

**Revisione parziale del  
Codice civile svizzero**

**(Diritti reali immobiliari e diritto del  
registro fondiario)**

**Rapporto esplicativo concernente  
l'avamprogetto**

**Testo per la procedura di  
consultazione**

**Marzo 2004**

## Compendio

*La presente revisione delle disposizioni concernenti i diritti reali immobiliari e il diritto del registro fondiario (art. 655-712t, 730-792, 793 e 883, 942-977 CC) tiene conto delle richieste formulate in diversi interventi parlamentari. Tali interventi chiedono sostanzialmente che si introduca una cartella ipotecaria senza titolo, si riesaminino le norme concernenti l'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori e si agevoli l'accesso alla proprietà abitativa. Nell'ambito della loro attuazione si è pure svolta una riflessione approfondita al fine di migliorare la pubblicità del registro fondiario e la qualità e la chiarezza delle iscrizioni e di risolvere taluni problemi sorti nella prassi per quanto concerne la comproprietà, la proprietà per piani e le servitù prediali. Si è inoltre colta l'occasione per migliorare e formulare più chiaramente le norme concernenti la vigilanza sul registro fondiario e la modifica e la cancellazione delle iscrizioni e riesaminare le disposizioni relative alla responsabilità del proprietario per le immissioni causate nell'ambito della gestione del proprio fondo.*

*Questi lavori comportano le seguenti modifiche del Codice civile:*

- *Cartella ipotecaria: l'avamprogetto prevede l'introduzione di una cartella ipotecaria senza titolo costituita mediante iscrizione nel registro fondiario. L'attuale cartella ipotecaria documentale è mantenuta con talune modifiche. La presente revisione sopprime inoltre la competenza dei Cantoni di sottoporre la costituzione delle cartelle ipotecarie a una stima obbligatoria.*
- *Ipoteca legale degli artigiani e imprenditori: l'avamprogetto introduce talune precisazioni in merito ai lavori che danno diritto di ottenere la costituzione di questo pegno immobiliare. Per quanto concerne i subappaltatori, il diritto di far iscrivere un'ipoteca legale sul fondo sul quale sono effettuati i lavori è sostituito dal diritto alla costituzione di un pegno sul credito che l'appaltatore principale ha nei confronti del proprietario del fondo o del suo avente causa.*
- *Responsabilità del proprietario in caso di eccesso nell'esercizio del diritto di proprietà e norme concernenti le immissioni: l'avamprogetto chiarifica le disposizioni che sanzionano gli eccessi nell'esercizio del diritto di proprietà. Precisa inoltre il regime delle immissioni negative. Prevede infine una normativa speciale per il caso in cui il proprietario causi inconvenienti a un vicino nell'ambito della gestione legittima del proprio fondo.*
- *Durata e scioglimento della comproprietà e della proprietà per piani: attualmente lo scioglimento della comproprietà ordinaria può essere escluso mediante convenzione per un periodo massimo di trent'anni; l'avamprogetto porta tale periodo a cinquant'anni. Le norme che consentono a ciascun comproprietario di chiedere lo scioglimento della proprietà per piani, oggi estremamente restrittive, sono rese più flessibili.*
- *Servitù: l'avamprogetto prevede che, salvo diversa convenzione, le relazioni tra i titolari di una medesima servitù costituita al fine di utilizzare un'installazione comune sono disciplinate dalle norme concernenti la comproprietà, applicate per analogia. Il diritto di uscire da questa comunione può essere escluso mediante convenzione per al massimo trent'anni. L'avamprogetto apporta inoltre talune precisazioni alle disposizioni*

*concernenti gli obblighi di fare accessoriamente connessi a una servitù prediale e a quelle relative all'onere della manutenzione delle opere necessarie per l'esercizio di una servitù.*

- *Iscrizioni e menzioni nel registro fondiario: al fine di rafforzare l'effetto di pubblicità del registro fondiario, l'avamprogetto prevede che le ipoteche legali dirette (valide senza iscrizione) contemplate dal diritto privato federale o dal diritto pubblico cantonale non possono più essere opposte all'acquirente in buona fede di un fondo se non sono state iscritte nel registro fondiario entro un determinato termine. Per migliorare il valore informativo del registro fondiario, si è inoltre completato l'elenco delle menzioni di cui il diritto privato federale consente l'iscrizione nel registro. L'avamprogetto esige infine che le restrizioni della proprietà disposte nell'ambito di una decisione concernente un fondo determinato e basate sul diritto pubblico federale o cantonale siano menzionate nel registro fondiario.*
- *Estensione dell'obbligo dell'atto pubblico: l'avamprogetto esige l'atto pubblico per la costituzione delle servitù prediali, eccettuate quelle concernenti il passaggio di condotte e guaine destinate all'allacciamento di un fondo. Assoggetta inoltre all'obbligo dell'atto pubblico le convenzioni relative al canone del diritto di superficie e le ulteriori disposizioni contrattuali che devono essere annotate nel registro fondiario, nonché tutti i negozi giuridici di costituzione di un pegno immobiliare.*
- *Vigilanza sul registro fondiario e procedure di modifica e di cancellazione delle iscrizioni: le modifiche proposte mirano a evidenziare maggiormente la doppia funzione, giurisdizionale e amministrativa, della vigilanza sul registro fondiario. Le norme del regolamento per il registro fondiario concernenti la procedura giudiziaria sono state integrate nella legge. Si sono inoltre precisate le condizioni alle quali un'iscrizione che ha perso ogni valore giuridico può essere cancellata dal registro fondiario.*
- *«Piccola proprietà abitativa»: affinché un'abitazione possa essere acquistata senza che l'acquirente sia costretto a diventare contemporaneamente comproprietario dell'edificio, l'avamprogetto propone la creazione di un nuovo diritto reale limitato denominato «diritto di volume». Quest'ultimo conferisce al suo titolare il diritto esclusivo di godere e sistemare internamente determinate parti di un edificio esistente o da costruire.*

# Rapporto esplicativo

## 1 Parte generale

### 1.1 Situazione iniziale

I diritti reali immobiliari e il registro fondiario sono disciplinati negli articoli 655-712r CC (titolo XIX: proprietà fondiaria), 730-792 CC (titolo XXI: servitù e oneri fondiari), 793-883 CC (titolo XXII: pegno immobiliare) e 942-977 CC (titolo XXV: registro fondiario). La maggior parte di queste disposizioni non è stata riveduta dall'entrata in vigore del Codice civile (1° gennaio 1912).

Al fine di agevolare l'acquisto di un'abitazione da parte di un numero il più elevato possibile di famiglie, il 19 dicembre 1963 l'Assemblea federale ha adottato un'ampia revisione dei diritti reali immobiliari concernente le disposizioni sulla comproprietà (art. 647-650 CC) e l'introduzione nel Codice civile delle norme relative alla proprietà per piani (art. 712a segg. CC)<sup>1</sup>. Se si eccettuano le norme relative al diritto di superficie (art. 779a-l CC)<sup>2</sup>, le altre revisioni dei diritti reali immobiliari e del diritto del registro fondiario riguardavano aspetti secondari e sono state attuate sia mediante revisioni autonome sia nell'ambito della modifica di altre leggi federali<sup>3</sup>.

Di conseguenza, la presente revisione – che comprende quasi un centinaio di articoli – è per ampiezza la revisione più importante realizzata dall'entrata in vigore del Codice civile.

#### 1.1.1 Motivi della revisione

La presente revisione dei diritti reali immobiliari si fonda su quattro interventi parlamentari. Il primo concerne l'introduzione di una cartella ipotecaria senza titolo, il secondo la promozione dell'accesso alla proprietà di abitazioni mediante la creazione di una «piccola proprietà abitativa» e il terzo la modifica della normativa in materia di ipoteca legale degli artigiani e imprenditori. Il quarto intervento, inerente al reimpiego delle obbligazioni ipotecarie al portatore, solleva la questione delle competenze cantonali, segnatamente in relazione alla costituzione delle cartelle ipotecarie.

Il 19 marzo 1998 il consigliere agli Stati Fritz Schiesser ha presentato una mozione (98.3131 Mozione Schiesser. Modifica del CC. Costituzione della cartella ipotecaria come registro dei diritti di pegno) che incarica il Consiglio federale di sottoporre al Parlamento un disegno di modifica del Codice civile che consenta di costituire cartelle ipotecarie senza emettere titoli, ossia in forma di pegni registrati. Nella

<sup>1</sup> Introdotte dal n. II della legge federale del 19 dicembre 1963, in vigore dal 1° gennaio 1965 (RU 1964 1009, 1022; FF 1962 1809).

<sup>2</sup> Introdotte dal n. I della legge federale del 19 marzo 1965, in vigore dal 1° luglio 1965 (RU 1965 443, 448, FF 1963 537).

<sup>3</sup> Recentemente: adeguamento delle disposizioni del Codice civile svizzero (CC) in materia di diritti reali immobiliari nell'ambito della Politica agricola 2007, (FF 2002 4208; Parte III: FF 2002 4427 e 4452).

motivazione della mozione, l'onorevole Schiesser rilevava segnatamente che il commercio giuridico delle attuali 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. L'autore della mozione ha inoltre ricordato che ogni giorno banche, notai e uffici del registro fondiario si scambiano per corrispondenza centinaia di cartelle ipotecarie e che un siffatto trasferimento di documenti, oltre a comportare spese elevate, non soddisfa più i criteri di sicurezza ed efficacia attualmente applicabili al commercio giuridico.

Nella suo parere sulla mozione Schiesser, il Consiglio federale ha dichiarato di condividere la proposta di creare una cartella ipotecaria senza titolo (pegno registrale), sia in alternativa all'attuale cartella in forma di cartavalori sia in sostituzione di quest'ultima. Date la complessità della materia e la portata di una simile modifica, il Consiglio federale ha proposto di far dapprima esaminare in sede di perizia gli effetti di questo nuovo tipo di cartella ipotecaria e di trasformare la mozione in postulato. 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 Mozione Commissione degli affari giuridici. Promovimento della proprietà. Modifica dei diritti reali) che incarica il Consiglio federale di elaborare – prendendo le mosse dal rapporto del professor Dürr «Piccola proprietà abitativa» del 20 aprile 1998<sup>4</sup> – una modifica del Codice civile che consenta di 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 suo parere su tale mozione, il Consiglio federale ha segnatamente proposto di sottoporre le idee formulate nel rapporto del professor Dürr a un esame approfondito. Riteneva inoltre che fosse necessario non concentrarsi soltanto su una modifica della disciplina della proprietà per piani bensì esaminare anche altre alternative. Su proposta del Consiglio federale, 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 Mozione Commissione degli affari giuridici. Modifica dell'articolo 839 capoverso 2 CC. Ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori), in cui si chiede sostanzialmente che il Consiglio federale sottoponga al Parlamento le modifiche di legge necessarie per quanto concerne 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 all'ente pubblico, il grado dell'ipoteca legale e la perenzione del pegno.

Il Consiglio federale si è dichiarato disposto ad accettare la mozione, che gli è stata trasmessa, ma in forma di postulato delle due Camere, il 12 giugno 1999.

4 David Dürr, *Kleines Wohnungseigentum, Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung? / Petite propriété du logement, Nouvelle formule pour accéder à la propriété?*, volume 68/1999 del Bollettino dell'abitazione edito dall'Ufficio federale delle abitazioni.

Infine, il 5 giugno 2000 il consigliere nazionale Peter Jossen ha presentato una mozione volta a creare una chiara base legale per il reimpiego delle obbligazioni ipotecarie al portatore (00.3236 Mozione Jossen. Clausola riguardante il ripristino del debito garantito da obbligazioni ipotecarie al portatore). Nel parere relativo alla mozione Jossen, il Consiglio federale ha ricordato che, contrariamente all'ipoteca, la cartella ipotecaria è una cartavalori 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. Il Consiglio federale ha inoltre rilevato che 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 tali Cantoni la prassi tenta di ottenere con l'ipoteca effetti simili a quelli della cartella ipotecaria, avvalendosi di clausole di reimpiego non proprio ineccepibili sotto il profilo dell'ortodossia. Il Consiglio federale ha quindi proposto di riflettere piuttosto sull'opportunità di sopprimere le attuali competenze cantonali in materia di cartella ipotecaria, rilevando che tali competenze appaiono ormai superate, soprattutto dal punto di vista economico. Ha inoltre sottolineato che nell'ambito della trattazione della mozione Schiesser (98.3131) concernente la cartella ipotecaria senza titolo si stava già procedendo in tal senso. Il Consiglio federale ha pertanto proposto di trasformare la mozione in postulato. Quest'ultimo gli è stato trasmesso il 20 marzo 2001.

### **1.1.2 Periti**

Nel mese di giugno del 1999 l'Ufficio federale di giustizia ha incaricato il professor Wolfgang Wiegand, dell'Università di Berna, di elaborare una perizia concernente la forma che dovrebbe assumere una cartella ipotecaria (senza titolo) in quanto pegno registrale. Nel giugno 2001 ha inoltre incaricato il professor Rainer Schumacher di esaminare le diverse questioni sollevate dalla mozione della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 7 luglio 1998 concernente l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori (98.3362), di stabilire un elenco delle revisioni necessarie in tale ambito e di elaborare proposte di modifiche legislative.

Nella perizia relativa alla cartella ipotecaria in forma di pegno registrale, trasmessa all'Ufficio federale di giustizia nel dicembre 2002 e firmata anche da Christoph Brunner, dottore in legge e assistente all'Università di Berna, 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, rilevando 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. Ha quindi proposto di lasciar coesistere le due forme di cartella ipotecaria e di consentire agli interessati di trasformare a posteriori le cartelle passando da una forma all'altra. Ha 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. Per il rimanente, sono state proposte modifiche soltanto nella

misura del necessario, badando di non scostarsi senza motivo dalla normativa vigente. Le proposte del professor Wiegand sono state sostanzialmente recepite nel presente avamprogetto.

Nel rapporto trasmesso all'Ufficio federale di giustizia nel settembre 2002, il professor Rainer Schumacher ha esaminato tutte le questioni sollevate dalla mozione della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 7 luglio 1998. 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 che non possono essere costituiti in pegno e la competenza giurisdizionale prevista dalla legge del 24 marzo 2000 sul foro (LForo)<sup>5</sup> per quanto concerne l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori.

### **1.1.3 Commissione consultiva in materia di registro fondiario**

Nel mese di giugno del 2000 il capo del Dipartimento federale di giustizia e polizia ha istituito una commissione consultiva in materia di registro fondiario (in seguito: Commissione consultiva) incaricata di operare quale organo consultivo permanente dell'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario. La Commissione consultiva formula pareri ed elabora progetti in materia di registro fondiario. Ha segnatamente assistito l'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario nella preparazione delle proposte legislative concernenti l'epurazione del registro fondiario, la costituzione e l'estinzione delle servitù di allacciamento e gli aspetti inerenti al registro fondiario esaminati nell'ambito della trattazione degli interventi parlamentari sopraccitati (cfr. n. 1.1.1).

La Commissione consultiva era composta da Eva Bertossa, avvocato e notaio, Berna, Marius Knecht, ispettore del registro fondiario, San Gallo, Yvonne Gendre, licenziata in legge, ufficiale del registro fondiario, Bulle, Werner Messmer, ingegnere diplomato PF, capo dell'Ufficio cantonale del registro fondiario e delle misurazioni ufficiali, Basilea, 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), Roland Pfäffli, dottore in legge e notaio, ufficiale del registro fondiario, Thun, Adriano Pinchetti, ufficiale del registro fondiario, ex presidente della Società svizzera degli ufficiali del registro fondiario, Bellinzona, Denis Piotet, 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, Christina Schmid, dottore in legge, avvocato, capo dell'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario (presidente dal mese di agosto del 2001), Jürg Schmid, ispettore del notariato e del registro fondiario del Cantone di Zurigo, Zurigo, Monika Schrag, avvocato e notaio, ex presidente della Società svizzera degli ufficiali del registro fondiario, Aarau, Robert Thalmann, avvocato, ispettore del registro fondiario del Cantone di Lucerna, Kriens e Bernhard Trauffer, dottore in legge, ex ispettore del registro fondiario del Cantone dei Grigioni, Coira.

<sup>5</sup> RS 272

La Commissione consultiva ha esaminato le raccomandazioni del professor Rainer Schumacher concernenti l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori e le proposte formulate nella perizia del professor Wolfgang Wiegand in merito alla cartella ipotecaria. Ha adottato gran parte di tali proposte e raccomandazioni senza praticamente apportarvi modifiche. Ha pure formulato proprie proposte di modifica in materia di pegni immobiliari.

La Commissione consultiva ha inoltre colto l'occasione per esaminare taluni problemi sorti progressivamente nella prassi per quanto concerne le restrizioni della proprietà fondiaria, segnatamente in materia di immissioni, e la comproprietà e la proprietà per piani, in particolare riguardo alla durata e ai motivi di scioglimento delle stesse. Al fine di migliorare la qualità delle iscrizioni e la pubblicità del registro fondiario, ha presentato proposte concernenti le iscrizioni e le menzioni. Ha pure svolto una riflessione approfondita in merito alle procedure di iscrizione e di cancellazione e alla vigilanza sul registro fondiario. La Commissione consultiva ha infine esaminato le conclusioni dello studio del professor David Dürr. A tal proposito ha espresso un giudizio critico sulla proposta di introdurre una nuova forma di proprietà nel diritto svizzero. L'introduzione di un tale istituto comporterebbe infatti problemi giuridici difficilmente risolvibili. Al fine di soddisfare le richieste formulate nella mozione della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 4 maggio 1998, l'avamprogetto propone tuttavia di introdurre nel Codice civile un diritto reale limitato, ispirato al diritto di superficie, che conferisce al suo titolare la facoltà esclusiva di godere e sistemare internamente determinate parti di un edificio esistente o da costruire senza obbligarlo ad acquistare una quota di comproprietà dell'edificio. Questo modello si ispira peraltro a una variante proposta nella perizia del professor Dürr.

Il presente rapporto esplicativo è stato elaborato con l'aiuto di più membri della Commissione consultiva.

## **1.2 Grandi linee della revisione**

### **1.2.1 Pegni immobiliari**

#### **1.2.1.1 Cartella ipotecaria**

Il Codice civile prevede tre forme di pegno immobiliare (art. 793 CC): l'ipoteca, la cartella ipotecaria e la rendita fondiaria.

In linea di principio, l'ipoteca è unicamente destinata a garantire un credito; non è interessata dalla presente revisione.

La cartella ipotecaria e la rendita fondiaria sono cartevalori che incorporano sia il credito sia il diritto di pegno. Sono caratterizzate dal fatto che al momento dell'iscrizione nel registro fondiario è rilasciato un titolo compilato dall'ufficiale del registro. Il credito può essere trasferito soltanto mediante tale titolo.

Gli svantaggi della cartella ipotecaria documentale sono stati illustrati nell'esposizione della mozione Fritz Schiesser (cfr. n. 1.1.1): conservazione dei titoli onerosa, procedura di annullamento lunga e dispendiosa in caso di smarrimento o di distruzione del titolo, mancanza di efficacia e di sicurezza durante il trasferimento



delle cartelle tra banche, notai e uffici del registro fondiario e spese considerevoli per la confezione dei titoli.

La cartella ipotecaria senza titolo prevista nell'avamprogetto non presenta simili inconvenienti: essa è costituita mediante iscrizione nel registro fondiario (pegno registrale) senza che occorra rilasciare un titolo cartaceo (art. 858 AP-CC). Può essere trasferita soltanto per il tramite del registro fondiario (art. 859 cpv. 1 AP-CC). In pratica non comporta quindi spese di elaborazione. Non vi sono inoltre spese di trasporto e non v'è il rischio che la cartella sia smarrita o distrutta durante il suo trasferimento; non è infine necessario prevedere una procedura di annullamento dei titoli.

Conformemente alle raccomandazioni del professor Wolfgang Wiegand, l'avamprogetto mantiene l'attuale cartella ipotecaria documentale (art. 861-867 AP-CC). Gli interessati possono scegliere il tipo di cartella ipotecaria che reputano più consono alle loro esigenze. Questa libertà di scelta implica che si consenta loro anche di passare, in un secondo tempo, da un tipo di cartella all'altro. Le disposizioni relative alla trasformazione del tipo di cartella ipotecaria (art. 857 AP-CC) disciplinano questa questione.

Le principali modifiche apportate alle disposizioni concernenti la cartella ipotecaria, ordinate ora secondo una nuova sistemática, riguardano l'introduzione della cartella ipotecaria registrale. Ne disciplinano la costituzione, il contenuto e gli effetti. Quasi tutte le altre modifiche proposte concernono miglioramenti redazionali o codificano una prassi esistente. Sono state introdotte soltanto due modifiche materiali vere e proprie: la costituzione della cartella ipotecaria non implica più automaticamente una novazione (art. 842 AP-CC). L'avamprogetto sopprime inoltre la competenza dei Cantoni di prevedere una stima obbligatoria dei fondi gravati da cartella ipotecaria e di prescrivere che le cartelle siano costituite soltanto per un importo pari o inferiore al valore di stima (art. 844 AP-CC); in tal modo si tiene conto delle preoccupazioni espresse nella mozione Jossen (00.3236). La revisione proposta introduce infine una precisazione circa l'estensione della garanzia degli interessi: la cartella ipotecaria garantisce soltanto gli interessi effettivamente dovuti in virtù del contratto di mutuo (art. 818 cpv. 1 n. 3 AP-CC).

La presente revisione parziale sopprime la rendita fondiaria (art. 847 segg. CC). Questo tipo di pegno immobiliare è un vecchio istituto che diversi Cantoni prevedevano prima dell'entrata in vigore del Codice civile. Le disposizioni del Codice che lo disciplinano sono tuttavia rimaste lettera morta: dall'entrata in vigore del CC non è praticamente stata creata alcuna rendita fondiaria. Non è quindi più giustificato mantenere un istituto superato e privo di importanza pratica. L'introduzione della cartella ipotecaria registrale, che gli addetti ai lavori attendono da lungo tempo, coinciderà pertanto anche con la soppressione della rendita fondiaria. Le rendite fondiarie costituite prima dell'entrata in vigore del Codice civile rimarranno tuttavia disciplinate dal diritto cantonale allora vigente mentre quelle create in seguito continueranno a soggiacere alle disposizioni attualmente vigenti (cfr. art. 33a tit. fin. AP-CC). Diverse disposizioni concernenti gli oneri fondiarî rimandano agli articoli relativi alla rendita fondiaria e devono pertanto essere modificate di conseguenza.

### **1.2.1.2                   Ipoteca legale degli artigiani e imprenditori**

Oggi gli artigiani e gli imprenditori hanno diritto di far iscrivere nel registro fondiario un'ipoteca legale destinata a garantire i crediti derivanti dal lavoro e dai materiali da essi forniti per una costruzione o altre opere realizzate su un determinato fondo. In virtù della normativa vigente, l'iscrizione dell'ipoteca può essere chiesta il più presto all'atto della conclusione del contratto e il più tardi entro tre mesi dalla fine dei lavori. L'ipoteca legale prende grado dal momento della sua iscrizione e conferisce agli artigiani e agli imprenditori un privilegio nella realizzazione forzata del fondo: a determinate condizioni, i creditori pignorati anteriori sono infatti tenuti a indennizzarli se subiscono una perdita (art. 841 CC).

Conformemente alle conclusioni formulate nella perizia del professor Rainer Schumacher, il presente avamprogetto non modifica né il termine d'iscrizione dell'ipoteca legale né le norme concernenti l'inizio di tale termine. L'attuale termine di perenzione (tre mesi dal compimento dei lavori) rappresenta un compromesso tra la necessità dell'artigiano o dell'imprenditore di disporre di un lasso di tempo sufficiente per reagire e l'interesse del proprietario di sapere abbastanza celermente se il suo fondo sarà gravato di un'ipoteca. Neppure la normativa concernente il grado dell'ipoteca legale e il privilegio degli artigiani e degli imprenditori necessita di modifiche.

L'avamprogetto apporta due precisazioni per quanto concerne i lavori che danno diritto di far iscrivere un'ipoteca legale (art. 837 cpv. 1 n. 3 AP-CC): in virtù della modifica proposta, tale ipoteca garantisce anche i crediti degli artigiani e degli imprenditori per i lavori di demolizione di costruzioni o di altre opere e, conformemente a quanto previsto dalla giurisprudenza attuale, i crediti per i lavori commissionati dal conduttore o dall'affittuario con l'assenso del proprietario del fondo.

L'avamprogetto prevede inoltre un nuovo tipo di pegno legale a favore dei subappaltatori.

In virtù del diritto vigente, ciascun appaltatore e subappaltatore ha diritto all'iscrizione di un'ipoteca legale. Qualora un appaltatore principale si avvalga di subappaltatori, più crediti possono quindi essere garantiti da ipoteche legali diverse nonostante risultino di fatto dagli stessi lavori. Questa situazione può verificarsi anche se il proprietario del fondo gravato da tali ipoteche o il suo avente causa non ha mai avuto relazioni d'affari con i subappaltatori. Diventa problematica se l'appaltatore principale versa in difficoltà finanziarie e il proprietario ha già pagato i lavori eseguiti dai subappaltatori: il proprietario rischia infatti di dover rimborsare due volte il proprio debito per evitare la realizzazione forzata del fondo. Al fine di eliminare tale rischio, la presente revisione sopprime il diritto del subappaltatore di far iscrivere un'ipoteca legale e lo sostituisce con il diritto alla costituzione di un pegno sul credito che l'appaltatore principale ha nei confronti del proprio committente (art. 841a cpv. 1 AP-CC). Il pegno nasce se, entro tre mesi dalla conclusione dei lavori, il subappaltatore notifica al debitore del credito un avviso da cui risulta la sua volontà di esercitare il proprio diritto («notificazione»). Questo meccanismo si applica anche quando un subappaltatore affida a sua volta l'esecuzione dei lavori a un ulteriore subappaltatore.

Per evitare che l'appaltatore principale perda il suo diritto alla costituzione di un'ipoteca legale omettendo di chiedere l'iscrizione nel termine stabilito dalla legge,

L'avamprogetto consente inoltre a ciascun subappaltatore di domandare in sua vece l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca (art. 841a cpv. 3 AP-CC).

La Commissione consultiva aveva anche proposto di obbligare i proprietari di fondi non pignorabili a prestare garanzia agli artigiani e agli imprenditori che compiono lavori su siffatti fondi<sup>6</sup>. Si è tuttavia rinunciato a introdurre tale obbligo poiché in genere gli artigiani o gli imprenditori che costruiscono per l'ente pubblico non corrono il rischio di subire perdite a causa dell'insolvenza di quest'ultimo. Dal canto loro, i subappaltatori hanno diritto alla costituzione di un pegno sul credito di cui all'articolo 841a capoverso 1 AP-CC anche se il fondo è impignorabile.

Al fine di rimediare a talune difficoltà emerse dopo l'entrata in vigore della legge sul foro per quanto concerne l'iscrizione delle ipoteche legali degli artigiani e imprenditori, la presente revisione stabilisce un foro unico e imperativo per le azioni concernenti l'iscrizione di diritti reali limitati fondati su un diritto previsto dalla legge. Si tratta del foro del luogo in cui il fondo è o dovrebbe essere intavolato nel registro fondiario (art. 19 cpv. 1 lett. b<sup>bis</sup> e 1<sup>bis</sup> AP-LForo).

## **1.2.2 Restrizioni della proprietà fondiaria inerenti ai rapporti di vicinato**

Le disposizioni concernenti i rapporti di vicinato (art. 684-698 CC) limitano la libertà del proprietario fondiario a favore dei suoi vicini al fine di permettere una «coesistenza pacifica». Ne fanno segnatamente parte le norme che impongono al proprietario l'obbligo di astenersi, nell'ambito dell'utilizzazione e della gestione del proprio fondo, da qualsiasi eccesso pregiudizievole alla proprietà del vicino (immissioni; art. 684 CC) e l'obbligo di tollerare nel proprio fondo condotte di acque potabili e altre condotte (art. 691 CC).

L'avamprogetto introduce talune precisazioni per quanto concerne le immissioni negative. La vigente normativa in materia di immissioni prevede che ciascun proprietario è tenuto, nell'esercizio del proprio diritto, ad astenersi da ogni eccesso pregiudizievole alla proprietà del vicino (art. 684 cpv. 1 CC). La giurisprudenza e la dottrina distinguono le immissioni positive dalle immissioni negative. Le prime fanno giungere elementi materiali o immateriali (polvere, rumore) nel fondo vicino, mentre le seconde privano tale fondo di un elemento di cui beneficiava in precedenza (luce, veduta). Secondo la giurisprudenza più recente del Tribunale federale<sup>7</sup>, l'articolo 684 capoverso 1 CC si applica alle due forme di immissioni. L'avamprogetto completa – nel senso di tale giurisprudenza – l'elenco degli esempi di immissioni che rientrano nel campo d'applicazione di questa disposizione (privazione di soleggiamento o di luce diurna; art. 684 cpv. 2 AP-CC); precisa inoltre quali sono le immissioni che non comportano alcun obbligo di indennizzo (privazione parziale o totale di veduta mediante costruzioni o altre installazioni fisse; art. 679 cpv. 3 AP-CC). Se il proprietario eccede nell'esercizio del suo diritto di proprietà, il vicino può in linea di principio proporre l'azione di prevenzione o di cessazione della molestia e l'azione di risarcimento del danno (art. 679 CC).

<sup>6</sup> L'articolo 837 capoverso 4 AP-CC proposto dalla Commissione consultiva recitava quanto segue: «Se la costituzione in pegno di un fondo è esclusa, il proprietario, su richiesta dell'artigiano o dell'imprenditore, deve prestare garanzia».

<sup>7</sup> DTF 126 III 452

Qualora una costruzione esistente provochi immissioni negative su un fondo vicino, un'azione di cessazione della molestia potrebbe tuttavia comportare conseguenze particolarmente severe. In tal caso l'avamprogetto consente pertanto di proporre soltanto l'azione di risarcimento del danno (art. 679 cpv. 2 AP-CC). Un proprietario può provocare immissioni eccessive anche nell'ambito della gestione legittima del proprio fondo, segnatamente costruendovi. Simili eccessi sono tuttavia temporanei e inevitabili. In tali casi l'avamprogetto limita quindi la responsabilità del proprietario al versamento di un'equa indennità (art. 679a cpv. 1 AP-CC); questa disposizione recepisce la giurisprudenza del Tribunale federale. Se le immissioni potrebbero essere evitate modificando il progetto di costruzione, l'avamprogetto rimanda invece alle disposizioni ordinarie concernenti la responsabilità in caso di eccesso nell'esercizio del diritto di proprietà (art. 679a cpv. 2 AP-CC).

Un'ulteriore restrizione legale della proprietà fondiaria è costituita dall'obbligo del proprietario di tollerare nel suo fondo le guaine e le condotte destinate all'allacciamento di un fondo vicino. L'avamprogetto adegua la pertinente disposizione (art. 691 cpv. 3 AP-CC) consentendo al proprietario del fondo gravato di far iscrivere la relativa servitù nel registro fondiario a spese dell'avente diritto. Per porre fine a una controversia dottrinale, precisa inoltre che questa restrizione è opponibile a qualsiasi acquirente del fondo anche senza iscrizione.

### **1.2.3 Durata e scioglimento della comproprietà e della proprietà per piani; disciplinamento delle «comunioni coatte»**

Secondo il diritto svizzero, la comproprietà è la forma di proprietà collettiva nella quale ciascun titolare ha il diritto di disporre liberamente di una quota ideale di una cosa fisicamente indivisa. La quota è ideale nel senso che non corrisponde a una parte determinata della cosa. Tra i comproprietari si crea una sorta di società legale, ossia una comunione.

In linea di principio, ciascun comproprietario può esigere in ogni tempo lo scioglimento della comproprietà. La legge esclude tuttavia il diritto alla divisione se la cosa in comproprietà è destinata a un fine durevole; inoltre, lo scioglimento non può essere chiesto intempestivamente. Le parti possono infine escludere la divisione mediante convenzione. In materia immobiliare, questa convenzione può essere annotata nel registro fondiario al fine di renderla opponibile a qualsiasi acquirente della quota. Secondo il diritto vigente, la divisione non può tuttavia essere esclusa per più di trent'anni. In taluni casi questa durata è considerata troppo breve. L'avamprogetto consente quindi alle parti di escludere la divisione per cinquant'anni (art. 650 cpv. 2 AP-CC).

La proprietà per piani è la quota di comproprietà di un fondo alla quale è inerente il diritto esclusivo del comproprietario di godere e di amministrare determinate parti di un edificio. Al fine di garantire alla proprietà per piani una certa stabilità, il diritto alla divisione è escluso per legge, contrariamente a quanto previsto in materia di comproprietà ordinaria. Attualmente la sola deroga a tale principio è rappresentata dal diritto di ciascun comproprietario di chiedere lo scioglimento della proprietà per piani se l'edificio perisce per più della metà del suo valore e la ricostruzione è per lui un onere difficilmente sopportabile. L'esperienza ha dimostrato che in taluni casi



più essere opposte all'acquirente in buona fede se non sono state iscritte nel registro fondiario entro un determinato termine.

Secondo l'avamprogetto, le ipoteche legali dirette previste dal diritto federale per i creditori pignorati che hanno sostenuto spese al fine di preservare il valore dei fondi costituiti in pegno e il cui importo supera 1 000 franchi possono infatti essere opposte ai terzi in buona fede che si sono riferiti al registro fondiario soltanto se vi sono state iscritte entro sei mesi dalla fine delle misure prese dai creditori (art. 808 cpv. 3, 810 cpv. 2 e 819 AP-CC). L'avamprogetto prevede inoltre che le ipoteche legali dirette stabilite dalle leggi cantonali per garantire crediti di diritto pubblico e il cui importo supera 1 000 franchi possono essere opposte ai terzi in buona fede soltanto se sono state iscritte nel registro fondiario entro sei mesi dalla loro esigibilità, ma il più tardi entro due anni dalla nascita del credito (art. 836 cpv. 2 e 3 AP-CC). Questa regola si applica per analogia agli oneri fondiari di diritto pubblico (art. 784 AP-CC).

Oltre alle iscrizioni in senso stretto, che hanno effetti di natura reale, nel registro fondiario figurano anche indicazioni meramente informative, ossia le menzioni. Queste ultime segnalano l'esistenza di un rapporto giuridico con il fondo ma tale rapporto sussiste a prescindere dal registro fondiario; inoltre la menzione non ha conseguenze sul rapporto giuridico. L'avamprogetto completa l'elenco delle menzioni di cui il diritto privato federale consente l'iscrizione. Per quanto concerne la comproprietà, rende possibile la menzione delle sentenze e degli ordini del giudice e delle misure amministrative decise dai comproprietari (art. 649a cpv. 2 AP-CC). In materia di proprietà per piani consente invece di menzionare l'amministratore nominato dall'assemblea dei comproprietari (art. 712q cpv. 3 AP-CC).

Le menzioni possono anche fornire informazioni sull'esistenza di restrizioni della facoltà di disporre del fondo o di rapporti di rappresentanza. L'avamprogetto introduce quindi la possibilità di far menzionare nel registro fondiario l'identità del tutore o dell'assistente e quella dell'amministratore dell'eredità, del rappresentante degli eredi, del liquidatore ufficiale o dell'esecutore testamentario (art. 961b AP-CC).

Sempre al fine di migliorare la funzione informativa del registro fondiario, l'avamprogetto impone all'ente pubblico o alla corporazione che adempie un compito pubblico l'obbligo di far menzionare nel registro le restrizioni di diritto pubblico della proprietà disposte per un determinato fondo e di chiedere la cancellazione delle relative menzioni se le stesse non sono più giustificate (art. 962 cpv. 1 e 2 AP-CC). Sinora simili menzioni erano facoltative per i Cantoni.

Attualmente il Codice civile esige espressamente l'atto pubblico per diversi negozi giuridici quali per esempio i negozi traslativi della proprietà e i contratti concernenti la soppressione o la modifica di restrizioni legali della proprietà e la costituzione di usufrutti o diritti di abitazione. La stipulazione di un atto pubblico è volta a evitare che le parti assumano obblighi senza aver riflettuto a sufficienza e a creare basi sicure per l'iscrizione nei registri pubblici, in particolare nel registro fondiario.

Il diritto vigente non esige che il contratto di costituzione di una servitù prediale sia stipulato per atto pubblico; basta quindi la forma scritta semplice. È tuttavia prevista un'importante deroga a questo principio: se comporta la soppressione o la modifica

di una restrizione legale del diritto di proprietà (art. 680 cpv. 2 CC), il contratto di costituzione della servitù dev'essere stipulato per atto pubblico. Una siffatta normativa è insoddisfacente. Non è infatti sempre facile distinguere le servitù che sopprimono o modificano restrizioni legali della proprietà dalle altre servitù. Vi è quindi il rischio che l'accordo non sia valido. Inoltre, l'esperienza insegna che nei casi in cui è richiesta soltanto la forma scritta semplice l'intenzione delle parti non è sempre formulata in modo chiaro. Questo causa regolarmente problemi di interpretazione del contratto di servitù (per non parlare dei problemi incontrati all'atto dell'iscrizione nel registro fondiario). L'avamprogetto esige pertanto l'atto pubblico per la costituzione di tutte le servitù prediali (art. 732 cpv. 1 AP-CC), eccettuate quelle concernenti il passaggio di condotte e guaine destinate all'allacciamento di un fondo (art. 732 cpv. 2 AP-CC). Questa misura dovrebbe permettere di prevenire eventuali controversie, poiché la volontà comune delle parti sarà stata verificata e registrata in modo chiaro e preciso.

La costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente è già oggi subordinata all'obbligo dell'atto pubblico. Per scrupolo di chiarezza, l'avamprogetto estende quest'obbligo al canone del diritto di superficie e alle disposizioni contrattuali che devono essere annotate nel registro fondiario (art. 779a cpv. 2 AP-CC).

Contrariamente a quanto previsto dal diritto vigente, l'avamprogetto esige infine l'atto pubblico non soltanto per i contratti di pegno immobiliare bensì anche per i negozi giuridici unilaterali volti a costituire un siffatto pegno (art. 799 cpv. 2 AP-CC).

### **1.2.5 Vigilanza sul registro fondiario; procedure di modifica e di cancellazione delle iscrizioni**

La vigilanza sul registro fondiario compete ai Cantoni. A tal proposito si distingue tra la vigilanza amministrativa generale e la vigilanza giudiziaria (o giurisdizionale).

Le modifiche previste nell'avamprogetto mettono in risalto questa doppia funzione, ossia, da un lato, la vigilanza sulla gestione amministrativa da parte dei Cantoni, se del caso per il tramite di un ispettorato, e l'alta vigilanza della Confederazione (art. 956 AP-CC) e, dall'altro, la vigilanza giudiziaria. Per quanto concerne quest'ultimo tipo di vigilanza, l'oggetto, la legittimazione, la procedura e i termini di ricorso sono disciplinati nella legge (art. 956a e 956b AP-CC). Attualmente tali questioni sono regolate soltanto mediante ordinanza (art. 102 segg. del regolamento del 22 febbraio 1910 per il registro fondiario [RRF]<sup>8</sup>).

Oggi diversi Cantoni prevedono due gradi di ricorso nella loro legislazione. La Confederazione può ricorrere soltanto contro le decisioni di secondo grado. L'avamprogetto le consente invece di ricorrere già contro le decisioni pronunciate dalla prima autorità cantonale di ricorso (art. 956a cpv. 2 n. 2 AP-CC). Questa modifica non costituisce tuttavia un'estensione delle competenze federali; ripristina semplicemente la situazione giuridica esistente prima della modifica del 4 ottobre

1991<sup>9</sup> della legge federale del 16 dicembre 1943 sull'organizzazione giudiziaria (OG)<sup>10</sup>. L'avamprogetto permette inoltre ai Cantoni di introdurre un diritto di ricorso dell'autorità di vigilanza amministrativa contro le decisioni pronunciate in materia di registro fondiario dall'autorità cantonale di ricorso di prima istanza.

La revisione del Codice civile del 4 ottobre 1991, entrata in vigore il 1° gennaio 1994<sup>11</sup>, ha accresciuto le possibilità dell'ufficiale del registro fondiario di cancellare, d'ufficio o su richiesta del proprietario gravato, le iscrizioni che hanno perso ogni valore giuridico (art. 976 CC). Al fine di eliminare le incertezze e le controversie giuridiche risultanti da tale revisione, l'avamprogetto introduce alcune precisazioni per quanto concerne le condizioni di cancellazione e la relativa procedura (art. 976, 976a e 976b AP-CC). Semplifica inoltre la procedura di «trascrizione» delle servitù in caso di divisione del fondo dominante o servente (art. 743 AP-CC): se risulta dai documenti giustificativi o dalle circostanze che una servitù non può concernere determinate parti del fondo da dividere, essa dev'essere cancellata relativamente a tali parti. Il proprietario del fondo è tenuto a indicare all'ufficio del registro fondiario le servitù che devono essere cancellate e quelle che devono essere trasferite sulle singole parti. Qualora non sia possibile procedere a un siffatto appuramento, le servitù saranno come sinora trasferite su tutte le nuove parti.

L'avamprogetto consente infine all'autorità di vigilanza sul registro fondiario di ordinare che in una determinata area si proceda all'appuramento delle servitù che sono divenute prive di oggetto o di cui non è più possibile individuare il luogo di esercizio. Il disciplinamento dei dettagli e della procedura compete ai Cantoni (art. 744 AP-CC).

## **1.2.6 «Piccola proprietà abitativa»**

Nel suo rapporto concernente la «piccola proprietà abitativa», il professor David Dürr rileva quanto segue: una parte considerevole dei locatari è interessata all'acquisto della propria abitazione. La trasformazione di oggetti locati in oggetti in proprietà non sarà tuttavia attuabile finché i prezzi delle unità di proprietà per piani supereranno le possibilità finanziarie degli inquilini. Gli oggetti in proprietà sono troppo grandi e troppo cari poiché in virtù del diritto vigente chi desidera acquistare un'abitazione deve imperativamente partecipare all'acquisto del suolo e degli elementi portanti. Le persone con redditi o sostanza modesti sono pertanto private a priori della possibilità di accedere alla proprietà di un'abitazione, nonostante l'articolo 108 capoverso 1 della Costituzione federale (Cost.)<sup>12</sup> preveda che la Confederazione deve promuovere la costruzione di abitazioni e l'acquisto in proprietà di appartamenti e case per il fabbisogno privato personale. Il professor Dürr propone quindi una nuova struttura della proprietà abitativa: in una casa plurifamiliare, il proprietario di un'abitazione è proprietario soltanto del proprio alloggio e non più delle parti generali (o comuni) dell'edificio. Queste ultime appartengono a un investitore privato. Il proprietario dell'abitazione gli versa

<sup>9</sup> Introduzione dell'art. 98a OG, in vigore dal 15 febbraio 1992 (RU 1992 288; FF 1991 II 413).

<sup>10</sup> RS 173.110

<sup>11</sup> RU 1993 1404 1409; FF 1988 III 821

<sup>12</sup> RS 101



periodicamente un importo per l'utilizzazione delle installazioni e parti generali dell'edificio. Rispetto alla proprietà per piani tradizionale, nella quale il proprietario dell'abitazione deve sempre investire un capitale considerevole per l'acquisto delle parti comuni dell'edificio, questo sistema dovrebbe consentire di accedere più facilmente alla proprietà abitativa.

Il diritto svizzero non prevede una proprietà per piani senza comproprietà. Al momento della sua introduzione nel Codice civile, avvenuta nel 1965, la proprietà per piani è stata concepita come una forma di comproprietà. Non è quindi possibile essere proprietario soltanto di un piano dell'edificio. Il proprietario di un piano è anche comproprietario del suolo, delle parti essenziali della costruzione, del tetto, delle fondamenta e dei muri portanti. Secondo la concezione svizzera della comproprietà, il diritto di ciascun comproprietario concerne l'intera cosa e non solo singole parti della stessa. Inoltre, il principio dell'accessione e quello della parte costitutiva sono applicati in modo relativamente rigoroso. Secondo il principio dell'accessione (art. 667 cpv. 1 CC), la proprietà del fondo si estende superiormente nello spazio e inferiormente nel sottosuolo fin dove esiste per il proprietario un interesse a esercitarla. In virtù del principio della parte costitutiva (art. 642 CC), il proprietario di una cosa lo è di tutto ciò che, secondo l'uso locale, costituisce un elemento essenziale della cosa e non può esserne separato senza distruggerla, deteriorarla o alterarla.

Il solo modo di derogare al principio dell'accessione e di dissociare la proprietà dell'edificio da quella del fondo su cui è costruito consisterebbe nel costituire una servitù di superficie; questo diritto può tuttavia essere accordato soltanto per oggetti uniti direttamente al suolo. Il vigente articolo 675 capoverso 2 CC vieta la costituzione di un diritto di superficie sui singoli piani di un edificio. Anche il Tribunale federale ha recentemente escluso la possibilità di costituire un diritto di superficie soltanto su parte di un edificio<sup>13</sup>. Occorre evitare che singole parti di una cosa indivisibile possano essere oggetto di un diritto di proprietà (applicazione rigorosa del principio della parte costitutiva).

Secondo il modello di «piccola proprietà abitativa» proposto dal professor David Dürr, due o più persone sarebbero contemporaneamente proprietarie del medesimo fondo, nel senso che ciascuna di esse sarebbe titolare di un diritto di proprietà su una determinata parte fisica del fondo. Un simile modello sarebbe contrario ai principi previsti dal diritto svizzero in materia di diritti reali. Per quanto concerne il registro fondiario, sarebbe inoltre difficile trattare due diversi tipi di proprietà relativi al medesimo fondo. Un'analisi di diritto comparato concernente Paesi che dispongono di un sistema dei diritti reali simile a quello previsto in Svizzera rivela peraltro che un siffatto modello sarebbe inedito.

Sul piano pratico, questo modello sottovaluta inoltre il rischio di conflitti tra gli interessi del proprietario delle parti generali (o comuni) e quelli dei proprietari delle abitazioni. Questi ultimi dipenderebbero dal proprietario delle parti comuni per quanto concerne la manutenzione delle stesse. Un tale rapporto di dipendenza potrebbe rendere problematica anche la ricerca di un finanziamento bancario. Il modello proposto dal professor Dürr non tiene infine conto dei conflitti che potrebbero sorgere tra i proprietari delle diverse abitazioni. Le possibilità di risolvere queste controversie e i conflitti tra proprietari delle abitazioni e proprietari

<sup>13</sup> DTF 111 II 134

delle parti comuni sarebbero estremamente limitate, tanto più che i rapporti intercorrenti tra tali persone sarebbero prevalentemente retti dal diritto delle obbligazioni.

Già oggi è possibile, entro certi limiti, favorire l'accesso alla proprietà abitativa senza modificare il diritto vigente: si può per esempio dissociare la proprietà del suolo da quella dell'edificio e dividere i piani dello stesso tra più persone costituendo un diritto di superficie sul suolo e attribuendo tale diritto in comproprietà ai diversi proprietari per piani. Il conduttore che ha effettuato lavori importanti e costosi nella sua abitazione può inoltre cautelarsi mediante la conclusione di un contratto di locazione di lunga durata annotato nel registro fondiario.

La Commissione consultiva comprende tuttavia la richiesta di agevolare l'accesso delle persone di condizioni modeste alla proprietà abitativa. Ha pertanto proposto un modello che si fonda su istituti giuridici già noti e presenta il vantaggio di poter essere integrato senza particolari difficoltà nel sistema dei diritti reali immobiliari previsto dal diritto vigente. Tale modello non comporta quindi nuovi problemi per quanto concerne il registro fondiario. Va tuttavia rilevato che il modello della «piccola proprietà abitativa» non presenta comunque per il «piccolo proprietario» vantaggi maggiori di quelli offerti dalla proprietà e dalla comproprietà tradizionali: il capitale iniziale necessario per l'acquisto dell'oggetto è meno elevato ma l'importo totale pagato dal «piccolo proprietario» è pressoché identico a quello richiesto dagli istituti giuridici tradizionali; tale importo è soltanto frazionato nel tempo attraverso i canoni versati al nudo proprietario.

Il modello proposto nell'avamprogetto («diritto di volume») si fonda sul diritto di superficie (art. 779-779l CC); se la legge non prevede altrimenti, le disposizioni concernenti il diritto di superficie si applicano per analogia a tale modello. Nell'ambito dei lavori preliminari è stata esaminata anche una variante fondata sul diritto di abitazione (art. 776-778 CC). Questa variante è tuttavia stata scartata poiché non avrebbe consentito al titolare del diritto di volume di conservare la proprietà delle pertinenze da lui installate nei locali. Il diritto di volume introdotto dall'avamprogetto (art. 779m-779r AP-CC) è una servitù che conferisce al suo titolare il diritto esclusivo di godere e di sistemare internamente determinate parti di un edificio. Tale diritto può concernere singoli locali o un'unità di locali che dispongono di un accesso proprio o comune e possono essere adibiti ad abitazione, ad attività commerciali o ad altri scopi.

Secondo questo modello, l'avente diritto diventa proprietario delle pertinenze da lui installate nei locali. Il diritto di volume non conferisce invece una quota di comproprietà del fondo e non crea una proprietà sull'insieme della costruzione. Il proprietario gravato deve costruire i muri portanti, l'involucro esterno dell'edificio e le installazioni destinate all'uso comune. Ne rimane esclusivo proprietario e deve mantenerle in uno stato conforme alla destinazione dell'edificio. In cambio può riscuotere un canone di utilizzazione.

Il modello proposto deroga ai principi dell'accessione e della parte costitutiva per quanto concerne le pertinenze installate dal titolare del diritto di volume. L'avamprogetto prevede un'eccezione al divieto di costituire un diritto di superficie sul piano di un edificio per i casi in cui sia costituito un siffatto diritto di volume (art. 675 cpv. 2 AP-CC). Attualmente si prevedono tuttavia già deroghe ai principi

della parte costitutiva e dell'accessione e il modello proposto non mette in discussione il sistema svizzero della comproprietà. Inoltre i rapporti tra il proprietario dell'immobile e i titolari del diritto di volume sono disciplinati da una normativa chiara e ben collaudata, quella concernente il diritto di superficie.

Nell'ambito dell'elaborazione del presente avamprogetto si è esaminata anche l'opportunità di introdurre nella disciplina dei diritti reali un diritto di prelazione a favore dei conduttori di abitazioni sulle quali è costituito un diritto di volume. Qualora quest'ultimo dovesse affermarsi nella prassi, è infatti possibile che edifici comprendenti abitazioni in locazione siano gravati in ampia misura di diritti di volume. Considerata la quota elevata di locatari esistenti in Svizzera, la portata sociopolitica di simili trasformazioni non può essere sottovalutata. L'introduzione di un siffatto diritto di prelazione avrebbe senso anche dal punto di vista della promozione della proprietà abitativa. Va tuttavia rilevato che questa questione si pone anche in caso di trasformazione di abitazioni locative in proprietà per piani e di alienazione di abitazioni locate. Occorre pertanto procedere a un esame più ampio della questione e disciplinare la stessa nell'ambito di una revisione del diritto della locazione. Per motivi di sistematica giuridica, si rinuncia quindi a iscrivere un tale diritto di prelazione nelle disposizioni concernenti il diritto di volume.

## **2 Parte speciale: Commento alle singole disposizioni**

### **2.1 Parte prima: Proprietà**

#### **2.1.1 Titolo diciottesimo: Disposizioni generali**

##### *Articolo 647 capoverso 1*

In virtù del diritto vigente, i regolamenti per l'uso e l'amministrazione che derogano alle disposizioni legali possono essere menzionati nel registro fondiario. Questa menzione è ora disciplinata nell'articolo 649a capoverso 2 AP-CC. L'articolo 647 capoverso 1 AP-CC è adeguato di conseguenza.

##### *Articolo 649a capoverso 2 (nuovo)*

Il regolamento per l'uso e l'amministrazione convenuto dai comproprietari, le misure amministrative da essi decise, le sentenze e gli ordini del giudice sono vincolanti sia per gli aventi causa dei comproprietari sia per gli acquirenti di un diritto reale su una quota di comproprietà.

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 una necessità pratica di far menzionare nel registro fondiario anche le sentenze e gli ordini del giudice e le misure amministrative decise dai comproprietari, soprattutto se rivestono importanza per un lungo periodo. Il nuovo capoverso 2 crea la base legale per tali menzioni.

## *Articolo 650 capoverso 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 (art. 650 cpv. 1 CC). Secondo il diritto vigente, lo scioglimento può essere escluso per trent'anni mediante convenzione. Tale convenzione può essere annotata nel registro fondiario (art. 650 cpv. 2 CC).

Il limite di trent'anni è sovente considerato troppo breve. Soprattutto nelle località turistiche, le abitazioni di vacanza costituite in proprietà per piani sono talvolta suddivise 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. Tale prassi crea di fatto una forma di proprietà a tempo parziale sull'abitazione. Questo istituto, che è noto all'estero con il nome di «time-sharing» o di «multiproprietà» e ha effetti pratici talvolta problematici, non è disciplinato dal diritto privato svizzero. Di conseguenza, non può essere iscritto nel registro fondiario. Nell'ordinamento giuridico svizzero, il time-sharing può essere posto in essere soltanto su base convenzionale mediante la suddivisione delle unità di proprietà per piani in quote di comproprietà. I comproprietari possono escludere mediante convenzione che la comproprietà venga sciolta durante il periodo nel quale l'abitazione è destinata a tale uso. Al fine di tenere meglio conto di questa situazione, occorre consentire di escludere lo scioglimento per un periodo più lungo di quello previsto dal diritto vigente. L'avamprogetto porta pertanto il limite massimo da trenta a cinquant'anni.

### **2.1.2 Titolo diciannovesimo: Proprietà fondiaria**

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

## *Articolo 666a (nuovo)*

### *Capoverso 1*

Nella prassi è possibile che una persona fisica iscritta nel registro fondiario quale proprietario debba compiere determinati atti, o perlomeno designare un rappresentante affinché agisca in sua vece, ma non sia reperibile e non possa quindi essere avvertita. A tal proposito si possono distinguere due casi.

Nel caso di fondi di esiguo valore, in particolare nelle regioni di montagna, non è raro che il proprietario 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.

È anche possibile che il proprietario iscritto non possa essere identificato con certezza, per esempio perché il nome e il cognome figuranti nell'iscrizione sono portati da più persone.

In tutti questi casi il fondo non è formalmente senza proprietario; manca tuttavia una persona che potrebbe agire in vece del proprietario. Per quanto concerne i pegni immobiliari, l'articolo 823 CC prevede che l'autorità tutoria del luogo di situazione del fondo gravato può nominare al creditore un curatore. La disciplina della proprietà fondiaria non prevede una norma simile, nonostante possano verificarsi situazioni analoghe nelle quali è necessario che il proprietario sia rappresentato da un curatore. Il diritto vigente non consente all'ufficio del registro fondiario di intervenire d'ufficio.

Alla stessa stregua di quanto previsto per i casi in cui il nome o il domicilio del creditore pignoratizio è sconosciuto, occorre pertanto introdurre la possibilità di nominare un curatore. Quest'ultimo deve poter prendere misure quali per esempio l'avvio di un procedimento di dichiarazione di scomparsa o la vendita del fondo e il versamento dei relativi ricavi su un conto bloccato. Le disposizioni generali sulla curatela di cui all'articolo 393 CC si rivelano talvolta insufficienti a tal fine. È quindi giustificato prevedere una fattispecie specifica nella normativa concernente i diritti reali immobiliari.

### *Capoverso 2*

Diversamente da quanto previsto nell'articolo 823 CC, non si esige espressamente che la rappresentanza sia necessaria per rendere possibile l'adozione di decisioni urgenti. Questa condizione si evince indirettamente dal diritto d'istanza: la nomina del curatore 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 e dell'ente pubblico. In virtù dell'avamprogetto, anche l'ufficio del registro fondiario del luogo di situazione del fondo può chiedere la nomina di un curatore.

### *Capoverso 3*

Per scrupolo di chiarezza, questa disposizione fa espressamente salve le norme concernenti la prescrizione acquisitiva straordinaria (art. 662 seg. CC).

## *Articolo 666b (nuovo)*

### *Capoverso 1*

Nella prassi è possibile che una persona giuridica o corporazione di diritto cantonale o federale iscritta nel registro fondiario quale proprietario (costituita con o senza iscrizione nel registro di commercio) debba compiere determinati atti, o perlomeno designare un rappresentante affinché agisca in sua vece, ma non disponga più degli organi necessari a tal fine. Nell'ambito della revisione del diritto della tutela, si propone di limitare le misure tutorie alle persone fisiche. In simili casi non sarà quindi più possibile nominare un curatore e occorrerà domandare al giudice di prendere le misure necessarie. È pertanto giustificato prevedere una fattispecie specifica nella normativa concernente i diritti reali immobiliari (a tal proposito, cfr.

anche art. 731<sup>b</sup> D-CO<sup>14</sup>). Diversamente da quanto previsto nell'articolo 823 CC, non si esige espressamente che la rappresentanza sia necessaria per rendere possibile l'adozione di decisioni urgenti. Questa condizione si evince indirettamente dal diritto d'istanza: il giudice può infatti essere adito 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. In virtù dell'avamprogetto, anche l'ufficio del registro fondiario del luogo di situazione del fondo può chiedere l'intervento del giudice.

#### *Capoverso 2*

Per scrupolo di chiarezza, questa disposizione fa espressamente salve le norme concernenti la prescrizione acquisitiva straordinaria (art. 662 seg. CC).

### **2.1.2.2 Capo secondo: Elementi e limiti della proprietà fondiaria**

#### *Articolo 675 capoverso 2*

Il vigente articolo 675 capoverso 2 CC vieta la costituzione di diritti di superficie sui singoli piani di un edificio. L'avamprogetto allenta tale divieto in considerazione dell'introduzione della «piccola proprietà abitativa» (diritto di volume) proposta negli articoli 779<sup>m</sup>-779<sup>r</sup> AP-CC. Consente infatti la costituzione di un diritto di superficie sul piano di un edificio, ma soltanto in forma di diritto di volume.

#### *Articolo 679*

##### *Titolo marginale*

Rispetto al vigente articolo 679 CC, concernente la responsabilità del proprietario fondiario, l'avamprogetto opera una distinzione tra la responsabilità per eccesso nell'esercizio del diritto di proprietà (art. 679 AP-CC) e quella in caso di legittimo esercizio di tale diritto (art. 679<sup>a</sup> AP-CC). L'attuale titolo marginale dell'articolo 679 CC è pertanto adeguato di conseguenza.

#### *Capoverso 2 (nuovo)*

Se l'eccesso nell'esercizio del diritto di proprietà consiste nella privazione di soleggiamento, di luce diurna o di altri vantaggi derivanti dall'ubicazione del fondo (come per es. la ricezione della telefonia mobile o satellitare) ed è dovuto a una costruzione o a un'altra installazione fissa (per es. vie di comunicazione e aree di circolazione), dopo l'edificazione delle stesse può essere chiesto soltanto il risarcimento del danno. Questa limitazione del principio di cui all'articolo 679 capoverso 1 AP-CC è volta a evitare che costruzioni o altre installazioni fisse già edificate debbano essere demolite in virtù di una sentenza civile soltanto perché provocano immissioni negative.

<sup>14</sup> Messaggio del 19 dicembre 2001 concernente una revisione 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), FF 2002 2841 segg.

### *Capoverso 3 (nuovo)*

La presente disposizione precisa che sotto il profilo del diritto federale la privazione parziale o totale di veduta mediante costruzioni o altre installazioni fisse non comporta alcun obbligo di indennizzo. In tal modo s'intende segnatamente evitare che una densificazione delle zone edificabili auspicata dal punto di vista della pianificazione del territorio sia pregiudicata da disposizioni di diritto privato federale.

### *Articolo 679a (nuovo)*

#### *Capoverso 1*

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 il versamento di un'equa indennità. La presente disposizione codifica la giurisprudenza del Tribunale federale, che ha colmato una lacuna legislativa in questo settore<sup>15</sup>, e completa l'articolo 679 AP-CC, che disciplina la responsabilità del proprietario per le immissioni illecite sui fondi dei vicini. Il giudice deve stabilire l'indennità in modo analogo a quanto previsto nell'articolo 674 capoverso 3 CC. Tale disposizione concerne i casi in cui una costruzione o un'altra opera sporge sul fondo di un vicino che non vi si è opposto a tempo debito. Per la valutazione occorre tener conto delle circostanze del caso specifico.

#### *Capoverso 2*

Se gli inconvenienti eccessivi subiti dai vicini potrebbero essere evitati mediante una modifica del progetto di costruzione o eseguendo i lavori in modo diverso (per es. rinunciando al lavoro notturno), si applica tuttavia l'articolo 679 AP-CC. I proprietari fondiari che compiono lavori di costruzione non devono infatti essere privilegiati oltremisura.

### *Articolo 684, titolo marginale e capoverso 2*

#### *Titolo marginale*

Per motivi redazionali, nell'attuale seconda parte del titolo marginale l'espressione «Modo di esercitare i propri diritti» è sostituita con il termine «Immissioni».

#### *Capoverso 2*

La formulazione del presente capoverso è attualizzata ispirandosi al diritto della protezione dell'ambiente. L'avamprogetto completa inoltre la disposizione menzionando anche le immissioni negative in forma di privazione di soleggiamento 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

<sup>15</sup> DTF 114 II 230

risarcimento integrale del danno, si applicano anche a una privazione eccessiva di soleggiamento o di veduta. In una 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<sup>16</sup>. Di conseguenza, tale principio deve ora essere esplicitato nella legge.

### *Articolo 691 capoversi 1 e 3*

#### *Capoverso 1*

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 attualizzato sotto il profilo linguistico.

#### *Capoverso 3*

Secondo la dottrina e la giurisprudenza, il diritto di condotta è una servitù prediale che 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 deroga al principio dell'iscrizione – di norma applicabile ai diritti reali immobiliari creati mediante negozio giuridico –, l'iscrizione nel registro fondiario non ha quindi effetto costitutivo. In virtù del diritto vigente, il titolare può tuttavia far iscrivere la servitù prediale a sue spese. L'avamprogetto consente di chiedere l'iscrizione nel registro fondiario, sempre a spese dell'avente diritto, anche al proprietario del fondo gravato.

Il capoverso 3 è inoltre completato con una disposizione secondo cui la servitù di condotta è opponibile all'acquirente in 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 in buona fede, sempreché le condotte non siano riconoscibili esteriormente (art. 676 cpv. 3 CC). Sempre secondo la dottrina maggioritaria, la servitù si estingue con l'acquisto della proprietà e il diritto di condotta deve nuovamente essere esercitato nei confronti dell'acquirente, di regola contro indennità. Dal canto loro, gli addetti ai lavori non gradiscono che si sovraccarichi il registro fondiario con simili diritti di condotta. La normativa vigente, poco chiara, e i rischi finanziari che ne conseguono – soprattutto in caso di costruzioni complesse – possono tuttavia creare incertezze nei potenziali acquirenti. Occorre pertanto rimediare a questa mancanza di chiarezza mediante un'esplicita norma di legge.

<sup>16</sup> DTF 126 III 452



### 2.1.2.3

## Capo terzo: Proprietà per piani

### *Articolo 712e capoverso 1*

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 (per es. 0,5/1000). L'esposizione in decimillesimi risulta di gran lunga più comprensibile di quella in frazioni decimali. La normativa legale è quindi completata di conseguenza. L'espressione «se del caso» è tuttavia volta a precisare che i decimillesimi devono rappresentare l'eccezione.

### *Articolo 712f capoversi 3 e 4 (nuovo)*

#### *Capoverso 3*

In linea di principio, ogni comproprietario ha diritto di sciogliere la comproprietà o di lasciare che la stessa si estingua. 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. L'avamprogetto introduce quindi nel capoverso 3 un ulteriore motivo di scioglimento. Quest'ultimo è in primo luogo subordinato alla condizione che sia impossibile utilizzare l'edificio conformemente alla sua destinazione, poiché le quote sono state acquistate in considerazione di tale destinazione. Devono inoltre essere trascorsi almeno cinquant'anni dall'iscrizione della proprietà per piani nel registro fondiario. Tale iscrizione ha effetto costitutivo. È giustificato consentire lo scioglimento il più presto dopo cinquant'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.

#### *Capoverso 4 (nuovo)*

In virtù di questa disposizione, i comproprietari che intendono continuare la comunione possono evitare lo scioglimento tacitando gli altri. In caso di controversia, un giudice civile deve accertare l'esistenza del diritto di scioglimento.

#### *Articolo 712q capoverso 3 (nuovo)*

L'amministratore rappresenta la comunione dei comproprietari (art. 712t CC). Vi è la necessità di indicare questo rapporto di rappresentanza nel registro fondiario. In virtù dell'articolo 31 capoverso 4 RRF, l'identità dell'amministratore può essere indicata nella rubrica «Proprietà» del foglio del mastro concernente il fondo suddiviso in proprietà per piani. Questo modo di procedere non è tuttavia adeguato. Il nuovo capoverso 3 crea la base legale necessaria affinché un siffatto rapporto di rappresentanza possa essere menzionato nel registro fondiario.

## **2.2 Parte seconda: Diritti reali limitati**

### **2.2.1 Titolo ventesimoprimo: Servitù e oneri fondiari**

#### **2.2.1.1 Capo primo: Servitù prediali**

#### *Articolo 730 capoverso 2 secondo periodo (nuovo)*

Nel secondo periodo di questa disposizione, l'avamprogetto prevede espressamente che gli obblighi connessi accessoriamente a una servitù prediale (per es. l'assunzione delle spese di manutenzione di una strada) vincolano gli aventi causa – ed esplicano quindi effetti di natura reale – soltanto se risultano dal tenore dell'iscrizione nel registro fondiario (libro mastro) o da un rinvio speciale del libro mastro al documento giustificativo<sup>17</sup>. In tal modo – e nell'interesse della certezza del diritto – si è recepita nella legge la giurisprudenza del Tribunale federale<sup>18</sup>.

#### *Articolo 732*

#### *Capoverso 1*

Il diritto vigente esige l'atto pubblico per la costituzione di una servitù prediale soltanto in caso di soppressione o di modifica di una restrizione legale del diritto di proprietà (art. 680 CC). L'avamprogetto estende l'obbligo dell'atto pubblico alla costituzione di tutte le servitù prediali, eccettuati i diritti di condotta. Tale estensione è soprattutto motivata dal fatto che negli ultimi anni le controversie concernenti l'interpretazione delle servitù sono considerevolmente aumentate<sup>19</sup>. Le servitù possono inoltre sussistere per decenni. Sopravvivono quindi a più generazioni di

<sup>17</sup> Cfr. le istruzioni dell'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario, in: ZBGR/RNRF 1999 (80) pag. 403 segg.

<sup>18</sup> DTF 124 III 289 segg.

<sup>19</sup> Cfr. per esempio DTF 128 III 265

proprietari. Il cambiamento del proprietario del fondo dominante o di quello servente dà costantemente adito a conflitti nonostante la servitù sia stata esercitata per decenni senza creare problemi tra i contraenti originari. Nell'interesse della certezza del diritto è quindi giustificato che i relativi contratti siano redatti da persone autorizzate a stendere atti pubblici.

#### *Capoverso 2 (nuovo)*

I contratti di costituzione delle servitù concernenti il passaggio di condotte e guaine destinate all'allacciamento di un fondo potranno come in precedenza essere stipulati in forma scritta. Questa deroga al nuovo principio di cui al capoverso 1 è giustificata da considerazioni di ordine pratico. Tali documenti sono infatti perlopiù contratti di massa standardizzati e preparati da specialisti.

#### *Articolo 740a (nuovo)*

##### *Capoverso 1*

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 aventi diritto (ossia più proprietari titolari di una servitù prediale) sono partecipi di un'istallazione comune in virtù della medesima servitù. 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. È inoltre logico che a tal fine si rendano 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).

##### *Capoverso 2*

Il titolare di una servitù può rinunciare unilateralmente al proprio diritto e sottrarsi quindi all'obbligo di assicurare la manutenzione di un'istallazione. Nel caso di installazioni comuni, questo può avere come conseguenza che un'istallazione destinata a soddisfare il fabbisogno di più fondi dominanti (per 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'istallazione ormai sovradimensionata, il che appare iniquo. Per questo motivo, l'avamprogetto prevede che il diritto di uscire dalla comunione rinunciando alla servitù può essere escluso, per al massimo trent'anni, mediante convenzione.

#### *Articolo 741 capoverso 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 speciale del libro mastro al documento giustificativo<sup>20</sup>.

In pratica questa giurisprudenza genera costantemente incertezze. Di regola, le clausole concernenti la manutenzione sovente previste nei contratti di servitù non sono infatti menzionate nell’iscrizione figurante nel libro mastro. 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 determinanti non soltanto per i dettagli del contenuto della servitù bensì anche per quanto concerne l’esistenza di convenzioni sulla manutenzione che derogano alla normativa di legge.

### *Articolo 742, titolo marginale e capoverso 3*

#### *Titolo marginale*

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

#### *Capoverso 3*

In linea di principio, 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 del vigente 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 massima messe a carico del proprietario del fondo dominante anche se lo spostamento 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<sup>21</sup>. L’abrogazione del capoverso 3 sopprime il 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.

### *Articolo 743*

#### *Titolo marginale*

I vigenti articoli 743 CC (Divisione del fondo dominante) e 744 CC (Divisione del fondo serviente) sono riuniti sotto il titolo marginale «Appuramento delle servitù in

<sup>20</sup> Cfr. DTF 124 III 289 e il commento dell’articolo 730 capoverso 2 AP-CC.

<sup>21</sup> A tal proposito, cfr. per esempio Peter Liver, Zürcher Kommentar, 1980, n. 89 segg. ad art. 742 CC, Etienne Petitpierre, Basler Kommentar, ZGB II, 2003, n. 11 ad art. 742 CC; Paul Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, Friburgo 1978, pag. 69 seg.; Charles Besson, La suppression et l’adaptation des servitudes par le juge, in: JT 1969 I 284; Pascal Simonius / Thomas Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, II, Basilea 1990, 2/22, pag. 75.

caso di divisione del fondo» e la procedura di appuramento è disciplinata in modo uniforme.

#### *Capoverso 1*

In virtù del diritto vigente, se il fondo dominante è diviso la servitù persiste di regola a favore di tutte le sue parti e se il fondo servente è diviso la servitù continua di norma a gravarne tutte le parti. Nella prassi tale principio ha sovente come conseguenza che ogni servitù è trasferita su tutte le parti del fondo diviso al fine di semplificare la parcellazione. Per questo motivo, oggi innumerevoli servitù gravano persino fondi di dimensioni molto esigue nei quali, secondo l'esperienza generale della vita, la loro esistenza non ha alcun senso. Lo stesso vale per il frazionamento dei fondi dominanti. Gli uffici del registro fondiario non dispongono di alcuno strumento giuridico atto ad arginare questa «proliferazione» di servitù. In futuro questa situazione dovrebbe cambiare, poiché l'avamprogetto esige che in caso di divisione di un fondo le servitù siano appurate per tutte le sue parti.

#### *Capoverso 2*

Il proprietario del fondo è tenuto a indicare all'ufficio del registro fondiario le servitù che devono essere cancellate e quelle che devono essere trasferite sulle singole parti. Se una parte del fondo diviso è riunita a un fondo vicino, anche quest'ultimo dev'essere oggetto di una procedura di appuramento secondo i principi previsti in materia di riunione di fondi (per quanto concerne i necessari consensi, cfr. anche art. 91 RRF). I negozi giuridici che non contengono indicazioni per l'appuramento non soddisfano le esigenze di cui al capoverso 1; l'ufficio del registro fondiario deve pertanto rifiutarli.

#### *Capoverso 3*

Per stabilire se una servitù concerne l'intero fondo o soltanto singole parti, occorre di regola fondarsi sul contenuto della servitù descritto nei 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). Il proprietario deve esaminare quali parti del fondo sono interessate dalla servitù basandosi sui documenti giustificativi. È quindi indispensabile consultare tali documenti in modo approfondito. È pure giustificato chiedere la cancellazione relativamente a una determinata parte del fondo se risulta dalle circostanze che la servitù non può concernere detta parte. Tale è per esempio il caso se una parte che deve essere ceduta per consentire l'allargamento di una strada è gravata da una «restrizione dell'esercizio di attività industriali o commerciali». La procedura è retta dalle disposizioni concernenti la cancellazione di un'iscrizione su richiesta (cfr. art. 976a e 976b AP-CC).

#### *Capoverso 4 (nuovo)*

Se la fattispecie di cui al capoverso 3 non è adempiuta, la servitù dev'essere trasferita su tutte le parti del fondo diviso.

## Articolo 744

### *Titolo marginale*

Come già rilevato, la materia di cui ai vigenti articoli 743 e 744 CC è disciplinata in un'unica disposizione. L'articolo 744 AP-CC disciplina ora la procedura di appuramento pubblica. Il titolo marginale deve quindi essere adeguato.

### *Capoverso 1*

Oggi il diritto federale esige di regola che in caso di raggruppamento di terreni siano appurati tutti i diritti reali, in particolare anche le servitù. In passato non si è tuttavia sempre proceduto in tal modo. I terreni erano sovente raggruppati senza verificare le servitù. Spesso 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 – quali per esempio diritti di passo o di sorgente – risalenti all'epoca in cui i terreni erano destinati all'agricoltura. Tali servitù sono ancora iscritte nel registro fondiario nonostante abbiano ormai da tempo perso la loro importanza. In virtù del diritto vigente, simili diritti possono essere appurati soltanto relativamente a un singolo fondo. Un siffatto modo di procedere è poco appropriato; sovente l'appuramento non può inoltre essere attuato poiché taluni aventi diritto non acconsentono «per principio» alla cancellazione delle servitù dal registro fondiario. Quest'ultimo è tuttavia parte integrante di un moderno sistema di informazione fondiaria. La sua importanza è messa in forse se vi sono ancora iscritti diritti od oneri che non corrispondono più da tempo alla situazione di fatto. In linea di principio gli interessati possono disporre liberamente dei loro diritti reali. Di conseguenza, l'ufficio del registro fondiario non può semplicemente cancellare i «vecchi» diritti che non corrispondono più alla situazione di fatto. L'appuramento di tali servitù richiede pertanto una procedura conforme alle esigenze dello Stato di diritto che assicuri il rispetto delle garanzie costituzionali. Può essere ordinato soltanto dall'autorità cantonale di vigilanza sul registro fondiario. È subordinato a due condizioni: deve concernere una determinata area (per quanto riguarda singoli fondi, cfr. le soluzioni proposte negli art. 976, 976a e 976b AP-CC) e in tale area le circostanze giuridiche o di fatto devono essere mutate a tal punto che un gran numero di servitù è divenuto totalmente o in gran parte privo di oggetto o il luogo di esercizio delle stesse non è più determinabile. Affinché la procedura di appuramento possa essere avviata, occorre quindi che una siffatta misura sia giustificata da un interesse pubblico preponderante.

### *Capoverso 2*

Per motivi inerenti alla certezza del diritto, il fatto che un fondo sia incluso nell'area interessata da un appuramento delle servitù dev'essere 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 periodo CC).

### *Capoverso 3*

I Cantoni devono disciplinare i dettagli e la procedura. Sono inoltre autorizzati a facilitare ulteriormente l'appuramento delle servitù 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. L'articolo 744 AP-CC è una disposizione di carattere meramente sussidiario. In tal senso costituisce quindi uno «standard minimo» di diritto federale.

## **2.2.1.2 Capo secondo: Usufrutto e altre servitù**

### *Articolo 779a*

#### *Titolo marginale*

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

#### *Capoverso 1*

Secondo il diritto vigente, il contratto di costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente dev'essere stipulato mediante atto pubblico. La sostituzione del termine «contratto» con la nozione di «negozio giuridico» comporta una modifica materiale della disposizione. In virtù di questa modifica, l'atto pubblico è infatti necessario anche per il diritto di superficie costituito a favore del proprietario del fondo gravato. L'estensione dell'obbligo dell'atto pubblico è giustificata dalla portata della costituzione di un siffatto diritto, che sussiste per almeno trent'anni (art. 7 RRF).

#### *Capoverso 2 (nuovo)*

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 soggiacciano pertanto all'obbligo dell'atto pubblico<sup>22</sup>. La nuova norma proposta nell'avamprogetto precisa ora che il canone del diritto di superficie e le disposizioni contrattuali da annotare nel registro fondiario richiedono per la loro validità l'atto pubblico (cfr. anche art. 779b cpv. 2 AP-CC). Questo vale naturalmente anche per le modifiche del rapporto giuridico.

### *Articolo 779b, titolo marginale e capoverso 2 (nuovo)*

#### *Titolo marginale*

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

#### *Capoverso 2*

Le disposizioni contrattuali concernenti gli effetti e l'estensione del diritto di superficie sono vincolanti per qualsiasi acquirente del diritto di superficie e del

<sup>22</sup> Cfr. Peter Isler, *Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung*, tesi Berna 1973, pag. 170; Viktor Müller, *Der Baurechtszins und seine grundpfandrechtliche Sicherung*, tesi Zurigo 1968, pag. 19 seg.; di diverso parere: Hans-Ulrich Freimüller, *Die Stellung der Baurechtsdienstbarkeit im System der dinglichen Rechte*, tesi Berna 1967, pag. 45; Hans-Peter Friedrich, in: *BJM* 1966, pag. 8 seg.; sentenza del Tribunale d'appello del Cantone di Berna del 21.8.1991, in: *BN* 1992, pag. 464.

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. La possibilità di 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 – corrisponde pertanto a una reale esigenza di entrambi i contraenti. Nella misura in cui devono essere annotate, tali clausole richiedono l'atto pubblico (cfr. anche art. 779a cpv. 2 AP-CC).

#### *Articolo 779e*

Questo articolo può essere abrogato poiché i casi di annotazione da esso previsti sono compresi nell'articolo 779b capoverso 2 AP-CC.

#### *Articolo 779m (nuovo)*

##### *Capoverso 1*

Il diritto di volume (per quanto concerne gli art. 779m-779r AP-CC, cfr. anche n. 1.2.6), ispirato nella sua concezione al diritto di superficie (art. 779 segg. CC), è una servitù personale, di regola cedibile e trasmissibile per successione, che conferisce al suo titolare il diritto esclusivo di godere e di sistemare internamente determinate parti di un edificio. Il titolare del diritto di volume non diventa (com)proprietario dell'edificio; conserva tuttavia la proprietà delle pertinenze da lui installate nei locali. Il principale punto comune tra il diritto di volume e il diritto di superficie risiede in questa deroga ai principi dell'accessione e della parte costitutiva. Alla stessa stregua delle altre servitù, il diritto di volume grava sempre un fondo, ossia un bene immobile o un diritto per sé stante e permanente intavolato nel registro fondiario, quale per esempio un diritto di superficie.

##### *Capoverso 2*

Se non sono previste norme speciali sul diritto di volume, le disposizioni relative al diritto di superficie si applicano per analogia. Questo concerne segnatamente i tipi di diritto di volume nonché la costituzione, il trasferimento e la durata dello stesso.



Come il diritto di superficie, il diritto di volume può essere costituito e iscritto – rispettivamente intavolato – nel registro fondiario in forma di servitù semplice (art. 779 cpv. 1 CC) o di diritto per sé stante e permanente (art. 779 cpv. 3 CC). L'intavolazione del diritto di volume nel registro fondiario consente al titolare di disporre della propria servitù alla stregua di un fondo. Può alienarlo nelle forme prescritte per i fondi e gravarlo di pegni immobiliari o di altri diritti reali limitati. In tal modo il diritto di volume assume un'importanza economica.

Il negozio giuridico di costituzione di un diritto di volume per sé stante e permanente (contratto o dichiarazione unilaterale del proprietario del fondo gravato) richiede sempre l'atto pubblico (art. 779a AP-CC). Un siffatto diritto può essere costituito per al massimo cento anni (art. 779l cpv. 1 CC). Se riveste la forma di una semplice servitù personale, il diritto di volume può invece essere costituito per una durata indeterminata.

### *Articolo 779n (nuovo)*

#### *Capoverso 1*

Possono essere oggetto del diritto di volume singoli locali o un'unità di locali che dispongono di un accesso proprio o comune. Può trattarsi dei locali di un edificio – già esistente o da costruire – inteso nel senso tradizionale del termine, ma anche di locali facenti parte di impianti sportivi (quali per es. gli stadi di calcio) o di infrastrutture ferroviarie o stradali. Contrariamente a quanto previsto in materia di proprietà per piani, non è necessario che i locali costituiscano un tutto; possono aprirsi su altri locali non interessati dal diritto di volume. Si pensi per esempio a un centro commerciale in cui un locale di vendita è privo di parete divisoria e dà su un altro locale di vendita. Come nella proprietà per piani, il titolare del diritto di volume è libero di decidere, nei limiti stabiliti dal diritto pubblico e dal contratto, come intende utilizzare i locali; può quindi adibirli ad abitazione o al commercio o destinarli a un altro scopo (per es. utilizzarli come locali di un'associazione o locali di riunione). L'avente diritto può locare o dare in affitto i locali. Se il diritto di volume è stato intavolato nel registro fondiario come diritto per sé stante e permanente, il titolare può gravarlo di pegni immobiliari o di servitù quali per esempio un usufrutto o un diritto di abitazione.

#### *Capoverso 2*

Alla stregua di quanto previsto in materia di proprietà per piani (art. 712b cpv. 2 CC), le parti imperativamente comuni della costruzione – che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio (muri principali, tetto) – e le opere e installazioni che servono anche agli altri aventi diritto (tromba delle scale, ascensore, riscaldamento centrale) non possono essere oggetto del diritto di volume.

#### *Capoverso 3*

Per quanto concerne i rapporti di proprietà, il diritto di volume – concepito come diritto di superficie – percorre vie nuove. Diversamente dalla proprietà per piani, esso non consiste in una quota di comproprietà speciale su un fondo. A differenza del diritto di superficie ordinario, non procura inoltre al suo titolare la proprietà dell'intero edificio. In deroga ai principi dell'accessione e della parte costitutiva, il

titolare è proprietario soltanto (ma pur sempre) delle pertinenze che ha installato nei locali. Se questi sono adibiti ad abitazione, nelle pertinenze rientrano segnatamente i rivestimenti per pavimenti, pareti e soffitti e le installazioni della cucina e della stanza da bagno. Se i locali sono invece destinati a un uso commerciale o industriale, esse comprendono per esempio le installazioni del negozio o dell'officina. In entrambi i casi sono pertinenze anche le pareti divisorie, nella misura in cui non sono interessati la struttura portante o l'involucro esterno dell'edificio. La struttura portante dell'edificio, l'involucro esterno e gli impianti tecnici di base (riscaldamento, condotte dell'acqua e di scarico, condutture elettriche, allacciamenti di telecomunicazione e simili) appartengono al proprietario del fondo.

Dal momento che è proprietario delle pertinenze installate nei locali, l'avente diritto può disporne liberamente. Può completarle, sostituirle, rimuoverle definitivamente o rimpiazzarle solo parzialmente. Se il diritto di volume è ceduto mediante negozio giuridico o trasmesso per successione, l'avente causa diventa per legge proprietario di tali pertinenze.

### *Articolo 779o (nuovo)*

#### *Capoverso 1*

Il proprietario dell'edificio gravato può esigere dall'avente diritto un «canone del diritto di volume» a titolo di indennizzo per l'esercizio della servitù. Analogamente alla pigione, tale canone permette di indennizzare il proprietario per gli interessi e l'ammortamento del capitale investito e per la manutenzione e l'amministrazione delle parti dell'edificio, opere e installazioni destinate all'uso comune. Di regola, il canone del diritto di volume consisterà in prestazioni periodiche (mensili o annue); è tuttavia ammessa anche la capitalizzazione.

Sotto un certo profilo il titolare del diritto di volume ha uno statuto simile a quello di un proprietario. Per altri versi, la sua posizione rassomiglia invece piuttosto a quella di un conduttore. Per questo motivo, la fissazione del canone non dev'essere completamente abbandonata alle leggi del mercato, ossia al libero gioco dell'offerta e della domanda. È anzi giustificato tutelare anche i titolari di diritti di volume contro i canoni abusivi richiesti da proprietari di edifici. La norma proposta prevede pertanto che le disposizioni del Codice delle obbligazioni concernenti la determinazione della pigione sono applicabili per analogia alla fissazione del canone del diritto di volume.

#### *Capoverso 2*

Se il diritto di volume è stato intavolato nel registro fondiario, il proprietario gravato può esigere che il canone dell'anno in corso e dell'anno precedente sia garantito mediante la costituzione di un'ipoteca legale. Se non è possibile costituire un siffatto pegno poiché il diritto di volume non è stato intavolato nel registro fondiario, l'ipoteca legale è sostituita da un diritto di ritenzione (cfr. anche la normativa di cui all'art. 268 CO concernente il diritto di ritenzione del locatore di locali commerciali). Per motivi di opportunità, tale diritto è limitato alle cose mobili che si trovano nei locali del titolare e non concerne invece le installazioni unite agli stessi. Tali installazioni dovrebbero infatti essere previamente smontate. Un simile modo di procedere sarebbe in genere sproporzionato ed eccessivamente oneroso.

### *Capoverso 3*

Diversamente da quanto previsto per il diritto di superficie ordinario, il diritto di volume obbliga il proprietario gravato a mettere a disposizione non soltanto il suolo per la costruzione bensì anche la struttura di base dell'edificio. Quest'ultima comprende segnatamente la costruzione portante, l'involucro esterno e gli allacciamenti tecnici dell'edificio (riscaldamento, corrente elettrica, acqua, telecomunicazioni). Salvo diversa pattuizione, l'avente diritto può, per esercitare il suo diritto, utilizzare le parti dell'edificio destinate all'uso comune (tromba delle scale, ascensore, corridoi, lavanderia, dintorni immediati dell'edificio). Il proprietario gravato deve non soltanto mettere a disposizione questa infrastruttura bensì anche mantenerla in uno stato conforme alla destinazione dell'edificio. Si tratta di una differenza essenziale rispetto alla proprietà per piani, nella quale le spese e gli oneri comuni sono assunti dalla comunione dei comproprietari (cfr. art. 712h CC), il che crea non di rado problemi a causa degli interessi divergenti dei comproprietari. Nel caso del diritto di volume, la responsabilità e le competenze in materia sono invece attribuite al proprietario dell'edificio. Per contro, il titolare del diritto di volume deve assumersi le spese di manutenzione delle installazioni che si trovano nei suoi locali.

Se il proprietario non elimina i difetti entro un congruo termine, i titolari del diritto di volume possono avvalersi delle possibilità offerte dal diritto della locazione (art. 259a segg. CO; eliminazione dei difetti a spese del proprietario, deposito o riduzione del canone). Se il canone è depositato, la facoltà del proprietario gravato di chiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale o di esercitare il diritto di ritenzione (cpv. 2) decade.

### *Articolo 779p (nuovo)*

#### *Capoverso 1*

Il diritto esclusivo di godere e sistemare internamente determinati locali comprende anche il diritto (reale) di utilizzare le installazioni destinate all'uso comune. Si tratta per esempio della tromba delle scale e dei corridoi, dell'impianto di riscaldamento, della lavanderia e dei parcheggi sotterranei, ma anche dei dintorni immediati dell'edificio, ossia del parco giochi, dei container e delle cassette delle lettere. Le installazioni destinate all'uso comune comprendono tuttavia anche le parti della costruzione necessarie per l'esistenza e la funzionalità dell'edificio (muri portanti, tetto). L'utilizzazione delle installazioni comuni può essere limitata mediante contratto. A taluni titolari può per esempio essere accordato il diritto esclusivo di utilizzare installazioni quali posti a sedere in giardino e posteggi.

#### *Capoverso 2*

Quando esercita il suo diritto o utilizza le opere e installazioni destinate all'uso comune, l'avente diritto deve avere riguardo per gli altri titolari di diritti reali o personali sull'edificio (cfr. anche art. 737 CC). Sotto il profilo economico, il diritto di volume presenta grandi similitudini con la locazione e l'affitto. Per questo motivo, l'avampimento si ispira alle disposizioni concernenti tali contratti (art. 257f cpv. 2 e 283 cpv. 2 CO) e prevede espressamente l'obbligo di usare riguardo verso gli altri abitanti e utilizzatori dell'edificio. Il diritto di volume è un diritto reale; si tratta quindi di un istituto concepito per situazioni durevoli. Di conseguenza, è indispensabile che la legge preveda la possibilità di sciogliere anticipatamente il

rapporto giuridico esistente con l'avente diritto nei casi in cui non si possa più ragionevolmente esigere dagli altri utilizzatori dell'edificio che tollerino il suo comportamento o quello di persone delle quali è responsabile. Giacché il diritto di volume crea un rapporto giuridico di natura reale, non è possibile recepire le disposizioni del diritto della locazione e dell'affitto concernenti lo scioglimento anticipato per gravi motivi (art. 266g CO), benché tali norme si fondino su considerazioni analoghe. Conviene piuttosto ricorrere alle disposizioni sull'esclusione di un comproprietario dalla comunione (art. 649b e 649c CC), che rivestono una grande importanza pratica segnatamente in materia di proprietà per piani. L'avamprogetto consente tuttavia soltanto un'applicazione analogica di tali disposizioni. Contrariamente a quanto previsto per la comproprietà (cfr. art. 649b cpv. 2 CC), in caso di controversia gli attori – ossia il proprietario dell'edificio e gli altri titolari di un diritto di volume – non formano per legge una comunione.

#### *Articolo 779q (nuovo)*

Occorre rendere vincolanti anche per gli aventi causa le convenzioni pattuite in relazione al diritto reale e concernenti l'esercizio, la manutenzione e l'amministrazione delle parti destinate all'uso comune e ulteriori prestazioni del titolare del diritto di volume (per es. l'assunzione delle «spese accessorie» per il riscaldamento, l'acqua corrente e le acque luride, la manutenzione dell'ascensore e simili). Tali convenzioni presentano similitudini con il regolamento per l'amministrazione e l'uso previsto dalle norme sulla proprietà per piani (art. 712g cpv. 3 CC) o con il regolamento per l'uso e l'amministrazione contemplato dalle disposizioni sulla comproprietà ordinaria (art. 647 CC). Alla stregua di quanto previsto per queste due forme di proprietà collettiva, l'avamprogetto precisa che le convenzioni sopraccitate sono valide anche per gli aventi causa e possono quindi essere menzionate nel registro fondiario, sempreché siano state stipulate mediante atto pubblico.

#### *Articolo 779r (nuovo)*

Le disposizioni concernenti il diritto di superficie, che si applicano a titolo complementare al diritto di volume (art. 779m cpv. 2 AP-CC), accordano un diritto di prelazione legale al proprietario del fondo e al superficiario per i casi in cui il diritto di superficie o il fondo gravato sia alienato (art. 682 cpv. 2 CC). Per quanto concerne il diritto di volume – e del resto anche la proprietà per piani (art. 712c cpv. 1 CC) –, non avrebbe granché senso prevedere un siffatto diritto di prelazione legale. L'acquisto dell'intero fondo gravato non dovrebbe praticamente mai entrare in linea di conto per i titolari di un diritto di volume. Sarebbe inoltre difficile elaborare una normativa equa e nel contempo praticabile per il caso in cui più titolari di un diritto di volume facciano valere il loro diritto di prelazione sul fondo gravato. L'avamprogetto esclude pertanto espressamente il diritto di prelazione legale. Le parti possono tuttavia prevedere un diritto di prelazione convenzionale.

### 2.2.1.3

### Capo terzo: Oneri fondiari

#### *Articolo 782 capoverso 3*

La rendita fondiaria non è più menzionata in questa disposizione poiché le norme che la concernono sono abrogate (cfr. n. 1.2.1.1).

#### *Articolo 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 (cfr. art. 836 AP-CC). Per quanto concerne la costituzione degli oneri fondiari di diritto pubblico e i loro effetti nei confronti dei terzi in 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 AP-CC).

#### *Articolo 785*

L'abrogazione della normativa concernente la rendita fondiaria richiede che si abroghi anche la presente disposizione. Secondo l'articolo 782 capoverso 3 AP-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.

#### *Articolo 787 capoversi 1 numero 1 e 2 (nuovo)*

##### *Capoverso 1 numero 1*

Se il creditore non accetta la ripartizione del debito, si applicano le stesse regole previste in materia di ipoteca (art. 833 cpv. 2 CC). Il creditore può opporsi a tale ripartizione e – contrariamente a quanto previsto dalla norma di cui al vigente articolo 787 numero 1 CC, secondo la quale la divisione del fondo deve pregiudicare notevolmente i suoi diritti – chiedere il riscatto dell'onere fondiario senza motivare la sua richiesta.

##### *Capoverso 2*

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

#### *Articolo 792 capoverso 2*

Questo capoverso è adeguato a causa dell'abrogazione delle disposizioni sulla rendita fondiaria. A tal fine è stata ripresa gran parte delle norme di cui al vigente articolo 852 CC, abrogato dalla presente revisione.

In caso di divisione di un fondo gravato, i proprietari delle singole parti diventano debitori dell'onere fondiario. Per quanto concerne il trasferimento del debito sulle parti, la norma proposta rinvia alle disposizioni concernenti la divisione dei fondi gravati da ipoteca (art. 833 cpv. 1 CC).

## **2.2.2 Titolo ventesimosecondo: Pegno immobiliare**

### **2.2.2.1 Capo primo: Disposizioni generali**

#### *Articolo 793 capoverso 1*

La rendita fondiaria non è più menzionata nel testo di legge poiché la revisione proposta sopprime questo tipo di pegno immobiliare (cfr. n. 1.2.1.1).

#### *Articolo 799 capoverso 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<sup>23</sup>).

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 intestate al proprietario e 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 1889 sull'esecuzione e sul fallimento (LEF)<sup>24</sup>. 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.

#### *Articolo 808 capoverso 3*

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 è dispensato dall'iscrizione nel registro fondiario e prevale su ogni altro onere iscritto (art. 808 cpv. 3 CC). Questa regola deroga al principio di pubblicità.

<sup>23</sup> Cfr. per es. DTF 121 III 97 segg.

<sup>24</sup> RS 281.1

Chi acquista diritti su un fondo ha un interesse considerevole a potersi informare anche in merito all'esistenza di pegni legali, che prevalgono di regola su tutti i pegni contrattuali. Occorre 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 della modifica dell'art. 836 CC) bensì anche per i pegni di diritto federale costituiti senza iscrizione nel registro fondiario. Nel capoverso 3 si precisa pertanto che qualora l'importo del diritto di pegno destinato a garantire il rimborso delle spese sostenute dal creditore superi i 1000 franchi, tale diritto è opponibile ai terzi in buona fede che si sono riferiti 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 era diretta la procedura 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 in buona fede.

#### *Articolo 810 capoverso 2*

Il creditore pignoratorio 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). Alla stessa stregua di quanto previsto nell'articolo 808 capoverso 3 AP-CC, la presente disposizione precisa che il pegno può essere opposto al terzo in buona fede soltanto se è stato iscritto nel registro fondiario entro sei mesi dalla fine delle misure.

#### *Articolo 818 capoverso 1 numero 3*

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 pignoratoria degli interessi).

I problemi sorti riguardo alla garanzia degli interessi nelle cartelle ipotecarie 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 di base. 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. Il Tribunale federale ritiene inoltre che qualora nell'accordo di garanzia ci si sia pienamente avvalsi della garanzia pignorizia di cui al vigente articolo 818 capoverso 1 numero 3 CC, tale accordo produce i suoi effetti anche se la cartella ipotecaria è stata costituita da meno di tre anni<sup>25</sup>. 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 pignorati poiché questi ultimi devono comunque partire dal presupposto che in simili casi si applica l'articolo 818 capoverso 1 CC<sup>26</sup>.

Contrariamente a quanto sostenuto dal Tribunale federale, i creditori pignorati 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 pignorizia sia utilizzata soltanto per gli interessi effettivamente maturati. Questo problema si acuisce con il nuovo articolo 842 AP-CC, nella misura in cui in tale disposizione il trasferimento della proprietà a scopo di garanzia rappresenta la regola.

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).

### *Articolo 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 pignorizio. Prevede (come gli art. 808 cpv. 3 e 810 cpv. 2 AP-CC) che il pegno legale diretto è opponibile ai terzi in buona fede soltanto se è stato iscritto nel registro fondiario entro sei mesi dal compimento degli atti destinati a garantire la conservazione del fondo.

## **2.2.2.2 Capo secondo: Ipoteca**

### *Articolo 836*

#### *Capoverso 1*

Secondo il vigente articolo 836 CC, le ipoteche legali dirette stabilite dal diritto cantonale non richiedono per la loro validità l'iscrizione nel registro fondiario, salvo diversa disposizione. I Cantoni hanno fatto ampio uso (soprattutto in ambito fiscale) della possibilità di far nascere ipoteche legali senza iscrizione al fine di garantire

<sup>25</sup> DTF 115 II 349 segg.

<sup>26</sup> DTF 115 II 349 segg. concernente il trasferimento della proprietà a scopo di garanzia; fondamentale: DTF 44 II 252 segg. concernente la costituzione in pegno, confermato in DTF 51 II 152 segg.; DTF 102 III 93 consid. 3a; DTF 104 III 35 seg.



tributi di diritto pubblico inerenti ai fondi o altri obblighi generali imposti ai proprietari fondiari. Questo modo di procedere comporta una deroga al principio di pubblicità e pregiudica la chiarezza e la sicurezza perseguite con il principio dell'iscrizione per quanto concerne l'esistenza di diritti reali sui fondi. Nei casi in cui il diritto cantonale non esige l'iscrizione nel registro fondiario, la buona fede dei terzi non è tutelata. Le persone che acquistano diritti su fondi hanno tuttavia un interesse crescente a potersi informare sull'esistenza di rapporti di diritto pubblico e, in particolare, sulla presenza di ipoteche legali, che prevalgono di regola su tutti i pegni contrattuali. Nel capoverso 1, il presente avamprogetto sancisce quindi il principio secondo cui le ipoteche legali stabilite dalle leggi cantonali nascono con l'iscrizione nel registro fondiario se la legge accorda al creditore soltanto il diritto alla costituzione di un pegno immobiliare. L'iscrizione ha effetto costitutivo; questo consente al registro fondiario di soddisfare pienamente l'esigenza di pubblicità sopraccitata.

### *Capoverso 2*

Il capoverso 2 concerne le ipoteche legali che, in virtù del diritto cantonale, nascono senza iscrizione nel registro fondiario. Precisa che tali ipoteche sono opponibili dopo il termine di iscrizione ai terzi in buona fede che si sono riferiti al registro fondiario soltanto se vi sono state iscritte entro sei mesi dalla loro esigibilità, ma il più tardi entro due anni dalla nascita del credito. In tal modo si sottolinea che queste ipoteche legali nascono «extra tabulas» e sussistono nei confronti del proprietario fondiario contro cui era diretta la procedura e dell'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 in buona fede. Sono eccettuate da questa normativa le ipoteche legali il cui importo ammonta al massimo a 1000 franchi per pegno.

### *Capoverso 3*

Il diritto cantonale può prevedere norme più restrittive. Può per esempio abbreviare il termine d'iscrizione o ridurre l'importo minimo di 1000 franchi di cui al capoverso 2.

## *Articolo 837*

### *Capoverso 1*

La modifica proposta concerne soltanto il numero 3 del presente capoverso. I numeri 1 e 2 sono mantenuti immutati.

Gli artigiani o imprenditori che hanno fornito materiali e lavoro, o soltanto lavoro, per una costruzione o altre opere su un dato fondo possono far iscrivere un'ipoteca su tale fondo al fine di garantire i loro crediti. In virtù della normativa vigente, gli imprenditori e artigiani edili di ogni livello hanno diritto alla costituzione di un'ipoteca legale a loro favore. In altri termini, l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori può essere domandata tanto dall'appaltatore principale (inclusi l'appaltatore generale e l'appaltatore totale) quanto dai subappaltatori, benché il committente principale e il subappaltatore non abbiano concluso tra loro alcun contratto d'appalto (art. 837 cpv. 1 n. 3 CC). È irrilevante se il debitore dell'artigiano o dell'imprenditore sia il proprietario del fondo o un appaltatore

(segnatamente l'appaltatore generale). Il subappaltatore ha diritto alla costituzione dell'ipoteca anche se il proprietario del fondo ignorava l'esistenza di un rapporto di subappalto e persino se nel contratto concluso tra il proprietario e l'appaltatore generale è stato escluso l'impiego di subappaltatori. Va inoltre rilevato che il subappaltatore può esercitare tale diritto anche se il proprietario del fondo ha già versato all'imprenditore generale l'intera mercede. Una siffatta soluzione può avere come conseguenza che un fondo sia gravato – per lo stesso lavoro di costruzione – di ipoteche legali sia a favore dell'appaltatore principale sia a favore dei subappaltatori. Simili oneri doppi o plurimi sono dovuti alla struttura dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori e al fatto che tra il proprietario del fondo e l'imprenditore edile che fornisce effettivamente un determinato lavoro possono inserirsi verticalmente ulteriori contraenti. Ogni contratto d'appalto è indipendente dagli altri contratti. È quindi possibile e ammissibile che il fondo sia gravato di più ipoteche legali degli artigiani e imprenditori. Gli impresari edili dei diversi livelli sono messi sotto pressione dal termine trimestrale di cui all'articolo 839 capoverso 2 CC. In talune circostanze, il subappaltatore non sa se anche l'appaltatore principale con cui ha concluso il contratto chiederà l'iscrizione della propria ipoteca legale e otterrà quindi il denaro necessario per pagarlo.

Il proprietario del fondo gravato dall'ipoteca legale è tenuto soltanto a pagare la mercede all'appaltatore con cui ha stipulato il contratto d'appalto. La sua situazione diventa tuttavia problematica se l'appaltatore principale versa in difficoltà finanziarie o non paga i subappaltatori per altri motivi. In tali casi v'è il rischio che il subappaltatore faccia valere la propria ipoteca legale nonostante il proprietario del fondo abbia già pagato l'appaltatore principale. Il proprietario può di fatto essere costretto a pagare due volte al fine di evitare la realizzazione forzata del fondo. Questo rischio può essere ridotto soltanto se l'impresario edile paga direttamente i subappaltatori conformemente alle istruzioni dell'appaltatore generale o se si ricorre a un fiduciario incaricato di effettuare i pagamenti. Nella sua giurisprudenza recente<sup>27</sup>, anche il Tribunale federale ha definito scioccante il rischio di doppi pagamenti. Diversi esponenti della dottrina hanno inoltre già chiesto che il legislatore intervenga per porre rimedio a questa situazione. La modifica proposta nel presente avampoprogetto sopprime pertanto il diritto dei subappaltatori di ottenere la costituzione di un'ipoteca sul fondo e lo sostituisce con un diritto di pegno legale sul credito che il loro committente diretto ha nei confronti del suo appaltante (cfr. il commento dell'art. 841a AP-CC).

Secondo la normativa vigente, l'appaltatore non ha diritto alla costituzione di un'ipoteca legale se il committente dei lavori – e quindi il debitore della mercede – non è il proprietario del fondo bensì un locatario. 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 all'appaltatore che costruisce in base a un contratto stipulato con un locatario<sup>28</sup>. Oggi tale diritto è pienamente riconosciuto nella prassi. È quindi giustificato iscriverlo espressamente nella legge.

<sup>27</sup> DTF 104 II 348 segg.

<sup>28</sup> DTF 116 II 677 segg., confermato in DTF 126 III 505 segg.

## *Capoverso 2*

Il diritto alla costituzione dell'ipoteca legale può tuttavia essere riconosciuto soltanto se il locatore ha acconsentito all'esecuzione dei lavori commissionati dal conduttore. L'esigenza del consenso del locatore, già prevista dal Codice delle obbligazioni (art. 260a cpv. 2 CO), è confermata nel nuovo testo del presente capoverso.

Nella sua giurisprudenza, il Tribunale federale subordina il diritto alla costituzione di un'ipoteca legale per i lavori commissionati dal conduttore alla condizione che questi ultimi comportino effettivamente un plusvalore oggettivo<sup>29</sup>. In virtù del testo legale, l'ipoteca degli artigiani e imprenditori garantisce la mercede pattuita nel contratto, l'imposta sul valore aggiunto e gli interessi moratori a prescindere dal fatto che i lavori abbiano effettivamente aumentato il valore del fondo. Secondo la dottrina e la giurisprudenza, basta che tali lavori siano di per sé atti a produrre una plusvalenza. Non è giustificato subordinare il diritto alla costituzione dell'ipoteca legale per i lavori commissionati dal conduttore a condizioni diverse da quelle previste per gli altri casi. Nella nuova formulazione del diritto alla costituzione dell'ipoteca si rinuncia pertanto a esigere un plusvalore oggettivo anche per quanto concerne i lavori di costruzione commissionati dal locatario.

## *Capoverso 3 (nuovo)*

La presente disposizione precisa che non è possibile rinunciare preventivamente ai diritti di ipoteca legale elencati nel capoverso 1.

## *Articolo 839 capoverso 3*

Il diritto vigente subordina la costituzione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori alle condizioni seguenti: esistenza di un diritto all'iscrizione dell'ipoteca, mancata prestazione di garanzie sufficienti e tempestività dell'iscrizione, ossia osservanza del termine di tre mesi (art. 839 cpv. 2 CC). La revisione proposta non modifica la durata di tale termine, nonostante se ne sia già chiesto a più riprese il prolungamento. Da un lato, l'impresario edile necessita di un lasso di tempo adeguato per stabilire, dopo la fine dei lavori, se la tutela dei suoi crediti richieda la costituzione di un'ipoteca legale. Poiché non è sempre in grado di determinare in modo attendibile a quale data i suoi lavori siano stati ultimati ai sensi della giurisprudenza federale, nel computo del termine deve tener conto di un certo margine di sicurezza. Dall'altro lato, è nell'interesse del proprietario del fondo gravato (committente, compratore) sapere in breve tempo se il suo fondo sarà o meno gravato di ipoteche legali degli artigiani e imprenditori, se e come dovrà eseguire i contratti conclusi con gli appaltatori principali, se occorre esigere la prestazione di garanzie, provvedere al saldo delle fatture o rifiutarsi di farlo ecc. Dalla ponderazione degli interessi in gioco risulta che un termine di tre mesi rappresenta come in precedenza una soluzione adeguata. Un prolungamento del termine penalizzerebbe soprattutto un eventuale terzo acquirente, che dovrebbe temere l'iscrizione di ipoteche legali degli artigiani e imprenditori per un periodo più lungo di quello previsto dal diritto vigente. L'articolo 839 capoverso 2 CC è pertanto mantenuto invariato.

<sup>29</sup> DTF 126 III 505 segg.

Contrariamente a quanto previsto nel testo vigente del capoverso 3, non è il credito bensì (come correttamente indicato nell'art. 22 cpv. 2 RRF) l'importo del credito garantito da ipoteca che dev'essere riconosciuto dal proprietario o per sentenza del giudice. Questa condizione è ovvia (e non è menzionata espressamente neppure nell'art. 837 cpv. 1 n. 1 e 2 CC); la prima parte del capoverso 3 può pertanto essere stralciata. La disposizione secondo cui l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori non può essere iscritta – e un'annotazione o un'iscrizione già operata deve essere cancellata – se il proprietario presta sufficiente garanzia è invece mantenuta immutata.

#### *Articolo 841a (nuovo)*

##### *Capoverso 1*

Come già rilevato, la normativa vigente consente ai subappaltatori di ogni livello di garantire i loro crediti mediante l'iscrizione di un'ipoteca legale sul fondo (cfr. il commento dell'art. 837 AP-CC). L'avamprogetto sostituisce tale ipoteca legale con il diritto alla costituzione di un pegno sul credito che il committente diretto dei subappaltatori ha nei confronti del suo appaltante. Questo diritto spetta anche ai subappaltatori che svolgono lavori su fondi impignorabili (cfr. n. 1.2.1.2).

##### *Capoverso 2*

Il subappaltatore può far nascere il pegno irregolare (art. 899 CC) comunicando al debitore che intende esercitare il suo diritto alla costituzione del pegno (notificazione). Da tale momento, il debitore può onorare con effetto liberatorio il credito costituito in pegno soltanto con il consenso del creditore pignoratizio (subappaltatore). Quest'ultimo deve esercitare il diritto alla costituzione del pegno entro tre mesi dalla conclusione dei lavori, conformemente al termine di cui all'articolo 839 capoverso 2 CC. Se più subappaltatori hanno un diritto di pegno sul medesimo credito, i singoli pegni concorrono tra loro nello stesso grado, in conformità al principio della parità di trattamento sancito nell'articolo 840 CC.

##### *Capoverso 3*

In pratica, la costituzione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori è di regola chiesta poco prima della scadenza del termine di iscrizione. In caso di inerzia dell'appaltatore principale, il presente capoverso consente pertanto ai subappaltatori di salvaguardare il suo diritto alla costituzione di un'ipoteca legale sul fondo chiedendo l'iscrizione provvisoria della stessa. Spetta tuttavia esclusivamente all'appaltatore principale chiedere la costituzione vera e propria dell'ipoteca degli artigiani e imprenditori.

### **2.2.2.3 Capo terzo: Cartella ipotecaria**

#### *Titolo prima dell'articolo 842*

L'abrogazione delle disposizioni concernenti la rendita fondiaria richiede che il presente titolo sia adeguato di conseguenza. La rielaborazione dell'intero capitolo

comporta inoltre una nuova numerazione delle disposizioni (eccettuati gli art. 845 e 846).

#### *Articolo 842*

La cartella ipotecaria incorpora un credito personale garantito da pegno immobiliare; credito e pegno sono inscindibilmente legati (*cpv. 1*). Il diritto vigente utilizza il termine «personale» soltanto al fine di distinguere la cartella ipotecaria dalla rendita fondiaria. Dato che quest'ultima è soppressa (cfr. art. 847 segg. AP-CC), si può rinunciare a tale aggettivo.

L'articolo 855 capoverso 1 CC parte in linea di principio dalla presunzione 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. Tale normativa ha suscitato numerose controversie dottrinali. Si è constatato che l'importanza pratica della disposizione sopraccitata è molto limitata. Attualmente è già possibile inficiare la presunzione legale ed escludere la novazione mediante convenzione (art. 855 cpv. 2 CC). Contrariamente alla concezione del legislatore, nella maggior parte dei casi le parti non vogliono produrre una novazione e desiderano che il credito incorporato nella cartella ipotecaria sussista quale credito nominale accanto a quello esistente che si intende garantire. Nel nuovo *capoverso 2* si tiene conto dell'opinione dottrinale secondo cui nella realtà giuridica occorre di regola partire dal presupposto che il credito incorporato nella cartella ipotecaria e quello da garantire coesistono uno accanto all'altro. In linea di principio, nella disposizione proposta la relazione tra il debitore e il creditore non si limita quindi al rapporto giuridico risultante dalla cartella ipotecaria. 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.

Se lo desiderano, le parti sono tuttavia libere di novare il credito originario e di escludere le eccezioni che il debitore potrebbe invocare in virtù del rapporto fondamentale. Per questo motivo il *capoverso 3* fa salva una «speciale pattuizione».

Per il mercato ipotecario, il nuovo articolo 842 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 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.

La cartella ipotecaria può contenere un rinvio a convenzioni separate, ossia all'accordo di garanzia, che di regola fa a sua volta parte del contratto di credito. L'articolo 847 capoverso 2 AP-CC prevede espressamente che è consentito rinviare a una convenzione separata per quanto concerne le clausole accessorie.

Da quanto esposto nelle righe che precedono si evince che la concezione su cui poggia l'articolo 842 AP-CC corrisponde sostanzialmente alla realtà giuridica odierna. Questo vale anche per la cosiddetta «astrattezza» del credito risultante dalla cartella ipotecaria. Tale credito è astratto soltanto nella misura in cui il riconoscimento di debito deve come in precedenza essere formulato in modo

«astratto» («Riconosco di dovere a NC l'importo di X franchi») ed essere formalmente distinto dal credito derivante dal rapporto fondamentale. Già il vigente articolo 855 CC non consente di regola di considerare l'«astrattezza» del credito incorporato nella cartella ipotecaria nel senso di un'esclusione delle eccezioni proponibili dal debitore. Il nuovo *capoverso 3* precisa ora 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. Anziché considerarlo «astratto», è quindi preferibile definire il credito risultante dalla cartella ipotecaria un «credito nominale». Questa nozione richiama l'attenzione sulla dualità esistente tra il credito nominale risultante dalla cartella ipotecaria e il credito da garantire. Non suscita inoltre la falsa impressione di un'«astrattezza» delle eccezioni spettanti al debitore.

Il credito «nominale» risultante dalla cartella ipotecaria ha come in precedenza due funzioni fondamentali: permettere la circolazione della cartella ipotecaria, grazie all'inopponibilità delle eccezioni nei confronti dell'avente causa in buona fede e – oggi si tratta in pratica della funzione più importante – consentire che dopo il pagamento del debito originariamente garantito la cartella possa essere reimpiegata per garantire ulteriori crediti del medesimo creditore o di altre persone.

Vanno ancora segnalate due particolarità:

- Nel *capoverso 2* è opportuno introdurre la precisazione «a favore del creditore» per tener conto delle cartelle ipotecarie intestate al proprietario (o dei titoli al portatore non ancora in circolazione e delle cartelle ipotecarie registrali intestate al proprietario). La formulazione proposta tiene in considerazione il fatto che nelle cartelle ipotecarie intestate al proprietario il credito risultante dalle stesse nasce effettivamente soltanto al momento della messa in circolazione del titolo (rispettivamente dell'iscrizione nel registro fondiario di un creditore diverso dal debitore).
- Alla stessa stregua di quanto previsto nel vigente articolo 973 CC e negli articoli 849 e 850 *capoverso 2* AP-CC, nel *capoverso 3* si rinvia alla «buona fede». Le esigenze poste in materia di buona fede dal diritto delle cartevalori sono meno severe di quelle previste dalla normativa sui diritti reali. Secondo l'articolo 3 *capoverso 2* CC è infatti determinante l'attenzione che le circostanze permettevano di esigere da chi invoca la propria buona fede. In virtù degli articoli 979 *capoverso 2* e 1146 *capoverso 2* CO, è invece in mala fede soltanto chi ha «scientemente agito a danno del debitore». Nella dottrina la questione se occorra o no applicare il criterio meno severo del diritto delle cartevalori è controversa (almeno per quanto concerne l'esclusione delle eccezioni personali). Giacché nelle nuove disposizioni concernenti la cartella ipotecaria si rinvia sempre e soltanto alla «buona fede», in futuro il criterio di cui all'articolo 3 *capoverso 2* CC dovrebbe in genere applicarsi sia alla cartella ipotecaria registrata sia a quella documentale.

### Articolo 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 nell'avamprogetto 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 conserva il suo carattere non accessorio: 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 accessorietà (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 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'informatizzazione di tale registro.

#### *Articolo 844*

Secondo il vigente articolo 843 capoverso 1 CC, il diritto cantonale può prevedere una stima ufficiale dei fondi da gravare e renderla obbligatoria o facoltativa per gli interessati. Data l'abrogazione del limite d'aggravio, la presente revisione sopprime il diritto dei Cantoni di prescrivere una stima obbligatoria.

Il vigente articolo 843 capoverso 2 CC autorizza i Cantoni a fissare limiti di aggravio in virtù dei quali i fondi possono essere gravati di cartelle ipotecarie soltanto fino a un determinato importo. Con questa riserva a favore del diritto cantonale il legislatore intendeva tener conto di vecchie tradizioni e delle particolari esigenze di taluni Cantoni. In considerazione di interessi federalistici, ha ritenuto giustificato che in Svizzera coesistessero normative differenziate per quanto concerne la costituzione delle cartelle ipotecarie. Nei Cantoni che li hanno introdotti, i limiti d'aggravio (unitamente alle prescrizioni cantonali in materia di disdetta) hanno talvolta avuto come conseguenza che la cartella ipotecaria ha perso la sua attrattiva, è divenuta inusuale ed è stata ampiamente soppiantata dall'ipoteca. I limiti d'aggravio previsti dal diritto cantonale sono perlomeno problematici. Sono inoltre poco giustificati dal profilo materiale, tanto più che il legislatore non ha previsto una siffatta competenza dei Cantoni per quanto concerne le ipoteche. Oggi dovrebbe prevalere nettamente l'interesse all'unificazione. Per questo motivo la disposizione di cui all'articolo 843 capoverso 2 CC non è ripresa nel nuovo articolo 844 AP-CC.

#### *Articoli 845 e 846 immutati*

*Capoverso 1*

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. 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 precedente (art. 872 CC e art. 850 AP-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.

*Capoverso 2*

Le convenzioni accessorie di natura obbligatoria ammesse dal presente capoverso 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 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 del resto a una prassi corrente.

Il nuovo capoverso 2 è introdotto soltanto a scopo di chiarezza e corrisponde alla prassi attuale. Il diritto vigente ammette già che nella cartella ipotecaria si rinvii a una convenzione separata (stipulata tra il debitore e il creditore) per quanto concerne le clausole accessorie di natura obbligatoria relative agli interessi, all'ammortamento del debito e alla disdetta. Un siffatto rinvio è usuale nelle operazioni bancarie. Da un lato, esso 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 conclusione di convenzioni accessorie di identico contenuto per il credito da garantire derivante dal rapporto fondamentale e per quello risultante dalla cartella ipotecaria.

I 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 ulteriori «punti accessori» (non necessariamente di natura obbligatoria) concernenti il credito risultante dalla cartella ipotecaria siano disciplinati nella cartella stessa o in una convenzione separata (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.

Per quanto concerne la cartella ipotecaria registrata (art. 860 AP-CC), le eventuali clausole accessorie o il rinvio a una convenzione separata tra il debitore e il creditore devono essere iscritti nel registro fondiario nella rubrica «osservazioni».

L'articolo 850 capoverso 2 AP-CC prevede espressamente – in sintonia con la situazione giuridica attuale – che le clausole accessorie sono opponibili ai terzi in buona fede anche se la cartella ipotecaria si limita a rinviare a una convenzione separata tra il debitore e il creditore (cfr. il commento di tale disposizione). Di conseguenza, in presenza di un rimando le convenzioni accessorie possono essere modificate con effetto anche nei confronti dei terzi acquirenti in buona fede senza che sia necessario modificare la cartella stessa.

#### *Articolo 848*

Sotto il profilo materiale, questa disposizione corrisponde al vigente articolo 844 CC.

#### *Articolo 849*

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 863 AP-CC (sinora 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 849 AP-CC si applica a entrambi i tipi di cartella ipotecaria, mentre l'articolo 863 AP-CC concerne naturalmente soltanto la cartella ipotecaria documentale.

A differenza del vigente articolo 865 CC, l'articolo 849 AP-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 849 AP-CC estende questo principio al credito risultante dalla cartella ipotecaria. Credito e diritto di pegno possono quindi essere acquistati da un terzo in buona fede anche se materialmente l'alienante non ne è più titolare o il loro importo non corrisponde più a quanto iscritto.

#### *Articolo 850*

Sotto il profilo materiale, il *capoverso 1* riprende il vigente articolo 872 CC. I complementi figuranti nei capoversi 1 e 2 sono stati introdotti a scopo di chiarezza e corrispondono alla prassi attuale. L'esclusione delle eccezioni nei confronti del terzo in buona fede vale anche per la cartella ipotecaria registrata, giacché dal punto di vista funzionale l'iscrizione nel registro fondiario corrisponde al trasferimento del possesso della cartella ipotecaria documentale. Il principio del mantenimento delle

eccezioni previsto dalle norme del Codice delle obbligazioni concernenti la cessione (art. 169 cpv. 1 CO) non è quindi applicabile.

Il *capoverso 2* prevede espressamente – in sintonia con la situazione giuridica attuale – che le clausole accessorie di cui all'articolo 847 capoverso 2 AP-CC sono opponibili all'acquirente in buona fede anche se nella cartella ipotecaria si rinvia soltanto a una convenzione separata tra il debitore e il creditore (per 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 le 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. In dottrina e nella prassi si ritiene che un rinvio a convenzioni separate concernenti l'ammortamento del debito (rimborsi) non infici la buona fede del terzo acquirente. Non v'è tuttavia alcun motivo valido di proteggere la buona fede dei terzi in presenza di un rinvio a clausole concernenti l'ammortamento del debito delle quali non sono a conoscenza e di non tutelarla nel caso di un rinvio ad altre clausole accessorie (di natura obbligatoria). Occorre anzi partire dal presupposto che prevedendo un rinvio a convenzioni speciali relative a clausole di natura obbligatoria le parti riducano scientemente la protezione della buona fede dei terzi, il che è pienamente legittimo. È quindi opportuno precisare nella legge che anche le clausole concernenti l'ammortamento del debito sono opponibili ai terzi in buona fede.

#### *Articolo 851*

Il *capoverso 1* corrisponde sostanzialmente al vigente articolo 860 capoverso 1 CC. La dottrina rileva che nella prassi si designa piuttosto raramente un procuratore (talvolta chiamato anche «detentore del pegno»). 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.

#### *Articolo 852*

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. L'articolo 852 AP-CC subisce soltanto modifiche redazionali dovute all'introduzione della cartella ipotecaria registrale.

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, non è necessario riprendere l'articolo 861 capoverso 3 CC.

Nel caso ordinario contemplato dalla normativa proposta, il credito risultante dalla cartella ipotecaria sussiste accanto a quello derivante dal contratto di credito. 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 ininfluente 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 AP-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).

È possibile stabilire un luogo di pagamento diverso anche in una convenzione separata concernente le clausole accessorie di natura obbligatoria (prevedendovi la medesima regolamentazione per il credito risultante dalla cartella ipotecaria e per quello derivante dal contratto di credito; cfr. il commento dell'art. 847 AP-CC), purché nella cartella ipotecaria (o nel registro fondiario) si rinvii a tale convenzione. Affinché sia chiaro che il luogo di pagamento può essere determinato anche in una convenzione separata cui rinvia la cartella ipotecaria, nel capoverso 1 si è scelta l'espressione «se non è stabilito altrimenti» (anziché una locuzione del tipo: «se la cartella ipotecaria non dispone altrimenti»); cfr. anche la formulazione dell'art. 848 AP-CC relativo alla disdetta).

Da quanto precede si evince che l'articolo 852 AP-CC assume rilevanza soltanto nei casi eccezionali in cui la costituzione di una cartella ipotecaria comporta una novazione (cfr. il commento dell'art. 842 AP-CC).

### *Articolo 853*

La disposizione è come in precedenza (art. 874 CC) volta a tutelare il debitore dal rischio che il creditore trasferisca la cartella ipotecaria nel suo tenore iniziale a un'acquirente in buona fede cui il debitore non può opporre le modifiche a causa dell'esclusione delle eccezioni prevista dalla legge. Il debitore ha quindi diritto di esigere l'iscrizione delle modifiche nel registro fondiario soltanto se in caso contrario le stesse non potrebbero essere opposte agli aventi causa in buona fede.

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. 847 cpv. 2 AP-CC) non possono pertanto 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 possono infatti essere modificate con effetto anche nei confronti dei terzi acquirenti in buona fede senza che sia necessario modificare l'iscrizione. Questo vale anche per le clausole concernenti l'ammortamento del debito (cfr. il commento dell'art. 850 cpv. 2 AP-CC).

Va inoltre rilevato quanto segue:

- Nel *capoverso 1*, l'aggiunta «a favore del debitore» rappresenta una semplice precisazione. 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.
- Per quanto concerne le cartelle ipotecarie documentali, l'ufficio del registro fondiario menziona le modifiche favorevoli al debitore nel titolo (*cpv.* 2), come previsto anche dal diritto vigente.
- L'eccezione prevista nel vigente articolo 874 capoverso 3 CC per le «annualità pagate a norma del titolo stesso» è un'eccezione impropriamente detta ed è solo apparente, poiché l'inserimento di clausole fisse sul rimborso del debito nelle convenzioni di natura obbligatoria inficia la buona fede del terzo acquirente. In virtù dell'articolo 850 capoverso 2 AP-CC (cfr. il relativo commento), questo vale anche se le clausole concernenti l'ammortamento del debito sono previste in una convenzione separata cui la cartella ipotecaria rinvia. Si può pertanto rinunciare a tale precisazione.

#### *Articolo 854*

Data la sua natura di credito nominale, il credito risultante dalla cartella ipotecaria non è estinto col pagamento. Di conseguenza, il pagamento non comporta neppure l'estinzione del diritto di pegno. Se ha rimborsato integralmente il debito, il debitore ha – come in precedenza (art. 873 CC) – 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 naturalmente anche nel caso ordinario contemplato dal nuovo articolo 842 AP-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).

#### *Articolo 855*

Questa disposizione corrisponde sostanzialmente al vigente articolo 863 CC e disciplina due casi: l'inesistenza di un creditore e la rinuncia del creditore al diritto di pegno. Le conseguenze giuridiche di tali fattispecie sono la cancellazione dell'iscrizione dal registro fondiario o il reimpiego della cartella ipotecaria. Il grande vantaggio della cartella ipotecaria rispetto all'ipoteca risiede proprio in questa possibilità di reimpiego. Il debitore può tuttavia anche far cancellare la cartella ipotecaria e il pegno immobiliare (a tal proposito, cfr. art. 864 CC e art. 856 AP-CC).

L'espressione «negoziare ulteriormente», utilizzata nell'articolo 863 capoverso 2 CC, è sostituita con il termine «reimpiegare», più appropriato.

### Articolo 856

Questa disposizione corrisponde al vigente 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. art. 873 CC e art. 854 AP-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.

### Articolo 857

Nella presente revisione si intende favorire la cartella ipotecaria registrale rispetto a quella documentale. La trasformazione di una cartella registrale in cartella documentale è pertanto ammessa soltanto se tutti gli interessati vi acconsentono. Questo significa segnatamente che la trasformazione non può essere operata contro la volontà del proprietario del pegno e del debitore. Considerati gli interessi dei creditori pignoratizi (che operano soprattutto a titolo commerciale), basta che gli stessi possano esigere in ogni tempo un documento probatorio – che non costituisce tuttavia una cartavalori – in forma di estratto del registro fondiario.

Il creditore di una cartella ipotecaria documentale può – ma a sue spese – chiedere che la stessa sia trasformata in cartella registrale anche senza l'assenso del proprietario del pegno e del debitore.

### Articolo 858

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 accessorietà (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.

Secondo il *capoverso 3*, le cartelle ipotecarie registrali non possono essere costituite in pegno. In tal modo si esclude segnatamente la costituzione di pegni mobiliari (art. 884 segg. CC) sulle cartelle ipotecarie registrali. Nella prassi la costituzione in

pegno delle cartelle ipotecarie – in particolare di quelle intestate al proprietario – si è infatti rivelata estremamente problematica. Dalla revisione della LEF del 1994, entrata in vigore il 1° gennaio 1997, i titoli di pegno al portatore o intestati al proprietario che sono dati in pegno dal proprietario vanno ridotti, in caso di realizzazione separata, all'importo della somma ricavata (art. 156 cpv. 2 LEF). Tramite la costituzione in pegno indiretta, il creditore pignoratizio acquista un diritto di pegno sulla cartella ipotecaria senza acquisirne uno sul fondo stesso. Salvo diversa pattuizione, il creditore garantito da un pegno manuale sulla cartella ipotecaria deve dapprima promuovere la procedura di realizzazione del pegno manuale. In tale procedura l'acquirente riceve tuttavia soltanto una cartella ipotecaria di un importo pari a quello del prodotto dell'incanto (art. 156 cpv. 2 LEF). Per esempio, chi acquista all'incanto una cartella ipotecaria il cui importo nominale è di 100 000 franchi pagandola 10 000 franchi riceve una cartella che incorpora un credito di soli 10 000 franchi. Da un lato, l'articolo 156 capoverso 2 LEF ha come conseguenza che in caso di realizzazione di una cartella ipotecaria intestata al proprietario e costituita in pegno manuale non è più possibile ottenere un doppio incasso. Dall'altro lato, con questa normativa viene praticamente meno l'interesse dei terzi all'acquisto di cartelle ipotecarie intestate al proprietario (sempre che un siffatto interesse sia mai esistito). Nessuno paga 10 000 franchi per una cartella ipotecaria sapendo che nell'ambito dell'esecuzione forzata potrà al massimo riscuotere il medesimo importo. Di fatto, il creditore garantito da pegno manuale è quindi costretto ad acquistare la cartella ipotecaria e a offrire l'intero importo del credito garantito (credito derivante dal mutuo) al fine di evitare perdite nella successiva realizzazione del pegno immobiliare. In definitiva, il creditore è tacitato soltanto mediante la realizzazione di tale pegno. La realizzazione del pegno manuale rappresenta quindi solo una via indiretta verso la realizzazione del pegno immobiliare. Oggi occorre partire dal presupposto che l'articolo 156 capoverso 2 LEF ha influenzato in modo radicale la prassi in materia di garanzie reali rafforzando la tendenza a ricorrere al trasferimento della proprietà a scopo di garanzia anziché alla costituzione in pegno delle cartelle ipotecarie intestate al proprietario. Per questi motivi, sarebbe poco sensato consentire la costituzione in pegno delle cartelle ipotecarie registrate.

#### *Articolo 859*

In virtù del *capoverso 1*, la cartella ipotecaria registrata non è trasferita secondo le norme applicabili alla cessione (art. 164 segg. CO) bensì mediante l'iscrizione (costitutiva) del nuovo creditore nel registro fondiario. Analogamente a quanto previsto in materia di acquisto a titolo derivativo della proprietà fondiaria, anche la trasmissione di una cartella ipotecaria registrata richiede un negozio obbligatorio valido e un atto di disposizione in forma di una richiesta d'iscrizione nel registro fondiario. L'acquisto del diritto dipende quindi dall'iscrizione nel registro fondiario (principio assoluto dell'iscrizione), 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. Come titolo di trasferimento

(causa) basta quindi una convenzione tra il creditore e il suo avente causa per la quale non è richiesta alcuna forma speciale.

Questo modo di procedere ha la stessa portata attribuita al trasferimento del possesso della cartella ipotecaria documentale. Anche le eccezioni spettanti al debitore in caso di trasferimento della cartella ipotecaria registrata corrispondono a quelle ammesse in materia di cartella ipotecaria documentale. Nella prassi, la negoziabilità che questo principio comporta per le cartelle ipotecarie registrate sarà fortemente relativizzata – alla stregua di quanto avviene per le cartelle documentali – mediante rinvii a clausole separate di natura obbligatoria, giacché tali clausole sono opponibili anche agli aventi causa in buona fede (cfr. art. 847 cpv. 2 e 850 cpv. 2 AP-CC).

Il *capoverso 2* corrisponde, per analogia, al vigente articolo 862 capoverso 2 CC.

#### *Articolo 860*

Questa disposizione disciplina il caso in cui il creditore di una cartella ipotecaria registrata è ignoto da dieci anni durante i quali non sono stati chiesti gli interessi. La normativa proposta è identica – salvo per quanto concerne la conseguenza giuridica – a quella di cui all'articolo 867 AP-CC, relativa alla cartella ipotecaria documentale (attualmente art. 871 CC). Prevede che il creditore sia diffidato pubblicamente ad annunciarsi. Se questi non si annuncia e, con ogni probabilità, il credito non sussiste più, il diritto di pegno è cancellato 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 852 capoverso 2 AP-CC.

#### *Articolo 861*

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

#### *Articolo 862*

Questa disposizione riprende il contenuto dei vigenti articoli 857 e 858 CC. Il capoverso 2 conferisce al Consiglio federale la competenza di emanare mediante ordinanza (RRF) prescrizioni concernenti la forma della cartella ipotecaria documentale.

#### *Articolo 863*

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.

#### *Articolo 864*

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

### *Articolo 865*

Le lievi modifiche proposte rispetto al vigente articolo 869 CC sono meramente redazionali e sono soprattutto dovute alla soppressione della rendita fondiaria.

### *Articolo 866*

Solitamente si rilasciano tagliandi soltanto se le cartelle ipotecarie sono emesse per serie (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.

Il *capoverso 3* corrisponde sostanzialmente al vigente articolo 870 capoverso 3 CC.

### *Articolo 867*

Questa disposizione corrisponde sostanzialmente – a prescindere dalla soppressione della rendita fondiaria – al vigente articolo 871 CC.

### *Articoli 868–874*

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: Emissione di titoli di prestito con garanzia immobiliare**

### *Articoli 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: Registro fondiario**

### *Articolo 955, titolo marginale*

Data la nuova partizione della sezione A concernente l'impianto del registro fondiario (suddivisa in cinque sottosezioni anziché in tre), l'articolo 955 CC è dotato di un nuovo titolo marginale.

### *Articolo 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 ed ha fini preventivi, è invece disciplinata nell'articolo 956 AP-CC, mentre la vigilanza giudiziaria, che è esercitata a posteriori e nel caso specifico, è oggetto degli articoli 956a e 956b AP-CC. Questa separazione dei due tipi di vigilanza è volta ad accrescere la chiarezza e l'intelligibilità della normativa.

Sotto il profilo materiale, il *capoverso 1* corrisponde al diritto vigente. Nella versione tedesca, il termine «Amtsführung» è stato sostituito con l'espressione «Geschäftsführung» per evitare che si crei confusione con gli atti amministrativi individuali soggetti a ricorso giudiziario.

In virtù del vigente articolo 953 CC, la vigilanza sugli uffici del registro fondiario è disciplinata dai Cantoni. Il *capoverso 2* precisa a titolo completo che ai Cantoni incombe anche l'esercizio della vigilanza in quanto tale. Richiama inoltre espressamente l'attenzione sulla competenza dei Cantoni di affidare questo compito a un ispettorato del registro fondiario. In tal modo s'intende mettere in risalto i vantaggi offerti dalla concentrazione delle competenze in materia di registro fondiario presso un'unica autorità cantonale. Numerosi Cantoni dispongono già attualmente di un ispettorato del registro fondiario.

Il *capoverso 3* recepisce il principio, sinora sancito soltanto a livello di ordinanza (art. 104a RRF), secondo cui l'alta vigilanza sulla gestione degli uffici del registro fondiario è esercitata dalla Confederazione.

#### *Articolo 956a (nuovo)*

Il *capoverso 1* corrisponde in ampia misura al vigente articolo 103 RRF e precisa a livello di legge che le operazioni ufficiali dell'ufficio del registro fondiario sono impugnabili con ricorso all'autorità cantonale di vigilanza. A questo ricorso speciale in materia di registro fondiario soggiacciono segnatamente le decisioni amministrative pronunciate dall'ufficio del registro fondiario. Sono considerate tali le reiezioni delle richieste d'iscrizione, di modifica o di cancellazione di un diritto reale, di un'annotazione o di una menzione. 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 (cfr. il commento del cpv. 3).

L'ingiusto diniego o ritardo nel compimento di un'operazione ufficiale è parificato a una decisione e può quindi essere impugnato mediante ricorso (ricorso generale in materia di registro fondiario, vigente art. 104 RRF). Questa equiparazione concorda con l'articolo 97 *capoverso 2* OG<sup>30</sup>. Commette per esempio un siffatto diniego di giustizia l'ufficio del registro fondiario che, anziché respingere una richiesta di iscrizione, la lascia inevasa.

Il *capoverso 2 numero 1* recepisce la normativa di cui all'articolo 103 RRF, che si applicherà d'ora innanzi sia al ricorso speciale sia al ricorso generale in materia di registro fondiario. La definizione del diritto di ricorrere corrisponde a quella prevista nell'articolo 103 lettera a OG per quanto concerne le controversie di diritto

amministrativo federale che possono essere deferite al Tribunale federale mediante ricorso di diritto amministrativo. Una decisione di reiezione può essere impugnata mediante ricorso, oltre che dall'autore della richiesta respinta, da tutte le persone toccate dalla reiezione, segnatamente dall'acquirente di un diritto reale di cui è domandata l'iscrizione (per es. il compratore di un fondo) o dal titolare di un diritto risultante da un'annotazione.

A seguito dell'introduzione nell'OG dell'obbligo del controllo giudiziario, negli ultimi anni diversi Cantoni hanno istituito una seconda autorità cantonale per i ricorsi in materia di registro fondiario. Le sentenze pronunciate dall'autorità di prima istanza possono quindi già essere riesaminate e, se del caso corrette, a livello cantonale dall'autorità di secondo grado, sempreché sia interposto ricorso. In virtù del diritto vigente, la Confederazione ha diritto di ricorrere soltanto contro le decisioni cantonali di ultima istanza (art. 102 cpv. 2 RRF). Le decisioni cantonali di primo grado che accolgono un ricorso non possono pertanto essere impuginate dall'autorità federale di alta vigilanza, neppure se sono giuridicamente errate. Al fine di assicurare una maggiore qualità e un'applicazione uniforme del diritto a livello nazionale, il *capoverso 2 numero 2* consente all'autorità federale di alta vigilanza di ricorrere già contro le decisioni della prima autorità di ricorso cantonale. Autorizza inoltre i Cantoni a prevedere nella loro legislazione di esecuzione che l'autorità di vigilanza amministrativa, per esempio l'ispettorato del registro fondiario, è legittimata a ricorrere contro le decisioni della prima autorità di ricorso cantonale.

L'iscrizione, la modifica o la cancellazione nel libro mastro costituisce una decisione amministrativa, alla stessa stregua della reiezione di una richiesta d'iscrizione. Contrariamente alle decisioni di reiezione, le modifiche giuridiche operate nel libro mastro non sono tuttavia impugnabili con ricorso, come ora espressamente precisato nel *capoverso 3*. Se una domanda di iscrizione è stata accolta e si è proceduto all'iscrizione nel libro mastro, quest'ultima può essere modificata soltanto per ordine del giudice in base a un'azione di rettifica del registro fondiario (art. 975 CC)<sup>31</sup>.

#### *Articolo 956b (nuovo)*

Il termine di ricorso di 30 giorni di cui al *capoverso 1* corrisponde a quello previsto dal diritto vigente per quanto concerne il ricorso speciale in materia di registro fondiario (art. 103 cpv. 1 RRF). 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 generale in materia di registro fondiario può essere interposto in ogni tempo, corrisponde al diritto vigente (art. 104 cpv. 2 RRF).

In conformità con il vigente articolo 103 *capoverso 4* RRF, il *capoverso 3* prevede espressamente a livello di legge che le decisioni cantonali di ultima istanza sono impugnabili con ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale (art. 97 segg. OG). Il termine di ricorso è di 30 giorni (art. 106 cpv. 1 OG).

<sup>31</sup> DTF 127 III 195 segg.

### *Articolo 957*

In quanto funzionari o impiegati cantonali, l'ufficiale del registro fondiario e i suoi collaboratori sottostanno al potere disciplinare delle autorità cantonali di vigilanza. Il diritto federale non precisa quali atti sono considerati trasgressioni dei doveri d'ufficio. Obbliga soltanto i Cantoni a prevedere un procedimento disciplinare per siffatte trasgressioni. Il vigente capoverso 1 può essere abrogato poiché tutti i Cantoni hanno già adottato – nell'ambito della loro competenza – il diritto disciplinare applicabile ai propri collaboratori nelle rispettive legislazioni in materia di personale.

Secondo il vigente capoverso 2, le sanzioni disciplinari sono l'ammonizione, la multa e, nei casi gravi, la destituzione. Anche questa disposizione è in concorrenza con le pene disciplinari previste nel diritto in materia di personale dei Cantoni e può quindi essere abrogata, tanto più che l'importo massimo della multa da essa previsto non corrisponde ormai più a quelli attuali.

Il vigente capoverso 3 fa salva l'azione penale. L'azione penale e l'inchiesta disciplinare sono due procedure indipendenti che perseguono scopi diversi; entrambe le procedure sono giustificate e sono svolte dai Cantoni. Di conseguenza, la dottrina ritiene che con questa disposizione il legislatore intendesse soltanto accordare priorità temporale al procedimento penale. A seconda della gravità della trasgressione dei doveri d'ufficio, l'adozione immediata di misure disciplinari può tuttavia rivelarsi necessaria già prima della presentazione di una denuncia penale. Non v'è quindi alcun motivo di mantenere in vigore il capoverso 3, neppure nei limiti di quest'interpretazione restrittiva. L'articolo 957 CC può pertanto essere totalmente abrogato.

### *Articolo 961b (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, su richiesta dell'autorità competente, l'identità del tutore (art. 367 cpv. 1 CC) o dell'assistente (art. 395 CC) e, su richiesta di un erede o dell'autorità competente, l'identità dell'amministratore dell'eredità (art. 554 seg. CC), del rappresentante degli eredi (art. 602 cpv. 3 CC), del liquidatore ufficiale (art. 593 seg. CC) o dell'esecutore testamentario (art. 517 CC). 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.

### *Articolo 962*

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 ed 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. Non v'è neppure un altro registro in grado di offrire un quadro completo di tutte le restrizioni di diritto pubblico della proprietà. Poiché il loro numero continua ad aumentare, cresce anche il bisogno di informazioni concernenti tali restrizioni. Per sapere se sussistono restrizioni di diritto pubblico occorre sovente informarsi presso diverse unità amministrative e non è sempre facile stabilire a quali uffici ci si debba rivolgere. Il vigente capoverso 1 autorizza i Cantoni a prescrivere la menzione nel registro fondiario delle restrizioni della proprietà fondate sul diritto pubblico. Le norme cantonali che prevedono simili menzioni necessitano dell'approvazione della Confederazione. La menzione nel registro fondiario – il cui effetto è dichiarativo – può promuovere la certezza del diritto e rendere attento l'acquirente di diritti concernenti un fondo circa l'esistenza di restrizioni delle quali non avrebbe altrimenti tenuto conto. I Cantoni hanno fatto un uso differenziato di questa competenza. Non si è constatata una registrazione sistematica delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà; soprattutto le restrizioni disposte dai Comuni (per es. il trasferimento degli indici di sfruttamento) non sono sempre menzionate nel registro fondiario. La normativa attuale non è pertanto più soddisfacente.

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. La disposizione proposta li obbliga anzi a far menzionare determinate restrizioni della proprietà. Impone tuttavia lo stesso obbligo anche alla Confederazione, ai Comuni e agli altri enti che adempiono compiti pubblici (*cpv. 1*).

Dall'altro lato, non si tratta più di far menzionare tutti i tipi di restrizioni della proprietà bensì – in linea di principio – soltanto quelle ordinate dall'autorità mediante una decisione amministrativa concernente un determinato fondo. La menzione è inoltre subordinata alla condizione che la restrizione della proprietà limiti l'uso del fondo o la facoltà di disporre o imponga al proprietario un determinato 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. L'obbligo inerente al fondo può tuttavia anche concernere il versamento di un contributo unico o periodico o il rimborso di un mutuo.

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. Siffatte menzioni sarebbero superflue e comporterebbero inutili spese e oneri lavorativi supplementari. Ciò che può essere meglio illustrato in un piano o risulta direttamente dalla legge non necessita di essere appositamente iscritto nel registro fondiario. Questo principio si applica già alle restrizioni di diritto privato quali per esempio i diritti di prelazione

legali. 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 progetto 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). Al fine di agevolare la cancellazione delle menzioni, la normativa proposta prevede che i Cantoni devono procedervi gratuitamente (cpv. 3).

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

### Articolo 976

Il vigente capoverso 1 prevede che le iscrizioni che hanno perso ogni valore giuridico possono essere cancellate su richiesta di chi ne è gravato o d'ufficio. Chi è leso nei propri diritti a causa della cancellazione può proporre azione di reinscrizione. Questa disposizione è volta a sgravare il registro fondiario dalle iscrizioni divenute irrilevanti. Nella prassi, la relativa procedura ha tuttavia suscitato incertezze e controversie<sup>32</sup>. 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<sup>33</sup>. Inoltre, è vieppiù necessario sgravare il registro fondiario, in quanto sistema d'informazione fondiaria, dalle iscrizioni che non hanno più alcuna portata materiale. Il registro fondiario deve fornire una panoramica completa dello stato attuale dei diritti iscritti.

Per questi motivi si propone di disciplinare dettagliatamente in tre articoli (art. 976, 976a e 976b AP-CC) le condizioni cui è subordinata la cancellazione delle iscrizioni dal registro fondiario e di emanare norme di procedura.

Nella prassi è ampiamente riconosciuto che l'ufficio del registro fondiario può procedere d'ufficio alla cancellazione di un'iscrizione in taluni rari casi chiaramente

<sup>32</sup> Cfr. DTF 127 III 195 segg.

<sup>33</sup> Cfr. il rapporto annuale 1996 dell'UFRF, in: ZBGR/RNRF 1996 (77) pag. 405 segg.

delimitati che non suscitano dubbi. Tali casi sono ora elencati in modo esaustivo nell'articolo 976 AP-CC. 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 (per 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. In virtù dell'articolo 969 CC, l'ufficio del registro fondiario deve notificare la cancellazione 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, e l'azione di risarcimento dei danni contro il Cantone (art. 955 CC).

#### *Articolo 976a (nuovo)*

Oltre alle fattispecie elencate nell'articolo 976 AP-CC, vi sono altri casi nei quali un'iscrizione che ha perso ogni valore giuridico può essere cancellata su richiesta di chi ne è gravato. Tali casi sono tuttavia più complessi e non possono essere riuniti in semplici categorie. Di conseguenza, occorre scegliere una procedura che implichi il concorso dell'avente diritto già prima della cancellazione. La procedura più appropriata a tal fine è una procedura di opposizione quale quella prevista dal diritto vigente per quanto concerne la sorte delle servitù in caso di divisione di un fondo dominante o di un fondo servente (art. 743 seg. CC). Questa procedura presenta tuttavia lo svantaggio di concludersi con la presentazione dell'opposizione, il che costituisce uno dei motivi per i quali occorre prevedere una nuova normativa per l'appuramento delle servitù in caso di divisione di un fondo (cfr. art. 743 AP-CC). La procedura di opposizione proposta nel presente avamprogetto si differenzia dalla normativa vigente poiché non si applica soltanto all'appuramento delle servitù in caso di divisione di un fondo dominante o servente bensì è concepita come principio generale in materia di cancellazione delle iscrizioni dal registro fondiario.

Il procedimento è avviato dalla domanda di cancellazione della persona gravata dall'iscrizione; in genere si tratta del proprietario del fondo gravato. Il richiedente deve dimostrare che l'iscrizione ha perso ogni valore giuridico o che risulta dai documenti giustificativi o dalle circostanze che essa non può concernere il fondo in questione (*cpv. 1*).

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 AP-CC) e non deve pertanto essere espressamente precisato nella presente disposizione.

Qualora consideri 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). La notificazione dell'ufficio del registro fondiario è una decisione amministrativa e dev'essere motivata di conseguenza. Il rimedio giuridico disponibile contro questa decisione è tuttavia l'opposizione e non il ricorso. L'opposizione è valida anche se l'opponente non la motiva. In caso di opposizione, l'ufficio del registro fondiario riesamina il caso e pronuncia nuovamente sulla richiesta di cancellazione (cfr. art. 976b cpv. 1 AP-CC).

Se l'avente diritto non fa opposizione nel termine previsto dalla legge, l'ufficio del registro fondiario cancella l'iscrizione e gli notifica la cancellazione conformemente all'articolo 969 CC. Qualora in un secondo tempo ritenga che l'iscrizione sia stata cancellata a torto, l'avente diritto può adire il giudice proponendo l'azione di reinscrizione di cui all'articolo 975 CC; secondo la dottrina unanime, tale azione non è vincolata ad alcun termine. È inoltre possibile proporre azione di risarcimento del danno contro il Cantone (art. 955 CC).

#### *Articolo 976b (nuovo)*

Contrariamente a quanto previsto dal diritto vigente (art. 743 seg. CC), il procedimento non si conclude con l'opposizione dell'avente diritto. L'ufficio del registro fondiario deve anzi riesaminare la richiesta di cancellazione 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 tuttavia 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 nuovamente alla conclusione che la richiesta di cancellazione è giustificata, poiché l'opposizione non è motivata o perché l'avente diritto invoca soltanto motivi formali o altri motivi estranei al caso o subordina il proprio assenso alla cancellazione al versamento di un determinato importo, l'ufficio del registro fondiario comunica all'avente diritto che, se non propone entro tre mesi (termine di perenzione) un'azione volta ad accertare che l'iscrizione non ha perso ogni valore giuridico, quest'ultima sarà cancellata dal libro mastro (cpv. 2). Anche 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 gli argomenti a favore della cancellazione. Poiché in questa seconda fase del procedimento l'avente diritto deve agire al fine di preservare 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 nel processo civile non va confusa con la ripartizione dell'onere probatorio. Se l'avente diritto propone l'azione di

accertamento entro il termine impartito, la persona gravata deve provare che l'iscrizione ha perso ogni valore giuridico o che risulta dai documenti giustificativi o dalle circostanze che essa non può concernere il fondo in questione. La procedura proposta negli articoli 976a e 976b AP-CC è quindi soprattutto volta ad assicurare che cancellazioni giustificate da validi motivi non siano impedita dal comportamento temerario o querulomane di una persona.

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. La cancellazione è definitiva; in questo caso l'azione di reinscrizione è esclusa (*cpv.* 3). I Cantoni rispondono tuttavia del danno derivante da una cancellazione ingiustificata (art. 955 CC).

## **2.3 Titolo finale: Entrata in vigore e applicazione del Codice civile**

### *Articolo 33a (nuovo)*

La presente revisione parziale del Codice civile comporta la soppressione della rendita fondiaria e delle cartelle ipotecarie e rendite fondiaria emesse per serie (abrogazione degli art. 847 segg. e 876-883 CC). Dall'entrata in vigore della presente revisione non sarà pertanto più possibile costituire simili diritti. Le rendite fondiaria e le cartelle ipotecarie e rendite fondiaria emesse per serie già esistenti e iscritte nel registro fondiario non saranno tuttavia 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).

## **2.4 Modifica del diritto vigente**

### **2.4.1 Organizzazione giudiziaria**

#### *Articolo 45 lettera b*

L'articolo 45 precisa in quali cause civili di carattere pecuniario il ricorso per riforma è ammissibile a prescindere dal valore litigioso e prevede un siffatto ricorso nelle procedure inerenti all'annullamento di taluni titoli. Data la soppressione della rendita fondiaria, nella lettera b occorre eliminare il rimando alle disposizioni del Codice civile concernenti tale tipo di pegno immobiliare.

### **2.4.2 Legge federale sul diritto fondiario rurale**

#### *Articolo 78 capoverso 3*

L'articolo 78 della legge federale del 4 ottobre 1991<sup>34</sup> sul diritto fondiario rurale (LDFR) concerne l'obbligo di rimborsare la parte di un mutuo che supera il limite

<sup>34</sup> RS 211.412.11



d'aggravio. Data la soppressione della rendita fondiaria, quest'ultima non deve più essere menzionata nel capoverso 3.

### **2.4.3 Codice delle obbligazioni**

#### *Articolo 989*

Questa disposizione fa salve, in materia di cartevalori, le norme speciali concernenti la cartella ipotecaria al portatore e la rendita fondiaria al portatore. Data la soppressione della rendita fondiaria, quest'ultima non deve più essere menzionata nell'articolo.

### **2.4.4 Legge sul foro**

#### *Articolo 11 capoversi 2 e 3 (nuovi)*

L'articolo 11 della legge sul foro, entrata in vigore il 1° gennaio 2001, crea una norma di competenza in materia di volontaria giurisdizione e prevede un foro generale presso il domicilio o la sede del richiedente. Tale foro è talvolta contrario al principio di prossimità. Le sole deroghe al foro del domicilio o della sede del richiedente sono contemplate nelle disposizioni in cui la LForo prevede fori imperativi, ossia negli articoli 13, 14, 18 capoverso 2, 30 e 31. Di conseguenza, questo foro deve essere adito per tutta una serie di interventi dell'autorità nonostante sia fondamentalmente inappropriato. Tale è segnatamente il caso in materia di diritti reali. Il problema si pone ad esempio per le decisioni giudiziarie pronunciate dopo l'usucapione straordinaria di un diritto reale immobiliare, l'adozione da parte del giudice di un regolamento della proprietà per piani, la compilazione di un inventario dei beni in usufrutto, i provvedimenti conservativi che il creditore pignoratizio può essere autorizzato a prendere, il foro delle cose smarrite e le misure prese dal giudice in caso di estinzione della procura conferita in virtù dell'articolo 860 CC.

Per questo motivo, il *capoverso 2* prevede che, salvo diversa disposizione della legge, per le istanze di volontaria giurisdizione concernenti fondi o diritti sugli stessi è competente il giudice del luogo in cui il fondo è o dovrebbe essere intavolato nel registro fondiario.

Per quanto concerne le cose mobili, il *capoverso 3* riprende il foro generale del domicilio o della sede del richiedente e vi aggiunge un foro alternativo, quello del luogo di situazione della cosa.

#### *Articolo 19 capoversi 1 lettera b<sup>bis</sup> e 1<sup>bis</sup> (nuovi)*

Per quanto concerne l'iscrizione (compresa quella provvisoria) delle ipoteche legali degli artigiani e imprenditori, il foro è attualmente determinato dagli articoli 19 capoverso 1 lettera c («altre azioni inerenti al fondo») e 33 LForo. In virtù di tali disposizioni, è possibile scegliere tra il foro del luogo in cui il fondo è o dovrebbe essere intavolato nel registro fondiario e quello del domicilio o della sede del convenuto (fori alternativi). Una siffatta possibilità di scelta non rappresenta la

soluzione ideale per l'iscrizione delle ipoteche legali degli artigiani e imprenditori: un fondo può essere gravato di pegni la cui iscrizione è chiesta in luoghi diversi da più appaltatori. Anche motivi di economia procedurale e la possibilità di evitare decisioni contraddittorie inducono a stabilire un foro unico. Il *capoverso 1 lettera b<sup>bis</sup>* prevede quindi un foro unico per le azioni inerenti alle ipoteche legali degli artigiani e imprenditori. Si tratta del foro del luogo di situazione della cosa, ossia il luogo in cui il fondo è o dovrebbe essere intavolato nel registro fondiario. Tenuto conto del termine estremamente breve entro il quale il pegno deve essere annotato nel registro fondiario (tre mesi a decorrere dalla fine dei lavori), questo nesso con il registro fondiario in cui è intavolato il fondo è particolarmente vantaggioso.

Il foro previsto nella legge sul foro sono imperativi soltanto se quest'ultima lo prescrive espressamente (cfr. art. 2 cpv. 2 LForo). È possibile imporre un foro unico per le azioni inerenti all'iscrizione di ipoteche legali degli artigiani e imprenditori e di altri diritti reali fondati su un diritto previsto dalla legge soltanto se tale foro è imperativo. Il *capoverso 1<sup>bis</sup>* prevede pertanto espressamente che il foro di cui al capoverso 1 lettera b<sup>bis</sup> è imperativo.

#### *Articolo 30 capoverso 3 (nuovo)*

La regola generale di cui all'articolo 11 LForo si è rivelata poco appropriata per l'ammortamento di cartevalori e il divieto di pagare, atti speciali di volontaria giurisdizione: nell'articolo 30 LForo è quindi stata prevista una deroga per tali atti. Per l'annullamento dei titoli di pegno immobiliare si dovrebbe applicare la norma generale di cui all'articolo 11 LForo. L'articolo 20 LForo, che concerne le cose mobili e prevede un foro nel luogo di situazione della cosa, non è applicabile poiché riguarda soltanto la giurisdizione contenziosa. Neppure il foro generale previsto nell'articolo 11 LForo si addice tuttavia alla procedura di annullamento dei titoli di pegno immobiliare. Si propone pertanto di aggiungere all'articolo 30 LForo un *capoverso 3* secondo il quale per l'annullamento di titoli di pegno rilasciati come cartelle ipotecarie è competente il giudice del luogo in cui il fondo è intavolato nel registro fondiario.

## **2.4.5 Legge federale sull'esecuzione e sul fallimento**

#### *Articolo 37 capoverso 1*

L'articolo 37 definisce le espressioni utilizzate nella LEF. Poiché la presente revisione comporta la soppressione della rendita fondiaria, tale pegno immobiliare non deve più essere menzionato nella definizione dell'«ipoteca» di cui al capoverso 1.

#### *Articolo 158 capoverso 2*

L'articolo 158 concerne l'attestato di insufficienza del pegno. Data la soppressione della rendita fondiaria, quest'ultima non deve più essere menzionata nel capoverso 2.

### **3 Ripercussioni**

#### **3.1 Ripercussioni finanziarie e sull'effettivo del personale**

Per il momento non è possibile quantificare con precisione le ripercussioni del presente avamprogetto sulle finanze e sull'effettivo del personale. Non saranno tuttavia necessarie nuove risorse. A livello federale, il fatto che la presente revisione conferisca alla Confederazione il diritto di ricorrere anche contro le decisioni delle autorità cantonali di ricorso di prima istanza comporterà un lieve aumento dell'onere lavorativo; il lavoro supplementare potrà tuttavia essere sbrigato dal personale esistente. Anche le eventuali spese supplementari relative ai progetti informatici della Confederazione concernenti la tenuta del registro fondiario (per es. l'adeguamento dei modelli di dati alle nuove disposizioni) saranno di lieve entità e rimarranno quindi entro i limiti della pianificazione finanziaria attuale e futura. Nei Cantoni che hanno informatizzato la gestione del registro fondiario occorrerà adeguare i programmi informatici al nuovo diritto. Basi giuridiche più chiare in materia di tenuta del registro fondiario dovrebbero tuttavia compensare gli eventuali oneri supplementari. Per il rimanente, l'avamprogetto proposto non ha ripercussioni sulle finanze o sull'effettivo del personale della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni.

#### **3.2 Ripercussioni economiche**

Considerato l'importo attuale dei crediti garantiti da pegno immobiliare, che supera i 500 miliardi di franchi (secondo la statistica bancaria della Banca nazionale svizzera), v'è da attendersi che l'introduzione di una nuova forma di cartella ipotecaria – la cartella ipotecaria registrata – e la conseguente eliminazione delle spese derivanti dalla costituzione e dalla conservazione dei titoli di pegno e dalla procedura di annullamento dei titoli smarriti o distrutti comportino impulsi positivi per l'economia svizzera.

### **4 Costituzionalità**

Il presente avamprogetto di legge si fonda sull'articolo 122 capoverso 1 della Costituzione federale<sup>35</sup>, che conferisce alla Confederazione la competenza di legiferare in materia di diritto civile.

## Indice

<b>1 Parte generale</b>	<b>4</b>
1.1 Situazione iniziale	4
1.1.1 Motivi della revisione	4
1.1.2 Periti	6
1.1.3 Commissione consultiva in materia di registro fondiario	7
1.2 Grandi linee della revisione	8
1.2.1 Pegni immobiliari	8
1.2.1.1 Cartella ipotecaria	8
1.2.1.2 Ipoteca legale degli artigiani e imprenditori	10
1.2.2 Restrizioni della proprietà fondiaria inerenti ai rapporti di vicinato	11
1.2.3 Durata e scioglimento della comproprietà e della proprietà per piani; disciplinamento delle «comunioni coatte»	12
1.2.4 Iscrizioni e menzioni nel registro fondiario; estensione dell'obbligo dell'atto pubblico	13
1.2.5 Vigilanza sul registro fondiario; procedure di modifica e di cancellazione delle iscrizioni	15
1.2.6 «Piccola proprietà abitativa»	16
<b>2 Parte speciale: Commento alle singole disposizioni</b>	<b>19</b>
2.1 Parte prima: Proprietà	19
2.1.1 Titolo diciottesimo: Disposizioni generali	19
2.1.2 Titolo diciannovesimo: Proprietà fondiaria	20
2.1.2.1 Capo primo: Oggetto, acquisto e perdita della proprietà fondiaria	20
2.1.2.2 Capo secondo: Elementi e limiti della proprietà fondiaria	22
2.1.2.3 Capo terzo: Proprietà per piani	25
2.2 Parte seconda: Diritti reali limitati	26
2.2.1 Titolo ventesimoprimo: Servitù e oneri fondiari	26
2.2.1.1 Capo primo: Servitù prediali	26
2.2.1.2 Capo secondo: Usufrutto e altre servitù	31
2.2.1.3 Capo terzo: Oneri fondiari	37
2.2.2 Titolo ventesimosecondo: Pegno immobiliare	38
2.2.2.1 Capo primo: Disposizioni generali	38
2.2.2.2 Capo secondo: Ipoteca	40
2.2.2.3 Capo terzo: Cartella ipotecaria	44
2.2.2.4 Capo quarto: Emissione di titoli di prestito con garanzia immobiliare	56
2.2.3 Titolo ventesimoquinto: Registro fondiario	56
2.3 Titolo finale: Entrata in vigore e applicazione del Codice civile	64
2.4 Modifica del diritto vigente	64
2.4.1 Organizzazione giudiziaria	64
2.4.2 Legge federale sul diritto fondiario rurale	64
2.4.3 Codice delle obbligazioni	65
2.4.4 Legge sul foro	65
2.4.5 Legge federale sull'esecuzione e sul fallimento	66

<b>3 Ripercussioni</b>	<b>67</b>
3.1 Ripercussioni finanziarie e sull'effettivo del personale	67
3.2 Ripercussioni economiche	67
<b>4 Costituzionalità</b>	<b>67</b>

**Modifica del**

---

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

**I**

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

*Art. 647 cpv. 1*

<sup>1</sup> I comproprietari possono convenire un regolamento per l'uso e l'amministrazione derogante alle disposizioni legali.

*Art. 649a cpv. 2 (nuovo)*

<sup>2</sup> Possono essere menzionati nel registro fondiario.

*Art. 650 cpv. 2*

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

*Art. 666a (nuovo)*

D. Rappresen-  
tanza da parte di  
un curatore

<sup>1</sup> Se il domicilio del proprietario iscritto nel registro fondiario o il nome o il domicilio dei suoi eredi è sconosciuto o se la persona iscritta nel registro fondiario quale proprietario non è identificabile, l'autorità tutoria del luogo di situazione del fondo può nominare un curatore incaricato di rappresentare il proprietario o i suoi eredi.

<sup>2</sup> La nomina del curatore può essere chiesta:

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

<sup>1</sup> FF ...  
<sup>2</sup> RS 210

<sup>3</sup> Sono fatte salve le disposizioni concernenti la prescrizione acquisitiva straordinaria.

*Art. 666b (nuovo)*

E. Misure giudiziarie

<sup>1</sup> Se una persona giuridica o corporazione iscritta nel registro fondiario quale proprietario non dispone più degli organi necessari, chiunque abbia un interesse degno di protezione alla rappresentanza e l'ufficio del registro fondiario del luogo di situazione del fondo possono chiedere al giudice di prendere le misure del caso.

<sup>2</sup> Sono fatte salve le disposizioni concernenti la prescrizione acquisitiva straordinaria.

*Art. 675 cpv. 2*

<sup>2</sup> Un diritto di superficie sul piano di un edificio può essere costituito soltanto quale diritto di volume.

*Art. 679, titolo marginale e cpv. 2 e 3 (nuovi)*

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

<sup>2</sup> Se l'eccesso consiste nella privazione di soleggiamento, di luce diurna o di altri vantaggi derivanti dall'ubicazione del fondo ed è dovuto a una costruzione o a un'altra installazione fissa, dopo l'edificazione può essere chiesto soltanto il risarcimento del danno.

<sup>3</sup> La privazione parziale o totale di veduta mediante costruzioni o altre installazioni fisse non comporta alcun obbligo di indennizzo.

*Art. 679a (nuovo)*

2. In caso di legittimo esercizio del diritto di proprietà

<sup>1</sup> Se, nell'ambito della gestione legittima di un fondo, segnatamente procedendo a una costruzione, il proprietario causa temporaneamente a un vicino inconvenienti eccessivi e inevitabili che gli arrecano un danno, il vicino può esigere dal proprietario il versamento di un'equa indennità.

<sup>2</sup> Se, procedendo a una costruzione su un fondo, il proprietario causa a un vicino inconvenienti eccessivi che potrebbero essere evitati mediante una modifica del progetto, il vicino può agire conformemente alle disposizioni concernenti la responsabilità in caso di eccesso nell'esercizio del diritto di proprietà.

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

III. Rapporti di vicinato  
1. Immissioni

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

*Art. 691 cpv. 1 e 3*

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

<sup>3</sup> Su richiesta dell'avente diritto o del proprietario gravato, tali servitù sono iscritte nel registro fondiario a spese dell'avente diritto; sono opponibili all'acquirente in buona fede anche senza iscrizione.

*Art. 712e cpv. 1*

<sup>1</sup> L'atto costitutivo deve determinare i piani o le porzioni di piano e indicare in centesimi, in millesimi o, se del caso, in decimillesimi il valore di ciascuno di essi come quota del valore dell'immobile o del diritto di superficie.

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

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

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

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

*Art. 712q cpv. 3 (nuovo)*

<sup>3</sup> L'amministratore nominato dall'assemblea dei comproprietari o dal giudice può essere menzionato nel registro fondiario.

*Art. 730 cpv. 2*

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

*Art. 732*

2. Negozio  
giuridico

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

<sup>2</sup> Per le servitù concernenti il passaggio di guaine e condotte destinate all'allacciamento di un fondo è sufficiente la forma scritta.



5. Più aventi diritto

*Art. 740a (nuovo)*

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

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

*Art. 741 cpv. 2*

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

III. Trasporto della servitù

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

<sup>3</sup> *Abrogato*

*Art. 743*

IV. Appuramento delle servitù in caso di divisione del fondo

<sup>1</sup> Se un fondo è diviso, le servitù sono appurate per ogni sua parte.

<sup>2</sup> Il proprietario del fondo da dividere indica all'ufficio del registro fondiario le servitù che devono essere cancellate e quelle che devono essere trasferite sulle singole parti.

<sup>3</sup> Se risulta dai documenti giustificativi o dalle circostanze che una servitù non concerne talune parti, essa è cancellata relativamente a tali parti; la procedura è retta dalle disposizioni concernenti la cancellazione delle iscrizioni.

<sup>4</sup> Negli altri casi la servitù è trasferita su tutte le parti.

*Art. 744*

V. Procedura di appuramento pubblica

<sup>1</sup> Se in una determinata area le circostanze giuridiche o di fatto sono mutate, sicché un gran numero di servitù è divenuto totalmente o in gran parte privo di oggetto o il luogo di esercizio delle stesse non è più determinabile, l'autorità di vigilanza sul registro fondiario può ordinare l'appuramento delle servitù concernenti tale area.

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

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

II. Negozio giuridico	<p><i>Art. 779a</i></p> <p><sup>1</sup> Il negozio giuridico concernente la costituzione o la modifica di un diritto di superficie per sé stante e permanente richiede per la sua validità l'atto pubblico.</p> <p><sup>2</sup> Anche il canone del diritto di superficie e le disposizioni contrattuali che devono essere annotate nel registro fondiario richiedono per la loro validità l'atto pubblico.</p>
III. Effetti, estensione e annotazione	<p><i>Art. 779b, titolo marginale e cpv. 2 (nuovo)</i></p> <p><sup>2</sup> Se i contraenti lo convengono, ulteriori disposizioni contrattuali possono essere annotate nel registro fondiario.</p>
	<p><i>Art. 779e</i></p> <p><i>Abrogato</i></p>
C <sup>bis</sup> . Diritto di volume I. In genere	<p><i>Art. 779m (nuovo)</i></p> <p><sup>1</sup> Il diritto di volume conferisce al suo titolare il diritto esclusivo di godere e di sistemare internamente una determinata parte di un edificio esistente o da costruire.</p> <p><sup>2</sup> Le disposizioni concernenti il diritto di superficie si applicano per analogia in quanto la legge non disponga altrimenti.</p>
II. Contenuto	<p><i>Art. 779n (nuovo)</i></p> <p><sup>1</sup> Sono oggetto del diritto di volume singoli locali o un'unità di locali che dispongono di un accesso proprio o comune e possono essere adibiti ad abitazione, ad attività commerciali o ad altri scopi.</p> <p><sup>2</sup> Le parti che la legge considera imperativamente comuni nella proprietà per piani non possono essere oggetto di un diritto di volume.</p> <p><sup>3</sup> L'aveente diritto è proprietario delle pertinenze da lui installate nei locali. Se il diritto di volume è trasmesso per successione o ceduto, l'aveente causa diviene proprietario di tali pertinenze.</p>
III. Diritti e obblighi del proprietario gravato	<p><i>Art. 779o (nuovo)</i></p> <p><sup>1</sup> Il proprietario gravato può esigere dall'aveente diritto un canone per l'esercizio del diritto di volume. Le disposizioni del Codice delle obbligazioni concernenti la determinazione della pigione sono applicabili per analogia.</p> <p><sup>2</sup> A garanzia dei propri crediti per l'anno in corso e per l'anno precedente, il proprietario gravato dispone di un diritto alla costituzione di un'ipoteca sul diritto di volume, se lo stesso è</p>

intavolato nel registro fondiario, o di un diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali dell'avente diritto e servono al loro uso o godimento.

<sup>3</sup> Il proprietario gravato è tenuto a costruire le parti dell'edificio, opere e installazioni destinate all'uso comune e a mantenerle in uno stato adeguato. Se non adempie a tale obbligo entro un congruo termine, l'avente diritto può far eseguire i lavori di manutenzione a spese del proprietario gravato o depositare il canone; in quest'ultimo caso, il diritto alla costituzione di un'ipoteca sul diritto di volume o il diritto di ritenzione decade.

*Art. 779p (nuovo)*

IV. Diritti e obblighi dell'avente diritto

<sup>1</sup> Salvo diversa pattuizione, l'avente diritto può, per esercitare il suo diritto, utilizzare le installazioni dell'edificio destinate all'uso comune.

<sup>2</sup> L'avente diritto deve usare riguardo verso gli altri abitanti e utilizzatori dell'edificio. Se non si può ragionevolmente pretendere che essi tollerino l'ulteriore esercizio del diritto di volume, egli può, previa diffida scritta, essere condannato per decisione giudiziale ad alienare il suo diritto; le disposizioni concernenti l'esclusione di un comproprietario dalla comunione sono applicabili per analogia.

*Art. 779q (nuovo)*

V. Menzione di convenzioni

Le convenzioni concernenti l'utilizzazione, l'esercizio, la manutenzione e l'amministrazione delle parti destinate all'uso comune e ulteriori prestazioni dell'avente diritto, segnatamente le spese accessorie e i tributi pubblici, possono essere menzionate nel registro fondiario se sono state stipulate nella forma prescritta per la costituzione del diritto di volume. Sono valide anche per gli aventi causa.

*Art. 779r (nuovo)*

VI. Esclusione del diritto di prelazione legale

Né il titolare del diritto di volume né il proprietario gravato hanno per legge un diritto di prelazione se l'edificio o il diritto di volume è alienato.

*Art. 782 cpv. 3*

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

- Art. 784*
2. Oneri di diritto pubblico
- Le disposizioni concernenti le ipoteche legali stabilite dalle leggi cantonali sono applicabili per analogia alla costituzione degli oneri fondiari di diritto pubblico e ai loro effetti nei confronti dei terzi in buona fede.
- Art. 785*
- Abrogato*
- Art. 787*
2. Riscatto  
a. Da parte del creditore
- <sup>1</sup> Il creditore può pretendere il riscatto dell'onere fondiario a norma del contratto ed inoltre se:
1. il fondo gravato è stato suddiviso ed egli non accetta il trasferimento del debito sulle singole parti;
  2. il proprietario diminuisce il valore del fondo e non offre altre garanzie in sostituzione;
  3. il debitore è in arretrato delle prestazioni di tre anni.
- <sup>2</sup> Se esige il riscatto a causa della divisione del fondo, il creditore deve disdire l'onere fondiario, con preavviso di un anno, entro un mese dal giorno in cui trasferimento del debito è divenuto definitivo.
- Art. 792 cpv. 2*
- <sup>2</sup> Se il fondo gravato è diviso, i proprietari delle singole parti diventano debitori dell'onere fondiario; il debito è trasferito sulle singole parti secondo le disposizioni concernenti la divisione dei fondi gravati da ipoteca.
- Art. 793 cpv. 1*
- <sup>2</sup> Il pegno immobiliare può essere costituito come ipoteca o come cartella ipotecaria.
- Art. 799 cpv. 2*
- <sup>2</sup> Il negozio giuridico di costituzione del pegno immobiliare richiede per la sua validità l'atto pubblico.
- Art. 808 cpv. 3*
- <sup>3</sup> Il creditore può pretendere dal proprietario il rimborso delle relative spese e ha per esse un diritto di pegno sul fondo. Tale diritto prevale su ogni altro onere iscritto. Qualora superi l'importo di 1000 franchi, è opponibile ai terzi in buona fede che si sono riferiti al registro

fondario soltanto se vi è stato iscritto entro sei mesi dalla fine delle misure.

*Art. 810 cpv. 2*

<sup>2</sup> Tuttavia il creditore può prendere le misure opportune per togliere o evitare il deprezzamento. Per le spese incorse a tal fine ha un diritto di pegno sul fondo, senza responsabilità personale del proprietario. Tale diritto prevale su ogni altro onere iscritto. Qualora superi l'importo di 1000 franchi, è opponibile ai terzi in buona fede che si sono riferiti al registro fondiario soltanto se vi è stato iscritto entro sei mesi dalla fine delle misure.

*Art. 818 cpv. 1 n. 3*

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

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

*Art. 819*

4. Garanzia per le spese di conservazione

Se ha sostenuto spese necessarie per la conservazione del fondo costituito in pegno, segnatamente pagando i premi di assicurazione dovuti dal proprietario, il creditore pignoratizio ha per esse un diritto di pegno sul fondo. Tale diritto prevale su ogni altro onere iscritto. Qualora superi l'importo di 1000 franchi, è opponibile ai terzi in buona fede che si sono riferiti al registro fondiario soltanto se vi è stato iscritto entro sei mesi dal compimento dell'atto in questione.

*Art. 836*

D. Ipotecche legali  
I. Di diritto pubblico cantonale

<sup>1</sup> Se la legge accorda al creditore il diritto alla costituzione di un pegno immobiliare, le ipoteche legali stabilite dalle leggi cantonali per rapporti di diritto pubblico o altri rapporti di carattere obbligatorio generale per tutti i proprietari di fondi nascono soltanto con l'iscrizione nel registro fondiario.

<sup>2</sup> Le ipoteche legali che, secondo le leggi cantonali, nascono senza iscrizione nel registro fondiario e il cui importo supera 1000 franchi sono opponibili dopo il termine di iscrizione ai terzi in buona fede che si sono riferiti al registro fondiario soltanto se vi sono state iscritte entro sei mesi dalla loro esigibilità, ma il più tardi entro due anni dalla nascita del credito.

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

*Art. 837*

II. Di diritto  
privato federale  
1. Casi

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

1. il credito del venditore, sopra il fondo venduto;
2. i crediti derivanti dalla divisione fra coeredi o membri di un'indivisione, sopra i fondi che spettavano alla comunione;
3. i crediti di artigiani o imprenditori che hanno fornito direttamente materiali e lavoro, o soltanto lavoro, per una costruzione o altre opere su un dato fondo o per la demolizione delle stesse, e ciò sopra tale fondo, se il debitore è il proprietario, un conduttore o un affittuario.

<sup>2</sup> Qualora il debitore dei crediti degli artigiani o degli imprenditori sia un conduttore o un affittuario, tale diritto sussiste soltanto se il proprietario del fondo ha acconsentito all'esecuzione dei lavori.

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

*Art. 839 cpv. 3*

<sup>3</sup> L'iscrizione non può essere chiesta se il proprietario presta sufficiente garanzia per il credito preteso.

*Art. 841a (nuovo)*

E. Diritto di  
pegno legale sui  
crediti

<sup>1</sup> I subappaltatori possono esigere, a garanzia dei propri crediti per i materiali e il lavoro forniti, o soltanto per il lavoro, la costituzione di un diritto di pegno sul credito che il loro committente ha nei confronti del suo appaltante; i diritti di pegno dei subappaltatori sul medesimo credito concorrono tra loro nello stesso grado.

<sup>2</sup> Il diritto di pegno nasce con la notificazione al debitore del credito gravato. Il diritto alla costituzione del pegno deve essere esercitato il più tardi tre mesi dopo la conclusione dei lavori.

<sup>3</sup> Se un artigiano o un imprenditore omette di chiedere l'iscrizione provvisoria della propria ipoteca legale, ciascun subappaltatore può farlo in sua vece.

*Titolo prima dell'art. 842*

**Capo terzo: Della cartella ipotecaria**

*Art. 842*

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

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

<sup>2</sup> Se una cartella ipotecaria è costituita a favore del creditore, il credito che ne risulta sussiste accanto a quello da garantire derivante dal rapporto fondamentale tra il creditore e il debitore.

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

*Art. 843*

II. Tipi

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

*Art. 844*

III. Stima ufficiale

Il diritto cantonale può prevedere che per la costituzione delle cartelle ipotecarie sia messa a disposizione una stima ufficiale dei fondi.

*Art. 847*

VI. Credito risultante dalla cartella ipotecaria e convenzioni accessorie  
1. In genere

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

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

*Art. 848*

2. Disdetta

<sup>1</sup> Se non è stabilito altrimenti, il creditore o il debitore può disdire la cartella ipotecaria con un preavviso di sei mesi e per il termine usuale di pagamento degli interessi.

<sup>2</sup> Il diritto cantonale può prevedere norme restrittive per la disdetta delle cartelle ipotecarie.

*Art. 849*

VII. Protezione della buona fede

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

*Art. 850*

VIII. Eccezioni del debitore

<sup>1</sup> Il debitore può far valere soltanto le eccezioni derivanti dall'iscrizione nel registro fondiario o quelle che gli spettano personalmente contro il creditore procedente. Per quanto concerne la cartella ipotecaria documentale, può inoltre sollevare le eccezioni derivanti dal titolo.

<sup>2</sup> Se nella cartella ipotecaria si rinvia a convenzioni separate che prevedono clausole accessorie concernenti il credito risultante dalla cartella, comprese quelle relative all'ammortamento del debito, tali clausole sono opponibili ai terzi in buona fede.

*Art. 851*

IX. Rappresentanza

<sup>1</sup> Nell'ambito della costituzione delle cartelle ipotecarie può essere designato un procuratore. Questi è incaricato di fare e ricevere i pagamenti, di ricevere le notificazioni, di accordare gli svincoli del pegno e, in generale, di provvedere con ogni diligenza e imparzialità alla tutela dei diritti dei creditori, del debitore e del proprietario.

<sup>2</sup> Il nome del procuratore deve figurare nel registro fondiario e nel titolo di pegno.

<sup>3</sup> Se la procura cessa e gli interessati non riescono ad accordarsi, il giudice prende le misure necessarie.

*Art. 852*

X. Luogo di pagamento

<sup>1</sup> Se non è stabilito altrimenti, il debitore deve fare ogni pagamento al domicilio del creditore.

<sup>2</sup> Se il creditore non ha un domicilio conosciuto o ha cambiato domicilio a pregiudizio del debitore, questi può liberarsi mediante deposito presso l'autorità competente del proprio domicilio o del domicilio precedente del creditore.

*Art. 853*

XI. Modifica nel rapporto giuridico

<sup>1</sup> Se il rapporto giuridico è modificato a favore del debitore, segnatamente mediante un ammortamento parziale, questi può esigere che il creditore chieda l'iscrizione della modifica nel registro fondiario.

<sup>2</sup> Per le cartelle ipotecarie documentali, l'ufficio del registro fondiario menziona tale modifica nel titolo.



<sup>3</sup> Senza l'iscrizione nel registro fondiario o la menzione nel titolo, le modifiche sopravvenute non sono opponibili all'acquirente in buona fede della cartella ipotecaria.

*Art. 854*

XII. Pagamento integrale

Se il debito risultante dalla cartella ipotecaria è integralmente pagato, il debitore può esigere che il creditore:

1. consenta che la cartella ipotecaria registrale gli sia intestata; o
2. gli rimetta il titolo della cartella ipotecaria documentale non invalidato.

*Art. 855*

XIII. Estinzione  
1. Mancanza del creditore

<sup>1</sup> Se non c'è più un creditore o se il creditore ha rinunciato al diritto di pegno, il debitore è libero di far cancellare l'iscrizione dal registro fondiario o di lasciarla sussistere.

<sup>2</sup> Il debitore può anche reimpiegare la cartella ipotecaria.

*Art. 856*

2. Cancellazione

<sup>1</sup> La cartella ipotecaria documentale non può essere cancellata dal registro fondiario prima che il titolo sia stato invalidato o giudizialmente annullato.

*Art. 857*

XIV. Trasformazione del tipo di cartella ipotecaria

<sup>1</sup> Il proprietario del pegno, il debitore e il creditore possono, di comune accordo, chiedere per scritto che:

1. una cartella ipotecaria registrale sia trasformata in cartella ipotecaria documentale; la trasformazione è operata mediante la confezione di un titolo di pegno e la modifica dell'iscrizione nel registro fondiario;
2. una cartella ipotecaria documentale sia trasformata in cartella ipotecaria registrale; la trasformazione è operata mediante la modifica dell'iscrizione nel registro fondiario e l'invalidamento del titolo da parte dell'ufficio del registro fondiario o il suo annullamento da parte del giudice.

<sup>2</sup> Il creditore può tuttavia, a sue spese, chiedere la trasformazione di una cartella ipotecaria documentale in cartella ipotecaria registrale anche senza l'accordo del debitore e del proprietario del pegno.

*Art. 858*

B. Cartella  
ipotecaria  
registrale  
I. Costituzione

<sup>1</sup> La cartella ipotecaria registrale nasce con l'iscrizione nel registro fondiario.

<sup>2</sup> È iscritta a nome del creditore o del proprietario del fondo.

<sup>3</sup> Non può essere costituita in pegno.

*Art. 859*

II. Trasmissione

<sup>1</sup> La cartella ipotecaria registrale è trasmessa mediante iscrizione del nuovo creditore nel registro fondiario, effettuata in base a una dichiarazione scritta del creditore precedente.

<sup>2</sup> Il debitore può eseguire le proprie prestazioni con effetto liberatorio soltanto pagando al creditore iscritto nel registro fondiario.

*Art. 860*

III. Diffida al  
creditore

<sup>1</sup> Se il creditore di una cartella ipotecaria registrale è ignoto da dieci anni, durante i quali non sono stati chiesti gli interessi, il proprietario del fondo gravato può esigere che il giudice diffidi pubblicamente il creditore ad annunciarsi a norma delle disposizioni sulle persone scomparse.

<sup>2</sup> Se il creditore non si annuncia e dalle indagini risulta che secondo ogni probabilità il credito non sussiste più, il diritto di pegno è cancellato.

*Art. 861*

C. Cartella  
ipotecaria  
documentale  
I. Costituzione  
1. Iscrizione

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

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

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

*Art. 862*

2. Titolo di  
pegno

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

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

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

*Art. 863*

II. Protezione della buona fede

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

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

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

*Art. 864*

III. Diritti del creditore  
1. Esercizio

<sup>1</sup> Il credito incorporato in una cartella ipotecaria non può essere alienato, dato in pegno o in qualsiasi modo negoziato se non con il possesso del titolo, sia esso nominativo o al portatore.

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

*Art. 865*

2. Trasmissione

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

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

*Art. 866*

IV. Annullamento  
1. In caso di perdita

<sup>1</sup> Qualora un titolo sia stato smarrito o distrutto senza intenzione di estinguere il debito, il creditore può farlo annullare dal giudice e chiedere il pagamento o, se il credito non è ancora esigibile, il rilascio di un nuovo titolo.

<sup>2</sup> L'annullamento avviene secondo le norme concernenti l'ammortamento dei titoli al portatore; il termine di produzione del titolo è di sei mesi.

<sup>3</sup> Il debitore può, nello stesso modo, chiedere l'annullamento di un titolo pagato che è stato smarrito.

*Art. 867*

2. Diffida al creditore

<sup>1</sup> Se il creditore di una cartella ipotecaria documentale è ignoto da dieci anni, durante i quali non sono stati chiesti gli interessi, il proprietario del fondo gravato può esigere che il giudice diffidi pubblicamente il creditore ad annunciarsi a norma delle disposizioni sulle persone scomparse.

<sup>2</sup> Se il creditore non si annuncia e dalle indagini risulta che secondo ogni probabilità il credito non sussiste più, il giudice annulla il titolo e il posto di pegno diventa libero.

*Art. 868–874*

*Abrogati*

*Art. 876–883*

*Abrogati*

*Art. 955, titolo marginale*

III. Responsabilità

*Art. 956*

IV. Vigilanza amministrativa

<sup>1</sup> La gestione degli uffici del registro fondiario sottostà a una regolare vigilanza amministrativa.

<sup>2</sup> I Cantoni esercitano la vigilanza; a tal fine possono istituire un ispettorato del registro fondiario.

<sup>3</sup> La Confederazione esercita l'alta vigilanza.

*Art. 956a (nuovo)*

V. Rimedi giuridici  
1. Diritto di ricorso

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

<sup>2</sup> Ha diritto di ricorrere:

1. chiunque è toccato da una decisione dell'ufficio del registro fondiario e ha un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica della stessa;
2. l'autorità federale di alta vigilanza, contro le decisioni delle autorità cantonali di ricorso; i Cantoni possono prevedere che l'autorità cantonale di vigilanza amministrativa ha diritto di ricorrere contro le decisioni dell'autorità cantonale di ricorso di prima istanza.

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

*Art. 956b (nuovo)*

2. Procedura di ricorso

<sup>1</sup> Il termine di ricorso alle autorità cantonali è di 30 giorni.

<sup>2</sup> Contro l'ingiusto diniego o ritardo nel compimento di un'operazione ufficiale può essere interposto ricorso in ogni tempo.

<sup>3</sup> Le decisioni cantonali di ultima istanza sono impugnabili con ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale.

*Art. 957*

*Abrogato*

*Art. 961b (nuovo)*

3. Menzioni

Nel registro fondiario sono menzionate, su richiesta dell'autorità competente, l'identità del tutore o dell'assistente e, su richiesta di un erede o dell'autorità competente, l'identità dell'amministratore dell'eredità, del rappresentante degli eredi, del liquidatore ufficiale o dell'esecutore testamentario.

*Art. 962*

II. Restrizioni di diritto pubblico

<sup>1</sup> L'ente pubblico o la corporazione che adempie un compito pubblico fa menzionare nel registro fondiario la restrizione di diritto pubblico di cui ha gravato un dato fondo con decisione che limita l'uso del fondo o la facoltà di disporre o impone al proprietario un determinato obbligo inerente al fondo.

<sup>2</sup> Se la restrizione decade, l'ente pubblico o la corporazione chiede la cancellazione della relativa menzione dal registro fondiario.

<sup>3</sup> I Cantoni non possono riscuotere tasse per la cancellazione di simili menzioni.

*Art. 976*

II. Cancellazione  
1. D'ufficio

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

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

*Art. 976a (nuovo)*

2. Su richiesta  
a. In genere

<sup>1</sup> Se un'iscrizione ha perso ogni valore giuridico o se risulta dai documenti giustificativi o dalle circostanze che essa non può

concernere il fondo in questione, chiunque ne sia gravato può chiederne la cancellazione.

<sup>2</sup> Qualora consideri giustificata la richiesta, l'ufficio del registro fondiario ne informa l'avente diritto comunicandogli che, se non fa opposizione entro trenta giorni, cancellerà l'iscrizione.

*Art. 976b (nuovo)*

b. In caso di opposizione

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

<sup>2</sup> Qualora concluda che la richiesta debba essere accolta nonostante l'opposizione, l'ufficio del registro fondiario ne informa l'avente diritto comunicandogli che, se non propone entro tre mesi un'azione giudiziaria volta ad accertare che l'iscrizione non ha perso ogni valore giuridico, procederà alla cancellazione dal libro mastro.

<sup>3</sup> L'azione di reinscrizione è esclusa.

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

*Art. 33a (nuovo)*

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

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

<sup>2</sup> Rimangono disciplinate dalle disposizioni degli articoli 847–874 e 876–883 nel tenore del 10 dicembre 1907<sup>4</sup>.

## II

### *Modifica del diritto vigente*

Le leggi federali qui appresso sono modificate come segue:

#### **1. Organizzazione giudiziaria del 16 dicembre 1943<sup>5</sup>**

*Art. 45 lett. b*

In procedimenti civili per diritti di carattere pecuniario il ricorso per riforma è ammissibile senza riguardo al valore litigioso:

<sup>3</sup> RS 210

<sup>4</sup> RU 24 233

<sup>5</sup> RS 173.110

- b. nella procedura concernente l'annullamento di titoli di pegno (art. 866 e 867 CC), l'ammortamento di titoli di credito (art. 971 e 972 CO), in particolare di titoli nominativi (art. 977 e disp. trans. art. 9 CO), di titoli al portatore (art. 981-989 CO), di cambiali (art. 1072-1080 e 1098 CO), di assegni bancari (art. 1143 n. 19 CO), di titoli affini alle cambiali e di altri titoli all'ordine (art. 1147, 1151 e 1152 CO), come pure di polizze di assicurazione (art. 13 della legge federale del 2 aprile 1908<sup>6</sup> sul contratto d'assicurazione);

## 2. Legge federale del 4 ottobre 1991<sup>7</sup> sul diritto fondiario rurale

*Art. 78 cpv. 3*

<sup>3</sup> Se il mutuo rimborsato era garantito da una cartella ipotecaria e se questa non è utilizzata per garantire un nuovo mutuo conformemente agli articoli 76 e 77, il creditore deve curarsi che la somma garantita sia modificata o cancellata nel registro fondiario e sul titolo di pegno, nella misura in cui superi il limite d'aggravio. Le persone o istituzioni che garantiscono o remunerano il mutuo e l'autorità che l'ha controllato hanno il diritto di domandare all'ufficio del registro fondiario di procedere alla cancellazione.

## 3. Codice delle obbligazioni<sup>8</sup>

*Art. 989*

D. Cartella  
ipotecaria

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

## 4. Legge del 24 marzo 2000<sup>9</sup> sul foro

*Art. 11 cpv. 2 e 3 (nuovi)*

<sup>2</sup> Se l'istanza concerne fondi o diritti sugli stessi, è competente il giudice del luogo in cui il fondo è o dovrebbe essere intavolato nel registro fondiario, salvo che la legge disponga altrimenti.

<sup>3</sup> Se l'istanza concerne cose mobili, è competente il giudice del domicilio o della sede del richiedente o il giudice del luogo di situazione della cosa.

<sup>6</sup> RS 221.229.1  
<sup>7</sup> RS 211.412.11  
<sup>8</sup> RS 220  
<sup>9</sup> RS 272

*Art. 19 cpv. 1 lett. b<sup>bis</sup> e l<sup>bis</sup> (nuovi)*

<sup>1</sup> Il giudice del luogo in cui il fondo è o dovrebbe essere intavolato nel registro fondiario è competente per:

b<sup>bis</sup>. le azioni concernenti l'iscrizione di diritti reali limitati fondati su un diritto previsto dalla legge;

<sup>1bis</sup> Nei casi di cui al capoverso 1 lettera b<sup>bis</sup> il foro è imperativo.

*Art. 30 cpv. 3 (nuovo)*

<sup>3</sup> Per l'ammortamento di titoli di pegno rilasciati come cartelle ipotecarie è competente il giudice del luogo in cui il fondo è intavolato nel registro fondiario.

## **5. Legge federale dell'11 aprile 1889<sup>10</sup> sull'esecuzione e sul fallimento**

*Art. 37 cpv. 1*

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

*Art. 158 cpv. 2*

<sup>2</sup> Ricevuto l'attestato, il creditore può promuovere l'esecuzione in via di pignoramento o di fallimento, secondo la persona del debitore, sempreché non si tratti di un onere fondiario. Se procede entro un mese, non è necessario un nuovo precetto.

### III

*Referendum ed entrata in vigore*

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

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

<sup>10</sup> RS 281.1