

# Regolamento per il registro fondiario (RRF)

## Modifica dell'11 marzo 2005

---

*Il Consiglio federale svizzero,  
ordina:*

I

Il regolamento per il registro fondiario del 22 febbraio 1910<sup>1</sup> è modificato come segue:

### *Ingresso*

in esecuzione degli articoli 943, 945, 949, 949a, 953, 954, 956, 967, 970, 970a, 977 e dell'articolo 18 titolo finale del Codice civile<sup>2</sup> (CC) nonché dell'articolo 102 della legge del 3 ottobre 2003<sup>3</sup> sulla fusione (LFus),

### *Art. 102 rubrica*

Ricorso contro l'operato dell'ufficiale del registro fondiario

### *Art. 103 rubrica*

Ricorso contro il rigetto di una richiesta

### *Art. 104 rubrica*

Ricorso negli altri casi

### *Art. 104a* Alta vigilanza della Confederazione

<sup>1</sup> L'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario esercita l'alta vigilanza sulla tenuta del registro fondiario nei Cantoni.

<sup>2</sup> Può in particolare:

- a. emanare istruzioni generali e raccomandazioni circa l'introduzione, l'organizzazione e la tenuta del registro fondiario federale, come pure l'esecuzione del presente regolamento;

<sup>1</sup> RS 211.432.1

<sup>2</sup> RS 210

<sup>3</sup> RS 221.301

- b. elaborare modelli vincolanti per la tenuta del registro fondiario e per convenzioni sull'accesso mediante procedura di richiamo ai dati del registro fondiario memorizzati elettronicamente;
  - c. elaborare un catalogo dei dati per la tenuta informatizzata del registro fondiario;
  - d. emanare istruzioni sulla sicurezza a lungo termine, il deposito, la conservazione e l'archiviazione di dati del registro fondiario;
  - e. procedere a ispezioni degli uffici del registro fondiario.
- <sup>3</sup> Assolve i compiti affidatigli in materia di tenuta informatizzata del registro fondiario, in particolare esamina progetti, sistemi informatici e strategie, e prepara l'allestimento di modelli di dati e di interfaccia uniformi.

*Art. 104b rubrica*

Approvazione delle prescrizioni cantonali

*Titolo prima dell'art. 105*

## **XII. Estratti e informazioni**

*Art. 105 rubrica e cpv. 1*

Estratti

<sup>1</sup> Gli estratti del giornale, del mastro, dei documenti giustificativi o dei registri ausiliari sono rilasciati in forma di trascrizione, di copia o, se i dati sono memorizzati elettronicamente, di stampa dei passaggi desiderati. Gli estratti del libro mastro devono poter essere rappresentati in maniera chiara secondo le rubriche.

*Art. 106* Estratti rilasciati ad autorità giudiziarie e amministrative

L'articolo 105 si applica anche agli estratti e alle attestazioni rilasciati alle autorità giudiziarie o amministrative.

*Art. 106a* Pubblicità del registro fondiario

<sup>1</sup> Anche senza far valere un interesse, ognuno ha diritto di ottenere informazioni o un estratto dei dati giuridicamente validi del libro mastro elencati qui appresso:

- a. la designazione e la descrizione del fondo, il nome e l'identità del proprietario, la forma di proprietà e la data d'acquisto (art. 970 cpv. 2 CC);
- b. le servitù e gli oneri fondiari;
- c. le menzioni, eccezion fatta per:
  - 1. i blocchi del registro fondiario di cui all'articolo 80 capoverso 6 e quelli previsti dal diritto cantonale;

2. le restrizioni del diritto di alienazione destinate a garantire lo scopo di previdenza nell'ambito della promozione della proprietà di abitazioni, di cui all'articolo 30e capoverso 2 LPP<sup>4</sup>;
3. le restrizioni della proprietà miranti a conservare la destinazione previste dalle norme federali e cantonali che promuovono la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà;
4. le restrizioni della proprietà aventi carattere di diritto di pegno e basate esclusivamente sul diritto cantonale.

<sup>2</sup> Le informazioni e gli estratti possono essere rilasciati soltanto in relazione con un fondo determinato.

*Titolo prima dell'art. 107*

## **XIIa. Forma del mastro, documenti giustificativi e registri ausiliari**

*Art. 107 rubrica*

Foglio del mastro

*Art. 107a rubrica*

Allestimento di un foglio sostitutivo in caso di smarrimento di un foglio del mastro

*Art. 107b rubrica*

Pubblicazione ufficiale in presenza di un foglio sostitutivo incompleto

*Art. 107c rubrica*

Documenti giustificativi del foglio sostitutivo

*Art. 108 rubrica*

Registri ausiliari

*Art. 109* Registro dei proprietari

<sup>1</sup> Il registro dei proprietari sarà ordinato per modo che i nomi dei proprietari vi possano essere iscritti in ordine alfabetico.

<sup>2</sup> Al nome occorre indicare ogni relativo fondo, con la sua identificazione.

<sup>3</sup> Per adempiere i compiti della misurazione ufficiale, gli ingegneri geometri possono accedere ai nomi e agli indirizzi dei proprietari.

<sup>4</sup> RS 831.40

<sup>4</sup> Se il registro dei proprietari è tenuto con ausili informatici, l'articolo 111*m* si applica per analogia all'accesso nella procedura di richiamo.

*Art. 110 rubrica*

Conservazione di libri, registri e documenti giustificativi

*Art. 110a* Digitalizzazione dei documenti giustificativi

<sup>1</sup> I documenti giustificativi possono essere conservati in un luogo sicuro al di fuori dell'Ufficio del registro fondiario se, in merito a una determinata pratica, sono stati interamente digitalizzati, memorizzati e assicurati in modo tale da impedirne la modifica successiva.

<sup>2</sup> I dati digitalizzati non hanno gli effetti giuridici del registro fondiario informatizzato.

*Art. 110b* Consegna del libro mastro o di documenti giustificativi

<sup>1</sup> L'ufficiale non deve spossessarsi del mastro.

<sup>2</sup> I documenti giustificativi possono essere consegnati unicamente ad autorità giudiziarie e soltanto contro ricevuta. Una trascrizione o copia legalizzata dall'Ufficio del registro fondiario deve rimanere negli atti. Al termine del procedimento giudiziario i documenti vanno restituiti all'Ufficio del registro fondiario.

*Titolo prima dell'art. 111*

**XIII. Disposizioni speciali sulla tenuta informatizzata del registro fondiario (art. 942 cpv. 3 e 4, art. 949a CC)**

*Art. 111* Principio

Nella tenuta del registro fondiario su supporti informatici (registro fondiario informatizzato), i dati concernenti il libro mastro, il giornale, la descrizione del fondo e i registri ausiliari sono tenuti e gestiti congiuntamente in un sistema e collegati tra loro.

*Art. 111a* Rapporto con i capitoli precedenti

Sempreché il presente capitolo non preveda norme speciali per la tenuta informatizzata del registro fondiario, sono applicabili le altre disposizioni del presente regolamento.

*Art. 111b* Libro mastro

<sup>1</sup> I dati relativi a un fondo, memorizzati e assicurati (art. 111*i*) in modo regolamentare nonché leggibili in tutte lettere e cifre sugli apparecchi dell'ufficio del registro fondiario mediante procedimenti tecnici, hanno gli effetti giuridici del mastro. Il

sistema deve permettere la modifica di tali dati soltanto mediante una procedura di trattamento prestabilita (art. 111g).

<sup>2</sup> Dalla rappresentazione di tali dati deve risultare che si tratta di indicazioni relative a un determinato fondo in un momento determinato.

*Art. 111c cpv. 1*

<sup>1</sup> Le quote di comproprietà indipendente devono essere intavolate nel registro fondiario come fondi se una quota di comproprietà è gravata da un pegno immobiliare.

*Art. 111e* Elenco dei proprietari

I nomi dei proprietari devono poter essere rappresentati in ordine alfabetico almeno per un intero circondario del registro fondiario.

*Art. 111f* Richiesta e giornale

<sup>1</sup> Le richieste possono essere inoltrate per via elettronica soltanto se il presente regolamento lo prevede espressamente.

<sup>2</sup> I dati relativi alle richieste e ai procedimenti avviati d'ufficio, memorizzati e assicurati (art. 111i) in modo regolamentare nonché leggibili in tutte lettere e cifre sugli apparecchi dell'ufficio del registro fondiario mediante procedimenti tecnici, hanno gli effetti giuridici del giornale.

<sup>3</sup> Dalla rappresentazione di tali dati deve risultare che si tratta dei dati del giornale in un momento determinato.

<sup>4</sup> Ciascuna richiesta va iscritta nel giornale mediante termini chiave, unitamente all'identificazione del fondo interessato. Se tutti i dati relativi a una richiesta (art. 14 cpv. 1) figurano già in un ruolo delle pratiche, è sufficiente inserire nel giornale un rinvio al ruolo delle pratiche.

<sup>5</sup> Il sistema deve repertoriare automaticamente tutte le modifiche e le aggiunte, indicandone la data e l'ora.

<sup>6</sup> I dati del giornale devono poter essere richiamati in ordine cronologico.

*Art. 111g cpv. 3*

<sup>3</sup> I dati del libro mastro devono indicare le iscrizioni pendenti nel giornale. L'indicazione da cui risulti lo stadio della procedura di trattamento equivale a una menzione (art. 24 e 24a).

*Art. 111h* Cancellazioni, modificazioni e rettificazioni

<sup>1</sup> Le iscrizioni vengono cancellate trasferendo i dati interessati nella categoria dei dati divenuti giuridicamente inefficaci.

<sup>2</sup> Le iscrizioni vengono modificate o rettifiche trasferendo i nuovi dati nella categoria dei dati giuridicamente efficaci del libro mastro e i dati modificati o rettificati nella categoria dei dati divenuti giuridicamente inefficaci.

<sup>3</sup> I dati divenuti giuridicamente inefficaci devono essere contrassegnati come tali.

#### *Art. 111i*      Disponibilità e sicurezza dei dati

<sup>1</sup> Tutti i dati giuridicamente validi del registro fondiario informatizzato, compresi i dati del giornale relativi a procedure di trattamento in corso, devono poter essere richiamati istantaneamente. I Cantoni provvedono affinché i dati del registro fondiario memorizzati elettronicamente siano disponibili durante gli orari di apertura degli uffici del registro fondiario.

<sup>2</sup> I dati del registro fondiario informatizzato devono essere mantenuti e assicurati in modo da preservarli e da garantirne inalterata la qualità. La sicurezza va garantita in base a un sistema cantonale rispondente alle norme riconosciute e allo stato della tecnica.

<sup>3</sup> I dati contenuti nel registro fondiario informatizzato devono essere periodicamente riversati su un supporto appropriato e conservati in modo sicuro. I dati archiviati devono essere leggibili anche senza l'ausilio di strumenti informatici e devono poter essere nuovamente digitalizzati. L'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario emana istruzioni sulla sicurezza a lungo termine, il deposito, la conservazione e l'archiviazione dei dati del registro fondiario.

#### *Art. 111k*      Pubblicazione dei trapassi di proprietà

I Cantoni possono pubblicare su reti accessibili al pubblico i dati destinati alla pubblicazione secondo l'articolo 970a CC.

#### *Art. 111l*      Informazioni e consultazione per via elettronica

<sup>1</sup> I Cantoni possono pubblicare su reti accessibili al pubblico i dati del libro mastro in merito ai quali chiunque può ottenere informazioni o un estratto senza dovere rendere verosimile un interesse, purché tali dati siano contenuti in un sistema apposito.

<sup>2</sup> Essi garantiscono che i dati possano essere richiamati soltanto in relazione con un fondo determinato (art. 106a cpv. 2) e che i sistemi d'informazione siano protetti dalle interrogazioni in serie.

#### *Art. 111m*      Accesso nella procedura di richiamo

<sup>1</sup> I Cantoni possono consentire alle seguenti persone e autorità di accedere, mediante una procedura di richiamo, ai seguenti dati del registro fondiario disponibili secondo l'articolo 111i:

- a. le persone autorizzate a stendere atti autentici, gli ingegneri geometri, le autorità fiscali e altre autorità, ai dati necessari per l'adempimento dei loro compiti legali;

- b. le banche, le casse pensioni e le assicurazioni, ai dati necessari per l'adempimento dei loro compiti in materia di ipoteche;
- c. determinate persone, ai dati sui fondi che appartengono loro e ai dati, necessari all'esercizio della loro attività, dei fondi sui quali hanno diritti.

<sup>2</sup> Il sistema deve repertoriare automaticamente tutti gli accessi. Questi repertori devono essere conservati per due anni.

<sup>3</sup> L'autorizzazione d'accesso va revocata immediatamente se i dati vengono trattati in modo abusivo. È ritenuto abusivo, in particolare, il trattamento dei dati a fini di acquisizione di clienti.

<sup>4</sup> I Cantoni concludono con gli utenti convenzioni conformi ai modelli vincolanti elaborati dall'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario federale. Tali convenzioni regolano almeno le modalità di accesso, il controllo del medesimo, l'utilizzo dei dati ottenuti, la protezione da accessi non autorizzati ai dati, le restrizioni poste alla comunicazione dei dati a terzi e le conseguenze in caso di trattamento abusivo dei dati.

*Art. 111n cpv. 1 e 2 lett. c*

<sup>1</sup> Il Cantone che intende tenere un registro fondiario su supporti informatici presenta all'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario una domanda d'esame preliminare.

<sup>2</sup> Con la domanda devono essere presentati:

- c. *concerne solo le versioni tedesca e francese.*

*Art. 111o, frase introduttiva*

*Concerne solo la versione tedesca*

*Art. 111p*      Comunicazione di modificazioni del sistema

I Cantoni o, su incarico di questi ultimi, i produttori del sistema informano prima della loro introduzione l'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario in merito alle modificazioni rilevanti del sistema, in particolare le modificazioni delle concezioni di cui all'articolo 111n o le evoluzioni del sistema.

*Art. 111q*      Identificazione federale dei fondi

<sup>1</sup> La Confederazione mette a disposizione dei Cantoni un numero d'identificazione dei fondi (E-GRID) univoco per tutta la Svizzera.

<sup>2</sup> I Cantoni attribuiscono un numero a ciascun fondo.

<sup>3</sup> Il Dipartimento disciplina i particolari in un'ordinanza.

II

La presente modifica entra in vigore il 1° aprile 2005.

11 marzo 2005

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Samuel Schmid

La cancelliera della Confederazione, Annemarie Huber-Hotz