa normativa può essere riunita in un unico articolo. L’*articolo 744* è pertanto abrogato.

Il *capoverso 1* recepisce il principio previsto dal diritto vigente secondo cui la divisione del fondo dominante o servente non incide sul contenuto delle servitù: di norma queste ultime continuano a sussistere a favore o a carico di tutte le parti del fondo diviso, ossia di tutte le particelle risultanti dalla divisione.

Il *capoverso 2* introduce l'obbligo di cancellare le servitù relativamente alle parti che non ne sono interessate. Nella prassi, in caso di divisione del fondo servente le servitù sono sovente trasferite su tutte le parti nonostante non gravino o non possano gravare talune parti. Il proprietario di una particella non interessata da una servitù è libero di chiederne la cancellazione, il che spesso non accade. Di conseguenza, oggi molti fondi sono gravati da servitù da cui non sono materialmente interessati. La norma proposta esige che le iscrizioni relative alle servitù siano correttamente aggiornate già al momento della divisione del fondo al fine di evitare che il registro fondiario continui a essere «sovraccaricato» con iscrizioni ormai prive di qualsiasi valore.

Per quanto concerne la procedura di aggiornamento (segnatamente la cancellazione di iscrizioni divenute irrilevanti), il *capoverso 3* rimanda alle disposizioni relative alla cancellazione e alla modifica delle iscrizioni nel registro fondiario (art. 974a segg. D-CC). In taluni casi chiari, la cancellazione può essere effettuata, senza il consenso dell'avente diritto, secondo una procedura semplificata o persino d'ufficio; negli altri casi è invece indispensabile l'assenso dell'avente diritto.

2.2.1.2 Capo secondo: Dell'usufrutto e delle altre servitù

Art. 779a

Nel capoverso 1 il termine «contratto» è sostituito con l'espressione «negozio giuridico». Il *titolo marginale* è adeguato di conseguenza.

Secondo il diritto vigente, il contratto di costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente dev'essere stipulato mediante atto pubblico. In virtù del *capoverso 1* previsto nel disegno, l'atto pubblico è necessario per la costituzione di qualsiasi diritto di superficie, non soltanto per quella di diritti per sé stanti e permanenti. Grazie alla sostituzione del termine «contratto» con l'espressione «negozio giuridico», questa disposizione si applica anche ai diritti di superficie costituiti a favore del proprietario del fondo gravato. La nuova normativa è giustificata, poiché tutti i diritti di superficie comportano sempre le stesse questioni complesse (ubicazione, contenuto ed estensione del diritto, riversione ecc.).

La natura giuridica del canone del diritto di superficie è controversa. Una parte della dottrina ritiene che le clausole concernenti tale canone siano di natura reale e soggiacciono pertanto all'obbligo dell'atto pubblico. Il nuovo *capoverso 2* precisa che il canone del diritto di superficie e le disposizioni contrattuali richiedono per la loro validità l'atto pubblico qualora se ne decida l'annotazione nel registro fondiario (cfr. anche art. 779b cpv. 2 D-CC). Questo vale naturalmente anche per le modifiche del rapporto giuridico.

Art. 779b, titolo marginale e cpv. 2 (nuovo)

Il *titolo marginale* è completato al fine di segnalare che è possibile far annotare le disposizioni contrattuali nel registro fondiario.

Le disposizioni contrattuali concernenti gli effetti e l'estensione del diritto di superficie sono vincolanti per qualsiasi acquirente del diritto di superficie e del fondo gravato (art. 779b CC). Questi elementi del contratto di servitù sono di natura reale.

Le altre disposizioni di tale contratto hanno soltanto carattere obbligatorio. Il diritto vigente consente la creazione di obbligazioni *propter rem* soltanto per quanto concerne le convenzioni relative all'indennità di riversione (art. 779e CC) e alla modifica o alla soppressione di diritti di prelazione legali (art. 681b CC). Attualmente non è quindi possibile rendere vincolanti per gli aventi causa né il canone del diritto di superficie né altri obblighi contrattuali che il superficiario deve adempiere nell'esercizio del suo diritto. La normativa vigente prevede soltanto il diritto alla costituzione di un'ipoteca destinata a garantire il canone del diritto di superficie (art. 779i CC).

Le disposizioni figuranti nel contratto di superficie rivestono un'importanza particolare. Da un lato, è nell'interesse del proprietario del fondo gravato che qualsiasi acquirente del diritto di superficie sia perlomeno vincolato dalle convenzioni di natura obbligatoria più importanti; dall'altro, è tuttavia anche nell'interesse del superficiario alienante che l'alienazione del diritto di superficie lo liberi dai suoi vincoli obbligatori nei confronti del proprietario del fondo gravato. Le disposizioni contrattuali secondo cui simili obblighi devono essere trasferiti agli eventuali aventi causa non possono essere invocate in caso di realizzazione forzata del diritto di superficie. Il nuovo *capoverso 2* risponde pertanto a una reale esigenza di entrambi i contraenti di poter far annotare nel registro fondiario le disposizioni di natura obbligatoria del contratto di superficie e di renderle quindi vincolanti anche per gli eventuali aventi causa. Nella misura in cui se ne convenga l'annotazione, tali clausole richiedono l'atto pubblico (cfr. anche art. 779a cpv. 2 D-CC).

Art. 779e

La forma e l'annotazione nel registro fondiario sono ora disciplinate negli articoli 779a e 779b D-CC; il presente articolo può quindi essere abrogato.

Art. 781a (nuovo)

Già attualmente l'autorità tutoria può nominare un curatore al creditore pignoratorio il cui nome o domicilio è sconosciuto (art. 823 CC). La modifica proposta nel presente disegno consente al giudice sia di nominare al creditore un rappresentante sia di disporre altre misure adeguate. L'articolo 666a D-CC prevede la stessa possibilità per i casi in cui un proprietario iscritto nel registro fondiario o i suoi eredi dovrebbero intervenire di persona ma non possono essere identificati in modo inequivocabile o rintracciati. Secondo l'articolo 666b D-CC, il giudice può inoltre ordinare misure se una persona giuridica o un altro soggetto giuridico iscritti nel registro fondiario quali proprietari non dispongono più degli organi prescritti. Simili misure giudiziarie possono rivelarsi necessarie anche qualora il titolare di una servitù personale (cedibile) risulti irreperibile o sia una persona giuridica che non dispone più degli organi prescritti. Per questo motivo, nel capo dedicato alle altre servitù è introdotto un rimando agli articoli 666a e 666b D-CC.

2.2.1.3

Capo terzo: Degli oneri fondiari

Art. 782 cpv. 3

La rendita fondiaria non è più menzionata in questa disposizione poiché le norme che la concernono sono abrogate (cfr. n. 1.1.4).

Art. 784

L'onere fondiario procura al creditore una garanzia reale simile a un pegno costituito sul fondo gravato. Al fine di rafforzare l'effetto di pubblicità del registro fondiario, la revisione proposta assoggetta gli oneri fondiari di diritto pubblico cantonale costituiti senza iscrizione agli stessi principi applicabili alle ipoteche legali di diritto cantonale. Per quanto concerne la costituzione degli oneri fondiari di diritto pubblico e i loro effetti nei confronti dei terzi di buona fede, il nuovo testo del presente articolo rinvia infatti alle corrispondenti disposizioni relative alle ipoteche legali di diritto cantonale (cfr. il commento dell'art. 836 D-CC). In pratica, tali oneri fondiari sono per esempio destinati a garantire il pagamento dei premi di assicurazioni per gli edifici, di contributi di miglioria e di imposte sul plusvalore fondiario o l'adempimento di obblighi di costruire opere, o di assicurarne la manutenzione, nell'ambito di miglioramenti del suolo o di partecipare alla costruzione di strade e ponti o alla sistemazione di corsi d'acqua.

Art. 785

La soppressione dell'istituto della rendita fondiaria richiede che si abroghi anche la presente disposizione. Secondo l'articolo 782 capoverso 3 D-CC, gli oneri fondiari – fatti salvi gli oneri di diritto pubblico – possono consistere soltanto in prestazioni dipendenti dalla natura economica dei fondi gravati o destinate ai bisogni economici dei fondi a favore dei quali sono stati costituiti. Qualora vengano costituiti per garantire un credito pecuniario, in futuro siffatti oneri fondiari saranno soggetti soltanto agli articoli 782 e seguenti CC.

Art. 787 cpv. 1 n. 1 e cpv. 2 (nuovo)

Secondo il *capoverso 1 numero 1 in combinato disposto con il capoverso 2*, in caso di divisione del fondo gravato il creditore può opporsi al trasferimento del debito sulle singole parti e chiedere il riscatto dell'onere fondiario senza motivare la sua richiesta. Contrariamente a quanto previsto dalla normativa vigente, il diritto di chiedere il riscatto non è più subordinato alla condizione che la divisione del fondo pregiudichi notevolmente i diritti del creditore. Si applicano quindi le stesse regole previste in materia di ipoteca (cfr. art. 833 cpv. 2 CC).

Art. 792 cpv. 2

L'abrogazione delle disposizioni sulla rendita fondiaria rende necessaria l'introduzione di un rimando alle disposizioni concernenti la divisione dei fondi gravati da ipoteca (cfr. art. 833 cpv. 1 CC). Sotto il profilo materiale, la norma proposta corrisponde al vigente articolo 852 CC.

2.2.2 Titolo ventesimosecondo: Del pegno immobiliare

2.2.2.1 Capo primo: Disposizioni generali

Art. 793 cpv. 1

La rendita fondiaria non è più menzionata nella presente disposizione poiché la revisione proposta sopprime questo tipo di pegno immobiliare.

Art. 799 cpv. 2

I pegni immobiliari sono perlopiù costituiti mediante negozio giuridico, ossia tramite un contratto di pegno (contratto in cui il proprietario di un fondo si impegna a costituire un pegno immobiliare a favore del creditore) o con un'istanza unilaterale in cui il proprietario di un fondo chiede la costituzione di un pegno intestato a suo nome o di un pegno al portatore. Il diritto vigente esige già che il contratto di pegno immobiliare sia stipulato mediante atto pubblico. La dichiarazione unilaterale del proprietario non è invece subordinata a tale forma (salvo nei casi in cui il proprietario si sia già impegnato a trasferire una costituenda cartella ipotecaria intestata a suo nome o al portatore; cfr. p. es. DTF 121 III 97 segg.).

Alla base della costituzione di un pegno immobiliare vi è di norma un rapporto di credito tra un debitore (di regola il proprietario del fondo) e un creditore. Si costituiscono molto raramente pegni immobiliari «di riserva». Inoltre, la costituzione di cartelle ipotecarie del proprietario destinate a essere date in pegno ha perso parte della sua importanza a causa della revisione dell'articolo 156 capoverso 2 della legge federale dell'11 aprile 1889¹² sull'esecuzione e sul fallimento (LEF). Anche la costituzione di cartelle ipotecarie al portatore non destinate a essere alienate o date in pegno rappresenta una rarità. Per motivi inerenti alla certezza del diritto, e al fine di evitare abusi, è quindi indispensabile adottare prescrizioni di forma unitarie. Il termine «contratto» è pertanto sostituito con l'espressione «negozio giuridico». Di conseguenza, l'atto pubblico sarà necessario non soltanto per i contratti di pegno immobiliare bensì per tutti i negozi giuridici volti a costituire un siffatto pegno.

Art. 808 cpv. 3 e 4 (nuovo)

In caso di deprezzamento del fondo costituito in pegno, il creditore pignoratorio dispone di diversi mezzi di intervento. Se prende egli stesso le misure conservative necessarie, il rimborso delle relative spese gli è garantito da un pegno legale diretto che nasce senza iscrizione nel registro fondiario e prevale su ogni altro onere iscritto (art. 808 cpv. 3 CC). Questa regola deroga al principio di pubblicità.

Sotto il profilo materiale, il *capoverso 3* corrisponde al vigente articolo 808 capoverso 3 CC.

Occorre tuttavia tener conto della necessità di rafforzare l'effetto di pubblicità del registro fondiario non soltanto per quanto concerne i pegni legali di diritto cantonale (cfr. il commento dell'art. 836 D-CC) bensì anche per i pegni di diritto federale costituiti senza iscrizione nel registro fondiario. Nel *capoverso 4* si precisa pertanto che qualora l'importo del diritto di pegno destinato a garantire il rimborso delle

¹² RS 281.1

spese sostenute dal creditore superi i 1000 franchi, tale diritto è opponibile ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario soltanto se vi è stato iscritto entro sei mesi dalla fine delle misure. In tal modo si sottolinea che il pegno nasce «extra tabulas» e sussiste nei confronti del proprietario fondiario contro cui è diretta la procedura di realizzazione del pegno e dell'acquirente in mala fede anche senza iscrizione nel registro fondiario. Scaduto il termine di iscrizione, tale pegno non è tuttavia più opponibile ai terzi di buona fede.

Art. 810 cpv. 2 e 3 (nuovo)

Il creditore pignoratizio ha un diritto di pegno legale per le spese risultanti dalle misure prese al fine di evitare il deprezzamento o di porvi rimedio anche se la diminuzione di valore subita dal fondo costituito in pegno non è ascrivibile a colpa del proprietario (il proprietario del fondo gravato non risponde tuttavia personalmente di tali spese).

Sotto il profilo materiale, il *capoverso 2* recepisce il vigente articolo 810 capoverso 2 CC.

Alla stregua di quanto previsto nell'articolo 808 capoverso 4 D-CC, il *capoverso 3* subordina ora la facoltà di opporre il diritto di pegno ai terzi di buona fede alla condizione che lo stesso sia stato iscritto nel registro fondiario entro sei mesi dalla fine delle misure.

Art. 818 cpv. 1 n. 3

L'articolo 818 CC definisce l'estensione della garanzia, ossia l'ammontare fino a concorrenza del quale il credito è garantito dal pegno se il prodotto della realizzazione è sufficiente. Mentre nella cosiddetta ipoteca massimale (art. 794 cpv. 2 CC) la somma iscritta costituisce l'importo massimo della garanzia immobiliare per tutte le pretese del creditore, l'ipoteca capitale garantisce lo stesso non soltanto per il credito capitale iscritto bensì anche per determinati crediti accessori, segnatamente per tre interessi annuali scaduti al momento della dichiarazione di fallimento o della domanda di realizzazione e per gli interessi maturati dall'ultima scadenza (garanzia pignoratizia degli interessi).

Nella prassi la garanzia pignoratizia degli interessi suscita problemi per quanto concerne la cartella ipotecaria. Tali problemi sono in parte riconducibili al fatto che la concezione di base del legislatore non collima più con la prassi attuale. La situazione giuridica non presenta problemi se – come presunto dall'articolo 855 CC – la costituzione della cartella ipotecaria comporta una novazione e non sussistono altri crediti oltre a quello risultante dalla cartella. In tal caso gli interessi decorrono dalla costituzione o dall'emissione della cartella ipotecaria e il pegno copre soltanto gli interessi del credito risultante dalla cartella.

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, la situazione giuridica cambia se la proprietà di cartelle ipotecarie è trasferita a scopo di garanzia o se le stesse sono costituite in pegno. In tali casi la cartella ipotecaria garantisce – sino a concorrenza del capitale da essa rappresentato e degli interessi teoricamente dovuti sullo stesso – qualsiasi credito di qualsivoglia genere derivante dal rapporto fondamentale. Gli interessi garantiti dalla cartella ipotecaria possono quindi essere reclamati per coprire non soltanto interessi effettivamente maturati bensì anche un credito capitale,

persino se il vero credito d'interessi derivante dal rapporto fondamentale è già stato pagato o non è affatto dovuto. Il Tribunale federale non si fonda quindi su interessi effettivi bensì su interessi meramente astratti o «contabili» e riconosce che questo modo di calcolare gli interessi equivale a un aumento dell'importo del capitale garantito dal pegno. Per questo motivo parla di un'«ipoteca massimale in forma di ipoteca capitale». Giustifica l'ammissibilità di una siffatta conseguenza giuridica sostenendo che essa non comporta svantaggi per gli altri creditori pignoratizi poiché questi ultimi devono comunque partire dal presupposto che in simili casi si applica l'articolo 818 capoverso 1 CC (DTF 115 II 349 segg. concernente il trasferimento della proprietà a scopo di garanzia; fondamentale: DTF 44 II 250 segg. concernente la costituzione in pegno, confermato in DTF 51 II 153 segg.; DTF 102 III 93 consid. 3a; DTF 104 III 35 seg.).

Contrariamente a quanto sostenuto dal Tribunale federale, i creditori pignoratizi di grado posteriore dovrebbero poter confidare nel fatto che gli interessi decorrono soltanto dalla nascita del credito risultante dalla cartella ipotecaria e non – fittiziamente – già prima della costituzione della stessa. Tali creditori dovrebbero inoltre poter partire dal presupposto che la garanzia pignoratizia sia utilizzata soltanto per gli interessi effettivamente maturati. Per questi motivi, nel *capoverso 1 numero 3* si precisa ora che la cartella ipotecaria garantisce soltanto gli interessi effettivamente dovuti (fino a concorrenza del saggio d'interesse massimo iscritto nel registro fondiario).

Art. 819

Se sono riunite determinate condizioni, questa disposizione estende la garanzia del pegno immobiliare alle spese necessarie per la conservazione del fondo costituito in pegno sostenute dal creditore pignoratizio.

Sotto il profilo materiale, il *capoverso 1* corrisponde al vigente articolo 819 CC.

La facoltà di opporre il pegno legale diretto ai terzi di buona fede è ora subordinata (come negli art. 808 cpv. 4 e 810 cpv. 3 D-CC) alla condizione che lo stesso sia stato iscritto nel registro fondiario entro sei mesi dal compimento degli atti destinati a garantire la conservazione del fondo (*cpv. 2*).

Art. 823

Già attualmente l'autorità tutoria può nominare un curatore al creditore pignoratizio il cui nome o domicilio è sconosciuto. La normativa proposta consente al giudice sia di nominare un rappresentante sia di ordinare altre misure adeguate, per esempio di acconsentire – se necessario – a una modifica del grado di pegni o servitù o allo svincolo di un pegno. L'articolo 666a D-CC prevede la stessa possibilità nei casi in cui un proprietario iscritto nel registro fondiario o i suoi eredi dovrebbero intervenire di persona ma non possono essere identificati in modo inequivocabile o rintracciati. Giacché in tutti i casi sopraccitati possono entrare in linea di conto le misure più disparate, è opportuno conferire la competenza di disporre simili misure al giudice anziché all'autorità tutoria (o alla nuova autorità di protezione degli adulti; cfr. anche il commento degli art. 666a e 666b D-CC).

Il vigente capoverso 2 è abrogato poiché la competenza per territorio del giudice sarà in futuro disciplinata dal Codice di diritto processuale civile svizzero¹³.

2.2.2.2 Capo secondo: Dell'ipoteca

Art. 836

Secondo il diritto vigente, le ipoteche legali destinate a garantire crediti di diritto pubblico o privato cantonale nascono direttamente in virtù della legge, ossia senza iscrizione nel registro fondiario. I Cantoni hanno fatto ampio uso, soprattutto nel diritto fiscale, della possibilità di garantire i loro crediti mediante siffatti pegni immobiliari. Questo modo di procedere comporta tuttavia una deroga al principio di pubblicità. Nei casi in cui il diritto cantonale non esige l'iscrizione nel registro fondiario, la buona fede dei terzi non è tutelata. I terzi che intendono acquistare diritti su fondi hanno un grande interesse a potersi informare sull'esistenza di tali pegni, che prevalgono di regola su tutti i pegni contrattuali. Una nutrita maggioranza di partecipanti alla procedura di consultazione ha accolto favorevolmente la proposta di migliorare l'effetto di pubblicità del registro fondiario, segnatamente anche al fine di tutelare gli acquirenti di buona fede. La nuova normativa consente soprattutto di risolvere il problema delle ipoteche legali destinate a garantire crediti fiscali, attualmente non iscritte nel registro fondiario.

Il *capoverso 1* sancisce ora il principio secondo cui le ipoteche legali di diritto cantonale nascono con l'iscrizione nel registro fondiario se la legge accorda al creditore soltanto il diritto alla costituzione di un pegno immobiliare. Poiché l'iscrizione ha effetto costitutivo, l'esigenza di pubblicità dei terzi è pienamente soddisfatta. La disposizione precisa inoltre espressamente che il credito da garantire dev'essere direttamente connesso con il fondo gravato. Tale è per esempio il caso dell'imposta sulla sostanza immobiliare, dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare, delle tasse di mutazione e delle tasse d'allacciamento, ma non dell'imposta sul reddito.

Il *capoverso 2* concerne le ipoteche legali che nascono in virtù del diritto cantonale senza iscrizione nel registro fondiario. Precisa che tali ipoteche non sono opponibili ai terzi di buona fede che si riferiscono al registro fondiario se non vi sono state iscritte entro sei mesi dall'esigibilità del credito su cui si fondano, ma in ogni caso entro due anni dalla nascita dello stesso. Queste ipoteche legali nascono quindi «extra tabulas» e possono essere opposte al proprietario fondiario contro cui è diretta la procedura di realizzazione del pegno e all'acquirente in mala fede anche senza iscrizione nel registro fondiario. Se non sono iscritte entro il termine stabilito, non sono tuttavia più opponibili ai terzi di buona fede. Sono eccettuate da questa normativa le ipoteche legali il cui importo ammonta al massimo a 1000 franchi per pegno. Il termine d'iscrizione di due anni, già previsto nell'avamprogetto, ha suscitato pareri discordanti nella procedura di consultazione. È tuttavia mantenuto poiché soltanto un termine relativamente breve permette di accrescere la pubblicità del registro fondiario e di rafforzare la certezza del diritto.

¹³ Cfr. il messaggio del 28.6.2006 concernente il Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC), FF **2006** 6593.

Il *capoverso 3* consente ai Cantoni di prevedere norme più restrittive. Il diritto cantonale può per esempio abbreviare il termine d'iscrizione o ridurre l'importo minimo di 1000 franchi di cui al *capoverso 2*. Anche la disciplina del grado dei pegni resta di competenza cantonale. I Cantoni sono inoltre liberi di riscuotere tasse per l'iscrizione di questi diritti di pegno.

In virtù dell'articolo 49 *capoverso 2* titolo finale CC, i diritti di pegno esistenti dovrebbero essere iscritti nei termini sopraccitati a decorrere dall'entrata in vigore della presente revisione parziale del Codice civile. Il nuovo articolo 44 *capoverso 3* titolo finale D-CC, non previsto nell'avamprogetto, prolunga tuttavia il termine d'iscrizione a dieci anni, il che dovrebbe evitare in ampia misura ai Cantoni il sovraccarico amministrativo da essi temuto.

Art. 837

Il *capoverso 1* numeri 1 e 2 è mantenuto immutato. Il *numero 3* precisa anzitutto quali lavori danno diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca degli artigiani e imprenditori: in futuro i lavori di demolizione assumeranno ulteriore importanza nell'ambito della modifica della destinazione di superfici fondiarie. La disposizione disciplina inoltre nella legge il diritto alla costituzione di una tale ipoteca legale in caso di lavori commissionati da un locatario, un affittuario o un altro titolare di diritti sul fondo. La concezione di base dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori non è invece modificata, poiché nella procedura di consultazione la proposta di sostituire il diritto dei subappaltatori all'iscrizione di un'ipoteca legale con un diritto di pegno sul credito che l'appaltatore principale ha nei confronti del proprietario del fondo ha suscitato numerose critiche. Alla stregua di quanto previsto dalla normativa vigente, il subappaltatore non è menzionato espressamente, ma il suo diritto alla costituzione di un'ipoteca legale risulta dal fatto che gli artigiani e gli imprenditori possono chiedere l'iscrizione di tale pegno anche se il loro debitore non è il proprietario del fondo bensì un appaltatore (principale).

Secondo il tenore della normativa vigente, l'artigiano o l'imprenditore non ha diritto alla costituzione di un'ipoteca legale se i lavori sono per esempio stati commissionati da un locatario, che è quindi debitore della mercede. Il Tribunale federale ha tuttavia ammesso l'esistenza di una lacuna legislativa. A determinate condizioni, accorda quindi il diritto alla costituzione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori anche a tali appaltatori (DTF 116 II 677 segg., confermato in DTF 126 III 505 segg.). Questo diritto, oggi pienamente riconosciuto nella prassi, viene quindi espressamente sancito nella legge ed esteso a casi simili. Il nuovo *capoverso 1^{bis}* consente a terzi di commissionare lavori ad artigiani o a imprenditori con l'assenso del proprietario del fondo e accorda a tali appaltatori il diritto di far iscrivere un'ipoteca legale per garantire la loro mercede. Tra simili terzi rientrano per esempio i conduttori, gli affittuari, i titolari di diritti di abitazione o di usufrutti o un futuro acquirente del fondo. L'ampliamento della cerchia dei possibili committenti non crea problemi, giacché il diritto di ottenere la costituzione dell'ipoteca implica sempre che il proprietario del fondo abbia previamente acconsentito all'esecuzione dei lavori. Gli artigiani o gli imprenditori avranno pertanto interesse ad assicurarsi che tale consenso sia espresso in una forma che ne consenta la prova. Per far capo a subappaltatori non è necessario alcun consenso particolare. Il loro debitore (ossia l'appaltatore principale) non è infatti un titolare di diritti sul fondo. Di norma, l'impiego di subappaltatori è già previamente disciplinato per contratto.

Il vigente *capoverso 2* è soltanto riformulato in modo più chiaro.

Art. 839 cpv. 3 e 4 (nuovo)

Il *capoverso 3* subisce soltanto una modifica redazionale: contrariamente a quanto previsto nel testo vigente, non è il credito bensì la somma garantita dall'ipoteca che dev'essere riconosciuta dal proprietario o per sentenza del giudice (cfr. anche art. 22 cpv. 2 RRF).

I fondi che fanno parte del patrimonio amministrativo di un ente pubblico (Confederazione, Cantone, Comune, istituto di diritto pubblico ecc.) non possono essere distolti dalla loro destinazione mediante realizzazione forzata. Di conseguenza, non possono neppure essere gravati di ipoteche legali degli artigiani e imprenditori. In casi limite è tuttavia difficile stabilire se un fondo appartenga al patrimonio amministrativo o al patrimonio finanziario dell'ente pubblico, segnatamente se quest'ultimo ha «esternalizzato» determinati compiti pubblici, ossia ne ha demandato l'adempimento a soggetti di diritto privato. In siffatti casi, il *capoverso 4* consente agli artigiani o agli imprenditori, compresi i subappaltatori, di far iscrivere provvisoriamente la loro ipoteca legale nel registro fondiario, sempreché siano soddisfatte le altre condizioni previste dalla legge. Nella procedura d'iscrizione definitiva il giudice stabilirà se il fondo appartiene al patrimonio amministrativo o al patrimonio finanziario.

2.2.2.3 Capo terzo: Della cartella ipotecaria

Titolo prima dell'art. 842

L'abrogazione delle disposizioni concernenti la rendita fondiaria richiede che il presente titolo sia adeguato di conseguenza. Il capo terzo, relativo alla cartella ipotecaria, necessita inoltre di una nuova partizione.

Art. 842

In virtù del *capoverso 1*, la cartella ipotecaria incorpora un credito personale garantito da pegno immobiliare; credito e pegno sono inscindibilmente legati.

Il vigente articolo 855 *capoverso 1* CC presume che mediante la costituzione di una cartella ipotecaria un credito già esistente sia estinto per novazione, ossia decada e sia sostituito dal credito risultante dalla cartella; questo comporta anche una limitazione delle eccezioni del debitore. Contrariamente alla concezione del legislatore, nella maggior parte dei casi le parti non vogliono tuttavia produrre una novazione e desiderano che il credito incorporato nella cartella ipotecaria sussista quale credito nominale accanto a quello esistente che si intende garantire. Secondo il nuovo *capoverso 2*, il credito originario e quello risultante dalla cartella ipotecaria sussistono uno accanto all'altro e il rapporto intercorrente tra gli stessi è regolato dalle eccezioni che spettano al debitore in virtù del rapporto fondamentale. Per il mercato ipotecario, l'adozione di questa norma comporta semplicemente l'iscrizione nella legge del trasferimento della proprietà di cartelle ipotecarie a scopo di garanzia. L'accordo di garanzia stabilisce l'entità della stessa (ossia i crediti da garantire) e contiene

solitamente disposizioni accessorie di natura obbligatoria (concernenti p. es. gli interessi e la disdetta) e altre clausole accessorie (quali quelle relative al modo di realizzazione). L'accordo di garanzia non richiede alcuna forma speciale (art. 11 cpv. 1 CO) e può anche essere modificato a posteriori.

Se lo desiderano, le parti sono tuttavia libere di novare il credito originario mediante speciale pattuizione e di escludere quindi le eccezioni che il debitore potrebbe invocare in virtù del rapporto fondamentale.

Il nuovo *capoverso 3* precisa che nei rapporti tra il debitore e il creditore o l'avente causa in mala fede il credito risultante dalla cartella ipotecaria è in linea di principio gravato dalle eccezioni derivanti dal credito da garantire o dall'accordo di garanzia. Il riferimento alla «buona fede» contenuto nel presente capoverso rende applicabile alle cartelle ipotecarie il criterio di cui all'articolo 3 capoverso 2 CC: è quindi determinante l'attenzione che le circostanze permettevano di esigere da chi invoca la propria buona fede.

Art. 843

In virtù del diritto vigente (art. 856 cpv. 1 CC), la costituzione di un pegno immobiliare in forma di cartella ipotecaria comporta non soltanto l'iscrizione della stessa nel registro fondiario bensì anche il rilascio di una cartavalori (titolo di pegno). La normativa proposta nel disegno consente invece di costituire la cartella ipotecaria sia – come sinora – in forma di cartella documentale sia quale cartella registrale (senza titolo). In entrambe le forme la cartella ipotecaria presenta il vantaggio derivante dal carattere non accessorio di questo tipo di pegno immobiliare: una volta rimborsato il debito originariamente garantito, può infatti essere reimpiegata per garantire un ulteriore credito del medesimo creditore o di un'altra persona.

La cartella ipotecaria documentale conserva la sua funzione di titolo atto e destinato a circolare che incorpora un credito garantendolo nel contempo con un pegno immobiliare.

La cartella ipotecaria registrale può essere qualificata come un diritto valore in senso lato. Come l'ipoteca, è un diritto di pegno meramente registrale. Per il rimanente presenta tuttavia tutte le peculiarità di una cartella ipotecaria. Questo significa in particolare che – a differenza dell'ipoteca – non vi è alcuna accessorialità (diretta) tra il credito e il pegno. Contrariamente a quanto previsto per la cartella ipotecaria documentale, quella registrale è non soltanto costituita bensì anche trasferita o data in pegno esclusivamente mediante un'iscrizione nel registro fondiario. In genere, rinunciando alla confezione di una cartavalori si semplifica la situazione giuridica poiché si elimina la dualità tra titolo e registro fondiario. Quest'ultimo assume maggiore importanza. Il fatto che per la costituzione, il contenuto e il trasferimento della cartella ipotecaria registrale sia esclusivamente determinante il registro fondiario va considerato favorevolmente anche nell'ottica dello sviluppo dell'informattizzazione di tale registro.

Art. 844

La presente disposizione, concernente i rapporti con il proprietario del fondo costituito in pegno che non è personalmente debitore, corrisponde al vigente articolo 845 CC.

Art. 845

La presente disposizione, concernente le conseguenze dell'alienazione o della divisione del fondo costituito in pegno, corrisponde al vigente articolo 846 CC.

Art. 846

Al fine di garantire la negoziabilità delle cartelle ipotecarie, il diritto vigente (art. 854 CC) prevede già che il credito incorporato nelle stesse non può riferirsi al rapporto fondamentale né implicare condizioni o controprestazioni. L'articolo 846 sancisce ora questo principio nel *capoverso 1*. Il credito risultante dalla cartella ipotecaria, e soltanto tale credito, è iscritto nel registro fondiario – e, nel caso della cartella documentale, riconosciuto nel titolo – quale credito incondizionato. Qualsiasi riferimento della cartella ipotecaria al credito da garantire è escluso e comporta la reiezione della richiesta d'iscrizione nel registro fondiario. Da un lato, il divieto di riferirsi al credito da garantire derivante dal rapporto fondamentale è volto a tutelare il commercio giuridico. Il debitore può opporre agli aventi causa in buona fede soltanto le eccezioni che si riferiscono all'iscrizione nel registro fondiario o che gli spettano personalmente contro il creditore procedente (art. 849 D-CC). Sono pertanto escluse le eccezioni derivanti dal rapporto fondamentale, salvo se le stesse concernono anche il credito incorporato nella cartella ipotecaria e risultano dal registro fondiario o dal titolo. Dall'altro lato, la dualità consente di riutilizzare la cartella ipotecaria dopo il rimborso del credito originariamente garantito.

In virtù del *capoverso 2*, la cartella ipotecaria può contenere convenzioni accessorie. Tre «punti accessori» di natura obbligatoria, ossia le clausole concernenti gli interessi, l'ammortamento del debito e la disdetta, sono espressamente menzionati nell'articolo 53 capoverso 2 lettera d RRF. Non è tuttavia escluso che siano disciplinati ulteriori «punti accessori» (non necessariamente di natura obbligatoria) concernenti il credito risultante dalla cartella ipotecaria (l'art. 53 cpv. 2 RRF precisa espressamente che i dati da esso richiesti costituiscono indicazioni minime). Il capoverso 2 menziona pertanto anche «altre clausole accessorie relative al credito risultante dalla cartella». Si tratta per esempio della rinuncia all'eccezione del *beneficium excussionis realis*, della determinazione del modo di realizzazione (realizzazione mediante trattative private), dell'elezione di un domicilio speciale secondo l'articolo 50 capoverso 2 LEF o di una clausola di proroga del foro. Le convenzioni accessorie possono riferirsi soltanto al credito risultante dalla cartella ipotecaria e non escludono che per il credito da garantire derivante dal rapporto fondamentale siano state concluse convenzioni di diverso contenuto. Questo non vieta tuttavia alle parti di stipulare convenzioni accessorie di identico contenuto per il credito risultante dalla cartella ipotecaria e per quello da garantire; un simile modo di procedere corrisponde anzi a una prassi corrente.

Il capoverso 2 recepisce la prassi ormai invalsa nelle operazioni bancarie in virtù della quale le cartelle ipotecarie rinviano sovente a una convezione separata per quanto concerne le clausole accessorie di natura obbligatoria relative agli interessi, all'ammortamento del debito e alla disdetta; tale convenzione, stipulata tra il debitore e il creditore, non è depositata all'ufficio del registro fondiario. Da un lato, un siffatto rinvio presenta il vantaggio della flessibilità, poiché consente di adeguare facilmente le convenzioni accessorie a nuove esigenze senza creare problematiche

discrepanze con l'iscrizione figurante nel registro fondiario o con il titolo. Questo vale soprattutto in caso di cambiamento del creditore. Dall'altro lato, il rinvio agevola la sopraccitata conclusione di convenzioni accessorie di identico contenuto per il credito da garantire derivante dal rapporto fondamentale e per quello risultante dalla cartella ipotecaria.

L'articolo 849 capoverso 2 D-CC prevede ora espressamente – in sintonia con la situazione giuridica attuale – che le clausole accessorie (eccettuate quelle concernenti l'ammortamento del debito) sono opponibili ai terzi di buona fede anche se la cartella ipotecaria si limita a rinviare a una convenzione separata tra il debitore e il creditore. Di conseguenza, in presenza di un rimando tali convenzioni accessorie possono essere modificate con effetto anche nei confronti dei terzi acquirenti in buona fede senza che sia necessario modificare la cartella stessa.

Art. 847

Il *capoverso 1* disciplina la disdetta della cartella ipotecaria. La riserva a favore del diritto cantonale contemplata nel vigente articolo 844 capoverso 2 CC è soppressa. La presente disposizione prevede un termine generale di preavviso di sei mesi per la fine di un mese, sempreché il creditore e il debitore non abbiano convenuto altrimenti.

In virtù del *capoverso 2*, tali convenzioni non possono accordare al creditore un termine di disdetta inferiore a tre mesi, salvo che il debitore sia in mora.

Art. 848

La presente disposizione corrisponde in linea di massima al vigente articolo 865 CC. Le modifiche apportate sono essenzialmente dovute all'introduzione della cartella ipotecaria registrata. Sono tuttavia state introdotte anche a scopo di chiarezza. La disposizione va letta in relazione con l'articolo 862 D-CC (vigenti art. 866 seg. CC), concernente la protezione della buona fede del terzo che si è fondato sul titolo di pegno e il rapporto esistente tra il titolo e l'iscrizione. L'articolo 848 D-CC è applicabile a entrambi i tipi di cartella ipotecaria, mentre l'articolo 862 D-CC concerne naturalmente soltanto la cartella ipotecaria documentale.

A differenza del vigente articolo 865 CC, l'articolo 848 D-CC menziona anche il diritto di pegno quale oggetto della protezione della buona fede di chi si è riferito al registro fondiario. Questo complemento ha carattere meramente dichiarativo: in virtù dell'articolo 973 CC, chi ha acquistato un diritto reale riferendosi in buona fede a un'iscrizione del registro fondiario dev'essere protetto nel suo acquisto. Alla stessa stregua dell'articolo 865 CC, l'articolo 848 D-CC estende questo principio al credito risultante dalla cartella ipotecaria. Credito e diritto di pegno possono quindi essere acquistati da un terzo di buona fede anche se materialmente l'alienante non ne è più titolare o il loro importo non corrisponde più a quanto iscritto.

Art. 849

Sotto il profilo materiale, il *capoverso 1* riprende il vigente articolo 872 CC. Le modifiche redazionali apportate a questa norma sono dovute all'introduzione della cartella ipotecaria registrata.

Il *capoverso 2* prevede espressamente – in sintonia con la situazione giuridica attuale – che le clausole accessorie di cui all'articolo 846 capoverso 2 D-CC (eccettuate quelle concernenti l'ammortamento del debito; cfr. cpv. 3) sono opponibili agli acquirenti di buona fede anche se la cartella ipotecaria rinvia soltanto a una convenzione separata tra il debitore e il creditore (p. es.: «Per quanto concerne le clausole di natura obbligatoria si rinvia alle convenzioni separate stipulate tra il debitore e il creditore»). Di conseguenza, in presenza di un rinvio delle convenzioni accessorie possono essere modificate con effetto anche nei confronti dei terzi acquirenti in buona fede senza che sia necessario modificare la cartella ipotecaria che contiene il rinvio.

Il *capoverso 3* disciplina gli effetti della buona fede riguardo alle clausole concernenti l'ammortamento del debito (che non vanno confuse con gli ammortamenti parziali o totali realmente effettuati). Alla stregua della dottrina e della giurisprudenza, prevede che siffatte clausole sono opponibili ai terzi di buona fede soltanto se risultano dal registro fondiario e – per la cartella ipotecaria documentale – anche dal titolo.

Art. 850

Il *capoverso 1* corrisponde sostanzialmente al vigente articolo 860 capoverso 1 CC. La dottrina rileva che nella prassi si designa raramente un procuratore. La legge esige la nomina di un rappresentante in caso di emissione di obbligazioni di prestito nominative o al portatore garantite con pegno immobiliare (art. 875 CC). Sinora questo istituto è tuttavia praticamente rimasto lettera morta.

Il *capoverso 2* precisa che il nome del procuratore deve «figurare» e non – come erroneamente disposto dal vigente articolo 860 capoverso 2 CC – «essere menzionato» nel registro fondiario e sui titoli di pegno.

Sotto il profilo materiale, il *capoverso 3* riprende immutato il vigente articolo 860 capoverso 3 CC.

Art. 851

Per quanto concerne il credito da garantire derivante dal rapporto fondamentale, il luogo di pagamento è stabilito nel contratto di credito. Se le parti non hanno disciplinato tale questione nel contratto, si applica l'articolo 74 capoverso 2 numero 1 CO, secondo cui i debiti pecuniari sono debiti portabili. Il vigente articolo 861 CC prevede già il medesimo principio, nonostante la cartella ipotecaria documentale sia una cartavalori e i debiti risultanti da un titolo siano di regola debiti chiedibili. La normativa proposta recepisce tale articolo apportandovi soltanto modifiche redazionali dovute all'introduzione della cartella ipotecaria registrata. Benché formulato in modo più generico per tener conto anche di questo tipo di cartella, il *capoverso 1* corrisponde materialmente al vigente articolo 861 capoverso 1 CC e dispone che il debitore deve fare ogni pagamento al domicilio del creditore. Il *capoverso 2*, che disciplina il deposito degli importi dovuti dal debitore in caso di impossibilità di effettuare i pagamenti al domicilio del creditore, è praticamente identico al vigente articolo 861 capoverso 2 CC. I titoli sono solitamente muniti di tagliandi soltanto in caso di cartelle ipotecarie emesse per serie (art. 876–883 CC). Dal momento che tali disposizioni sono abrogate, l'articolo 861 capoverso 3 CC non va ripreso nella nuova disciplina.

Nel caso ordinario contemplato dalla normativa proposta, il credito risultante dalla cartella ipotecaria sussiste accanto a quello derivante dal contratto di credito (art. 842 cpv. 2 D-CC). In tal caso, l'eventualità che il luogo di pagamento del credito risultante dalla cartella ipotecaria non corrisponda a quello determinato nel contratto di credito è ininfluyente per le parti. Il debitore deve comunque fare i pagamenti nel luogo stabilito dal contratto. Se il creditore esige che il pagamento sia effettuato nel luogo previsto dalla cartella ipotecaria, il debitore può opporgli un'eccezione personale (art. 842 cpv. 3 D-CC). Per l'esecuzione in via di realizzazione del pegno è determinante il luogo di situazione del fondo (art. 51 cpv. 2 LEF) e non il luogo di pagamento del credito risultante dalla cartella ipotecaria. In caso di realizzazione di un pegno manuale, l'esecuzione può essere promossa sia al domicilio del debitore sia nel luogo in cui si trova il pegno (art. 51 cpv. 1 LEF).

Di conseguenza, l'articolo 851 D-CC assume rilevanza soltanto nei casi eccezionali in cui la costituzione di una cartella ipotecaria comporta una novazione (cfr. il commento dell'art. 842 D-CC).

Art. 852

Sotto il profilo materiale, la presente disposizione corrisponde all'articolo 874 CC. È formulata in modo più preciso e adeguata all'introduzione della cartella ipotecaria registrata. La normativa è volta a tutelare il debitore dal rischio che il creditore trasferisca la cartella ipotecaria nel suo tenore iniziale a un'acquirente di buona fede cui il debitore non può opporre le modifiche intervenute a suo favore (p. es. ammortamenti parziali del debito, svincoli del pegno ecc.) a causa dell'esclusione delle eccezioni prevista dalla legge. In virtù del *capoverso 1*, il debitore può esigere che il creditore acconsenta all'iscrizione di tali modifiche nel registro fondiario. Se la cartella ipotecaria è documentale, l'ufficio del registro fondiario le menziona inoltre nel titolo (cpv. 2). Secondo il *capoverso 3*, le modifiche non iscritte nel registro fondiario o non menzionate nel titolo non sono opponibili all'acquirente di buona fede della cartella ipotecaria.

Le modifiche di clausole accessorie che non figurano nel registro fondiario (o nel titolo di pegno) e cui il registro (o il titolo) si limita a rinviare (cfr. art. 846 cpv. 2 D-CC) non possono essere iscritte nel registro fondiario o menzionate nel titolo. Come già rilevato, in caso di rinvio a una convenzione separata le clausole accessorie che vi sono contenute (eccettuate quelle concernenti l'ammortamento del debito) possono infatti essere modificate con effetto anche nei confronti dei terzi acquirenti in buona fede senza che sia necessario modificare la cartella ipotecaria (cfr. il commento dell'art. 849 cpv. 2 D-CC).

Le modifiche a favore del creditore, ossia le convenzioni che gravano il debitore e il proprietario di ulteriori oneri, quali per esempio l'aumento dell'importo del credito risultante dalla cartella ipotecaria o del tasso di interesse massimo o la costituzione in pegno di altri fondi, sono come in precedenza disciplinate dalle norme applicabili alla costituzione delle cartelle ipotecarie.

Art. 853

Data la sua natura di credito nominale, il credito risultante dalla cartella ipotecaria non è estinto col pagamento. Come previsto dalla normativa vigente, il debitore che ha rimborsato integralmente il debito ha quindi nei confronti del creditore un diritto

di natura obbligatoria alla retrocessione del credito risultante dalla cartella ipotecaria. Una volta ottenuta la retrocessione, il debitore può reimpiegare la cartella. Questo vale in linea di principio anche nel caso ordinario contemplato dal nuovo articolo 842 D-CC, secondo cui il credito da garantire sussiste accanto a quello risultante dalla cartella ipotecaria (trasferimento a scopo di garanzia), sempreché il credito da garantire sia effettivamente stato estinto. A seconda del tipo di cartella ipotecaria, la retrocessione è operata mediante consegna del titolo e, se del caso, girata (cartella ipotecaria documentale) o tramite una corrispondente iscrizione nel registro fondiario (cartella ipotecaria registrale).

Art. 854

Questa disposizione corrisponde sostanzialmente al diritto vigente (art. 863 CC) e disciplina due casi: l'inesistenza di un creditore e la rinuncia del creditore al diritto di pegno. Secondo il *capoverso 1*, in tali casi il debitore ha due possibilità: far cancellare l'iscrizione dal registro fondiario oppure lasciarla sussistere.

Il *capoverso 2* consente espressamente al debitore di reimpiegare la cartella ipotecaria. Il grande vantaggio economico della cartella ipotecaria rispetto all'ipoteca risiede proprio in questa possibilità di reimpiego. L'espressione «negoziare ulteriormente», utilizzata nell'articolo 863 capoverso 2 CC, è sostituita con il termine «reimpiegare», più appropriato.

Art. 855

Questa disposizione corrisponde all'articolo 864 CC. Dopo la restituzione del titolo (cartella ipotecaria documentale) o l'iscrizione della retrocessione nel registro fondiario (cartella ipotecaria registrale), il debitore diventa anche creditore della cartella ipotecaria. Il credito risultante dalla cartella ipotecaria e il pegno immobiliare non si estinguono né col pagamento (cfr. 853 D-CC) né per riunione (confusione, art. 118 cpv. 3 CO); non si estinguono neppure per consolidazione nei casi in cui il creditore è nel contempo proprietario del fondo gravato dal pegno. Credito e pegno immobiliare si estinguono soltanto con la cancellazione dal registro fondiario. A tal fine è necessaria un'autorizzazione firmata dal creditore e dal debitore. Nel caso della cartella ipotecaria documentale, dopo l'avvenuta girata di ritorno (cartella ipotecaria nominativa) o la restituzione del titolo al portatore il debitore può agire anche in qualità di creditore e firmare l'autorizzazione sopraccitata quale creditore e debitore.

La cartella ipotecaria documentale può inoltre essere cancellata dal registro fondiario soltanto se il titolo di pegno è stato invalidato o giudizialmente annullato.

Art. 856

Nella misura in cui concerne la cartella ipotecaria documentale, la presente disposizione si rifà al vigente articolo 871 CC. Si applica tuttavia anche alla cartella ipotecaria registrale. Il *capoverso 1* consente al proprietario del fondo gravato cui non sono più stati reclamati interessi da almeno dieci anni e che ignora l'identità del creditore di far cancellare il diritto di pegno dal registro fondiario. Per quanto concerne la procedura, il vigente articolo 871 capoverso 1 rinvia alle disposizioni sulle persone scomparse (art. 35–38 CC), che accordano agli interessati un termine di

almeno un anno per annunciarsi. Considerate le attuali possibilità di pubblicazione e di comunicazione, tale termine appare troppo lungo. Prendendo a modello il termine previsto in materia di annullamento dei titoli di pegno (art. 865 cpv. 2 D-CC), esso è quindi ridotto a sei mesi.

Per quanto concerne la cartella ipotecaria documentale, il *capoverso 2* corrisponde al vigente articolo 871 capoverso 2 CC, secondo cui il titolo è annullato e il diritto di pegno è cancellato dal registro fondiario se il creditore non si annuncia e, con ogni probabilità, il credito non sussiste più. Per le cartelle ipotecarie registrali non è prevista la confezione di un titolo. Non essendovi quindi un titolo da annullare, il giudice si limita a disporre la cancellazione del diritto di pegno dal registro fondiario.

Se è ignoto soltanto il domicilio del creditore o se tale domicilio è stato cambiato a pregiudizio del debitore, si applica l'articolo 851 capoverso 2 D-CC.

Art. 857

Il *capoverso 1* precisa che la cartella ipotecaria registrale nasce con l'iscrizione (costitutiva) nel registro fondiario. Come l'ipoteca, la cartella ipotecaria registrale è quindi un diritto di pegno registrale. Per il resto presenta tuttavia tutte le peculiarità di una cartella ipotecaria. Questo significa in particolare che – a differenza dell'ipoteca – non vi è alcuna accessoria (diretta) tra il credito e il diritto di pegno. Una volta rimborsato il credito originariamente garantito, la cartella può quindi essere riutilizzata senza problemi per garantire altri impegni.

In virtù del *capoverso 2*, la cartella ipotecaria registrale è iscritta a nome del creditore (diverso dal debitore) o del proprietario del fondo. È quindi possibile costituire una cartella ipotecaria registrale intestata al proprietario. Poiché per questa forma di cartella ipotecaria non è prevista la confezione di un titolo, non è invece possibile creare cartelle registrali al portatore.

Art. 858

In virtù del *capoverso 1*, il trasferimento negoziale di una cartella ipotecaria registrale è perfezionato mediante l'iscrizione (costitutiva) del nuovo creditore nel registro fondiario. Alla stregua dell'acquisto negoziale della proprietà fondiaria, anche la trasmissione di una cartella ipotecaria registrale richiede quindi un negozio obbligatorio valido e un atto di disposizione in forma di una richiesta d'iscrizione nel registro fondiario (ossia la dichiarazione scritta del creditore precedente prevista nella presente disposizione). L'acquisto del diritto dipende pertanto dall'iscrizione nel registro fondiario, il cui effetto risale al giorno dell'iscrizione nel giornale (o della richiesta; art. 972 cpv. 2 CC). Sono fatti salvi i trasferimenti che avvengono in base a una disposizione di legge o a una sentenza.

Il negozio obbligatorio tra il creditore e l'avente causa non necessita di alcuna forma speciale. Questo principio risulta dall'articolo 11 capoverso 1 CO e non deve pertanto essere menzionato nella presente disposizione.

Per quanto concerne la cartella ipotecaria registrale, il creditore è iscritto nel registro fondiario sia all'atto della costituzione della cartella sia in caso di trasferimento della stessa ed è pertanto sempre noto. Il *capoverso 2* prevede quindi, come il vigente

articolo 862 capoverso 2 CC, che il debitore può eseguire le proprie prestazioni con effetto liberatorio soltanto pagando alla persona iscritta quale creditore nel registro fondiario.

Art. 859

La presente disposizione disciplina – quale *lex specialis* rispetto alle norme ordinarie in materia di pegno manuale e usufrutto (art. 884 segg. e 745 segg. CC) – la costituzione in pegno e il pignoramento delle cartelle ipotecarie registrali nonché la costituzione di usufrutti sulle stesse.

Il *capoverso 1* consente la dazione in pegno delle cartelle ipotecarie registrali, ossia la costituzione di pegni mobiliari sulle stesse. L'avamprogetto vietava la costituzione di simili pegni. Nella procedura di consultazione tale divieto è stato criticato, segnatamente dagli ambienti bancari, in considerazione della prassi attuale delle banche in materia di cartelle documentali. Questa nuova disposizione rende possibile anche per quanto concerne le cartelle registrali la costituzione di pegni mobiliari a scopo di garanzia, già oggi diffusa nel mondo bancario, per esempio al fine di rifinanziare il portafoglio ipotecario. Analogamente a quanto previsto per la loro trasmissione, le cartelle ipotecarie registrali sono costituite in pegno mediante l'iscrizione del creditore pignoratizio nel registro fondiario; l'iscrizione è effettuata in base a una richiesta scritta del creditore iscritto.

In virtù del *capoverso 2*, il pignoramento avviene mediante l'iscrizione della restrizione della facoltà di disporre nel registro fondiario; l'iscrizione è effettuata in base a una dichiarazione scritta dell'ufficio d'esecuzione.

Il *capoverso 3* prevede che l'usufrutto su una cartella ipotecaria registrale (istituto cui si ricorrerà verosimilmente di rado nella prassi) è costituito mediante l'iscrizione dell'aveute diritto nel registro fondiario; questa norma è conforme al principio di cui all'articolo 746 capoverso 1 CC, secondo il quale la costituzione di un usufrutto su beni mobili o crediti richiede il trasferimento degli stessi all'usufruttuario.

Art. 860

Sotto il profilo materiale, questa disposizione corrisponde ai vigenti articoli 856 e 859 CC. Le modifiche proposte sono essenzialmente di natura redazionale.

Art. 861

Questa disposizione riprende il contenuto dei vigenti articoli 857 e 858 CC.

Art. 862

Il *capoverso 1* corrisponde al vigente articolo 866 CC, il *capoverso 2* al vigente articolo 867 capoverso 1 CC e il *capoverso 3* al vigente articolo 867 capoverso 2 CC.

Art. 863

Le lievi modifiche proposte rispetto al vigente articolo 868 CC sono meramente redazionali e sono dovute alla soppressione della rendita fondiaria.

Art. 864

Rispetto al vigente articolo 869 CC, la presente disposizione subisce soltanto lievi modifiche redazionali e la rendita fondiaria non vi è più menzionata.

Art. 865

Solitamente si rilasciano tagliandi soltanto se le cartelle ipotecarie sono emesse per serie (vigenti art. 876–883 CC). Dato che tali disposizioni sono abrogate dalla presente revisione, il termine «tagliando» figurante nel vigente articolo 870 capoverso 1 CC non è stato ripreso nel *capoverso 1*.

Nel *capoverso 2*, il termine di produzione del titolo è ridotto da un anno (cfr. il vigente art. 870 cpv. 2 CC) a sei mesi. Si tratta del termine minimo previsto nell'articolo 983 CO per i titoli al portatore.

Sotto il profilo materiale, il *capoverso 3* corrisponde al vigente articolo 870 capoverso 3 CC.

Art. 866–874

La soppressione della rendita fondiaria e l'introduzione della cartella ipotecaria registrata comportano una nuova numerazione degli articoli concernenti la cartella ipotecaria. I presenti articoli sono abrogati poiché il loro contenuto è ora stato recepito negli articoli precedenti.

**2.2.2.4 Capo quarto:
Della emissione di titoli di prestito con garanzia
immobiliare**

Art. 876–883

Le cartelle ipotecarie e rendite fondiarie emesse per serie non sono quasi mai state utilizzate nella prassi. Le relative disposizioni sono pertanto abrogate.

2.2.3 Titolo ventesimoquinto: Del registro fondiario

Art. 955, titolo marginale

Viene adeguata la numerazione del *titolo marginale*. Nella versione tedesca il termine «Haftbarkeit» è inoltre sostituito con il termine «Haftung».

Art. 956

Il vigente articolo 956 CC reca il titolo marginale «Vigilanza» e disciplina sia la vigilanza amministrativa generale (vigilanza gerarchica da parte delle autorità specializzate del registro fondiario) sia la vigilanza speciale esercitata su ricorso (trattazione dei ricorsi in materia di registro fondiario da parte di tribunali o di autorità giudiziarie amministrative speciali). In virtù della modifica proposta, la vigilanza

amministrativa, che riveste carattere generale e ha fini preventivi, è disciplinata nell'articolo 956 D-CC, mentre la vigilanza giudiziaria, che è esercitata a posteriori e nel caso specifico, è oggetto degli articoli 956a e 956b D-CC. Questa separazione dei due tipi di vigilanza è volta ad accrescere la chiarezza e l'intelligibilità della normativa.

Sotto il profilo materiale, l'articolo 956 *capoverso 1* D-CC corrisponde al diritto vigente, ma prevede espressamente che l'esercizio della vigilanza incombe ai Cantoni. Numerosi Cantoni hanno a tal fine istituito ispettorati del registro fondiario, concentrando così le competenze in materia di registro fondiario presso un'unica autorità cantonale. Nella versione tedesca, il termine «Amtsführung» è inoltre stato sostituito con il termine «Geschäftsführung» per evitare che si crei confusione con gli atti amministrativi individuali soggetti a ricorso giudiziario.

In virtù del *capoverso 2*, la Confederazione esercita l'alta vigilanza sulla gestione degli uffici del registro fondiario. Attualmente tale vigilanza è disciplinata soltanto a livello di ordinanza (art. 104a RRF).

Art. 956a (nuovo)

Il *capoverso 1* precisa con maggiore chiarezza rispetto al vigente articolo 956 *capoverso 2* CC che le decisioni amministrative pronunciate dall'ufficio del registro fondiario – segnatamente la reiezione di richieste d'iscrizione, di modifica o di cancellazione di un diritto reale, di un'annotazione o di una menzione – possono essere impugnate con il cosiddetto ricorso speciale in materia di registro fondiario. Quest'ultimo è sempre diretto contro il rifiuto dell'ufficio del registro fondiario di dare esecuzione a una richiesta. L'indebito diniego o ritardo nel compimento di un'operazione ufficiale è parificato a una decisione. Commette per esempio un siffatto diniego di giustizia l'ufficio del registro fondiario che, anziché trattare o respingere una richiesta d'iscrizione, la lascia inevasa. Alla stessa stregua di quanto previsto dal diritto vigente, l'esecuzione di una richiesta di iscrizione non soggiace invece al ricorso in materia di registro fondiario. Spetta ai Cantoni decidere se attribuire la competenza in materia di vigilanza amministrativa e quella di giudicare i ricorsi di prima istanza alla medesima autorità o a due autorità distinte.

Il *capoverso 2* recepisce anzitutto il principio generalmente riconosciuto nel diritto amministrativo secondo cui ha diritto di ricorrere chiunque sia particolarmente toccato dalla decisione impugnata e abbia un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica della stessa (*n. 1*). Oltre all'autore della richiesta, ha per esempio diritto di ricorrere l'acquirente di un diritto reale di cui è domandata l'iscrizione o il titolare di un diritto risultante da un'annotazione.

Se l'autorità cantonale di vigilanza amministrativa non è nel contempo autorità di ricorso, il diritto cantonale può accordarle il diritto di impugnare le decisioni dell'autorità di ricorso di prima istanza (*n. 2*).

La legge federale sull'organizzazione giudiziaria (OG), sostituita il 1° gennaio 2007 dalla legge del 17 giugno 2005¹⁴ sul Tribunale federale (LTF), obbligava già i Cantoni a istituire un'autorità giudiziaria quale autorità cantonale di ultimo grado per i casi deferibili al Tribunale federale con ricorso di diritto amministrativo. Per questo motivo, in diversi Cantoni sussistono due autorità di ricorso (di regola, una

¹⁴ RS 173.110

interna all'amministrazione e una indipendente dalla stessa). L'Ufficio federale di giustizia poteva sinora impugnare con ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale soltanto decisioni cantonali di ultimo grado (art. 102 cpv. 2 RRF). Secondo l'articolo 111 capoverso 2 LTF, le autorità federali che hanno diritto di ricorrere al Tribunale federale possono avvalersi dei rimedi giuridici previsti dal diritto cantonale e, in quanto ne facciano richiesta, partecipare ai procedimenti dinanzi alle autorità cantonali inferiori. Il diritto di ricorrere spetta ai dipartimenti o, per quanto lo preveda il diritto federale, ai servizi loro subordinati (art. 76 cpv. 2 LTF). Il *capoverso 2 numero 3* accorda tale diritto all'autorità federale di alta vigilanza. Se necessario, quest'ultima potrà quindi impugnare decisioni insostenibili dell'autorità di ricorso di primo grado per tutelare l'interesse pubblico generale alla corretta attuazione e all'applicazione uniforme del diritto federale. L'autorità federale di alta vigilanza ricorrerà invece solo eccezionalmente contro le decisioni di reiezione dell'ufficio del registro fondiario; spetterà se del caso agli interessati impugnare tali decisioni.

Il *capoverso 3* precisa che non può essere interposto ricorso contro l'avvenuta iscrizione, modifica o cancellazione di diritti reali o annotazioni nel libro mastro; tali decisioni possono essere impugunate soltanto mediante l'azione di rettifica del registro fondiario di cui all'articolo 975 CC. Sono eccettuate le menzioni e le cancellazioni delle medesime. Poiché le menzioni non hanno effetto costitutivo, l'esistenza o l'inesistenza di un diritto non può dipendere da una menzione. Le controversie relative alle menzioni non riguardano quindi il diritto materiale bensì il diritto dei registri e non possono essere composte con un'azione civile, tanto più che le menzioni possono concernere anche rapporti di diritto pubblico.

Art. 956b (nuovo)

Il termine di ricorso di 30 giorni di cui al *capoverso 1* corrisponde a quello previsto dal diritto vigente. Si applica anche ai ricorsi interposti dinanzi all'autorità cantonale di ricorso di secondo grado.

Anche la norma di cui al *capoverso 2*, secondo la quale il ricorso per denegata o ritardata giustizia può essere interposto in ogni tempo, corrisponde al diritto vigente (art. 104 cpv. 2 RRF).

Secondo la nuova legge sul Tribunale federale, le decisioni cantonali di ultimo grado concernenti il registro fondiario soggiacciono al ricorso in materia civile al Tribunale federale (art. 72 cpv. 2 lett. b n. 2 LTF).

Art. 957

L'articolo 957 obbliga i Cantoni a prevedere una vigilanza disciplinare per quanto concerne le trasgressioni dei doveri d'ufficio dei funzionari e degli impiegati direttamente coinvolti nella gestione del registro fondiario (ossia l'ufficiale del registro fondiario e i suoi collaboratori). L'autorità federale di alta vigilanza non ha poteri disciplinari. Il diritto federale non stabilisce quali atti costituiscano trasgressioni dei doveri d'ufficio. Le sanzioni disciplinari consistono nell'ammonizione, nella multa e, nei casi gravi, nella destituzione.

Se il diritto cantonale o comunale del personale prevede misure disciplinari, tali misure si applicano anche ai funzionari e impiegati del registro fondiario. Una normativa federale è pertanto superflua. Se un Cantone ha invece soppresso le

sanzioni disciplinari previste per il suo personale, non si capisce per quale motivo queste dovrebbero continuare ad applicarsi – in virtù del diritto federale – ai soli impiegati del registro fondiario. L'articolo 957 è quindi abrogato. Rimane naturalmente salva l'azione penale indipendente dalla vigilanza disciplinare.

Art. 962

In linea di massima, il registro fondiario fornisce informazioni attendibili e complete su tutti i diritti e gli oneri di diritto privato concernenti un fondo (diritti e oneri reali e obbligazioni *propter rem*). La situazione giuridica dei fondi è tuttavia determinata non soltanto dal diritto privato bensì anche – in misura crescente – dal diritto pubblico. Le restrizioni particolari che ne risultano per un singolo fondo non possono essere evinte con certezza dal registro fondiario. Poiché il loro numero continua ad aumentare, cresce anche il bisogno di informazioni concernenti tali restrizioni. Per sapere se sussistono restrizioni di diritto pubblico della proprietà occorre sovente informarsi presso diverse unità amministrative e non è sempre facile stabilire a quali uffici ci si debba rivolgere. Attualmente non v'è neppure un altro registro in grado di offrire un quadro completo di tutte queste restrizioni. Il catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà previsto nel messaggio a sostegno di una legge sulla geoinformazione¹⁵ (art. 16–18 D-LGI) conterrà inizialmente soltanto alcune restrizioni generali e astratte di diritto pubblico federale.

La modifica proposta segue due orientamenti. Da un lato, i Cantoni non saranno più liberi di decidere se prevedere o meno la menzione delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà e, in caso affermativo, di scegliere quali di queste restrizioni debbano essere menzionate nel registro fondiario. Il *capoverso 1* li obbliga anzi a far menzionare determinate restrizioni della proprietà. Impone inoltre lo stesso obbligo alla Confederazione, ai Comuni e agli altri titolari di compiti pubblici. Dall'altro lato, non si tratta più di far menzionare tutti i tipi di restrizioni di diritto pubblico della proprietà bensì, in linea di principio, soltanto quelle ordinate dall'autorità – dopo l'entrata in vigore della presente disposizione – con una decisione amministrativa concernente un determinato fondo. La menzione è inoltre subordinata alla condizione che la restrizione della proprietà limiti durevolmente l'uso del fondo o la facoltà di disporne o imponga durevolmente al proprietario un obbligo inerente al fondo. Le restrizioni dell'uso impongono al proprietario talune limitazioni per quanto concerne l'utilizzazione del suo fondo (deve tollerare od omettere determinati atti). Le restrizioni della facoltà di disporre limitano invece le possibilità del proprietario di alienare il proprio fondo o di gravarlo di determinati diritti reali limitati. Per contro, la nozione di «obbligo inerente al fondo» comprende anche comportamenti attivi del proprietario. Si pensi per esempio all'obbligo di assicurare la manutenzione di un edificio o di un'opera o di coltivare un fondo agricolo. La proposta di prevedere l'obbligo della menzione soltanto per le restrizioni della proprietà disposte mediante decisione amministrativa è volta a evitare che siano menzionate nel registro fondiario anche le restrizioni che risultano direttamente dalla legge e che possono quindi essere considerate note. A tal proposito si pensi per esempio alle distanze tra gli edifici e alle distanze dai confini. Inoltre, le restrizioni di diritto pubblico della proprietà che concernono in egual misura tutti i fondi di una determinata area, quali le zone d'utilizzazione, di pianificazione e di contribuzione, l'inclusione in un pro-

¹⁵ Cfr. il messaggio del 6.9.2006 a sostegno di una legge sulla geoinformazione (Legge sulla geoinformazione, LGI), FF 2006 7165.

getto di miglioramento del suolo ecc., non devono essere sistematicamente menzionate nel registro fondiario. In sintonia con il sistema previsto dalla legislazione federale vigente, queste restrizioni dovranno essere menzionate soltanto se il diritto federale lo esige espressamente. Anche il diritto cantonale potrebbe prevedere simili menzioni. Le menzioni di cui al presente articolo esplicano gli stessi effetti giuridici di quelle contemplate dal diritto vigente. La restrizione della proprietà nasce con il passaggio in giudicato della relativa decisione amministrativa. Secondo i principi generali del diritto amministrativo, tale decisione deve poggiare su una base legale. La menzione nel registro fondiario è quindi come in precedenza di carattere meramente dichiarativo.

La soluzione proposta ha un senso soltanto se le menzioni concernenti le restrizioni della proprietà fondate sul diritto pubblico sono costantemente aggiornate. L'ente pubblico ha l'obbligo non soltanto di notificare all'ufficio del registro fondiario le restrizioni della proprietà da esso disposte, bensì anche di far cancellare dal registro le restrizioni divenute caduche (cpv. 2). Se un ente pubblico o un altro titolare di compiti pubblici rimane inattivo, per esempio perché non esiste più, l'ufficio del registro fondiario può procedere d'ufficio alla cancellazione di siffatte restrizioni al fine di mantenere il registro fondiario aggiornato e scevro da iscrizioni obsolete. Questa misura, che non era ancora prevista nell'avamprogetto, permette di evitare per quanto possibile che il registro fondiario sia oberato da menzioni obsolete, come paventato dagli operatori del registro fondiario.

Il capoverso 3 prevede che il Consiglio federale determini dettagliatamente nel regolamento per il registro fondiario in quali materie del diritto cantonale le restrizioni della proprietà dovranno in futuro essere menzionate nel registro. I Cantoni possono prevedere altre menzioni, purché lo comunichino alla Confederazione.

L'articolo 962 D-CC è coordinato con la già citata legge sulla geoinformazione, il cui articolo 16 capoverso 1 prevede che sono oggetto del catasto soltanto le restrizioni di diritto pubblico della proprietà non menzionate nel registro fondiario.

Data questa nuova disciplina della menzione delle restrizioni della proprietà fondate sul diritto pubblico, non è più necessario esigere (come invece previsto nel vigente art. 962 cpv. 2 CC) l'approvazione federale di eventuali disposizioni cantonali concernenti le menzioni.

Art. 962a (nuovo)

Vi è un interesse generale a che le restrizioni del potere di disposizione del proprietario fondiario risultanti da rapporti di rappresentanza legali siano rese pubbliche. Già in virtù del diritto vigente, la perdita della facoltà di disposizione del proprietario fondiario conseguente alla dichiarazione del fallimento è menzionata nel registro fondiario (art. 176 cpv. 2 LEF). Secondo la normativa proposta, è inoltre possibile menzionare nel registro fondiario l'identità del rappresentante legale (tutore [art. 327a D-CC¹⁶] o curatore [art. 400 D-CC¹⁷]), dell'amministratore dell'eredità (art. 554 CC), del rappresentante degli eredi (art. 602 cpv. 3 CC), del liquidatore

¹⁶ Cfr. il messaggio del 28.6.2006 concernente la modifica del Codice civile svizzero (Protezione degli adulti, diritto delle persone e diritto della filiazione), FF 2006 6391, segnatamente pag. 6561.

¹⁷ Cfr. il messaggio del 28.6.2006 concernente la modifica del Codice civile svizzero (Protezione degli adulti, diritto delle persone e diritto della filiazione), FF 2006 6391, segnatamente pag. 6536.

ufficiale (art. 593 segg. CC), dell'esecutore testamentario (art. 517 CC), del rappresentante di un proprietario fondiario sconosciuto o non identificabile o dei suoi eredi sconosciuti (art. 666a D-CC), del rappresentante di un creditore pignoratizio (art. 823 D-CC) o del titolare di una servitù (art. 781a D-CC) sconosciuti o non identificabili, del rappresentante di una persona giuridica o di un altro soggetto giuridico privi degli organi prescritti (art. 666b D-CC) e dell'amministratore di una comunione di comproprietari per piani (art. 712q segg. CC). Il rappresentante di un proprietario fondiario o dei suoi eredi e il rappresentante di un creditore pignoratizio, del titolare di una servitù o di una persona giuridica o di un altro soggetto giuridico privi degli organi prescritti dovrebbero tuttavia essere menzionati nel registro fondiario soltanto se la rappresentanza è destinata a durare nel tempo. Giacché la restrizione della facoltà di disporre diviene effettiva con la decisione dell'autorità, l'esistenza del rapporto di rappresentanza è segnalata mediante una menzione, il cui effetto è meramente dichiarativo. Se una tale rappresentanza è menzionata nel registro fondiario, l'ufficio del registro fondiario può validamente rivolgersi al rappresentante anziché alle persone, agli altri soggetti giuridici o all'assemblea dei comproprietari per piani rappresentati.

Art. 974a (nuovo)

L'articolo 743 D-CC disciplina – quale disposizione di diritto materiale – gli effetti della divisione del fondo dominante o servente sulle servitù iscritte a favore o a carico di tale fondo; contiene inoltre alcune indicazioni per quanto concerne l'aggiornamento delle iscrizioni relative alle servitù. L'articolo 974a D-CC funge da pendant procedurale a questa disposizione e sancisce un obbligo generale di aggiornamento delle iscrizioni concernenti le servitù, le annotazioni e le menzioni. La suddivisione del vincolo dell'ipoteca in caso di divisione del fondo ipotecato è disciplinata nell'articolo 833 CC. In virtù dell'articolo 792 capoverso 2 D-CC, tale disposizione si applica anche agli oneri fondiari.

Il *capoverso 1* esige che in caso di divisione di un fondo siano aggiornate tutte le iscrizioni relative alle servitù, alle annotazioni e alle menzioni. Tali iscrizioni possono inoltre essere riportate soltanto sui fogli delle particelle che ne sono interessate. Nella prassi, il principio secondo cui in caso di divisione di un fondo i diritti e gli oneri sussistono di norma a favore o a carico di tutte le sue parti ha sovente come conseguenza che le iscrizioni relative alle servitù, ma anche le annotazioni e le menzioni, siano riportate sui fogli di tutte le particelle – al fine di semplificare la parcellazione – nonostante talune particelle non ne siano o non possano esserne interessate. Per questo motivo, oggi numerosi fondi sono gravati da iscrizioni prive di qualsiasi rilevanza. Attualmente gli uffici del registro fondiario non hanno alcuna possibilità di contrastare la «proliferazione» di iscrizioni di questo genere. L'introduzione di un siffatto obbligo di aggiornamento non può certo sbarazzare il registro fondiario dalle attuali iscrizioni prive di oggetto (a tal fine l'art. 976c D-CC prevede una procedura speciale). Consente tuttavia di evitare che le stesse siano ulteriormente riportate o che si proceda a nuove iscrizioni di questo tipo.

Secondo il *capoverso 2*, il proprietario del fondo da dividere deve indicare concretamente all'ufficio del registro fondiario quali iscrizioni relative a servitù, annotazioni e menzioni vanno riportate o cancellate per le singole particelle. È necessario appurare, fondandosi sui documenti giustificativi e sulle condizioni locali, quali particelle siano interessate dalle singole iscrizioni. I negozi giuridici che non contengono indicazioni per l'aggiornamento o in cui si chiede semplicemente il riporto

dell'insieme dei diritti e degli oneri sui fogli di tutte le particelle risultanti dalla divisione non soddisfano le esigenze poste dal capoverso 1; l'ufficio del registro fondiario deve pertanto rifiutarli. Se una parte del fondo diviso è riunita a un fondo vicino, occorre procedere anche a un aggiornamento conforme ai principi applicabili in caso di riunione di fondi.

In virtù del *capoverso 3*, le iscrizioni devono essere cancellate relativamente alle parti che non ne sono interessate. Per stabilire se un diritto o un onere concerne l'intero fondo o soltanto singole parti, occorre di regola fondarsi sui documenti giustificativi del registro fondiario. Nel libro mastro si rinvia a tali documenti giustificativi indicando la data dell'iscrizione e il numero del documento (art. 35 cpv. 2 lett. f e g RRF). Per determinare se la cancellazione debba avvenire con il consenso dell'avente diritto (art. 964 CC) o nell'ambito di una procedura semplificata ai sensi degli articoli 976 e seguenti D-CC, è necessario verificare se sono adempiute le condizioni previste da tali disposizioni. Naturalmente vi sono anche casi in cui un'iscrizione concerne l'intero fondo e deve quindi essere riportata sui fogli di tutte le particelle risultanti dalla divisione.

Art. 974b (nuovo)

Contrariamente alla divisione di un fondo, la riunione di fondi (contigui) non è attualmente disciplinata nella legge bensì soltanto a livello di ordinanza, nell'articolo 91 RRF. Non essendovi motivi oggettivi di trattare diversamente questi due casi, i principi essenziali sono recepiti nel CC.

In virtù del *capoverso 1*, la riunione è possibile soltanto se nessun pegno immobiliare od onere fondiario deve essere trasferito sul nuovo fondo o se i creditori vi acconsentono.

Secondo il *capoverso 2*, i fondi a carico dei quali sono iscritte servitù, annotazioni o menzioni possono essere riuniti soltanto se gli aventi diritto vi acconsentono o non sono pregiudicati nei loro diritti. Se il luogo di esercizio di una servitù è delimitato in modo chiaro, la riunione non comporta in genere svantaggi per gli aventi diritto. È invece necessario un aggiornamento se la riunione di fondi potrebbe creare incertezze circa l'estensione di un onere (p. es. di un divieto di costruire). Qualora tale onere sia esteso non solo formalmente ma anche materialmente all'intera nuova particella, occorre concludere una convenzione. Se necessario, vanno disciplinati i rapporti di priorità (in particolare per quanto concerne i diritti di pegno). Anche nei casi in cui uno dei fondi da riunire è oggetto di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera occorre delimitare con precisione la parte interessata del nuovo fondo. Di norma, il fatto che nel registro fondiario sia annotato un contratto di locazione riguardante una casa situata su uno dei fondi non impedisce di procedere alla riunione.

Qualora siano iscritte servitù, annotazioni o menzioni a favore di un fondo, il *capoverso 3* consente di riunire quest'ultimo con altri fondi soltanto se il proprietario del fondo gravato vi acconsente o se la riunione non comporta un aggravamento dell'onere. Ciò è più facile da ammettere nel caso di una servitù di opera sporgente o di una servitù di condotta piuttosto che nel caso di un diritto di passo. In applicazione analogica dell'articolo 739 CC, va tenuto conto soltanto di un aggravamento considerevole dell'onere.

Come esposto nel commento dei capoversi 1–3, anche la riunione di fondi può richiedere un aggiornamento delle iscrizioni (estensione formale o materiale di un diritto, definizione dei rapporti di priorità). Per questo motivo, il *capoverso 4* prevede che le disposizioni di cui all'articolo 974a D-CC concernenti l'aggiornamento in caso di divisione di un fondo sono applicabili per analogia. Il proprietario dei fondi da riunire deve segnatamente indicare all'ufficio del registro fondiario come vada aggiornata ciascuna iscrizione relativa a una servitù, a un'annotazione o a una menzione. Il proprietario deve, se del caso, produrre i consensi necessari. In caso contrario la richiesta di riunione va respinta.

Art. 975, titolo marginale

Viene adeguata la numerazione del titolo marginale.

Art. 976

In linea di principio, la cancellazione di un'iscrizione dal registro fondiario richiede il consenso della persona a cui tale iscrizione conferisce un diritto (art. 964 CC). Se, in circostanze particolari, si può tuttavia presumere che un'iscrizione (in senso lato, comprese le annotazioni e le menzioni) non ha o non ha più alcuna portata materiale, gli articoli 976–976c D-CC ne consentono la cancellazione nell'ambito di una procedura semplificata. Il diritto vigente prevede già che le iscrizioni che hanno perso ogni valore giuridico possono essere cancellate su richiesta di chi ne è gravato o d'ufficio. Questa disposizione è volta a sgravare il registro fondiario, in quanto sistema d'informazione fondiaria, dalle iscrizioni che non hanno più alcuna rilevanza materiale. Nella prassi la relativa procedura suscita tuttavia incertezze e controversie. Il fatto che l'avente diritto disponga soltanto dell'azione di reinscrizione per rimediare a una cancellazione operata contro la sua volontà (art. 976 cpv. 3 e 975 CC) solleva dubbi dal punto di vista del diritto processuale ed è difficilmente compatibile con il principio dell'effetto positivo della pubblica fede del registro fondiario. Le nuove disposizioni definiscono quindi in modo più chiaro e differenziato le condizioni e la procedura per la cancellazione delle iscrizioni irrilevanti.

L'articolo 976 disciplina i casi in cui, data la manifesta irrilevanza di un'iscrizione, la cancellazione può avere luogo direttamente (ossia senza che l'avente diritto ne sia previamente informato), sia d'ufficio, se l'ufficiale del registro fondiario si imbatte in una siffatta iscrizione, sia su richiesta, se una persona che ne è gravata domanda la cancellazione per uno dei motivi esaustivamente elencati nei numeri 1–4.

Il primo caso (*n. 1*) concerne le iscrizioni limitate nel tempo che hanno perso qualsiasi valore a seguito della scadenza del termine; ciò si verifica sovente in materia di annotazioni. Anche le servitù e le menzioni possono essere limitate nel tempo. Un'iscrizione può inoltre essere cancellata se concerne un diritto che non si può cedere e non si trasmette per successione (p. es. un diritto di abitazione) e il titolare di tale diritto è deceduto (*n. 2*). È anche abbastanza frequente che, per ragioni territoriali, una servitù (più raramente un'annotazione o una menzione) non possa assolutamente concernere il fondo in questione (*n. 3*); si pensi per esempio a un diritto di pascolo su un fondo interamente edificato. Questi casi sono sovente dovuti al fatto che in occasione di una precedente divisione del fondo servente la servitù è stata trasferita su tutte le parti nonostante concernesse in realtà soltanto una singola parte. Più raramente è possibile che un fondo che beneficiava di diritti su un altro fondo

perisca (art. 666 cpv. 1 CC); questo comporta anche l'estinzione dei diritti gravanti sul fondo servente (*n. 4*). In tutti i casi sopradescritti l'ufficio del registro fondiario può, fondandosi sull'iscrizione stessa, sui documenti giustificativi, su altri registri pubblici o sulla «pubblicità naturale», acquisire la certezza assoluta che il diritto iscritto sia estinto.

Siccome non si tratta di una vera e propria procedura di cancellazione (con possibilità di fare opposizione), anche una semplice informazione fornita all'ufficio del registro fondiario può bastare affinché quest'ultimo proceda (d'ufficio) alla cancellazione dell'iscrizione. Tale informazione non deve soddisfare speciali requisiti di forma né deve necessariamente emanare dal proprietario del fondo. Come nel caso della denuncia all'autorità di vigilanza, l'ufficio del registro fondiario decide, nei limiti del suo potere d'apprezzamento, se darvi o meno seguito. Se non vi dà seguito, non occorre una decisione formale di reiezione, a meno che non sia stata presentata una richiesta formale di cancellazione. In virtù dell'articolo 969 CC, l'ufficiale del registro fondiario deve notificare l'avvenuta cancellazione agli interessati (ossia al proprietario del fondo e, sempreché la sua identità sia ancora nota, al titolare del diritto). Qualora l'ufficio del registro fondiario abbia proceduto a torto a una siffatta cancellazione (si tratterà probabilmente di casi molto rari), l'avente diritto può proporre l'azione di reiscrizione (art. 975 CC), la cui proponibilità non è limitata nel tempo.

Si è preferito rinunciare a imporre all'ufficiale del registro fondiario un vero e proprio obbligo di aggiornamento sistematico. Cancellare le iscrizioni irrilevanti in casi chiari e privi di ambiguità rientra comunque tra gli obblighi di diligenza dell'ufficiale del registro fondiario.

Art. 976a (nuovo)

Questa disposizione disciplina la procedura di cancellazione nei casi in cui non vi è una certezza assoluta bensì un'alta probabilità che un'iscrizione non abbia (più) valore giuridico. I casi descritti nel *capoverso 1* sono più complessi di quelli elencati nell'articolo 976 D-CC e non possono essere riuniti in semplici categorie. Di conseguenza, occorre scegliere una procedura nella quale l'avente diritto sia sentito prima della cancellazione e possa fare opposizione, alla stregua di quanto previsto dai vigenti articoli 743 capoverso 3 e 744 capoverso 3 CC. La procedura attuale presenta tuttavia lo svantaggio di concludersi con la presentazione dell'opposizione e di non consentire quindi la cancellazione della servitù. La nuova procedura di opposizione si distingue dalla normativa vigente anche per il fatto che non si applica soltanto all'appuramento delle servitù in caso di divisione di un fondo dominante o servente, bensì è concepita come istituto generale per la cancellazione delle iscrizioni dal registro fondiario. Il procedimento è avviato dalla richiesta di cancellazione presentata dalla persona gravata dall'iscrizione; in genere si tratta del proprietario del fondo gravato. Il richiedente deve spiegare che, e per quali motivi, l'iscrizione, secondo i documenti giustificativi o le circostanze, non ha mai avuto valore giuridico o lo ha perso successivamente. Nel primo caso, la nuova procedura sostituisce l'azione di rettifica del registro fondiario.

Se considera ingiustificata la richiesta di cancellazione, l'ufficio del registro fondiario la respinge. Il richiedente può interporre ricorso contro questa decisione. Questo risulta dalle norme generali concernenti il ricorso in materia di registro fondiario

(cfr. art. 956a e 956b D-CC) e non deve pertanto essere espressamente precisato nella presente disposizione. Qualora consideri invece giustificata la richiesta di cancellazione, l'ufficio del registro fondiario ne informa l'avente diritto comunicandogli che, se non fa opposizione entro trenta giorni, cancellerà l'iscrizione (*cpv.* 2). Non si può esigere che l'avente diritto sostenga spese eccessive per difendere il suo diritto iscritto nel registro fondiario (eventualmente rivolgendosi persino a un avvocato). In linea di massima, l'avente diritto deve poter contare sull'iscrizione; non può tuttavia opporsi alla cancellazione per motivi di mera querulomania. Deve pertanto motivare brevemente e per scritto la propria opposizione, purché ciò sia possibile senza una mole di lavoro eccessiva (p. es. senza lunghe ricerche). La stesura di un'opposizione non richiede un grande volume di lavoro, ragion per cui il termine generale abituale di 30 giorni è ragionevole. Qualora l'avente diritto ometta di fare opposizione entro tale termine, l'ufficio del registro fondiario cancella l'iscrizione e gli notifica la cancellazione conformemente all'articolo 969 CC. Se ciononostante l'avente diritto ritiene (per qualsivoglia motivo) che la cancellazione sia stata effettuata a torto, rimane aperta la via dell'azione di reinscrizione, poiché non è ancora stata svolta una valutazione materiale dell'iscrizione o della sua cancellazione.

Art. 976b (nuovo)

Contrariamente a quanto previsto dal diritto vigente (art. 743 seg. CC), il procedimento non si conclude con l'opposizione dell'avente diritto. Se il gravato mantiene la richiesta di cancellazione, l'ufficio del registro fondiario deve anzi riesaminarla tenendo conto dei motivi addotti dall'opponente (*cpv.* 1).

Se dopo il riesame l'ufficio del registro fondiario respinge la richiesta di cancellazione, tale decisione può essere impugnata mediante ricorso. L'autorità di ricorso ha le stesse possibilità dell'ufficio del registro fondiario. Può respingere il ricorso e quindi la richiesta; può però anche accogliere la richiesta e comunicare che l'ufficio del registro fondiario procederà alla cancellazione se entro tre mesi non è proposta alcuna azione di accertamento del diritto.

Qualora dopo il riesame si giunga invece nuovamente alla conclusione che la richiesta di cancellazione è giustificata, poiché l'opposizione non è motivata o perché l'avente diritto invoca motivi non pertinenti, l'ufficio del registro fondiario comunica all'avente diritto che, se non propone entro tre mesi (termine di perenzione) un'azione giudiziaria volta ad accertare che l'iscrizione ha valore giuridico, quest'ultima sarà cancellata dal libro mastro (*cpv.* 2). Questa notificazione è una decisione amministrativa e deve quindi essere motivata, tanto più che all'avente diritto è assegnato il ruolo di parte attrice ed è pertanto necessario che egli conosca le ragioni per le quali l'ufficio del registro fondiario ritiene che la richiesta di cancellazione sia giustificata. Poiché in questa seconda fase del procedimento l'avente diritto deve difendere il proprio diritto iscritto nel registro fondiario, l'ufficio del registro fondiario «minaccerà» la cancellazione dell'iscrizione soltanto con molto riserbo. La ripartizione dei ruoli tra le parti non ha alcun effetto sulla ripartizione dell'onere probatorio. Nel processo civile spetta sempre al gravato provare che risulta dai documenti giustificativi o dalle circostanze che l'iscrizione ha perso ogni valore giuridico o non può concernere il fondo in questione. Se l'avente diritto non propone azione di accertamento nel termine di tre mesi, la decisione dell'ufficio del registro fondiario passa in giudicato e l'ufficio procede alla cancellazione. L'avente diritto può tuttavia ancora promuovere l'azione di reinscrizione.

Art. 976c (nuovo)

La procedura agevolata di cui agli articoli 976–976b D-CC è concepita per l'aggiornamento di un numero limitato di iscrizioni. Talvolta una pluralità di fondi situati nella stessa area risulta tuttavia gravata da servitù, annotazioni o menzioni prive di rilevanza materiale. In passato i terreni erano sovente raggruppati senza appurare tutti i diritti reali. Anche i terreni edificabili erano azzonati, dotati di infrastrutture ed edificati senza appurare le servitù. Di conseguenza, in molti luoghi i fondi edificati sono ancora gravati da vecchie servitù (p. es. diritti di passo, di sorgente o di abbeveraggio) risalenti all'epoca in cui i terreni erano destinati all'agricoltura. Tali servitù hanno ormai da tempo perso ogni importanza. Se simili diritti od oneri rimangono iscritti nel registro fondiario nonostante non corrispondano più alla situazione di fatto, quest'ultimo perde credibilità in quanto elemento di un moderno sistema di informazione fondiaria. In virtù del diritto vigente, tali iscrizioni possono essere aggiornate soltanto relativamente a singoli fondi, il che è complicato. Sovente l'aggiornamento non può inoltre essere attuato poiché taluni aventi diritto non acconsentono per principio alla cancellazione. L'aggiornamento di queste iscrizioni richiede pertanto una procedura più efficace che assicuri nel contempo il rispetto delle garanzie costituzionali.

Secondo il *capoverso 1*, spetta all'autorità designata dal Cantone ordinare un aggiornamento se in una determinata area le circostanze giuridiche o di fatto sono mutate a tal punto che 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.

Per motivi inerenti alla certezza del diritto, il *capoverso 2* esige che il fatto che un fondo sia interessato da una procedura di aggiornamento pubblica venga menzionato nel registro fondiario (analogamente a quanto previsto in caso di inclusione di un fondo nel perimetro di un raggruppamento di terreni; art. 703 cpv. 1 terzo per. CC). Gli eventuali acquirenti di buona fede del fondo saranno così resi attenti al fatto che si sta svolgendo una procedura di aggiornamento, che talune iscrizioni potrebbero essere cancellate e che occorre prestare attenzione alle pertinenti pubblicazioni ufficiali.

Secondo il *capoverso 3*, i Cantoni devono disciplinare i dettagli e la procedura. Sono inoltre autorizzati a facilitare ulteriormente l'aggiornamento o a emanare disposizioni deroganti al diritto federale. Possono farlo mediante un atto normativo di diritto privato o di diritto pubblico, per esempio nella legislazione sulla pianificazione del territorio o in quella edilizia o nelle norme concernenti i miglioramenti del suolo. Le disposizioni cantonali vanno sottoposte per approvazione alla Confederazione (art. 52 cpv. 3 tit. fin. CC). L'articolo 976c D-CC è una disposizione di carattere meramente sussidiario. In tal senso costituisce quindi uno standard minimo di diritto federale.

Art. 977, titolo marginale

Viene adeguata la numerazione del titolo marginale.

2.3

Titolo finale: Dell'entrata in vigore e dell'applicazione del Codice civile

Art. 21 cpv. 2 (nuovo)

Secondo la giurisprudenza più recente del Tribunale federale e in virtù dell'articolo 730 capoverso 2 D-CC, gli obblighi di fare connessi accessoriamente a una servitù prediale vincolano gli aventi causa soltanto se risultano dal tenore dell'iscrizione nel registro fondiario o perlomeno da un rinvio speciale al documento giustificativo. Per quanto concerne le servitù sinora costituite, questi obblighi accessori risultano spesso soltanto dai documenti giustificativi (ossia dai contratti di servitù). Ciononostante, la presente disposizione di diritto transitorio accorda loro un privilegio: in altri termini, essi esplicheranno effetti di natura reale e saranno quindi opponibili ai terzi di buona fede anche dopo l'entrata in vigore della revisione proposta.

Art. 31

Data la soppressione della rendita fondiaria, la presente disposizione di diritto transitorio può essere abrogata.

Art. 32

La riserva a favore del diritto cantonale formulata nel vigente articolo 843 CC è soppressa; la presente disposizione può quindi essere abrogata.

Art. 33a (nuovo)

La presente revisione parziale del Codice civile comporta la soppressione della rendita fondiaria (art. 847–853 CC) e delle cartelle ipotecarie e rendite fondiarie emesse per serie (art. 876–883 CC). Dall'entrata in vigore della presente revisione non sarà pertanto più possibile costituire simili diritti. Ciononostante, le rendite fondiarie e le cartelle ipotecarie emesse per serie già esistenti e iscritte nel registro fondiario non saranno cancellate o convertite in altre forme giuridiche; rimarranno iscritte nel registro fondiario (*cpv. 1*) e continueranno a essere disciplinate dalle norme attualmente applicabili (*cpv. 2*).

Il *capoverso 3* conferisce tuttavia ai Cantoni (analogamente all'art. 22 cpv. 2 tit. fin. CC) la facoltà di prevedere che le rendite fondiarie esistenti siano trasformate in forme di pegno secondo la legge nuova, per esempio in cartelle ipotecarie. Tra questi due tipi di pegno sussiste però una differenza sostanziale: la rendita fondiaria non comporta infatti alcuna responsabilità personale del debitore e il debito è garantito soltanto dal fondo costituito in pegno. Per quanto concerne la cartella ipotecaria, è invece prevista anche una responsabilità personale del debitore. Di norma, una siffatta responsabilità (in virtù della quale il debitore risponde con l'intero patrimonio) non può essere introdotta a posteriori senza il consenso del debitore. Le poche rendite fondiarie esistenti, costituite diverso tempo addietro, concernono tuttavia importi di lieve entità. Essendo inoltre sottoposte a un limite d'aggravio, non eccedono in genere i 1000 franchi. La presente disposizione consente quindi ai Cantoni di prevedere per legge – oltre alla trasformazione di tali rendite fondiarie in cartelle ipotecarie – una responsabilità personale del debitore.

Art. 33b (nuovo)

Questa disposizione è volta a favorire la trasformazione delle cartelle ipotecarie documentali (al portatore o nominative) costituite prima dell'entrata in vigore della presente revisione in cartelle ipotecarie registrali (nominative). Prevede quindi che la trasformazione può essere chiesta di comune accordo dal proprietario del fondo e dagli aventi diritto sulla cartella nella forma scritta semplice. Poiché questa trasformazione non incide sulla situazione del debitore, la cooperazione dello stesso non è necessaria, contrariamente a quella del creditore, del creditore pignoratizio o dell'usufruttuario, che sono «aventi diritto sulla cartella». Tale trasformazione non comporta la costituzione di un nuovo diritto di pegno; il grado della cartella rispetto agli altri diritti reali limitati rimane pertanto immutato. La trasformazione delle cartelle ipotecarie documentali costituite dopo l'entrata in vigore della presente modifica di legge e quella delle cartelle ipotecarie registrali in cartelle ipotecarie documentali possono invece avvenire soltanto nella forma dell'atto pubblico, prescritta per qualsiasi nuova costituzione di pegno.

Art. 44 cpv. 3 (nuovo)

Secondo il nuovo tenore degli articoli 784 e 836 cpv. 2 D-CC, gli oneri fondiari di diritto pubblico e le ipoteche legali di diritto cantonale d'importo superiore a 1000 franchi non sono opponibili ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario se non vi sono stati iscritti entro sei mesi dall'esigibilità del credito su cui si fondano, ma in ogni caso entro due anni dalla nascita dello stesso. In virtù dell'articolo 49 capoverso 2 titolo finale CC, i diritti di pegno esistenti dovrebbero essere iscritti nei termini summenzionati a decorrere dall'entrata in vigore della presente modifica del Codice civile, il che comporterebbe un considerevole sovraccarico di lavoro. Il nuovo articolo 44 *capoverso 3* titolo finale D-CC prolunga quindi il termine di iscrizione prevedendo che gli oneri fondiari di diritto pubblico e le ipoteche legali di diritto cantonale non iscritti ma costituiti prima dell'entrata in vigore della presente modifica di legge rimangono opponibili per dieci anni anche ai terzi di buona fede.

Art. 55, titolo marginale

Il titolo marginale viene adeguato a causa dell'introduzione dell'articolo 55^{bis}.

Art. 55^{bis} (nuovo)

Secondo la nozione prevista dal diritto federale, l'atto pubblico consiste nella constatazione di un fatto giuridicamente rilevante in un documento indipendente, nella forma e secondo la procedura prescritte a tal fine, da parte di un pubblico ufficiale competente per luogo e per materia. Fatte salve le esigenze minime poste dal diritto federale, i Cantoni stabiliscono in linea di massima la forma e la procedura da osservare per la redazione degli atti pubblici nel loro territorio. Le disposizioni cantonali in materia di atti pubblici necessitano tuttavia dell'approvazione della Confederazione. Attualmente si considera atto pubblico un documento in forma cartacea recante la firma autografa del pubblico ufficiale rogatore. Il documento redatto nella relativa procedura costituisce l'«originale». Le copie autentiche sono atti pubblici che riproducono fedelmente il contenuto dell'originale e lo sostituiscono nei rapporti giuridici; hanno la stessa forza probante dell'originale. Le copie sono allestite per le parti

all'atto ma anche per le autorità incaricate della tenuta dei registri (segnatamente gli uffici del registro fondiario e del registro di commercio). Data l'accresciuta importanza assunta dal commercio elettronico, occorre che sia possibile non soltanto notificare elettronicamente i negozi giuridici agli uffici dei registri ma anche inoltrare in forma elettronica i documenti giustificativi. In virtù del *capoverso 1*, i Cantoni possono autorizzare i pubblici ufficiali rogatori attivi nel loro territorio a realizzare copie elettroniche degli atti pubblici che stilano su supporto cartaceo. Ciò può avvenire sia tramite scansione dell'originale cartaceo sia mediante trasformazione diretta del testo dell'originale elaborato su supporto elettronico (l'originale deve continuare a essere allestito in forma cartacea). In entrambi i casi la copia elettronica dev'essere firmata elettronicamente dal pubblico ufficiale. Le parti all'atto pubblico sono comunque libere di chiedere per sé copie su supporto cartaceo. Le autorità incaricate della gestione dei registri sono tenute ad accettare documenti giustificativi in forma elettronica soltanto se le pertinenti normative (ordinanza sul registro di commercio e regolamento per il registro fondiario) lo prevedono.

Secondo il *capoverso 2*, i pubblici ufficiali possono inoltre essere autorizzati a certificare elettronicamente la conformità agli originali di copie da loro realizzate in forma elettronica e l'autenticità di firme figuranti in documenti cartacei. Con la certificazione di una copia, il pubblico ufficiale attesta che la copia riproduce in modo completo ed esatto il documento originale (non deve necessariamente trattarsi di un atto pubblico). La certificazione di una firma attesta invece che la stessa appartiene a una determinata persona che ha firmato dinanzi al pubblico ufficiale (anche mediante una firma digitale) o che riconosce espressamente come propria tale firma. Visto che la certificazione di una firma è di norma effettuata sul documento sul quale quest'ultima è apposta, la certificazione elettronica di una firma apposta su un documento cartaceo presuppone che tale documento sia previamente informatizzato.

Secondo il *capoverso 3*, i pubblici ufficiali devono disporre di una firma elettronica qualificata che li identifichi non soltanto in quanto persone ma anche quali titolari della loro funzione professionale, affinché possano essere identificati in qualsiasi momento e senza ambiguità come gli autori delle copie elettroniche e delle certificazioni da essi effettuate. Questo implica che le firme elettroniche dei pubblici ufficiali – come il loro sigillo – siano attribuite (e possano essere ritirate) dalle autorità incaricate di autorizzare l'esercizio della professione o d'intesa con tali autorità.

Un impiego efficiente delle copie elettroniche presuppone in particolare la compatibilità (interoperabilità) dei sistemi informatici utilizzati dai pubblici ufficiali e dalle autorità incaricate della tenuta dei registri. A tal fine, il *capoverso 4* prevede che il Consiglio federale emani mediante ordinanza disposizioni di esecuzione atte a garantire l'integrità (veracità, integralità e integrità dei dati), l'autenticità (possibilità di verificare l'identità dell'autore) e la sicurezza dei dati.

2.4 Modifica del diritto vigente

1. Legge federale sul diritto fondiario rurale¹⁸

Art. 78 cpv. 3

Dopo l'entrata in vigore della presente modifica legislativa non sarà più possibile costituire nuove rendite fondiarie. Tuttavia, quelle precedentemente costituite continueranno a sussistere (fatta salva la loro trasformazione); una volta rimborsato il credito inizialmente garantito, potranno quindi essere reimpiegate, come le cartelle ipotecarie, per garantire un nuovo mutuo. Siffatte rendite fondiarie rimangono assoggettate alla normativa prevista nell'articolo 78 capoverso 3 LDFR, il cui contenuto è immutato. È unicamente aggiunta una nota a piè di pagina che rinvia alla disposizione transitoria (art. 33a tit. fin. D-CC) concernente le rendite fondiarie secondo la legge anteriore.

2. Codice delle obbligazioni¹⁹

Art. 989

Questa disposizione fa salve, in materia di cartevalori, le norme speciali concernenti la cartella ipotecaria al portatore e la rendita fondiaria al portatore. Dato che non potranno essere costituite nuove rendite fondiarie, tale pegno non deve più essere menzionato nell'articolo. La riserva conserva invece la sua validità per le rendite fondiarie costituite prima dell'entrata in vigore della presente revisione, che continueranno a sussistere e rimarranno assoggettate alle disposizioni della legge anteriore (cfr. art. 33a tit. fin. D-CC).

3. Legge federale sulla esecuzione e sul fallimento²⁰

Art. 37 cpv. 1

Dopo l'abrogazione delle relative disposizioni, non sarà più possibile costituire nuove rendite fondiarie. Di conseguenza, tale pegno immobiliare non va più menzionato nella presente disposizione. Se continueranno a sussistere, le rendite fondiarie precedentemente costituite rientreranno in futuro nell'attuale categoria dei «pegni immobiliari del diritto anteriore».

Art. 158 cpv. 2

Dopo l'entrata in vigore della presente modifica di legge non potranno più essere costituite nuove rendite fondiarie. La disposizione, il cui contenuto rimane immutato, conserva tuttavia la sua importanza per le rendite fondiarie precedentemente costituite che continueranno a sussistere. Una nota a piè di pagina rinvia alla pertinente disposizione transitoria (art. 33a tit. fin. D-CC).

¹⁸ RS 211.412.11

¹⁹ RS 220

²⁰ RS 281.1

4. Legge federale sulla espropriazione²¹

Art. 43, titolo marginale e cpv. 1

Il *titolo marginale* e il *capoverso 1* vigenti prevedono la possibilità di far «annotare» limitazioni del diritto di disporre. Secondo il diritto del registro fondiario, l'operazione in questione è tuttavia una menzione. Si coglie quindi l'occasione per correggere questa imprecisione.

Art. 93 cpv. 3 (nuovo)

L'articolo 5 LEspr prevede che il diritto di espropriazione federale può concernere anche diritti risultanti dalle disposizioni sulla proprietà fondiaria in materia di rapporti di vicinato ai sensi degli articoli 679 e seguenti CC. Questa norma si applica segnatamente all'indennità per le immissioni foniche causate sui fondi vicini da opere pubbliche quali le strade nazionali, le ferrovie o gli aeroporti. L'indennità corrisposta ai proprietari fondiari interessati è fissata nella procedura di espropriazione formale. Il Tribunale federale ha di recente precisato che l'indennità versata a tale titolo a un proprietario fondiario copre anche i corrispondenti diritti dei successivi proprietari del fondo e compensa definitivamente la perdita di valore subita dallo stesso (DTF 129 II 72, consid. 2.8; 131 II 137, consid. 3.1.5). Nell'interesse della chiarezza e della certezza del diritto, questa indennità deve essere resa nota al pubblico per il tramite di una menzione nel registro fondiario. Di conseguenza, l'articolo 93 è completato con un *capoverso 3*. La disposizione proposta consente di evitare che successivi proprietari non informati dell'avvenuto pagamento di un'indennità siano indotti a far valere un loro diritto d'indennizzo a causa delle immissioni subite.

3 Ripercussioni

3.1 Ripercussioni per la Confederazione

Tre disposizioni del disegno (art. 861 cpv. 2 e 962 cpv. 3 D-CC nonché art. 55^{bis} tit. fin. D-CC) delegano competenze normative al Consiglio federale. L'Amministrazione federale potrà elaborare le necessarie disposizioni di ordinanza senza far capo a personale supplementare. Anche le eventuali spese supplementari relative ai progetti informatici della Confederazione concernenti la tenuta del registro fondiario (p. es. l'adeguamento dei modelli di dati alle nuove disposizioni) saranno di lieve entità e rimarranno quindi entro i limiti della pianificazione finanziaria.

3.2 Ripercussioni per i Cantoni e per i Comuni

Nei Cantoni che hanno informatizzato la gestione del registro fondiario occorrerà adeguare i programmi informatici al nuovo diritto (ad es. per quanto concerne la cartella ipotecaria registrata). Gli oneri amministrativi e finanziari supplementari che

²¹ RS 711

ciò comporterà saranno tuttavia compensati dal plusvalore derivante da un'accreciuta efficienza e da una maggiore certezza del diritto.

La nuova normativa conferisce ai Cantoni la competenza di disciplinare diverse procedure (p. es. la procedura di aggiornamento pubblica) o di emanare norme deroganti al diritto federale. I Cantoni potranno assoggettare l'iscrizione delle ipoteche legali di diritto pubblico cantonale a norme più restrittive (art. 836 D-CC), prevedere la menzione di ulteriori restrizioni di diritto pubblico della proprietà (art. 962 D-CC), semplificare ulteriormente la procedura di aggiornamento pubblica o emanare disposizioni deroganti al diritto federale (art. 976c D-CC). Dovranno quindi apportare talune modifiche, seppur di lieve entità, alla loro legislazione.

L'obbligo di iscrivere nel registro fondiario gli oneri fondiari di diritto pubblico (art. 784 D-CC) e le ipoteche legali di diritto cantonale (art. 836 D-CC) entro un determinato termine comporterà un sovraccarico amministrativo per i Cantoni e i Comuni. Per quanto concerne gli oneri fondiari e le ipoteche legali costituiti prima dell'entrata in vigore del nuovo diritto, il disegno prolunga il termine di iscrizione (cfr. art. 44 cpv. 3 tit. fin. D-CC) per consentire a Cantoni e Comuni di risparmiare gran parte delle risorse supplementari altrimenti necessarie. Nel complesso, questo sovraccarico sarà inoltre compensato da un miglioramento dell'effetto di pubblicità del registro fondiario.

3.3 Ripercussioni economiche

L'introduzione della cartella ipotecaria registrata, l'adeguamento della normativa concernente la cartella ipotecaria alla prassi e alla realtà giuridica odierne nonché la soppressione delle competenze legislative cantonali in questo settore soddisfano desideri da tempo espressi dagli ambienti bancari ed economici. Questo miglioramento delle condizioni quadro economiche faciliterà ulteriormente l'esercizio dell'attività creditizia delle banche nell'insieme del Paese. La maggiore concorrenza che regnerà in tale settore consentirà alle persone alla ricerca di un credito di confrontare i diversi prodotti offerti e di scegliere quello a loro più consono. I benefici che ne trarrà l'economia non possono essere quantificati.

I privati, l'amministrazione e l'economia trarranno profitto dalla trasformazione del registro fondiario in un moderno sistema di informazione fondiaria.

4 Programma di legislatura

Il progetto è annunciato nel rapporto sul programma di legislatura 2003–2007²².

5 Aspetti giuridici

5.1 Costituzionalità

Il presente disegno di legge si fonda sull'articolo 122 Cost.²³, che conferisce alla Confederazione la competenza di legiferare in materia di diritto civile.

5.2

Delega di competenze legislative

Tre disposizioni del disegno (art. 861 cpv. 2 e 962 cpv. 3 D-CC nonché art. 55^{bis} cpv. 4 tit. fin. D-CC) delegano competenze legislative al Consiglio federale incaricandolo di emanare le necessarie norme di esecuzione mediante ordinanza (cfr. n. 1.4).

²² FF **2004** 969, segnatamente pag. 1014.
²³ RS **101**

