

Giovanni Grandi

091 / 814 35 75  
giovanni.grandi@ti.ch

Ai  
Signori ingegneri geometri  
del Cantone Ticino

---

## CIRCOLARE N° 201



Misurazione Ufficiale  
Svizzera

22 giugno 2012

sbc/comune/mc/Circ201.doc

### **Modifica del Codice civile svizzero e nuova Ordinanza sul registro fondiario Ripercussioni sull'attività dell'ingegnere geometra**

Egregi signori,

il 1° gennaio 2012 sono entrate in vigore

- la modifica del Codice civile (CC) dell'11 dicembre 2009 concernente l'introduzione della cartella ipotecaria registrata e altre modifiche della disciplina dei diritti reali e
- la nuova Ordinanza sul registro fondiario (ORF) del 23 settembre 2011.

La Direzione delle misurazioni catastali (D+M) ha debitamente isolato e presentato le innovazioni aventi ripercussioni anche sull'attività dell'ingegnere geometra nei numeri di aprile 2010, dicembre 2011 e aprile 2012 della sua Rivista "Cadastre"<sup>1</sup> (Rivista specializzata per il sistema catastale svizzero pubblicata in francese e tedesco).

Scopi della circolare:

- marcare, anche in questa sede, la modifica del CC che cade a 100 anni dalla sua entrata in vigore;
- invitarvi a leggere o rileggere le nuove disposizioni e i rispettivi numeri di tale rivista al fine di garantire la migliore collaborazione ed efficacia tra misurazione ufficiale e registro fondiario;
- comunicarvi alcune informazioni di carattere generale, volte ad indicare gli indirizzi dove si possono scaricare i testi legislativi, ad evidenziare gli articoli più importanti per l'ingegnere geometra e ad inoltrarvi una copia degli interessanti commenti della D+M;
- sottolineare l'entrata in vigore del nuovo art. 126 ORF sulle "mutazioni in progetto" proponendovi un commento particolare.

---

<sup>1</sup> Vedi [http://www.cadastre.ch/internet/cadastre/fr/home/docu/info\\_vd.html](http://www.cadastre.ch/internet/cadastre/fr/home/docu/info_vd.html)

## 1 Sulle nuove disposizioni in generale

Per quanto riguarda la modifica del Codice civile rileviamo che:

- Il testo completo è scaricabile all'indirizzo <http://www.admin.ch/ch/i/as/2011/4637.pdf>;
- gli articoli che interessano l'attività dell'ingegnere geometra sono complessivamente 22;
- i 22 articoli sono elencati e commentati nelle pagg. 28-31 del numero 2 di aprile 2010 della rivista Cadastre (vedi allegato 1) a cui vi rimandiamo per i dettagli, invitandovi a prestare particolare attenzione ad alcuni articoli dove il contributo dell'ingegnere geometra è molto importante ossia all'art. 732 concernente l'atto costitutivo di una servitù, agli artt. 974a e 974b riguardanti la cancellazione e modifica delle iscrizioni in caso di divisione di un fondo o in caso di riunione di fondi, all'art. 976 relativo alla procedura di epurazione pubblica delle servitù, annotazioni o menzioni.

Sulla nuova ordinanza sul registro fondiario rileviamo che:

- il testo completo è scaricabile all'indirizzo <http://www.admin.ch/ch/i/as/2011/4659.pdf>;
- gli articoli che interessano l'attività dell'ingegnere geometra sono complessivamente 15;
- 14 articoli sono elencati e commentati nelle pagine 7 e 8 del numero 7 di dicembre 2011 della rivista Cadastre (vedi allegato 2) a cui vi rimandiamo per i dettagli, invitandovi a prestare particolare attenzione ad alcuni articoli dove il contributo dell'ingegnere geometra è particolarmente importante, ossia all'art. 70 che tratta delle servitù, all'art. 154 sull'aggiornamento delle servitù e 158 sulla riunione dei fondi;
- 1 articolo, ossia l'art. 126 che concerne l'obbligo della "menzione di mutazioni di progetti con demarcazione differita", è invece commentato separatamente a pag. 10 del numero 8 di aprile 2012 della rivista Cadastre (vedi allegato 3) a cui vi rimandiamo e che completiamo nel punto seguente.

## 2 Sul nuovo art. 126 ORF concernente la menzione "mutazione di progetto"

Fino al 1° gennaio 2012, le mutazioni di progetto con demarcazione differita sono regolate unicamente a livello di Ordinanza concernente la misurazione ufficiale (OMU) del 18 novembre 1992 e, in particolare, dai seguenti articoli sulla demarcazione:

- **Art. 11 Definizione ed estensione**  
*1 La demarcazione comprende l'accertamento dei confini e la posa dei segni di terminazione.  
 2 Devono essere fissati con termini i confini territoriali, i confini degli immobili nonché i confini di diritti per sé stanti e permanenti (sempre che possano essere differenziati secondo la superficie).*
- **Art. 13 Procedura**  
*1 Di norma l'accertamento dei confini avviene sul posto.  
 2 I Cantoni possono disporre che l'accertamento dei confini avvenga in base a piani, riprese fotogrammetriche o altri documenti idonei:  
 a. nelle zone agricole e forestali delle regioni di montagna o di estivazione secondo il catasto della produzione agricola nonché in quelle non produttive;  
 b. nell'ambito della tenuta a giorno, sempreché i proprietari interessati diano il loro consenso.*
- **Art. 15 Principio**  
*I segni di terminazione devono essere posati in modo che i confini siano sempre riconoscibili sul terreno o siano facilmente reperibili con mezzi semplici*

- **Art. 16 Momento della posa**

1 Di regola i segni di terminazione devono essere posati prima del rilevamento dei dati del livello d'informazione «beni immobili».

2 La posa di singoli segni di terminazione può avvenire dopo il rilevamento dei dati giusta il cpv.1:

a. nell'ambito della tenuta a giorno, se l'accertamento dei confini non è avvenuto sul posto;

b. se per un motivo importante non è possibile o opportuno eseguire prima questo lavoro.

3 I segni di terminazione mancanti ai sensi del capoverso 2 devono essere posati non appena le circostanze lo permettano.

- **Art. 17 Rinuncia**

1 Se le delimitazioni naturali o artificiali dei confini risultano durature e ben riconoscibili in ogni tempo si rinuncia, di regola, alla posa dei segni di terminazione.

2 I Cantoni possono prevedere ulteriori eccezioni<sup>2</sup>, segnatamente:

a. nelle regioni in cui beni immobili nonché diritti per sé stanti e permanenti differenziati secondo la superficie devono fare oggetto di riordino fondiario;

b. per i beni immobili nonché diritti per sé stanti e permanenti differenziati secondo la superficie, i cui segni di terminazione sono costantemente minacciati dall'attività agricola o da altre cause<sup>3</sup>;

c. in zone agricole e forestali delle regioni di montagna o di estivazione secondo il catasto della produzione agricola, nonché nelle regioni non produttive.

L'applicazione del cpv. 3 dell'art. 16 OMU, che prevede che i segni di terminazione mancanti devono essere posati non appena le circostanze lo permettano, dà luogo a tre ordini di difficoltà:

- la difficoltà amministrativa di tenere sotto controllo le circostanze,
- la difficoltà pratica di far accettare i lavori di demarcazione differita e relativa fattura ai proprietari del fondo disinformati o addirittura cambiati nel frattempo,
- la difficoltà ancor più accresciuta d'intraprendere una mutazione di rettifica confini allorquando, a costruzione avvenuta, tra situazione di progetto e situazione reale vi è contraddizione.

Per superare, almeno formalmente, queste difficoltà e su richiesta della Direzione federale delle misurazioni catastali, dal 1° gennaio 2102 il Consiglio federale ha regolato le mutazioni di progetto anche all'art. 126 della nuova Ordinanza sul registro fondiario del seguente tenore:

**Art. 126 Menzione di mutazioni di progetti con demarcazione differita**

<sup>1</sup> *Se un fondo è diviso a seguito di una mutazione di progetto con demarcazione differita, ciò va indicato nei documenti giustificativi della notificazione.*

<sup>2</sup> *L'ufficio del registro fondiario indica nei fogli del libro mastro del fondo interessato la menzione «Mutazione di progetto».*

<sup>3</sup> *Al termine della demarcazione il geometra competente comunica all'ufficio del registro fondiario:*

a. *che la menzione può essere cancellata; o*

b. *che seguirà una mutazione e che la menzione può essere cancellata solo al termine della mutazione.*

Con tale norma, le mutazioni di progetto devono quindi essere menzionate e, di conseguenza, ogni proprietario è formalmente informato e non potrà più ignorare la natura transitoria della mutazione iscritta.

<sup>2</sup> Vedi art. 27 LMU (RL 4.1.4.0)

<sup>3</sup> Vedi art. 19 RMU (RL 4.1.4.1)

Ritenuto quanto sopra, il geometra revisore è quindi tenuto a:

- riportare nel piano di mutazione un'osservazione del seguente tenore: "*mutazione di progetto con demarcazione differita, a norma degli articoli 13 e 16 OMU e da menzionare a registro fondiario conformemente all'art. 126 ORF*";
- posare i segni di demarcazione mancanti non appena le circostanze lo permettano e,
- al termine della demarcazione, comunicare all'Ufficio dei registri interessato che la menzione può essere cancellata o che seguirà una mutazione di rettifica e che la menzione potrà essere cancellata solo al termine della mutazione.

V'invitiamo quindi a tenere conto di queste innovazioni nella vostra attività di geometra assuntore o revisore della misurazione ufficiale.

Vogliate gradire i migliori saluti.

Il Capo Ufficio della misurazione ufficiale  
e della geoinformazione:

ing. Michele Croce

Allegati: citati

Copia p.c: agli uffici distrettuali dei registri