

**Legge**  
**sul registro fondiario**  
 del 2 febbraio 1998 (stato 1° gennaio 2026)

IL GRAN CONSIGLIO  
 DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

- visto il messaggio 14 maggio 1996 n. 4527 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 1° dicembre 1997 no. 4527 R della Commissione speciale bonifiche fondiarie,

**decreta:**

TITOLO I  
**Organizzazione del registro fondiario**

**Circondari di registro**

- Art. 1** <sup>1</sup>Ogni distretto del Cantone costituisce un circondario del registro fondiario.  
<sup>2</sup>Il Circolo del Ceresio è attribuito al circondario del registro fondiario del Distretto di Mendrisio.<sup>1</sup>

**Ufficio del registro fondiario**

- Art. 2** <sup>1</sup>Ogni circondario ha un ufficio del registro fondiario, che costituisce un servizio dell'ufficio dei registri.  
<sup>2</sup>Esso è diretto da un ufficiale nominato dal Consiglio di Stato; a giudizio del Consiglio di Stato, un ufficiale può essere chiamato a dirigere più uffici distrettuali.<sup>2</sup>  
<sup>3</sup>Ulteriori disposizioni, segnatamente circa i requisiti di nomina, la supplenza del personale preposto nonché l'organizzazione dell'ufficio, sono stabilite dal regolamento di applicazione.

**Responsabilità**

- Art. 3** Alle pretese di risarcimento per danni cagionati nella tenuta del registro fondiario, per i quali lo Stato e i suoi funzionari rispondono in virtù dell'articolo 955 del Codice civile svizzero (CCS), è applicabile per analogia la procedura prevista dalla legge cantonale sulla responsabilità civile degli enti e degli agenti pubblici.

**Obblighi del notaio**

- Art. 4** <sup>1</sup>Il notaio e gli altri funzionari incaricati della stesura degli atti pubblici, sono presunti mandatari delle parti per le richieste di iscrizione al registro fondiario degli atti da essi redatti (articolo 963 cpv. 3 CCS).  
<sup>2</sup>Quando le parti non abbiano altrimenti disposto, l'iscrizione deve essere richiesta entro il termine di trenta giorni. Trascorso questo termine, soltanto chi ha facoltà di disporre a registro fondiario è abilitato a presentare la richiesta d'iscrizione.  
<sup>3</sup>Il notaio rimane soggetto alle conseguenze disciplinari ed alla responsabilità di fronte allo Stato, a norma della legge notarile e del relativo regolamento.

**Autorità di vigilanza**

- Art. 5**<sup>3</sup> Il regolamento designa l'autorità di vigilanza a norma dell'articolo 953 CC, alla quale spettano le competenze previste dall'articolo 956 CC, e presso cui è pure data possibilità di ricorso in prima istanza contro le decisioni degli uffici dei registri ai sensi dell'articolo 956a CC.

**Ricorso al Tribunale di appello<sup>4</sup>**

- Art. 6**<sup>5</sup> Contro le decisioni dell'autorità di vigilanza è dato ricorso al Tribunale di appello entro il termine di trenta giorni; sono applicabili le disposizioni della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013.

---

<sup>1</sup> Cpv. introdotto dalla L 27.9.2005; in vigore dal 1.7.2006 - BU 2005, 392.

A partire dal 1° luglio 2006 tutte le iscrizioni riguardanti il Circolo del Ceresio sono effettuate dall'ufficio dei registri del Distretto di Mendrisio - BU 2005, 393.

<sup>2</sup> Cpv. modificato dalla L 25.3.2002; in vigore dal 1.1.2003 - BU 2002, 128.

<sup>3</sup> Art. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>4</sup> Nota marginale modificata dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>5</sup> Art. modificato dalla L 24.9.2013; in vigore dal 1.3.2014 - BU 2013, 481; precedente modifica: BU 2010, 324.

### **Organi di esecuzione e procedura**

**Art. 7** Il regolamento di applicazione stabilisce inoltre:

- a) gli organi preposti all'introduzione del registro fondiario definitivo e del registro fondiario prodefinitivo;
- b) la procedura di introduzione del registro fondiario definitivo e del registro fondiario prodefinitivo e di adeguamento della proprietà per piani originaria;
- c) le disposizioni attinenti alla tenuta a giorno del registro fondiario e alla rettifica dei confini giurisdizionali;
- d) le disposizioni che regolano i rapporti giuridici tra registro fondiario, raggruppamento terreni e misurazione ufficiale durante l'esecuzione del raggruppamento terreni e della misurazione ufficiale.

## **TITOLO II**

### **Registro fondiario provvisorio**

#### **CAPITOLO I**

#### **Formazione**

### **Rapporti giuridici iscrivibili**

**Art. 8** <sup>1</sup>Nel registro provvisorio sono iscritti tutti i rapporti giuridici costituiti dopo l'entrata in vigore del CCS (1.1.1912).

<sup>2</sup>I rapporti giuridici preesistenti possono essere iscritti solo in quanto la richiesta d'iscrizione emani dalla persona legittimata a presentarla e sia corredata dei necessari documenti giustificativi.

### **Effetti**

**Art. 9** Il registro fondiario provvisorio ha gli effetti del registro fondiario per ciò che concerne la nascita, la trasmissione, la modifica e l'estinzione dei diritti reali (articolo 48 cpv. 2 Titolo finale CCS).

### **Grida per l'accertamento**

**Art. 10**<sup>6</sup> L'accertamento dei diritti reali può aver luogo mediante una grida, nei casi previsti negli articoli 21a e seguenti e con la procedura ivi stabilita.

### **Elementi**

**Art. 11** <sup>1</sup>Il registro fondiario provvisorio si compone:

- a) del registro delle mutazioni e delle servitù;
- b) del registro dei pegni e dei pignoramenti immobiliari;
- c) del catasto dei diritti d'acqua;
- d) del libro giornale (libro generale d'ordine);
- e) dei documenti giustificativi;
- f) degli atti catastali del raggruppamento terreni.

<sup>2</sup>Sono tenuti inoltre, come registri ausiliari, le rubriche o gli indici d'uso prescritti dal regolamento di applicazione.

## **CAPITOLO II**

### **Registro delle mutazioni e delle servitù**

### **Iscrizione nel registro**

**Art. 12** <sup>1</sup>Le iscrizioni, annotazioni e menzioni, nonché le loro modifiche e radiazioni, che non si riferiscono a diritti di pegno immobiliare, sono eseguite nel registro delle mutazioni e delle servitù, tenuto in forma di giornale cronologico. Queste possono essere raggruppate per Comune, conservando tuttavia l'ordine cronologico.

<sup>2</sup>Il registro può essere tenuto in forma di fogli mobili.

### **Comunicazione al Municipio e al geometra**

**Art. 13** <sup>1</sup>All'inizio di ogni mese l'ufficiale del registro fondiario comunica al Municipio del rispettivo Comune ed al geometra revisore od assuntore, tutte le mutazioni di proprietà avvenute nel mese precedente, nonché le servitù da rappresentare sui piani catastali.

### **Aggiornamento**

---

<sup>6</sup> Art. modificato dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>2</sup>E' fatto obbligo al Municipio ed al geometra di eseguire, entro quindici giorni dalla comunicazione, i relativi aggiornamenti.

### **Sanzioni**

<sup>3</sup>L'incaricato comunale od il geometra che dovesse venir meno alle prescrizioni del presente articolo, è passibile di una multa sino a fr. 1000.-- da infliggere dal Consiglio di Stato a norma della legge del 20 aprile 2010 di procedura per le contravvenzioni.<sup>7</sup>

## **CAPITOLO III**

### **Registro dei pegni e dei pignoramenti immobiliari**

#### **Iscrizioni nel registro**

**Art. 14** <sup>1</sup>Le iscrizioni, le modifiche e le radiazioni di diritti di pegno e di pignoramento immobiliari, sono eseguite nel registro dei pegni e pignoramenti immobiliari. Esso è tenuto in forma di giornale cronologico e comprende un libro dei pegni e uno dei pignoramenti.

<sup>2</sup>Il registro può essere tenuto in forma di fogli mobili o mediante l'ausilio di sistemi informatici.<sup>8</sup>

#### **Vecchi registri**

**Art. 15** Il registro delle ipoteche preesistenti, all'entrata in vigore del CCS (1.1.1912), fa pure parte del registro fondiario provvisorio (articoli 22 e 23 Titolo finale CCS).

#### **Cartelle ipotecarie<sup>9</sup>**

**Art. 16**<sup>10</sup> Per l'emissione di cartelle ipotecarie nominative, al portatore o intestate al proprietario del fondo e di cartelle ipotecarie registrali intestate al proprietario o a terzi, è necessario il certificato di grida (art. 21a e seguenti).

#### **Forma**

**Art. 17** <sup>1</sup>Le cartelle ipotecarie devono essere compilate secondo un modulo uniforme e rispettare i requisiti previsti dall'ordinanza sul registro fondiario (ORF).<sup>11</sup>

<sup>2</sup>Il titolo deve inoltre contenere l'avvertenza che le servitù apparenti e continue, acquistate anteriormente al 1912, non vi sono indicate.

#### **Cessioni**

**Art. 18** Il trasferimento del credito garantito da pegno immobiliare, viene indicato in margine all'iscrizione del diritto di pegno immobiliare.

## **CAPITOLO IV**

### **Catasto dei diritti d'acqua**

**Art. 19** ...<sup>12</sup>

## **CAPITOLO V**

### **Disposizioni comuni ai registri principali**

#### **Richiesta di iscrizione**

**Art. 20** <sup>1</sup>Le richieste di iscrizione devono essere presentate in forma scritta, in lingua italiana, corredate del titolo costitutivo, a norma degli articoli 963 e seguenti del CC e degli articoli 46 e seguenti ORF.<sup>13</sup>

<sup>2</sup>Alla richiesta di iscrizione deve essere allegato l'estratto censuario la cui data di rilascio non può essere superiore ad un mese.

#### **Iscrizioni nei registri**

<sup>7</sup> Cpv. modificato dalla L 20.4.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 260; precedente modifica: BU 2004, 388.

<sup>8</sup> Cpv. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>9</sup> Nota marginale modificata dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>10</sup> Art. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>11</sup> Cpv. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>12</sup> Art. abrogato dalla L 21.1.2025; in vigore dal 1.1.2026 - BU 2025, 244; precedente modifica: BU 2012, 469.

<sup>13</sup> Cpv. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>3</sup>Le iscrizioni nei registri avvengono, di regola, a norma delle disposizioni del RRF, in quanto compatibili con la forma di giornale cronologico.

<sup>4</sup>Ulteriori disposizioni sono stabilite dal regolamento di applicazione.

### **Descrizione dei fondi**

**Art. 21** <sup>1</sup>I fondi ai quali le iscrizioni si riferiscono devono essere indicati con il nome del Comune ove sono situati e il numero di mappa apparente dall'estratto censuario.

<sup>2</sup>Dove non esiste una mappa attendibile od il numero non possa essere altrimenti determinato, la designazione del fondo si fa con altre indicazioni atte a farlo riconoscere, indicate nell'estratto censuario o nella dichiarazione rilasciata dalla cancelleria comunale, quali il nome locale, la denominazione, le coerenze, la superficie approssimativa ed il valore ufficiale di stima.

## **Capitolo VI<sup>14</sup>**

### **Delle grida e dell'accertamento dei diritti contestati**

#### **Scopo della grida**

**Art. 21a**<sup>15</sup> <sup>1</sup>Sino all'entrata in vigore del registro fondiario definitivo è ammessa, nei casi di trapasso della proprietà immobiliare in seguito a contratto, la pubblicazione di una grida, allo scopo di conoscere i diritti reali che gravano la proprietà.

<sup>2</sup>La pubblicazione deve essere chiesta entro tre mesi dall'iscrizione del trapasso nel registro fondiario provvisorio.

#### **Domanda, decisione ed impugnazione**

**Art. 21b**<sup>16</sup> <sup>1</sup>L'istanza di pubblicazione della grida viene presentata al pretore della giurisdizione nella quale i beni sono situati, unitamente alla prova dell'iscrizione del trapasso di proprietà.

<sup>2</sup>Il pretore rifiuta la pubblicazione se non ritiene giustificata la domanda.

<sup>3</sup>Il decreto di rifiuto può essere impugnato dall'istante con appello.

#### **Contenuto**

**Art. 21c**<sup>17</sup> La grida deve contenere:

- a) il nome, il cognome, la paternità e il domicilio del proprietario attuale e di quello precedente;
- b) l'indicazione del comune in cui si trovano gli immobili, della natura, della denominazione e dei numeri di mappa; dove non esiste la mappa, l'indicazione degli immobili deve farsi inoltre per mezzo di designazioni particolari atte ad individuarli, come la località, le coerenze, la misura approssimativa;
- c) l'indicazione del termine per la notificazione delle contraddizioni;
- d) la comminatoria della perenzione.

#### **Pubblicazione della grida e termine per contraddirvi**

**Art. 21d**<sup>18</sup> <sup>1</sup>La pubblicazione della grida si fa nel Foglio ufficiale per due volte con l'intervallo di 15 giorni.

<sup>2</sup>La grida deve essere inoltre pubblicata all'albo del comune dove è posto l'immobile.

<sup>3</sup>Il termine per le contraddizioni è di almeno tre mesi dalla prima pubblicazione.

#### **Contraddizioni**

**Art. 21e**<sup>19</sup> La notificazione dei diritti esistenti o pretesi sugli immobili oggetto della grida si propongono mediante contraddizione, introdotta per iscritto alla pretura, in doppio esemplare, di cui uno viene restituito al contraddicente con la menzione della data dell'insinuazione.

#### **Diritti per i quali non vi è obbligo della notificazione**

**Art. 21f**<sup>20</sup> La contraddizione non è necessaria:

- a) per i diritti reali e i pegni immobiliari risultanti a registro fondiario provvisorio;
- b) per le servitù apparenti e continue acquistate anteriormente all'anno 1912.

---

<sup>14</sup> Capitolo introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>15</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>16</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>17</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>18</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>19</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>20</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

**Certificato di pubblicazione**

**Art. 21g**<sup>21</sup> La pretura, spirato il termine per le contraddizioni, notifica d'ufficio alle parti indicate nella grida l'avvenuta pubblicazione e dà loro copia delle contraddizioni.

**Diritti dell'istante**

**Art. 21h**<sup>22</sup> 1L'istante, il suo datore o avente causa, deve dichiarare al pretore entro un mese dalla scadenza del termine per la contraddizione, quali contraddizioni egli contesta.

2I diritti non contestati sono riconosciuti.

3Il contraddicente ha la facoltà di chiederne l'iscrizione nel registro fondiario provvisorio, producendo come documento giustificativo la relazione della contraddizione, con il certificato del pretore che essa non venne contestata.

**Obblighi del contraddicente**

**Art. 21i**<sup>23</sup> 1Il pretore assegna al contraddicente, di cui venne contestato un diritto, un termine di trenta giorni, per promuovere con la procedura ordinaria l'azione di accertamento del diritto.

2Il diritto è perento se l'azione non è proposta entro il termine assegnato o prorogato.

3Il riconoscimento di diritti che non siano stati enunciati nella contraddizione non può essere chiesto.

**Omissione della contraddizione**

**Art. 21j**<sup>24</sup> 1I diritti reali non notificati alla grida sono perenti, riservato l'articolo 21f.

2Un diritto riconosciuto dall'autore della grida nelle forme di legge valide a costituirlo, non è tuttavia mai pregiudicato nei suoi confronti anche se non notificato.

**Iscrizione nel registro fondiario**

**Art. 21k**<sup>25</sup> I diritti accertati in giudizio possono essere iscritti a registro fondiario provvisorio, producendo come documento giustificativo la sentenza definitiva.

**Emissione di cartelle ipotecarie**<sup>26</sup>

**Art. 21l**<sup>27</sup> L'emissione di cartelle ipotecarie nei comuni nei quali non è ancora stato introdotto il registro fondiario definitivo deve essere preceduta dall'accertamento dei diritti reali che gravano i fondi oggetto del pegno.

## TITOLO III

**Del registro fondiario definitivo e prodefinitivo**

## CAPITOLO I

**Disposizioni generali****Struttura**

**Art. 22** Il registro fondiario è ordinato per Comune e in base alla numerazione particellare catastale.

**Presupposti per l'introduzione del registro fondiario definitivo**

**Art. 23** Nei Comuni in possesso di una misurazione ufficiale, si procede all'introduzione del registro fondiario definitivo, la quale ha luogo per Comune nell'ordine determinato dal Consiglio di Stato.

**Registro prodefinitivo**

**Art. 24** 1Il registro fondiario prodefinitivo viene introdotto, in via eccezionale, utilizzando misurazioni provvisorie riconosciute idonee dal Consiglio di Stato. Esso può estendersi anche alle zone soggette a spostamenti di terreno permanenti (articolo 660a CCS).

<sup>21</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>22</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>23</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>24</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>25</sup> Art. introdotto dalla L 24.6.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 324.

<sup>26</sup> Nota marginale modificata dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>27</sup> Art. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469; precedente modifica: BU 2010, 324.

### **Effetti**

<sup>2</sup>Il registro fondiario prodefinitivo produce tutti gli effetti giuridici inerenti al registro definitivo, anche nei riguardi dei terzi in buona fede, ai sensi dell'articolo 46 del Titolo finale CCS.

### **Menzione**

<sup>3</sup>Tali effetti giuridici non si estendono tuttavia alla delimitazione dei fondi. Di questa limitazione è fatta menzione nel registro fondiario.

### **Intavolazione**

**Art. 25** Sono intavolati a norma del diritto federale (articolo 943 CCS) tutti i fondi rilevati con la misurazione ufficiale o con la misurazione provvisoria riconosciuta idonea a norma dell'articolo 24 cpv. 1 della presente legge.

### **Intavolazioni speciali**

**Art. 26** Sono intavolati anche i fondi del demanio pubblico cantonale, delle corporazioni di diritto pubblico e delle ferrovie (articolo 944 CCS).

### **Fogli indicativi singoli e collettivi**

**Art. 27** <sup>1</sup>Sono fogli indicativi, nel senso di questa legge, i fogli del libro mastro (articolo 945 CCS).

<sup>2</sup>Di regola ogni fondo viene intavolato in un foglio indicativo singolo.

<sup>3</sup>Quando in un Comune o parte di Comune la proprietà è eccessivamente frazionata il Consiglio di Stato può proporre il foglio collettivo (articolo 947 CCS).

## **CAPITOLO II**

### **Introduzione del registro fondiario**

#### **Introduzione del registro fondiario**

**Art. 28** L'introduzione del registro fondiario è decisa dal Consiglio di Stato.

#### **Accertamento della proprietà**

**Art. 29** Per l'accertamento della proprietà fanno stato le risultanze della misurazione in vigore.

#### **Livelli, enfiteusi e simili**

**Art. 30** <sup>1</sup>I fondi che formano oggetto di livello, enfiteusi, servitù perpetue, anticresi o altri diritti non costituibili secondo il diritto federale, sono menzionati a norma dell'effettiva ed attuale prevalenza economica del diritto (articolo 45 Titolo finale CCS).

<sup>2</sup>Se l'enfiteusi consiste in una costruzione sul fondo altrui, ammessa dal diritto vigente, essa è intavolata a norma dell'articolo 779 CCS, anche se la sua costituzione è anteriore.

<sup>3</sup>La proprietà di alberi su fondo altrui è iscritta come menzione.

#### **Diritti d'alpe preesistenti**

**Art. 31** I diritti d'alpe preesistenti su fondi patriziali, di altre corporazioni o istituti di diritto pubblico, sono opportunamente menzionati.

#### **Diritti reali limitati preesistenti**

**Art. 32** L'iscrizione delle servitù e degli altri diritti reali limitati preesistenti che non siano pegni immobiliari, ha luogo a norma dell'articolo 43 Titolo finale CCS.

#### **Trascrizione delle vecchie ipoteche**

**Art. 33** Le ipoteche iscritte nei registri antecedenti l'entrata in vigore del CCS (1.1.1912), sono trascritte d'ufficio in quanto sia provata la loro fondatezza attuale, previa pubblicazione di una grida e secondo le modalità stabilite dal regolamento di applicazione.

#### **Responsabilità del proprietario**

**Art. 34** Il mancato riporto di un'iscrizione ipotecaria preesistente che fosse ancora attuale, quantunque nel termine della grida non siano pervenute notifiche, non modifica i rapporti di diritto civile tra creditore e debitore. Tuttavia, il proprietario del fondo gravato che non è personalmente debitore, è liberato da ogni responsabilità.

#### **Responsabilità dello Stato**

**Art. 35** <sup>1</sup>Lo Stato si rende garante nei confronti del creditore per ogni danno che dovesse risultare dal mancato riporto del diritto di pegno.

Il creditore può tuttavia avvalersi di questa garanzia soltanto se dimostra di avere, senza esito, tentato con tutti i mezzi legali di riscuotere il credito nei confronti del debitore.

<sup>2</sup>Allo Stato spetta il diritto di rivalsa nei confronti del debitore.

#### **Bando**

**Art. 36** Per l'introduzione del registro fondiario definitivo o prodefinitivo è pubblicato un bando per la verifica dei diritti reali limitati trascritti d'ufficio dal registro fondiario provvisorio e per la notifica dei diritti reali limitati preesistenti.

#### **Perenzione dei diritti reali limitati preesistenti non notificati**

**Art. 37** <sup>1</sup>I diritti sorti prima del 1912, non notificati nei termini previsti dal bando di cui all'articolo precedente, sono dichiarati perenti in applicazione dell'articolo 44 cpv. 2 Titolo finale CCS.

<sup>2</sup>Restano riservati i diritti apparenti e continui.

#### **Menzione del registro fondiario**

**Art. 38** In caso di contestazione davanti all'autorità giudiziaria, nei fogli indicativi del libro mastro viene menzionata l'esistenza del reclamo.

#### **Tasse e spese amministrative nella procedura di introduzione**

**Art. 39** <sup>1</sup>La tassa di giudizio da fr. 50.-- a fr. 500.-- e le spese, sono poste a carico della parte soccombente.

<sup>2</sup>Se vi è soccombenza reciproca, le stesse possono essere ripartite parzialmente o per intero fra le parti.

<sup>3</sup>Quando le contestazioni sono tolte per desistenza o acquiescenza non si prelevano né tasse né spese.

### **TITOLO IV**

#### **Tenuta del registro fondiario**

##### **Tenuta del registro fondiario**

**Art. 40** Le intavolazioni e le iscrizioni nel registro fondiario definitivo, la sua pubblicità, i suoi effetti nonché l'estinzione dei diritti e la loro radiazione, sono regolati dal diritto federale.

##### **Tenuta del registro fondiario con ordinatore**

**Art. 41** <sup>1</sup>La tenuta del registro fondiario in modo informatico è ammessa nei limiti stabiliti dall'ORF.<sup>28</sup>

<sup>2</sup>Il Consiglio di Stato stabilisce per regolamento il diritto di accesso diretto ai dati, l'estensione e le modalità di esercizio di tale diritto, nonché le sanzioni contro eventuali abusi.

### **TITOLO V**

#### **Blocco del registro fondiario**

##### **Blocco del registro fondiario**

**Art. 42** <sup>1</sup>Il blocco del registro fondiario, vieta, nei limiti stabiliti dal giudice o dall'autorità che lo ordina, ogni atto di disposizione nel registro.

<sup>2</sup>L'ufficiale del registro fondiario deve rifiutare, nei limiti dell'ordine di blocco, ogni istanza di iscrizione.

##### **a) nel registro fondiario definitivo**

<sup>3</sup>Nel registro fondiario definitivo il blocco è iscritto nella rubrica delle menzioni.<sup>29</sup>

##### **b) nel registro fondiario provvisorio**

<sup>4</sup>Nel registro fondiario provvisorio la menzione del blocco avviene nel registro mutazioni, servitù e oneri fondiari, nella rubrica mutazioni e servitù e nella rubrica pegni immobiliari.

<sup>5</sup>L'ufficiale del registro fondiario dà immediata comunicazione dell'avvenuta menzione alla cancelleria comunale ed al geometra competente per l'indicazione del blocco nell'estratto censuario.

<sup>28</sup> Cpv. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>29</sup> Cpv. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

TITOLO VI  
Pubblicazione degli acquisti di proprietà fondiaria

**Art. 43** ...<sup>30</sup>

**Attestazione municipale LDFR<sup>31</sup>**

**Art. 44<sup>32</sup>** 1Unitamente all'istanza di iscrizione dei trapassi di proprietà ad eccezione di quelli successoriali, deve essere allegata un'attestazione municipale nella quale sono indicati per ciascun fondo i dati di natura pianificatoria. Tale attestazione vale anche in caso di aggravio ipotecario, divisione o frazionamento di fondi ai fini dell'applicazione della legge federale sul diritto fondiario rurale del 4 ottobre 1991 (LDFR).

2Il contenuto dell'attestazione è specificato nel regolamento.

**Elaborazioni statistiche<sup>33</sup>**

**Art. 45<sup>34</sup>** I dati raccolti dagli uffici dei registri e quelli iscritti nel registro fondiario possono essere oggetto di elaborazioni nel rispetto delle disposizioni in materia di protezione dei dati. A tale scopo essi possono essere trasmessi all'ufficio cantonale di statistica.

TITOLO VIA<sup>35</sup>  
Transazioni per via elettronica e diffusione dei dati del registro fondiario

**Transazioni elettroniche**

**Art. 45a<sup>36</sup>** 1Gli uffici dei registri possono corrispondere o condurre operazioni per via elettronica.

2Il Cantone può, mediante piattaforme riconosciute, permettere il traffico elettronico con gli uffici dei registri, conformemente alle prescrizioni del diritto federale.

3Il regolamento ne disciplina i tempi e le modalità.

**Pubblicazione dei dati del registro fondiario**

**Art. 45b<sup>37</sup>** La pubblicazione dei dati del registro fondiario su supporto informatico può essere integrata nel sistema cantonale dei geodati.

TITOLO VII  
Proprietà per piani

**Apertura di fogli speciali nel registro fondiario definitivo**

**Art. 46** 1Per la proprietà per piani originaria sono aperti fogli speciali.<sup>38</sup>

2Il Consiglio di Stato può derogare a questa disposizione (articolo 10a cpv. 4 RRF).

**Conferma ufficiale**

**Art. 47** 1La conferma ufficiale prevista nei casi degli articoli 68 e 69 ORF è rilasciata, a richiesta dell'ufficiale del registro fondiario, dal geometra revisore del rispettivo circondario.<sup>39</sup>

2Le spese per il rilascio della conferma, sono calcolate a norma della Tariffa per le operazioni geometriche di tenuta a giorno delle misurazioni catastali.

TITOLO VIII  
Vulture catastali anteriori al 1.1.1912

**Obbligo**

**Art. 48** 1Per ogni atto di disposizione relativo ai fondi intestati a persone defunte o scomparse prima del 1.1.1912, i proprietari devono chiedere la vettura al proprio nome.

<sup>30</sup> Art. abrogato dalla L 22.3.2007; in vigore dal 1.6.2009 - BU 2009, 221.

<sup>31</sup> Nota marginale modificata dalla L 22.3.2007; in vigore dal 1.6.2009 - BU 2009, 221.

<sup>32</sup> Art. modificato dalla L 22.3.2007; in vigore dal 1.6.2009 - BU 2009, 221.

<sup>33</sup> Nota marginale modificata dalla L 22.3.2007; in vigore dal 1.6.2009 - BU 2009, 221.

<sup>34</sup> Art. modificato dalla L 22.3.2007; in vigore dal 1.6.2009 - BU 2009, 221.

<sup>35</sup> Titolo introdotto dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>36</sup> Art. introdotto dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>37</sup> Art. introdotto dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>38</sup> Cpv. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>39</sup> Cpv. modificato dalla L 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>2</sup>La domanda deve essere inoltrata al municipio, corredata dei documenti giustificativi.

#### **Procedura**

**Art. 49** <sup>1</sup>Le volture devono risultare da apposita risoluzione municipale ed essere iscritte immediatamente nei catasti censuari.

<sup>2</sup>Il regolamento per la tenuta dei catastri censuari stabilisce le modalità e la procedura.

#### **Eccezione**

**Art. 50** In casi eccezionali, quando la presentazione degli atti o dei titoli giustificativi risultasse impossibile, ma si trattasse di rapporti giuridici notori, pacifici e di lunga durata, tanto da escludere ogni ragionevole timore di contestazione, il municipio può ammettere la domanda di voltura purché firmata da tutti gli interessati.

#### **Tasse**

**Art. 51** La procedura è esente da tasse.

### **TITOLO VIIIA<sup>40</sup>**

#### **Procedura di aggiornamento pubblica (art. 976c CC)**

#### **Procedura di aggiornamento pubblica**

(art. 976c CC)

**Art. 51a<sup>41</sup>** <sup>1</sup>La procedura di aggiornamento pubblica può essere intrapresa in presenza di un numero elevato di servitù, annotazioni o menzioni divenute col tempo o le circostanze desuete, confuse o di difficile determinazione, su richiesta dell'ufficio dei registri ove è situata la maggior parte dei fondi interessati, e su ordine dell'autorità di vigilanza.

<sup>2</sup>L'avvio della procedura viene pubblicato sul Foglio ufficiale e notificato direttamente agli interessati.

<sup>3</sup>La procedura avviene a cura dell'ufficio dei registri competente, ed è menzionata nel registro fondiario sui fondi dei comprensori interessati. Il regolamento ne disciplina la modalità.

<sup>4</sup>Avverso le nuove risultanze è possibile inoltrare reclamo all'ufficio dei registri entro il termine di 30 giorni. Contro la decisione su reclamo è data facoltà di ricorso all'autorità di vigilanza, la cui decisione può essere impugnata mediante azione giudiziaria davanti al pretore entro il termine di trenta giorni dall'intimazione.

<sup>5</sup>Una volta definitiva la nuova situazione, la menzione viene cancellata, unitamente all'iscrizione delle eventuali nuove risultanze, a cura dell'ufficio dei registri.

### **TITOLO IX**

#### **Spese, tasse, tariffe**

#### **CAPITOLO I**

#### **Spese d'introduzione, adeguamento e epurazione del registro fondiario definitivo o prodefinitivo e loro riparto**

#### **Ripartizione**

**Art. 52** <sup>1</sup>Le spese derivanti dalle operazioni previste dal titolo terzo - capitolo II - della presente legge, dedotti eventuali sussidi, sono ripartite fra i Comuni e i proprietari di fondi, di condotte e linee ferroviarie, nelle seguenti proporzioni:

60% a carico del Comune;

40% a carico dei proprietari.<sup>42</sup>

<sup>2</sup>Uguale riparto sarà applicato alle procedure di adeguamento del registro fondiario definitivo a seguito del nuovo riparto fondi o rinnovo della misurazione catastale.

<sup>40</sup> Titolo introdotto dalla L. 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>41</sup> Art. introdotto dalla L. 27.6.2012; in vigore dal 1.1.2012 - BU 2012, 469.

<sup>42</sup> Cpv. modificato dalla L. 27.9.2005; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2005, 390.

Per le procedure d'introduzione del registro fondiario ai sensi dell'articolo 52 iniziate entro il 31 dicembre 2006 si applica il seguente riparto:

40% a carico dello Stato

40% a carico del Comune

20% a carico dei proprietari - BU 2005, 390.

**Art. 53** Le spese a carico dei proprietari sono ripartite in proporzione al valore di stima ufficiale dei fondi intavolati e alla percorrenza delle linee ferroviarie e delle condotte.

#### **Approvazione**

**Art. 54** Il Consiglio di Stato approva il conto delle spese prima dell'esazione delle quote a carico dello Stato, dei Comuni e dei proprietari.

### **CAPITOLO II Tasse e spese**

#### **Tariffe per le iscrizioni a registro fondiario**

**Art. 55** Le tariffe per le iscrizioni a registro fondiario sono stabilite dalla relativa legge.

#### **Tasse aggiornamento dei catastrini censuari**

**Art. 56** Il regolamento per la tenuta dei catastrini stabilisce l'ammontare delle tasse percepite per le operazioni eseguite dalla Cancelleria comunale per l'aggiornamento dei catastrini censuari ed il rilascio di estratti secondo il principio della copertura dei costi.

### **CAPITOLO III Esecutività e ricorsi**

#### **Esecutività delle tasse ed emolumenti della presente legge**

**Art. 57** Le decisioni, bollette o fatture, emanate in virtù della presente legge sono parificate alle sentenze esecutive (articolo 89 della legge federale sull'esecuzione e sul fallimento).

#### **Ricorso contro il riparto spese e le tasse**

**Art. 58** <sup>1</sup>Contro il riparto delle spese di cui all'articolo 52 è dato ricorso al Consiglio di Stato.

<sup>2</sup>Contro la decisione del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

<sup>3</sup>È applicabile la legge di procedura per le cause amministrative.

### **TITOLO X Disposizioni introduttive, transitorie**

#### **Diritto previgente**

**Art. 59** <sup>1</sup>Le norme in base alle quali è entrato in vigore nei singoli comuni il registro fondiario federale restano applicabili con particolare riguardo agli effetti relativi alle notifiche. Il Consiglio di Stato è abilitato a procedere all'epurazione dei diritti reali preesistenti ai sensi dell'articolo 44 Titolo finale CCS, secondo le modalità stabilite dall'articolo 28 della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero (LAC).

<sup>2</sup>Per i Comuni nei quali, all'entrata in vigore della presente legge, la pubblicazione del bando per la verifica dei diritti reali limitati trascritti d'ufficio e per la notifica dei diritti reali preesistenti è già avvenuta, rimangono applicabili gli articoli 95 e seguenti della legge generale sul registro fondiario del 2 febbraio 1933.

#### **Entrata in vigore**

**Art. 60** La presente legge unitamente al suo allegato, ottenuta la necessaria approvazione dell'autorità federale<sup>43</sup> e trascorsi i termini di referendum, viene pubblicata sul Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticino ed entra immediatamente in vigore.<sup>44</sup>

Pubblicata nel BU **1998**, 93.

---

<sup>43</sup> Approvazione federale: 30 marzo 1998 - BU 1998, 102.

<sup>44</sup> Entrata in vigore: 7 aprile 1998 - BU 1998, 93.