



26.xxx

Messaggio concernente la revisione del Codice civile (Proprietà per piani)

del ...

Onorevoli presidenti e consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per approvazione, il disegno di revisione del Codice civile (Proprietà per piani).

Nel contempo vi proponiamo di togliere dal ruolo il seguente intervento parlamentare:

2019 M 19.3410 55 anni di proprietà per piani. È tempo di un aggiornamento.

(S 4.6.2019, Caroni; N 12.12.2019)

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

...

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Guy Parmelin

Il cancelliere della Confederazione, Viktor Rossi

Compendio

Con il presente messaggio s'intende aggiornare il diritto in materia di proprietà per piani. A tal scopo vengono adeguate singole disposizioni che in passato si sono dimostrate poco praticabili o hanno generato incertezze del diritto.

Situazione iniziale

Dalla sua introduzione in Svizzera nel 1965, nel complesso l'istituto della proprietà per piani ha dato buoni frutti e fornisce un contributo essenziale alla promozione dell'abitazione di proprietà in Svizzera.

La presente revisione costituisce un cauto aggiornamento del diritto in materia di proprietà per piani volto ad adeguare singole disposizioni del Codice civile (CC) che in passato si sono dimostrate poco praticabili o hanno generato incertezze del diritto. La struttura e il contenuto fondamentali del diritto in materia di proprietà per piani vengono mantenuti. Il progetto attua la mozione Caroni 19.3410 «55 anni di proprietà per piani. È tempo di un aggiornamento».

Contenuto del progetto

Il diritto vigente presenta una lacuna riguardo ai diritti d'uso preclusivi su parti comuni, diffusi nella prassi. Il presente progetto prevede per la prima volta prescrizioni legali su questi diritti e ne disciplina in particolare la costituzione, la trasmissione e la soppressione.

Nel diritto in vigore mancano parimenti prescrizioni relative alla costituzione della proprietà per piani prima del compimento dell'edificio. Il progetto colma questa lacuna e aumenta la certezza giuridica in materia grazie a una regolamentazione nel CC.

Affinché la delimitazione della proprietà per piani risulti chiaramente e correttamente dal registro fondiario, il nuovo articolo 712^{e bis} D-CC prevede che al momento della costituzione di una proprietà per piani i comproprietari allestiscano un piano di ripartizione che va rettificato in caso di modifiche successive.

Il progetto disciplina, inoltre, l'esercizio dei diritti per i difetti di costruzione o ristrutturazione relativi a parti comuni. Così, l'esercizio di determinati diritti per i difetti da parte di singoli comproprietari deve essere autorizzato dalla comunione al fine di coordinare meglio le pretese dei membri. In tal modo gli interessi della comunione sono tutelati meglio e aumenta la certezza del diritto per tutte le persone interessate.

La proprietà per piani può essere costituita anche su un diritto di superficie per sé stante e permanente. Attualmente, la proroga contrattuale di un diritto di superficie presuppone una decisione unanime, per cui un unico voto può comportare la fine della proprietà per piani. Una nuova disposizione permetterà a una maggioranza della comunione di prorogare il diritto di superficie accordando un'indennità agli altri comproprietari.

Nella prassi, la mancanza o l'insufficiente finanziamento di un fondo di rinnovamento costituisce un problema. Il presente progetto rinuncia a prevedere un obbligo generale per la comunione di comproprietari di costituire un fondo di rinnovamento. Introduce invece un'azione grazie alla quale i comproprietari possono, a determinate condizioni, chiedere al giudice di ordinare la costituzione di un fondo, in modo da assicurare finanziariamente i lavori necessari di manutenzione, riparazione e rinnovazione.

Nella prassi lo strumento per garantire i crediti per contributi dei singoli comproprietari non si è dimostrato sufficientemente efficace, per cui l'ipoteca legale secondo l'articolo 712i CC viene strutturata in modo più funzionale e il diritto di ritenzione, praticamente inutilizzato, è abrogato.

La presunzione legale di cui all'articolo 712b capoverso 3 CC, secondo cui in caso di dubbio parti le dell'edificio possono essere assoggettate al diritto esclusivo, ha generato problemi in quanto contraria al primato degli interessi della comunione, che contraddistingue la proprietà per piani. Per questo motivo il progetto introduce la presunzione opposta a favore della parte comune.

A volte, comportamenti querulomani di singoli comproprietari ostacolano o impediscono il processo decisionale: il progetto introduce la possibilità di escluderli temporaneamente dal diritto di voto quale sanzione per comportamenti gravemente dannosi per la comunione.

Il progetto, infine, elimina diverse incertezze del diritto, chiarendo ad esempio il calcolo delle maggioranze e l'effetto (costitutivo) del verbale per quanto riguarda le decisioni dell'assemblea dei comproprietari.

Indice

Compendio	2
1 Situazione iniziale	6
1.1 Necessità di agire e obiettivi	6
1.2 Alternative esaminate e opzione scelta	6
1.2.1 Interessi particolari in caso di lavori di costruzione	7
1.2.2 Disposizioni speciali per le comunioni di due persone	7
1.2.3 Processo decisionale in caso di proprietà per piani combinata	7
1.2.4 Diverse disposizioni in materia di assemblea dei comproprietari	8
1.3 Rapporto con il programma di legislatura e il piano finanziario, nonché con le strategie del Consiglio federale	9
1.4 Stralcio di interventi parlamentari	9
2 Procedura preliminare, in particolare procedura di consultazione	9
2.1 Avamprogetto	9
2.2 Riassunto dei risultati della consultazione	10
2.3 Valutazione dei risultati della procedura di consultazione e adeguamento dell'avamprogetto	10
3 Diritto comparato, in particolare rapporto con il diritto europeo	12
4 Punti essenziali del progetto	13
4.1 La normativa proposta	13
4.1.1 Presunzione secondo l'articolo 712 <i>b</i> capoverso 3 CC	13
4.1.2 Diritti d'uso preclusivo su parti comuni	13
4.1.3 Rafforzamento del ruolo del piano di ripartizione	13
4.1.4 Costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio	14
4.1.5 Proprietà per piani fondata su un diritto di superficie	14
4.1.6 Disposizioni concernenti il fondo di rinnovamento	14
4.1.7 Strumenti legali per garantire i contributi	15
4.1.8 Diritto di garanzia per difetti relativi a parti comuni della proprietà per piani	15
4.1.9 Rinvio al diritto dell'associazione	16
4.1.10 Messa a verbale delle deliberazioni dell'assemblea	17
4.1.11 Esclusione temporanea dal diritto di voto	17
4.1.12 Esclusione dalla comunione	18
4.2 Compatibilità tra compiti e finanze	18
4.3 Attuazione	18
5 Commento ai singoli articoli	18
5.1 Codice civile	18
5.2 Codice di procedura civile	40

6	Ripercussioni	41
6.1	Ripercussioni per la Confederazione	41
6.2	Ripercussioni per i Cantoni e i Comuni, per le città, gli agglomerati e le regioni di montagna	41
6.3	Ripercussioni sull'economia	42
6.4	Ripercussioni sulla società	42
6.5	Ripercussioni sull'ambiente	42
7	Aspetti giuridici	43
7.1	Costituzionalità	43
7.2	Compatibilità con gli impegni internazionali della Svizzera	43
7.3	Forma dell'atto	43
7.4	Subordinazione al freno alle spese	43
7.5	Rispetto del principio di sussidiarietà e del principio dell'equivalenza fiscale	43
7.6	Conformità alla legge sui sussidi	43
7.7	Delega di competenze legislative	44
7.8	Protezione dei dati	44
	Bibliografia	45
	Modifica del Codice civile (Proprietà per piani) (Disegno)	FF 2026 ...

Messaggio

1 Situazione iniziale

1.1 Necessità di agire e obiettivi

Con l'adozione del postulato Caroni (Feller) 14.3832 Cinquanta anni di proprietà per piani. È tempo di un'analisi complessiva, depositato il 25 settembre 2014, il Parlamento ha incaricato il Consiglio federale di esaminare in un rapporto se occorra adeguare il diritto in materia di proprietà per piani (art. 712a – 712t del Codice civile¹ [CC]) a 50 anni dalla sua introduzione.

In adempimento del postulato, l'11 dicembre 2017 è stata commissionata una perizia² che ha constatato una necessità di intervenire a livello legislativo, necessità che il Consiglio federale ha in seguito illustrato nel suo rapporto sui cinquanta anni di proprietà per piani dell'8 marzo 2019³.

Il 22 marzo 2019 il Parlamento ha trasmesso al Consiglio federale la mozione Caroni 19.3410 «55 anni di proprietà per piani. È tempo di un aggiornamento» incaricandolo di proporre gli adeguamenti in materia di proprietà per piani (art. 712a–712t CC) necessari per attuare le raccomandazioni illustrate nel citato rapporto dell'8 marzo 2019. Il presente progetto di revisione attua questa mozione.

1.2 Alternative esaminate e opzione scelta

Il Consiglio federale condivide l'interpretazione degli autori della perizia, secondo cui dalla sua introduzione nel 1965 l'istituzione della proprietà per piani (art. 712–712t CC) ha nel complesso dato buoni frutti e fornito un contributo essenziale a promuovere l'abitazione di proprietà in Svizzera.

L'applicazione del diritto della proprietà per piani negli ultimi 50 anni ha però pure mostrato la necessità di effettuare adeguamenti mirati, in primo luogo laddove le disposizioni vigenti non soddisfano a sufficienza le esigenze, dimostrandosi poco praticabili, o laddove sussistono lacune normative. Il presente progetto mira ad aggiornare con cautela il diritto in materia di proprietà per piani mantenendone la struttura e l'orientamento fondamentali.

¹ RS 210

² Jörg Schmid / Bettina Hürlimann-Kaup, Gutachten zur Frage des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs bei den Art. 712a ff. ZGB, 20 agosto 2018 (cit.: perizia), consultabile in tedesco e francese all'indirizzo: www.bj.admin.ch/bj/it/home.html > Pubblicazioni & servizi > Rapporti, perizie e decisioni > Rapporti e perizie esterni > Gutachten zur Frage des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs bei den Art. 712a ff. ZGB (Stockwerkeigentum).

³ Il rapporto è consultabile in tedesco e francese all'indirizzo: www.parlament.ch > Attività parlamentare > Curia Vista > Ricerca avanzata > 14.3832 > Rapporto «Cinquanta anni di proprietà per piani. È tempo di un'analisi complessiva».

L'opzione scelta è presentata a grandi linee al numero 4.1 e in dettaglio al numero 5. Le opzioni valutate, ma in seguito scartate riguardano sostanzialmente le seguenti tematiche⁴.

1.2.1 Interessi particolari in caso di lavori di costruzione

Gli articoli 647c-647e CC non sono di per sé previsti per i lavori di costruzione eseguiti nell'interesse particolare di singoli comproprietari. L'articolo 712h capoverso 3 CC prevede tuttavia che la ripartizione delle spese per lavori di costruzione riguardanti parti comuni tenga conto in che misura tali parti comuni servono ai singoli comproprietari. Nella pratica, l'applicazione flessibile di questo principio permette di trovare, nel quadro dell'autonomia privata, soluzioni che corrispondono al meglio alle diverse comunioni di comproprietari. Non appare pertanto necessario modificare la legge al riguardo.

1.2.2 Disposizioni speciali per le comunioni di due persone

È stata esaminata l'opportunità di introdurre per le comunioni di due persone un diritto di adire il giudice in caso di situazioni di stallo. Queste comunioni sono particolari in quanto tutte le decisioni richiedono l'unanimità e quindi un singolo membro può bloccare la comunione. Se la divergenza d'opinione ha motivi validi, si può pretendere dalla comunione che trovi autonomamente un compromesso. I giudici non dovrebbero doversi occupare di ogni singola decisione di una comunione di comproprietari. La situazione è già parzialmente mitigata dal fatto che il diritto vigente prevede la possibilità di adire il giudice in caso di blocco di atti d'amministrazione necessari (art. 647 cpv. 2 n. 1 CC). Il problema di trovare una maggioranza, che può insorgere in seno a una comunione di due persone, dovrebbe essere evidente per tutti e deve essere considerato nel quadro della formazione della volontà al momento di costituire una tale comunione. È dunque opportuno rinunciare a introdurre un'ulteriore possibilità di azione per i membri di una comunione a due.

1.2.3 Processo decisionale in caso di proprietà per piani combinata

La proprietà per piani combinata, ossia comprendente diversi edifici con ognuno diverse unità per piani, costituisce un'eccezione e dovrebbe rimanere tale. Queste comunioni straordinarie dovrebbero conservare un'autonomia privata il più estesa possibile, per cui occorre prestare particolare attenzione alla flessibilità delle norme. Il diritto vigente mette a disposizione di queste comunioni sufficienti possibilità per trovare, nel quadro dell'autonomia privata, una soluzione soddisfacente e corrispondente alle effettive circostanze. Non è pertanto necessario intervenire a livello legislativo.

⁴ Ulteriori spiegazioni relative alle proposte dei partecipanti alla procedura di consultazione che sono state esaminate ma respinte sono riportate al cap. 2.

1.2.4 **Diverse disposizioni in materia di assemblea dei comproprietari**

La legislazione concernente la pandemia da COVID-19 prevedeva, tra le altre cose, che gli organizzatori delle assemblee di associazioni avessero la possibilità di imporre ai partecipanti, a prescindere dal numero di partecipanti previsto e senza rispettare il termine di convocazione, di esercitare i loro diritti esclusivamente in forma scritta o elettronica oppure tramite un rappresentante indipendente designato dall'organizzatore. In virtù del rinvio nell'articolo 712*m* capoverso 2 CC, questa disposizione era applicabile anche alle comunioni di comproprietari. Ha riscontrato successo presso i comproprietari e le amministrazioni, in particolare la possibilità di svolgere l'assemblea per via elettronica.

Diversamente da quanto vale per il diritto della società anonima (art. 701*d* del Codice delle obbligazioni; CO⁵), la presente revisione del diritto in materia di proprietà per piani non prevede di disciplinare l'assemblea virtuale nella legge. La più recente revisione del diritto della società anonima aveva previsto di introdurre tale novità già molto prima della pandemia da COVID-19, mentre la perizia su cui si fonda la presente revisione non aveva constatato alcuna necessità di intervenire in tal senso. L'idea di base dell'assemblea dei comproprietari è inoltre che essa offra loro la possibilità di incontrarsi e interagire in modo formale e informale. In questo senso, un disciplinamento riguardante l'assemblea virtuale dei comproprietari comporterebbe un cambio di paradigma che supererebbe l'obiettivo di un cauto aggiornamento del diritto in materia di proprietà per piani. In questa sede è opportuno menzionare che lo svolgimento virtuale delle assemblee può essere previsto a livello di regolamento.

All'atto pratico, infine, anche i requisiti relativamente elevati riguardo al quorum di un'assemblea di comproprietari sono ritenuti complicati. La *ratio legis* dell'articolo 712*p* CC era comunque raggiungere un numero il maggiore possibile di partecipanti e dare così un migliore fondamento alle decisioni. Ciò perché, da un lato, le decisioni prese in assemblea possono impegnare in misura notevole i comproprietari e, dall'altro, perché i voti dei singoli detengono comunque un certo peso nella maggior parte delle comunioni di comproprietari (più piccole), per cui la partecipazione all'assemblea appare dunque in linea di massima esigibile⁶. Queste considerazioni sono a tutt'oggi ancora valide. Si rinuncia pertanto ad adeguare le disposizioni in materia di quorum deliberativo.

⁵ RS 220

⁶ Cfr. Meier-Hayoz/Rey in BK, ad art. 712*p* CC, n. 6.

1.3 Rapporto con il programma di legislatura e il piano finanziario, nonché con le strategie del Consiglio federale

Il progetto non è annunciato né nel messaggio del 24 gennaio 2024 sul programma di legislatura 2023–2027⁷ né nel decreto federale sul programma di legislatura 2023–2027⁸. Con il presente progetto, il Consiglio federale adempie una mozione (v. n. 1.4).

1.4 Stralcio di interventi parlamentari

La nuova normativa proposta permette di adempiere la citata mozione 19.3410 Caroni «55 anni di proprietà per piani. Tempo di un aggiornamento», in quanto la necessità di intervenire a livello legislativo secondo le raccomandazioni del Consiglio federale dell'8 marzo 2019 (v. n. 1.1) è stata esaminata a fondo e i necessari adeguamenti del diritto in materia di proprietà per piani sono stati elaborati.

2 Procedura preliminare, in particolare procedura di consultazione

2.1 Avamprogetto

Dopo aver elaborato un primo avamprogetto basato sulla citata perizia, l'Ufficio federale di giustizia ha organizzato, tra dicembre 2022 e agosto 2023, quattro riunioni con esperti della dottrina e della prassi nel corso delle quali sono state discusse, di volta in volta, le nuove versioni dell'avamprogetto di revisione della legge. Il gruppo di esperti era composto da: Michel de Roche, avvocato ed ex presidente della Camera di commercio Proprietà per piani SVIT, prof. dr. iur. Bénédicte Foëx, avvocato e professore ordinario presso l'Università di Ginevra, prof. dr. iur. Bettina Hürlimann-Kaup, avvocatessa e professoressa ordinaria presso l'Università di Friburgo, Dominik Romang, avvocato e presidente dell'associazione svizzera dei comproprietari (Schweizer Stockwerkeigentümerverband), prof. dr. iur. Jürg Schmid, avvocato, notaio e professore ordinario presso l'Università di Lucerna, Linus Schwager, responsabile ufficiale dell'ispettorato del registro fondiario e del notariato del Canton Turgovia nonché prof. dr. iur. Amédéo Wermelinger, avvocato e professore ordinario presso l'Università di Neuchâtel. Il risultato di questi lavori è stato sottoposto a consultazione dal 20 settembre al 20 dicembre 2024⁹. Sostanzialmente, l'avamprogetto corrispondeva in gran parte al presente disegno.

⁷ FF 2024 525

⁸ FF 2024 1440

⁹ I documenti relativi alla consultazione sono reperibili all'indirizzo: www.fedlex.admin.ch
> Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2024 > DFGP > Consultazione 2023/64.

2.2 Riassunto dei risultati della consultazione

La maggior parte dei partecipanti sostiene l'obiettivo dell'avamprogetto, ossia l'aggiornamento mirato del diritto in materia di proprietà per piani, e ha dunque approvato in linea di massima l'avamprogetto, pur sottolineando la necessità di adeguarlo, in particolare per quanto riguarda le nuove disposizioni relative al piano di ripartizione, alla costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio, alla proroga del diritto di superficie, all'esercizio dei diritti in caso di difetti e al fondo di rinnovamento. Soltanto quattro partecipanti hanno respinto in toto il progetto. Per una presentazione dettagliata dei pareri pervenuti nel quadro della consultazione si rinvia al rapporto sui risultati della consultazione del

2.3 Valutazione dei risultati della procedura di consultazione e adeguamento dell'avamprogetto

In seguito alla consultazione, il progetto è stato adeguato in diversi punti con l'obiettivo di semplificare l'applicazione delle norme e migliorarne la comprensibilità. Sovente è stato sufficiente integrare il messaggio, ad esempio riformulando le disposizioni sul piano di ripartizione e sulla proroga del diritto di superficie al fine di definire in maniera più precisa le procedure legali auspiccate.

La procedura relativa alla costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio è stata segnatamente respinta dai Cantoni, che hanno lamentato il fatto che la soluzione proposta avrebbe comportato per gli uffici del registro fondiario un aumento inappropriato dell'onere di lavoro e dei costi o che la procedura prevista nell'avamprogetto semplicemente non rientra nelle competenze degli uffici del registro fondiario. Il progetto tiene conto di questi timori e la procedura è stata semplificata al fine di migliorare la compatibilità dei nuovi obblighi con i processi e, in particolare, con le risorse dei Cantoni. È stata inoltre eliminata la condizione prevista nell'avamprogetto relativa alla presentazione di una licenza di costruzione definitiva, poiché nella pratica offre solo una scarsa tutela agli acquirenti, mentre i richiedenti e gli uffici del registro fondiario avrebbero dovuto sostenere un carico di lavoro supplementare ingiustificato.

È stata sollevata a più riprese una domanda: è possibile ottenere il coordinamento dei diritti di garanzia per i difetti delle parti comuni mediante una cessione legale dei diritti alla comunità? Una tale cessione – già discussa nel quadro dell'elaborazione dell'avamprogetto del 20 settembre 2024 – solleverebbe però numerose questioni pratiche e teoriche, che difficilmente potrebbero essere disciplinate tutte a livello di legge e che fino a quando non si fosse consolidata una giurisprudenza, comporterebbero un lungo periodo di incertezza giuridica. I diritti di garanzia risultanti dal contratto d'appalto secondo gli articoli 363–379 CO danno origine a una moltitudine di pretese diverse. Il diritto alla riparazione, ad esempio, è un diritto costitutivo, ma la riparazione può essere pretesa soltanto quando il difetto è stato segnalato e il diritto di voto esercitato. In caso di cessione legale, occorrerebbe innanzitutto stabilire chi deve segnalare il difetto e chi può esercitare il diritto di voto. Si pongono inoltre ulteriori questioni relative al ritardo della riparazione in caso di inadempimento da parte dell'impresa, al risarcimento del danno in caso di ritardo o di violazione degli obblighi

accessori nonché al rapporto tra il debitore e il creditore originario nonché tra la comunione e i proprietari. A causa di questa moltitudine di questioni irrisolte si è dunque rinunciato alla soluzione della cessione legale e la soluzione prevista dall'avamprogetto, che prevede l'intervento dell'assemblea di coordinamento, è stata semplificata e formulata in modo più chiaro.

Diversi partecipanti alla consultazione hanno chiesto di prevedere nella legge l'obbligatorietà del fondo di rinnovamento, che potrà essere costituito in sede giudiziaria (art. 712^h^{bis} D-CC). Già nel quadro dell'elaborazione dell'avamprogetto era stata valutata l'opportunità di sancire nella legge l'obbligo di costituire e alimentare un fondo di rinnovamento. Sebbene il fondo di rinnovamento offra vantaggi nell'ottica del finanziamento della manutenzione degli edifici in proprietà per piani, si è rinunciato a renderlo obbligatorio nel CC. In primo luogo, l'obbligo generale di costituire un tale fondo non sembra in grado di ottenere il consenso della maggioranza politica. Il 4 marzo 2019 il Consiglio nazionale ha infatti respinto, con 132 voti contro 51, la proposta di dare seguito all'iniziativa parlamentare Hardegger Thomas 17.476 Evitare gli impedimenti ai risanamenti delle proprietà per piani, volta a rendere obbligatoria la costituzione di un tale fondo¹⁰. Inoltre, un tale obbligo rappresenta una notevole ingerenza nell'autonomia privata dei comproprietari. Allo stesso modo un fondo di rinnovamento spesso non è necessario per le piccole comunioni di comproprietari finanziariamente solidi. Infine, se il legislatore prevede l'obbligo di costituire un simile fondo, deve anche fissare l'importo dei contributi dei comproprietari o, quanto meno, stabilire i criteri per determinarlo. Tali criteri dipendono da diversi fattori quali il numero di comproprietari e lo stato dell'edificio. Tali questioni non possono essere risolte dalla legge per tutti i tipi di proprietà per piani, bensì devono essere chiarite caso per caso.

Alcuni partecipanti alla consultazione hanno ritenuto che fossero necessarie ulteriori, non contemplati dall'avamprogetto, ad esempio relativi alla sotto comunione, alle maggioranze semplificate in caso di risanamenti energetici, alla possibilità di condurre sedute virtuali, alla revisione dell'articolo 712^p CC, alla semplificazione della realizzazione forzata, all'introduzione di un obbligo di prevedere un regolamento, al disciplinamento del risanamento di un edificio e alla possibilità di una decisione circolare della comunione dei comproprietari. Queste proposte, avanzate perlopiù da singoli o pochi partecipanti, non sono state accolte in virtù del principio dell'autonomia privata che prevale nel diritto civile e al fine di evitare un'eccessiva regolamentazione della proprietà per piani. È stata altresì scartata la proposta, anch'essa avanzata da pochi partecipanti, di escludere i membri che non adempiono ai loro obblighi finanziari, poiché con il miglioramento dell'ipoteca legale (art. 712ⁱ D-CC) e l'esclusione dal diritto di voto (art. 712^o^{bis} D-CC) il progetto prevede già sufficienti nuove possibilità di far valere le pretese finanziarie della comunione.

¹⁰ Boll. Uff. 2019 N 26

3 **Diritto comparato, in particolare rapporto con il diritto europeo**

Come in Svizzera, anche in Germania la proprietà per piani, prevista in determinati Länder, era in un primo tempo stata vietata nel quadro dell'emanazione del codice civile tedesco a causa della sua incompatibilità con il principio di accessione. La pertinente legge del 15 marzo 1951¹¹ ha reintrodotto nel diritto tedesco un equivalente della proprietà per piani svizzera, molto apprezzato dal Popolo sin dalla metà degli anni Sessanta¹².

Anche in Austria un equivalente della proprietà per piani svizzera era stato in un primo tempo vietato nel codice civile generale del 30 marzo 1879, finché nel Dopoguerra è stato reintrodotto in una legge speciale¹³¹⁴.

Dato che nel sistema giuridico romano il principio di accessione è considerato diritto dispositivo, la Francia prevedeva la proprietà limitata a parti dell'edificio già prima dell'introduzione del codice civile del 1804. Si procedette a una codificazione solo dopo la Prima guerra mondiale, quando si registrò un aumento della domanda di alloggi di proprietà. Il 10 luglio 1965 la legge iniziale *tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements* è stata sostituita dalla legge *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*¹⁵, che da allora non è più stata modificata in modo sostanziale¹⁶.

Anche il diritto italiano prevede la proprietà per piani, che figura nel codice civile sin dal 1865. Dalla revisione del 1942 le pertinenti disposizioni figurano nel capo *Del condominio negli edifici*, agli articoli 1117–1139¹⁷¹⁸.

I Paesi limitrofi prevedono dunque tutti – e in parte da molto tempo – l'istituto della proprietà per piani, che è disciplinato da leggi speciali in Germania, Austria e Francia. Considerato che la presente revisione non comporta modifiche fondamentali, non è necessario procedere a un'analisi teorica approfondita delle regolamentazioni esistenti in ordinamenti giuridici esteri.

11 Consultabile all'indirizzo: <https://www.gesetze-im-internet.de> > Gesetze / Verordnungen > WEG (stato: 20.3.2026).

12 Cfr. Meier-Hayoz/Rey in BK, ad art. 712–712p CC, n. 53.

13 Consultabile all'indirizzo: <https://www.ris.bka.gv.at> > Bund > Bundesrecht / konsolidiert (stato: 20.3.2026).

14 Cfr. Meier-Hayoz/Rey in BK, ad art. 712–712p CC, n. 61.

15 Consultabile all'indirizzo: <https://www.legifrance.gouv.fr> > Droit national en vigueur > Textes consolidés (stato: 20.3.2026).

16 Cfr. Meier-Hayoz/Rey in BK, ad art. 712–712p CC, n. 73.

17 Consultabile all'indirizzo: <https://www.normativa.it> > Costituzione e Codici (stato: 20.3.2026).

18 Meier-Hayoz/Rey in BK, osservazioni preliminari agli art. 712a–712t CC, n. 68 seg.

4 Punti essenziali del progetto

4.1 La normativa proposta

4.1.1 Presunzione secondo l'articolo 712b capoverso 3 CC

L'articolo 712b capoverso 3 CC dispone che le parti dell'edificio che non sono state dichiarate comuni sono presunte assoggettate al diritto esclusivo. Questa presunzione – la cui applicazione è comunque prevista unicamente per parti dell'edificio prive di importanza per la comunione¹⁹ – solleva questioni nella prassi ed è da lungo tempo criticata nella dottrina, in quanto contraddice il principio del diritto della proprietà per piani secondo cui gli interessi della comunione prevalgono su quelli individuali²⁰.

Il progetto di revisione introduce pertanto nell'articolo 712b capoverso 4 D-CC la presunzione legale secondo cui le parti dell'edificio non assoggettate al diritto esclusivo sono presunte comuni.

4.1.2 Diritti d'uso preclusivo su parti comuni

La possibilità di prevedere diritti d'uso speciali su determinate parti comuni e in tal modo allentare la rigida suddivisione tra parti d'edificio assoggettate al diritto esclusivo e parti comuni risponde a un'esigenza importante nella pratica. Infatti, la giurisprudenza riconosce già oggi il costruito dei diritti d'uso preclusivo. Ad eccezione dell'aspetto parziale della modifica di questi diritti, disciplinato agli articoli 712g capoverso 4 e 647 capoverso 1^{bis} CC, per quanto riguarda i diritti d'uso preclusivi sussiste tuttavia una lacuna normativa che il nuovo articolo 712b^{bis} D-CC mira a colmare.

4.1.3 Rafforzamento del ruolo del piano di ripartizione

Attualmente, l'ordinanza del 23 settembre 2011²¹ sul registro fondiario (ORF) prevede che la notificazione d'iscrizione debba obbligatoriamente essere corredata da un piano di ripartizione soltanto se una proprietà per piani deve essere iscritta prima della costruzione dell'edificio (art. 69 cpv. 1 ORF) o se l'atto costitutivo non indica con chiarezza e precisione la posizione, la delimitazione e la composizione delle unità di piano (art. 68 cpv. 2 ORF).

Il piano di ripartizione contribuisce significativamente a delimitare in modo chiaro e preciso le diverse parti dell'edificio assoggettate al diritto esclusivo e le parti comuni. I requisiti del piano di ripartizione dovrebbero dunque essere disciplinati chiaramente nella legge²², e non soltanto nel contesto della costituzione della proprietà per piani

¹⁹ Cfr. il messaggio del Consiglio federale del 7 dicembre 1962 concernente un progetto di legge che modifica il Libro quarto del Codice civile (Comproprietà e proprietà per piani) FF 1962 II 1461, pag. 1489 seg. – disponibile in francese e tedesco.

²⁰ Meier-Hayoz/Rey in BK, art. 712b CC, n. 75, con ulteriori rinvii; Wermelinger in ZK, art. 712b CC, n. 185, con ulteriori rinvii.

²¹ RS 211.432

²² Cfr. perizia, pag. 24.

prima della costruzione dell'edificio. Il piano di ripartizione è importante in particolare per ogni successivo compratore e, al fine di ridurre i conflitti, la legge deve dichiararlo obbligatorio ogni volta che sia costituita una proprietà per piani. Una ripartizione fissa delle unità di piano è altrettanto importante quanto una certa flessibilità dei comproprietari nella sistemazione dell'edificio. Attualmente la legge non prevede disposizioni sulla rettifica del piano di ripartizione in conseguenza di modifiche della delimitazione delle diverse parti dell'edificio. L'articolo 712^e^{bis} D-CC risponde a queste considerazioni.

4.1.4 Costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio

Attualmente, la costituzione di una proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio è disciplinata soltanto a livello di ordinanza (art. 69 ORF). Sebbene l'acquisto su progetto di una proprietà per piani sia assai diffuso nella pratica e la sua liceità sia confermata in diverse sentenze del Tribunale federale²³, manca una base legale formale che ne disciplini le questioni centrali a livello di legge, dal che risulta un'incertezza del diritto²⁴. Gli articoli 712^e^{ter} e 712^e^{quater} D-CC colmano la lacuna dettata dall'assenza di una base legale formale.

4.1.5 Proprietà per piani fondata su un diritto di superficie

La proprietà per piani può essere costituita anche su un diritto di superficie per sé stante e permanente. La proroga contrattuale di un diritto di superficie presuppone l'unanimità in seno alla comunione dei comproprietari. Ciò implica che opponendosi alla proroga del diritto di superficie, un unico comproprietario può provocare la fine della proprietà per piani. La situazione *de lege lata* è insoddisfacente. L'articolo 712^e^{bis} D-CC vi rimedia con una soluzione che permette di evitare la fine della proprietà per piani malgrado l'assenza di un'unanimità in seno alla comunione.

4.1.6 Disposizioni concernenti il fondo di rinnovamento

Il fondo di rinnovamento serve a un buon mantenimento dell'edificio, il che è principalmente nell'interesse dei comproprietari ma anche in quello della collettività. Nella legge, il fondo di rinnovamento è menzionato unicamente in due disposizioni, senza essere prescritto come obbligatorio (art. 712^m cpv. 1 n. 5 e art. 712^l cpv. 1 CC).

²³ DTF 107 II 211 consid. 3; DTF 134 III 597 consid. 3.3.1; DTF 143 III 537 consid. 4.3.1

²⁴ Un'incertezza del diritto la cui rilevanza non va sottovalutata in considerazione dell'importanza della proprietà per piani nella prassi (a titolo illustrativo, nel 2011 a Zurigo le abitazioni in proprietà per piani costituivano il 75 % delle nuove abitazioni: HAASE/BRUNI/MAYER, pag. 120).

L'obbligo di costituire un fondo di rinnovamento è stato ripetutamente oggetto di discussioni e di interventi parlamentari²⁵ a causa delle difficoltà, per niente rare nella pratica, di finanziare le ristrutturazioni di edifici in proprietà per piani. Infatti, numerosi edifici in proprietà per piani sono stati costruiti negli anni Sessanta e Settanta e hanno dunque un'età in cui la ristrutturazione dell'edificio o delle sue installazioni diventa un tema e può incontrare problemi di finanziamento.

In considerazione della sua utilità, è pure importante che i comproprietari possano chiedere al giudice la costituzione di un fondo di rinnovamento precedentemente rifiutato dalla comunione se, senza il fondo, i necessari lavori edili alle parti comuni non potrebbero verosimilmente essere effettuati. Ciò è quanto prevede il nuovo articolo 712^{bis} D-CC.

Parimenti, i comproprietari ottengono il diritto di chiedere al giudice di fissare contributi più elevati se la dotazione di un fondo esistente si rivela insufficiente e la comunione respinge un aumento dei contributi.

4.1.7 Strumenti legali per garantire i contributi

Attualmente, la comunione dispone di due strumenti per garantire il pagamento regolare dei contributi alle spese e agli oneri comuni: da un lato un'ipoteca legale sulla quota di ciascun comproprietario, dall'altro un diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali del comproprietario e servono all'uso o al godimento dei medesimi (art. 712*i* e 712*k* CC).

Questi due strumenti di garanzia attualmente previsti dalla legge si sono rivelati poco praticabili.

Il progetto (art. 712*k* D-CC) propone quindi di rafforzare l'ipoteca legale prendendo a modello le disposizioni relative all'ipoteca del proprietario nei suoi rapporti con il superficiario a garanzia del canone del diritto di superficie (art. 779*i* e 779*k* CC). Al contempo propone di abrogare il diritto di ritenzione.

Prevede parimenti di inasprire le sanzioni per i comproprietari che violano ripetutamente i loro obblighi finanziari, ossia di autorizzare la comunione a privarli temporaneamente del loro diritto di voto (art. 712^{bis} D-CC; v. n. 5.1).

4.1.8 Diritto di garanzia per difetti relativi a parti comuni della proprietà per piani

Al momento dell'acquisto di un edificio in proprietà per piani, i comproprietari hanno stipulato con il venditore o l'imprenditore un contratto relativo sia alle parti dell'edificio che sono oggetto di un diritto esclusivo d'uso e di godimento sia alle parti comuni. In caso di difetti di costruzione relativi a parti comuni, i comproprietari sono

²⁵ P. es. l'Ip. Vogler Karl 13.3552 Problemi legati alle ristrutturazioni delle proprietà per piani, e l'Iv. pa. Hardegger Thomas 17.476 Evitare gli impedimenti ai risanamenti delle proprietà per piani.

individualmente titolari dei diritti di garanzia per questi difetti, poiché tali diritti derivano dal contratto stipulato da ogni compratore con la sua controparte²⁶. In particolare, l'esercizio del diritto alla riparazione gratuita di parti comuni difettose può comportare dei problemi. Infatti, tale diritto, per sua natura indivisibile, rende necessario intervenire sulle parti dell'edificio che appartengono in comproprietà a tutti i comproprietari nella proprietà per piani.

Nel 2019 il Tribunale federale ha modificato la sua precedente giurisprudenza in materia di diritti di garanzia per difetti relativi alle parti comuni nella proprietà per piani e abbandonato il principio secondo il quale il diritto alla riparazione gratuita del comproprietario era limitato alla sua quota-parte²⁷. Questo diritto appartiene ormai indivisibilmente e completamente a ogni comproprietario che può individualmente proporre un'azione in applicazione di questo diritto per tutte le parti comuni difettose. La nuova giurisprudenza ha quindi eliminato il maggiore ostacolo al quale sono confrontati i compratori d'immobili in proprietà per piani quando le parti comuni dell'edificio sono difettose. Non risolve tuttavia tutte le questioni in rapporto con tali difetti e a seconda delle circostanze può rivelarsi necessario un coordinamento tra comproprietari²⁸ che le nuove disposizioni previste all'articolo 712^{bis} e 712^{ter} D-CC mirano ad agevolare.

4.1.9 Rinvio al diritto dell'associazione

Conformemente all'articolo 712^m capoverso 2 CC, ove la legge non disponga altrimenti, all'assemblea dei comproprietari sono applicabili le norme sull'associazione concernenti gli organi e la contestazione delle risoluzioni sociali.

Nel complesso, l'applicazione sussidiaria del diritto in materia di associazione alle assemblee dei comproprietari ha avuto successo, anche perché le sue disposizioni sono facilmente accessibili anche per i profani e offrono sufficiente spazio di manovra per tenere conto delle differenti condizioni nella prassi. In fin dei conti, nella proprietà per piani deve prevalere la comunione e non l'investimento di capitale, come nell'interpretazione ideale del diritto in materia di associazione. Il rinvio alle norme di quest'ultimo va dunque mantenuto.

Il nuovo articolo 712^o D-CC mira a chiarire le incertezze nell'interazione tra diritto sulla comproprietà e diritto sull'associazione, incertezze che attualmente si presentano in particolare in relazione alla maggioranza richiesta per i lavori edili. L'articolo 712^o capoverso 3 D-CC stabilisce che ai fini del calcolo della maggioranza nel quadro di decisioni della comunione vanno considerati unicamente i voti dei comproprietari presenti o rappresentati che non siano astensioni o nulli. Questo voto maggioritario²⁹ non è per contro applicabile laddove la legge o il regolamento esigono l'unanimità o laddove si tratta della metà delle quote (criterio supplementare in caso di maggioranza qualificata).

²⁶ DTF 111 II 458

²⁷ DTF 145 III 8 consid. 3.5. Questa decisione è stata pronunciata dopo la consegna della perizia e non ha dunque potuto essere considerata.

²⁸ Cfr. in merito la sentenza del TF 4A_152/2021 del 20 dicembre 2022.

²⁹ Cfr. Hürliemann-Kaup/Schmid, n. marg. 1274c.

4.1.10 **Messa a verbale delle deliberazioni dell'assemblea**

Il diritto vigente non disciplina la questione se il verbale dell'assemblea dei comproprietari abbia effetto costitutivo per le deliberazioni dell'assemblea. Il Tribunale federale risponde affermativamente³⁰, argomentando che soltanto una decisione figurante sul verbale può espletare un effetto giuridico, per ragioni legate agli interessi preponderanti di pubblicità e protezione legale nonché per evitare eventuali difficoltà nel calcolo del termine per l'impugnazione delle decisioni. La dottrina rileva invece che un effetto costitutivo del verbale non era l'obiettivo del legislatore³¹. L'articolo 712n CC non era infatti oggetto né del messaggio del 1962 né delle deliberazioni parlamentari del 1963.

Risulta pertanto opportuno chiarire la questione nel quadro della presente revisione. Poiché conformemente all'articolo 649a capoverso 1 CC le decisioni dell'assemblea sono vincolanti anche per il successore d'un comproprietario e per l'acquirente di un diritto reale su una quota di comproprietà, appare importante che i compratori di quote di proprietà per piani possano fondarsi sui verbali dell'assemblea. Per questo motivo l'articolo 712n capoverso 2 D-CC rinvia ora espressamente all'effetto costitutivo del verbale ed esige che questo sia provvisto di data e firme nonché inviato ai comproprietari per conoscenza.

4.1.11 **Esclusione temporanea dal diritto di voto**

Nelle relazioni di vicinato sono notoriamente frequenti le controversie³². Ciò vale anche nelle comunioni di comproprietari. Nella prassi si osservano pertanto sovente casi in cui singoli comproprietari con il loro comportamento ostacolano o addirittura mettono in pericolo l'efficiente amministrazione della proprietà per piani. *De lege lata*, gli altri comproprietari dispongono unicamente dell'esclusione dalla comunione quale mezzo per contrastare un simile comportamento querulomane, una procedura che però è associata a condizioni molto severe. Sia nella legislazione in materia di proprietà per piani che in quella sulla comproprietà manca pertanto uno strumento idoneo impiegabile in tali situazioni di stallo.

È dunque opportuno creare una base legale che permetta alla comunione di escludere temporaneamente dal diritto di voto, a titolo di sanzione, un comproprietario che rifiuta sistematicamente di approvare le decisioni della comunità o viola ripetutamente obblighi finanziari sostanziali (art. 712o^{bis} D-CC).

³⁰ Sentenza del TF 5C.254/2006 dell'8 novembre 2007 consid. 3.1 con rinvio a DTF 127 III 506, sentenza del TF 5A_198/2014 del 19 novembre 2014 consid. 7.3.

³¹ Wermelinger in ZK, art. 712n CC, n. 151 seg. con ulteriori rinvii.

³² Cfr. p. es. la ricca giurisprudenza relativa all'art. 684 CC.

4.1.12 Esclusione dalla comunione

L'esclusione dalla comunione costituisce l'ultima ratio nei confronti di comproprietari che con ripetute violazioni dei loro obblighi o con comportamenti querulomani mettono in pericolo o addirittura rendono impossibile il mantenimento della proprietà per piani. Anche se il diritto vigente comprende già, con l'articolo 649b CC, una regolamentazione in linea di principio adeguata in materia, nel quadro della presente revisione è necessario inserire nella legge determinate precisazioni riguardo all'esclusione.

In concreto, è introdotto il nuovo articolo 712u D-CC, che chiarisce, rinviando direttamente al diritto in materia di comproprietà, che, date le importanti conseguenze di un'esclusione, devono essere rispettate le severe condizioni materiali e formali di cui all'articolo 649b capoverso 1 CC. L'articolo 712u D-CC prevede inoltre che il giudice possa vietare al comproprietario escluso l'utilizzo del fondo.

4.2 Compatibilità tra compiti e finanze

Le modifiche proposte non hanno in linea di massima ripercussioni dirette sulle finanze e sul personale della Confederazione e dei Cantoni.

4.3 Attuazione

Le modifiche proposte potrebbero richiedere adeguamenti di portata minore a livello di ordinanza. In particolare, è necessario attuare nell'ORF le disposizioni sulla costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio. Non dovrebbero porsi altre questioni di attuazione nel diritto federale. Le proposte modifiche del Codice di procedura civile del 19 dicembre 2008 (CPC)³³ potrebbero comportare modifiche del diritto cantonale, segnatamente delle leggi cantonali relative alla procedura giudiziaria e all'organizzazione dei tribunali (v. n. 6.2).

5 Commento ai singoli articoli

5.1 Codice civile

Sostituzione di termini

Nel quadro della presente revisione, l'intero capo terzo del titolo diciannovesimo del Codice civile nella versione tedesca viene riformulato con un linguaggio inclusivo di genere. Questi adeguamenti non hanno alcun influsso sui contenuti del testo di legge e non modificano quindi i diritti e gli obblighi dei soggetti giuridici.

³³ RS 272

Art. 712a cpv. 1

Nel testo tedesco il termine «Miteigentümer» è sostituito con la forma inclusiva di genere «Miteigentümerin oder Miteigentümer».

Art. 712b cpv. 1, 1^{bis}, 3 e 4

La complessa formulazione del *capoverso 1*, secondo cui possono essere oggetto del diritto esclusivo «piani o porzioni di piano» è sostituita con l'espressione più esatta di «parti dell'edificio». Il nuovo *capoverso 1^{bis}* disciplina la delimitazione delle diverse parti. Le parti dell'edificio oggetto del diritto esclusivo devono essere dichiarate tali nell'atto costitutivo. Tuttavia, i comproprietari hanno la possibilità di modificare la ripartizione spaziale in una convenzione successiva che richiede l'atto pubblico (modifica dell'atto costitutivo).

La presunzione legale che figura nel vigente *capoverso 3* non convince³⁴. Il *capoverso 4* stabilisce quindi ora che le parti dell'edificio non assoggettate al diritto esclusivo sono presunte parti comuni. Come finora, questa presunzione è confutabile. È necessaria una disposizione transitoria (art. 20^{quinquies} titolo finale D-CC) affinché sia possibile stabilire con certezza se in futuro un fatto vada valutato in base alla presunzione esistente o a quella nuova e, in particolare, affinché non occorra adeguare la proprietà per piani esistente, costituita secondo la presunzione *de lege data*.

Art. 712b^{bis}

Questo nuovo articolo disciplina i diritti d'uso preclusivo (nella letteratura anche detti «diritti d'uso riservati») su determinate parti comuni dell'edificio. Nel diritto in materia di proprietà per piani vanno disciplinati unicamente i diritti d'uso preclusivo fondati sull'atto costitutivo, sul regolamento o su una decisione della comunione. Tali diritti riflettono le relazioni interne della comunione e presentano parallelismi con le servitù prediali. Collegandoli con i diritti esclusivi s'intende chiarire nella legge che soltanto membri della comunione di comproprietari possono essere titolari di tali diritti d'uso preclusivi e che viene quindi esclusa la cessione a terzi. Ciò rafforza la certezza giuridica e mira a impedire conflitti. Continua a sussistere invece la possibilità di convenire con terzi diritti d'uso sotto forma di servitù – anche a carico del fondo di base – o di cedere loro l'uso mediante un contratto. Simili diritti d'uso preclusivo stabiliti contrattualmente non vanno disciplinati negli articoli 712–712a e seguenti CC e continuano a poter essere ceduti.

La questione se un diritto d'uso preclusivo autorizzi a realizzare misure di costruzione ai locali in questione non deve essere regolata dal legislatore, ma piuttosto dalle parti che hanno convenuto il diritto d'uso preclusivo nell'atto costitutivo, nel regolamento o per decisione. Soltanto in tal modo è possibile garantire la flessibilità del diritto d'uso preclusivo fino a una fattuale equiparazione con il diritto esclusivo, così da soddisfare al meglio le esigenze pratiche dei singoli comproprietari e rispettare il principio della libertà contrattuale. Se i lavori di costruzione non sono oggetto di un disciplinamento esplicito, occorre partire dall'idea che la comunione dichiara

³⁴ Cfr. n. 4.1.1.

implicitamente applicabili le regole della comproprietà e che il margine di manovra dei titolari del diritto si riduce a un minimo. L'assunzione dei costi di lavori di costruzione su parti comuni assoggettate a un diritto d'uso preclusivo va pure regolamentata nel singolo caso dalle parti. Altrimenti si applica l'usuale ripartizione delle spese di cui all'articolo 712*h* capoverso 3 CC.

Come il vigente articolo 712*g* capoverso 4 CC, il *capoverso 2* dispone che i diritti d'uso preclusivo possano essere concessi, modificati, trasmessi o revocati nel regolamento o mediante decisione unicamente a doppia maggioranza e con il consenso dei titolari di tali diritti. Nel quadro dell'atto costitutivo, queste procedure esigono sempre l'atto pubblico.

I nuovi diritti d'uso preclusivo, in virtù del loro vincolo inderogabile con i diritti esclusivi, non potranno più costituire diritti personali, che conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale possono essere ceduti unicamente in virtù degli articoli 164–174 CO³⁵. La qualità di proprietario è inscindibilmente legata all'avente diritto. Di conseguenza, l'oggetto della proprietà non potrà essere ceduto senza il diritto d'uso preclusivo e, viceversa, contrariamente al punto di vista del Tribunale federale, il diritto d'uso preclusivo non potrà essere ceduto indipendentemente dall'oggetto della proprietà³⁶. Ogni «cessione» di diritti d'uso preclusivo tra comproprietari esige quindi una revoca e la creazione di un nuovo diritto a favore di un'altra persona. Ciò giustifica l'approvazione della comunione con doppia maggioranza.

La comunione di comproprietari può concordare all'unanimità altri requisiti di maggioranza nell'atto costitutivo, nel regolamento o per decisione, e potrà anche decidere di rinunciare all'approvazione. Potrà ad esempio semplificare lo scambio di diritti d'uso esclusivo analoghi, come quelli sui posteggi, avvalendosi della possibilità, che il legislatore non ha, di considerare le circostanze del caso concreto. È tuttavia escluso rinunciare al consenso dei titolari di tali diritti. Va infine osservato che qualsiasi modifica di diritti d'uso preclusivo nell'atto costitutivo (che deve che esige l'atto pubblico) e qualsiasi adeguamento di diritti d'uso preclusivo che comporti un cambiamento nella destinazione della cosa richiedono il consenso di tutti i comproprietari (art. 648 cpv. 2 CC).

Art. 712c cpv. 1 e 2

Al *capoverso 1* l'espressione «qualunque terzo che acquisti una quota» è sostituita con «terzi che acquistano una quota» e al *capoverso 2*, in tutte le lingue, l'espressione «d'un piano o d'una porzione di piano» è sostituita con quella, più precisa, di «di una parte dell'edificio assoggettata al diritto esclusivo». Ai fini di una maggiore comprensibilità, nel testo tedesco il termine «die Vermietung» è sostituito con «dessen Vermietung». Questi adeguamenti non incidono in alcuno modo sul contenuto del testo di legge e non modificano quindi i diritti e gli obblighi dei soggetti giuridici.

³⁵ DTF 125 III 145

³⁶ Rey, pag. 469 seg.

Art. 712d, titolo marginale e cpv. 2 n. 2

Nel testo tedesco i termini «des Eigentümers» e «des Inhabers» sono sostituiti con le forme inclusive di genere «der Eigentümerin oder des Eigentümers» e «der Inhaberin oder des Inhabers». L'ortografia del termine «selbstständig» è stata adeguata alle nuove regole.

Art. 712e

L'articolo 712e D-CC concerne la descrizione delle parti dell'edificio e le quote. Il *capoverso 1* precisa le indicazioni che deve contenere l'atto costitutivo. L'unica novità materiale è costituita dall'obbligo di indicare la base utilizzata per calcolare la quota corrispondente a ciascuna parte della proprietà per piani. A questa base di calcolo non vanno tuttavia poste condizioni troppo elevate, in quanto adempie al proprio scopo se rende comprensibile ai comproprietari il modo in cui è stata calcolata la quota di valore. Non deve pertanto obbligatoriamente comprendere formule matematiche. D'altronde, le quote di valore devono essere stabilite con sufficiente precisione, di modo tale da poter essere identificate e corrette mediante rettifica ai sensi del capoverso 2, se sono state stabilite erroneamente. Le eventuali discrepanze tra la base di calcolo e le quote di valore vanno eliminate secondo le regole dell'interpretazione dei contratti. Va infine considerato che gli uffici del registro fondiario non sono obbligati a verificare la correttezza della base di calcolo o se dalla sua applicazione risultano effettivamente le quote di valore indicate. Ciò è compito dei comproprietari. Al momento dell'iscrizione l'ufficio del registro fondiario deve unicamente verificare se l'atto costitutivo contiene una base di calcolo.

Il *capoverso 2* della versione francese contiene attualmente la nozione di «part», mentre le versioni tedesca e italiana contengono le nozioni di «Wertquoten» e «quote». Il tenore dell'articolo 712e capoverso 2 CC mostra che in realtà il termine corretto è «quote-part», per cui è giustificato modificare la versione francese.

Art. 712e^{bis}

L'articolo 712e^{bis} D-CC disciplina i requisiti relativi al piano di ripartizione, non trattato nel CC vigente³⁷. Il *capoverso 1* introduce un nuovo requisito per la costituzione di una proprietà per piani: presso l'ufficio del registro fondiario deve essere depositato, insieme all'atto costitutivo, anche un piano di ripartizione. Tale piano deve essere allestito dal proprietario, dal titolare di un diritto di superficie per sé stante e permanente o dai comproprietari che costituiscono la proprietà per piani.

Il piano di ripartizione illustra la delimitazione spaziale delle singole parti dell'edificio che sono oggetto del diritto esclusivo o sono parti comuni. I suoi effetti e la sua natura giuridica rimangono invariati. Il piano di ripartizione costituisce dunque sempre uno strumento complementare atto ad aiutare a interpretare l'atto costitutivo e non contribuisce alla fede pubblica del registro fondiario. La situazione è diversa allorquando

³⁷ Cfr. n. 4.1.3.

l'atto costitutivo stesso, rinviandovi, rende il piano di ripartizione parte integrante dell'atto. Conformemente al principio dell'autonomia privata, i comproprietari sono liberi di scegliere la forma che intendono dare al piano (p. es. pianta d'architetto o pianta stabilita dal servizio competente per la misurazione ufficiale).

Si è rinunciato di proposito a requisiti formali severi per non causare un onere amministrativo inutile ai comproprietari. Singoli Cantoni prevedono tuttavia già oggi requisiti più severi per il piano di ripartizione, il che consente loro di considerare, se del caso, le esigenze locali di esattezza nella costituzione della proprietà per piani. Per maggiore chiarezza la legge prevede che i Cantoni possano emanare prescrizioni più severe relative al piano di ripartizione. Il requisito minimo previsto dal CC è che nel piano di ripartizione le parti assoggettate al diritto esclusivo debbano poter essere chiaramente distinte tra loro e dalle parti comuni. In considerazione delle condizioni quadro legali, come ad esempio l'elenco di cui all'articolo 712b capoverso 2 CC o la presunzione di cui all'articolo 712b capoverso 4 D-CC, dalla lettura del piano di ripartizione deve risultare chiaramente chi è proprietario delle singole parti dell'edificio illustrate.

Il *capoverso 2* prevede l'obbligo di rettificare il piano di ripartizione se la delimitazione spaziale delle singole parti dell'edificio è modificata. Ciò, tuttavia, non è necessario se si modifica soltanto la disposizione interna delle singole parti dell'edificio. La rettifica del piano di ripartizione costituisce un atto di amministrazione più importante secondo l'articolo 647b CC e richiede dunque una maggioranza qualificata. L'azione secondo il *capoverso 3* serve sia come correttivo che come tutela delle minoranze. È pertanto giustificato non esigere l'unanimità come nel caso dell'allestimento del piano di ripartizione iniziale. Anche in questo caso va tuttavia sottolineato che la modifica di un piano di ripartizione, che è parte integrante dell'atto di costituzione, richiede l'atto pubblico. Il piano rettificato va depositato presso l'ufficio del registro fondiario. Ciò costituisce per contro un atto dell'ordinaria amministrazione secondo l'articolo 647a CC. In base al nuovo articolo 20^{sexies} titolo finale D-CC, il *capoverso 2* concerne soltanto le proprietà per piani costituite dopo l'entrata in vigore della presente revisione.

Secondo il *capoverso 3*, ogni comproprietario può esigere, in sede giudiziaria, la rettifica del piano di ripartizione depositato presso l'ufficio del registro fondiario se quest'ultimo è inesatto su punti essenziali. Non è determinante se il piano di ripartizione era stato allestito in modo inesatto o è divenuto inesatto in seguito alla modifica della ripartizione delle singole parti dell'edificio. Poiché non sussistono requisiti formali rigorosi per il piano di ripartizione (in particolare per quanto riguarda la sua esattezza), l'inesattezza del piano deve rivestire una certa rilevanza affinché un comproprietario possa esigere la rettifica. Tali «punti essenziali» menzionati nella disposizione riguardano quindi la delimitazione dei diritti esclusivi tra loro e rispetto alle parti comuni, nonché l'attribuzione univoca dei diritti esclusivi ai comproprietari interessati. Se questi punti sono poco chiari o riportati in modo errato sul piano, il giudice potrà dar seguito a un'azione di rettifica. La nuova disposizione si orienta all'articolo 712e capoverso 2 CC, con la differenza che non tutti i comproprietari hanno la legittimazione passiva. Quest'ultima spetta alla comunione di comproprietari che ha allestito il piano inesatto o che non ha voluto rettificarlo su richiesta. Si applica la procedura ordinaria (art. 220–242 segg. CPC) se il valore litigioso (art. 91–94 segg.

CPC) supera i 30 000 franchi (art. 219 e 243 cpv. 1 CPC a contrario) e la procedura semplificata se il valore litigioso è inferiore o uguale a 30 000 franchi (art. 243 cpv. 1 CPC). Se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili e la situazione giuridica è chiara, il richiedente può optare per la tutela giurisdizionale del caso manifesto (art. 257 CPC) nel cui caso è applicabile la procedura sommaria (art. 248 – 270 segg. CPC). L'azione è imprescrittibile. Fatto salvo un abuso di diritto, ogni comproprietario può intenderla a condizione che siano soddisfatte tutte le pertinenti condizioni. La sentenza ha effetto costitutivo. L'iscrizione nel registro di commercio ha un effetto puramente dichiarativo.

Art. 712^{ter}

Gli articoli 712^{ter} e 712^{quater} disciplinano la costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio, materia non disciplinata dal CC vigente (v. n. 4.1.4). Gli articoli 712a e 712b CC da soli non consentono la costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio. Prevedono che il diritto esclusivo di godimento e di sistemazione interna del comproprietario presuppone l'esistenza di un locale fisico avente un proprio accesso. Tuttavia, nel caso particolare della proprietà per piani costituita prima della costruzione dell'edificio, i comproprietari non dispongono di alcun supporto materiale sul quale possano esercitare i loro diritti esclusivi conformemente agli articoli 712a e 712b CC³⁸. Le stesse regole devono valere se l'edificio esiste già, ma la ripartizione in diritti esclusivi e parti comuni secondo l'atto di costituzione richiede ancora una trasformazione edilizia. Per quanto riguarda la sistematica legale e il piano di ripartizione, l'articolo 712^{bis} D-CC enuncia i principi generali mentre gli articoli 712^{ter}712 e seguenti D-CC prevedono regole speciali (*lex specialis*).

Il *capoverso 1* non stabilisce alcuna durata limite per la «fase transitoria» della proprietà per piani prima della costruzione o trasformazione dell'edificio. È possibile che l'edificio oggetto della proprietà per piani non sia ancora ultimato diversi anni dopo la costituzione di quest'ultima³⁹. La menzione contribuisce a garantire che il contenuto del registro fondiario rimanga conforme alla realtà e, al fine di evitare abusi, che i terzi che consultano il registro fondiario ottengano informazioni corrette. L'iscrizione della menzione è effettuata d'ufficio dall'ufficio del registro fondiario⁴⁰.

Il *capoverso 2* concerne la constatazione del compimento dell'edificio. Poiché la proprietà per piani è costituita prima della costruzione, è essenziale che l'edificio che ne costituisce l'oggetto sia effettivamente costruito. Il compimento dell'edificio va compreso come il momento a partire dal quale ogni parte assoggettata al diritto esclusivo costituisce un'unità autonoma con un proprio accesso (art. 712b cpv. 1 CC) ed è sufficientemente attrezzata per poter essere utilizzata conformemente alla sua destinazione d'uso⁴¹. Tale momento va stabilito nel caso concreto. L'edificio può quindi essere considerato compiuto anche se i lavori di costruzione del balcone non sono ancora

³⁸ In questo senso Schmid Meyer, pag. 53 N 57 seg.; Sutter-Somm, n. 354; Wermelinger, Commentaire, n. 124b ad art. 712d CC.

³⁹ Cfr. p. es. DTF 143 III 537 consid. 4.3.1.

⁴⁰ Bianchi, pag. 216; Fasel, n. 8 ad art. 69 ORF; Schmid Meyer, pag. 51, n. 53.

⁴¹ In questo senso Wermelinger, Commentaire, N 31 segg. ad art. 712b CC.

ultimati o le rifiniture della cucina sono ancora in corso. La legge non prescrive la forma in cui i comproprietari adottano la constatazione (convenzione, atto pubblico, decisione, ecc.). L'importante è che ne traspaia l'unanimità. Il compimento dell'edificio non implica necessariamente che la sua realizzazione sia conforme al piano di ripartizione iniziale. È infatti frequente che la delimitazione delle diverse parti dell'edificio che sono oggetto del diritto esclusivo o delle parti comuni venga modificata durante la costruzione. Se questo è il caso, i comproprietari devono allestire un piano di ripartizione rettificato che corrisponda alle condizioni di cui all'articolo 712^{bis} capoverso 1 D-CC ed eventualmente a prescrizioni del diritto cantonale più severe. Questo requisito corrisponde al disciplinamento del piano di ripartizione iniziale, che deve essere allestito da tutti i comproprietari. Ogni comproprietario deve poter partecipare alla constatazione della conformità dell'edificio giunto a compimento con la legge e i piani. Infine, dovrà essere prodotto, se del caso, anche l'atto costitutivo rettificato nella forma prescritta dalla legge⁴².

Il capoverso 3 disciplina la comunicazione del compimento dell'edificio all'ufficio del registro fondiario. Tale comunicazione permette di cancellare la menzione «Costituzione della proprietà per piani prima del compimento dell'edificio», rendendo così il contenuto del registro fondiario conforme alla realtà. Infatti, il suo contenuto riveste una forza probatoria privilegiata ed è presunto esatto (art. 9 e 937 CC). Nella pratica simili comunicazioni sono rare. L'obbligo di comunicazione (notificazione) è sancito unicamente all'articolo 69 capoverso 3 ORF. Considerato che il *capoverso 2* esige l'approvazione del piano di ripartizione da parte di tutti comproprietari, la legge non deve specificare chi è competente per la comunicazione all'ufficio del registro fondiario. Per interpretazione analogica dell'articolo 48 ORF, il compimento dell'edificio deve essere comunicato al registro fondiario in forma scritta.

Il compimento dell'edificio e se del caso il piano di ripartizione rettificato devono essere comunicati all'ufficio del registro fondiario entro un termine di quattro mesi. Questo termine appare sufficiente e adeguato e inizia a decorrere dal compimento. Un termine più lungo sarebbe parimenti inopportuno in quanto i contenuti del registro fondiario devono essere aggiornati il più rapidamente possibile. Dopo l'avvenuta comunicazione, l'ufficio del registro fondiario cancella d'ufficio la menzione secondo cui la proprietà per piani è stata costituita prima della costruzione dell'edificio. La constatazione dei comproprietari costituisce un allegato alla comunicazione all'ufficio del registro fondiario. Quest'ultimo allega, se del caso, i piani rettificati ai documenti giustificativi e tratta l'atto costitutivo modificato come un'appendice all'atto costitutivo iniziale.

Art. 712^{quater}

Questo articolo disciplina la procedura che l'ufficio del registro fondiario avvia d'ufficio se il compimento dell'edificio non gli viene comunicato entro il termine di quattro mesi di cui all'articolo 712^{ter} capoverso 3 D-CC, se il piano di ripartizione rettificato non è stato depositato o se le parti dell'edificio oggetto del diritto esclusivo non

⁴² DTF 118 II 291 consid. 3a

corrispondono alle disposizioni legali. Secondo il *capoverso 1*, se vi sono indizi secondo cui i comproprietari non hanno ottemperato a questi obblighi legali, l'ufficio del registro fondiario impartisce loro un termine adeguato per la comunicazione obbligatoria secondo l'articolo 712^eter capoverso 3 D-CC del termine dei lavori (*n. 1*), per l'invio di un piano di ripartizione rettificato secondo l'articolo 712^eter capoverso 2 D-CC (*n. 2*) o per l'adozione di misure edili con successiva rettifica dell'atto costitutivo e del piano di ripartizione, affinché le parti dell'edificio assoggettate al diritto esclusivo soddisfino i requisiti legali di cui all'articolo 712b capoverso 1 CC (*n. 3*). Va sottolineato che questa procedura è applicabile soltanto nel caso di una costituzione della proprietà prima della costruzione o trasformazione dell'edificio.

Può costituire un indizio secondo il presente articolo la dichiarazione di un comproprietario o di un terzo (p. es. un eventuale compratore o un creditore) secondo cui l'edificio è compiuto o il piano di ripartizione deve essere rettificato o l'edificio non è conforme alle prescrizioni legali. Non è necessario che gli uffici del registro fondiario ricerchino tali indizi di propria iniziativa.

Entro il suddetto termine i comproprietari possono comunicare all'ufficio del registro fondiario la constatazione del contrario, ossia che l'edificio non è ancora compiuto, che il piano di ripartizione depositato è corretto o che l'edificio è conforme alle norme legali. In questo contesto va ribadito che non è assolutamente necessario rettificare il piano di ripartizione se si modifica soltanto la ripartizione interna delle singole parti dell'edificio. Non devono essere documentati neanche i lavori minimi all'edificio (p. es. l'inserimento di un portone più ampio nel garage) che non hanno ripercussioni dirette sui diritti e gli obblighi dei comproprietari. Modifiche di questo tipo devono essere fatte valere dai comproprietari stessi mediante l'azione di rettifica secondo l'articolo 712^ebis capoverso 3 D-CC e non rientrano negli obblighi di rettifica degli uffici del registro fondiario.

Per contro, la constatazione del contrario dell'ufficio del registro fondiario, ossia il non compimento dell'edificio, risulta in particolare da una pertinente dichiarazione dell'insieme dei comproprietari. Il non compimento dell'edificio (v. i commenti all'art. 712^eter cpv. 2 D-CC) può essere totale se concerne l'intero edificio o parziale se concerne soltanto determinate parti assoggettate al diritto esclusivo⁴³. Può in particolare essere dovuto al fallimento del promotore immobiliare, a un'impossibilità materiale (p. es. slittamento del terreno) o a un'impossibilità giuridica. L'esattezza del piano iniziale e la conformità alla legge dell'edificio compiuto dovrebbero invece poter essere dimostrate mediante attestazioni ufficiali o piani del geometra.

Se le parti oggetto del diritto esclusivo non sono conformi ai requisiti legali dell'articolo 712b capoverso 1 CC, i comproprietari devono convenire la ripresa dei lavori e rendere conforme la proprietà per piani oppure considerare la possibilità, prevista dall'articolo 712f/CC, di sciogliere la proprietà per piani.

Se i comproprietari non ottemperano ai loro obblighi entro il termine impartito, l'ufficio del registro fondiario trasmette l'affare secondo il capoverso 2 a un giudice, che adotta le misure necessarie, in particolare la conversione della proprietà per piani in proprietà ordinaria. Questa conversione è prevista *de lege lata* dall'articolo 69

⁴³ Per un caso concreto, cfr. sentenza del TF 5A_726/2021 del 15 giugno 2022.

capoverso 4 ORF. Senza questa possibilità di conversione forzata, il rischio che la proprietà per piani rimanga non conforme alla legge e al registro fondiario è maggiore. La legittimità di questa misura prevista a livello di ordinanza dall'articolo 69 capoverso 4 ORF è tuttavia rimessa in questione⁴⁴. L'articolo 712^e^{quater} capoverso 2 D-CC vi rimedia introducendo la misura nel CC. La prassi ha dimostrato che è meglio attribuirne la competenza al giudice piuttosto che all'ufficio del registro fondiario⁴⁵. Quindi il giudice adotterà le misure necessarie, quali la rettifica del piano di ripartizione o la modifica dell'atto di costituzione. La conversione forzata costituisce una misura di ultimo ricorso (ultima ratio) perché rappresenta una violazione dei diritti soggettivi dei comproprietari, tanto più se una parte dell'edificio oggetto della proprietà per piani è stata portata a compimento ed è abitabile⁴⁶.

Il giudice (art. 29 cpv. 4 CPC) decide in procedura sommaria ai sensi dell'articolo 249 CPC. L'ufficio del registro fondiario non ha qualità di parte nella procedura.

Art. 712f cpv. 2

L'espressione «piani o porzioni di piano» è sostituita con «quote».

Art. 712^{bis}

L'articolo 712^{bis} D-CC disciplina il caso specifico dell'estinzione del diritto di superficie (secondo l'art. 779l cpv. 1 CC, la durata massima è di 100 anni; v. n. 4.1.5). La presente disposizione non va applicata se i comproprietari sono unanimemente d'accordo sulla proroga. D'altra parte, anche il proprietario del fondo deve acconsentirvi.

Per la proroga (art. 779l cpv. 2 CC), *il capoverso 1* esige una decisione di maggioranza dei comproprietari. In ogni caso, la decisione dovrebbe comprendere gli elementi seguenti: la nuova durata convenuta per il diritto di superficie; l'autorizzazione o il mandato affidato all'amministratore (o a un terzo) per l'esecuzione della decisione; la designazione del notaio incaricato di redigere l'atto pubblico; il consenso a iscrivere l'atto nel registro fondiario⁴⁷.

Una maggioranza dei comproprietari può quindi stipulare con il proprietario del fondo un contratto che modifica il diritto di superficie prolungandone la durata iniziale. L'espressione «durata iniziale» è usata in opposizione alla nuova durata del diritto di superficie conseguente alla proroga. Tale contratto deve rispettare i requisiti formali della costituzione del diritto di superficie⁴⁸. Il contratto continua a concernere le medesime quote, soltanto la sua durata e le parti necessarie alla validità della convenzione di proroga sono cambiate. Non è per contro necessario che a concludere la proroga siano gli stessi comproprietari che vi hanno acconsentito. Tra la decisione e la proroga questi ultimi possono cambiare idea, anche perché è possibile che al momento della decisione le condizioni non erano ancora note. L'unico presupposto è che sia ancora una maggioranza dei comproprietari ad approvare l'effettiva proroga. In tal modo si

⁴⁴ Cfr. perizia, pag. 28.

⁴⁵ In questo senso: perizia, pag. 28 seg.

⁴⁶ Nef, pag. 8.

⁴⁷ Grand-Pierre, n. 123; Wermelinger, Die Verlängerung, pag. 668.

⁴⁸ Art. 779l cpv. 2 CC

garantisce che la comunione rimanga in buona parte identica e che i membri uscenti possano contare su un indennizzo adeguato.

Il consenso dei titolari dei diritti costituiti dopo la proroga del diritto di superficie non è necessario e il rango di quest'ultimo rimane invariato. Tuttavia, la notificazione dell'iscrizione della proroga del diritto di superficie deve essere registrata nel libro giornale del registro fondiario prima dell'estinzione del diritto, altrimenti si tratterebbe di un nuovo diritto di superficie (con un rango modificato)⁴⁹.

La decisione della comunione, insieme alla convenzione di proroga stipulata tra una maggioranza dei comproprietari e il proprietario del fondo, funge da attestazione del titolo giuridico per l'iscrizione nel registro fondiario. Può essere presa in ogni momento prima della scadenza del diritto di superficie. I comproprietari dovrebbero però prevedere un lasso di tempo sufficiente per la presa decisionale e la successiva negoziazione del contratto con il proprietario del fondo.

Il *capoverso 2* prevede che, salvo convenzione contraria, alla scadenza della durata iniziale del diritto di superficie le quote dei comproprietari che non sono parte della convenzione di proroga passano per legge in comproprietà ordinaria degli altri comproprietari proporzionalmente al valore delle loro quote⁵⁰. I comproprietari che non intendono prolungare il diritto di superficie e quindi nemmeno la proprietà per piani, rinunciano *ipso iure* alle loro quote ed escono dalla comunione. Una convenzione contraria a quanto previsto dal presente capoverso potrebbe prevedere che le parti dell'edificio oggetto del diritto esclusivo dei comproprietari uscenti passino, ad esempio, come parti comuni alla comunione o come quota a un altro comproprietario. Tale convenzione, avendo per oggetto il trasferimento di un fondo, richiede l'atto pubblico.

Il capoverso 3 conferisce il diritto al versamento di un'equa indennità al comproprietario la cui quota è stata acquisita dagli altri comproprietari in virtù del *capoverso 2*. L'importo dell'indennità corrisponde all'equa indennità secondo l'articolo 779d capoverso 1 CC. L'importo è quindi identico a quello che i comproprietari avrebbero ricevuto se il diritto di superficie si fosse estinto (quota dell'indennità di riversione corrispondente alla quota di comproprietà). Se le parti non riescono ad accordarsi, spetta al giudice stabilire l'importo dell'indennità. Se il valore venale della quota della proprietà per piani è nettamente superiore all'indennità di riversione, la persona in questione è comunque libera di acconsentire alla proroga e alienare la sua quota dopo che la proroga del diritto di superficie. Il fatto di basare l'indennità secondo il presente articolo su quella versata in caso di riversione, non pone i comproprietari in una situazione peggiore rispetto a quella in cui si troverebbero in caso di estinzione del diritto di superficie.

Il *capoverso 4* costituisce la base legale che permette di iscrivere un'ipoteca sulla quota in garanzia dell'indennità dovuta. Se l'indennità non è pagata né garantita, l'iscrizione dell'ipoteca può essere chiesta da qualsiasi proprietario attuale della

⁴⁹ Steinauer, Fin. n. 30; sul requisito dell'iscrizione cfr. anche la sentenza del TF 5A_1007/2020 del 02.07.2021, consid. 2.1.1 e 2.1.2.

⁵⁰ Nel medesimo senso: DTF 129 III 216, consid. 3.2.3.

quota, anche se non è debitore dell'indennità. Ciò può verificarsi se un comproprietario vende la propria quota dopo la proroga del diritto di superficie e all'acquirente viene richiesta l'iscrizione (sebbene non sia il debitore dell'indennità dovuta)

L'ipoteca può in particolare essere richiesta se le parti non riescono a mettersi d'accordo sull'importo dell'indennità. L'iscrizione deve essere effettuata al più tardi tre mesi dopo la scadenza della durata iniziale del diritto di superficie. Questo termine di perenzione mira a far figurare al più presto l'ipoteca legale nel registro fondiario. Si tratta di un termine adeguato, nella misura in cui il suo inizio non è in linea di principio contestato, a differenza di quanto avviene per l'ipoteca a favore degli artigiani e imprenditori. Il nuovo compratore della proprietà per piani può quindi prenderne conoscenza; l'importo dell'indennità sarà verosimilmente considerato nel prezzo di vendita per poter estinguere l'indennità dovuta al proprietario che ha rifiutato la proroga del diritto di superficie. Il termine di tre mesi è reputato rispettato dall'iscrizione provvisoria dell'ipoteca a sicurezza di asserti diritti reali (art. 961 cpv. 1 n. 1 CC). L'ipoteca è iscritta provvisoriamente se l'importo dell'indennità o del credito garantito da pegno è contestato.

Riguardo al rapporto tra questa nuova ipoteca e quelle che già gravano sulla quota della comproprietà vale infine quanto segue: se una quota della comproprietà cambia proprietario ai sensi del *capoverso 2*, le ipoteche dei creditori in favore dei quali tale quota è costituita in pegno sono mantenute, contrariamente a quanto avviene per i creditori a favore dei quali era costituito in pegno il diritto di superficie (art. 779d cpv. 1 CC). Tali creditori non necessitano dunque di un trattamento privilegiato come nel caso della riversione del diritto di superficie. Le ipoteche esistenti non perderanno valore poiché l'ipoteca di cui al *capoverso 4*, iscritta successivamente, ha un rango inferiore rispetto a quelle esistenti. In applicazione per analogia dell'articolo 832 *capoverso 1 CC*, se una quota della proprietà gravata di un'ipoteca passa agli altri comproprietari in comproprietà ordinaria, la responsabilità dell'ipoteca e del debitore restano immutate. I creditori pignoratizi possono dunque essere soddisfatti alienando la quota della proprietà per piani se l'indennità per il debitore secondo il *capoverso 3* non è sufficiente o non è più disponibile.

Art. 712g cpv. 4

Il *capoverso* è soppresso poiché il suo contenuto normativo sarà interamente ripreso, *de lege ferenda*, nell'articolo 712b^{bis} *capoverso 2 D-CC*.

Art. 712h cpv. 2 n. 4

Nel testo tedesco, l'espressione «Pfandgläubiger» è sostituita con «Pfandgläubigerinnen und Pfandgläubiger» con i dovuti adeguamenti grammaticali.

Art. 712h^{bis}

L'articolo 712h^{bis} D-CC disciplina il diritto dei comproprietari di chiedere al giudice di ordinare la costituzione o la modifica di un fondo di rinnovamento nel caso in cui

sia stata rifiutata dalla comunione. Questa disposizione ha natura imperativa. Mentre il giudice determina l'assetto del fondo di rinnovamento, la comunione decide nel caso concreto se e per quali lavori è impiegato il fondo.

La natura giuridica del fondo di rinnovamento rimane invariata. Il fondo è costituito da un accantonamento alimentato, anno dopo anno, dai contributi dei comproprietari per finanziare lavori futuri alle parti comuni dell'edificio⁵¹. In linea di massima può essere impiegato per lavori di costruzione necessari o utili, salvo una contraria disposizione⁵². Tuttavia, l'azione di costituzione o modifica di un fondo di rinnovamento comporta un'ingerenza del giudice nell'autonomia privata dei comproprietari. Al fine di limitare il più possibile tale ingerenza, il giudice è chiamato a pronunciarsi soltanto sull'utilizzo di tali fondi per i lavori indispensabili al mantenimento del valore della cosa o dell'utilità dell'edificio. Conformemente al *capoverso 1*, il campo d'applicazione dell'azione è limitato alla costituzione di fondi destinati al finanziamento di lavori di costruzione necessari ai sensi dell'articolo 647c CC o alla modifica di un fondo già costituito per garantire il finanziamento di lavori di costruzione necessari.

Spetta agli attori motivare in dettaglio l'azione e designare i diversi punti sui quali il giudice è chiamato a decidere (in particolare l'ammontare dei contributi annuali, la durata per la quale il fondo è costituito nonché la frequenza, la quota, il metodo di calcolo e il tetto massimo dei contributi)⁵³. Dato che è applicabile il principio dispositivo (fatto salvo l'interpello⁵⁴), la mancanza di elementi determinanti per la decisione nella petizione comporta obbligatoriamente la reiezione dell'azione da parte del giudice. In assenza di un fondo di rinnovamento già costituito, di norma l'interesse dell'attore è manifesto. Se invece la proprietà per piani già dispone di un fondo di rinnovamento, l'azione deve illustrarne l'inadeguatezza. Quest'ultima può fondarsi su fatti nuovi (p. es. ampliamento dell'edificio con conseguente aumento dei contributi necessari al mantenimento), su una dotazione fortemente insufficiente del fondo o su importi eccessivi dei contributi. Casi di esigua entità non vanno sottoposti al giudice. Piuttosto, una modifica del fondo di rinnovamento può essere chiesta soltanto se appare che l'ammontare dei contributi dovuti dai comproprietari è insufficiente oppure che la frequenza o il metodo di calcolo non sono idonei in relazione alle esigenze della proprietà per piani. Il giudice può ordinare, su richiesta di un comproprietario, le rettifiche del caso (cpv. 3).

Secondo il *capoverso 2*, per poter agire i comproprietari devono avere precedentemente cercato invano, durante un'assemblea, di ottenere una decisione della comunione a favore della costituzione o della modifica del fondo. L'azione è quindi proposta contro la comunione e deve essere intentata da almeno due comproprietari. Questa esigenza mira a impedire azioni intentate per motivi emulativi. Se la comunione è composta soltanto da due o tre membri, conformemente all'articolo 649b capoverso 2 CC, ognuno di essi può intenderla. Ciò consente di garantire l'auspicata tutela delle minoranze anche in comunioni di piccole dimensioni, in quanto in tali costellazioni due comproprietari costituiscono già la maggioranza.

⁵¹ Wermelinger, Fonds, n. 7.

⁵² Wermelinger, Fonds, n. 39.

⁵³ Art. 55 cpv. 1 CPC.

⁵⁴ Art. 56 CPC.

Secondo il *capoverso 3*, il giudice decide, secondo il suo apprezzamento e sulla base dei suddetti elementi dell'azione, in merito all'assetto del fondo di rinnovamento (in particolare, l'importo dei contributi annuali e la durata, ma anche p. es. la frequenza di versamento o l'importo massimo). Tale assetto dipende da diversi fattori, tra i quali il numero dei comproprietari, le dimensioni, l'età, le condizioni e la dotazione dell'edificio, nonché la strategia di finanziamento dei lavori. In particolare, per determinare l'ammontare degli importi annuali e di un eventuale contributo minimo il giudice può considerare le raccomandazioni e le regole di calcolo delle associazioni di tutela dei pertinenti interessi.

Le raccomandazioni di queste associazioni per quanto riguarda l'importo dei contributi annuali si situano tra lo 0,2 e l'1,2 per cento del valore assicurativo dell'edificio⁵⁵, con un tetto massimo del 2-10 per cento di tale valore⁵⁶. Queste raccomandazioni valgono tuttavia per fondi costituiti dai comproprietari stessi e destinati a finanziare lavori che non devono essere necessari ma possono essere anche soltanto utili. Tuttavia, per un fondo costituito dal giudice, previsto unicamente per finanziare lavori necessari, sono determinanti piuttosto i valori inferiori di questa forchetta. Un contributo annuo dello 0,4 per cento del valore assicurativo dell'edificio, se l'ammontare del fondo è inferiore al 6 per cento di tale valore⁵⁷, potrebbe costituire un buon parametro. In fin dei conti sono determinanti le circostanze del singolo caso, per cui andrebbe ad esempio anche considerata l'età dell'edificio. L'obiettivo del fondo di rinnovamento è la costituzione di risorse finanziarie a medio e lungo termine per lavori maggiori di manutenzione e rinnovazione. Non sarebbe pertanto appropriato compensare con tassi di contribuzione molto elevati l'insufficiente finanziamento di un fondo la cui costituzione è stata ordinata poco prima dell'avvio dei lavori in questione.

Conformemente al *capoverso 4*, un fondo di rinnovamento ordinato dal giudice può essere sciolto o modificato unicamente mediante una decisione unanime dei comproprietari. I comproprietari possono far modificare un fondo di rinnovamento ordinato dal giudice anche intentando un'azione secondo il presente articolo.

L'azione deve evitare i rischi e i costi di una procedura complessa e non può implicare lunghe perizie, motivo per cui il progetto prevede la procedura sommaria (art. 249 lett. d n. 3^{er} D-CPC)⁵⁸.

⁵⁵ P. es. l'associazione dei proprietari della regione di Winterthur: 1 % del valore assicurativo dell'edificio, cfr. www.hev-winterthur.ch > Ratgeber > Stockwerkeigentum > Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum (stato 20.3.2026); l'associazione dei proprietari della Svizzera tedesca: 0,9-1,2% del valore assicurativo dell'edificio, cfr. Sommer pag. 321; Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI: www.uspi-vaud.ch > Actualités > Bons conseils > Le fonds de rénovation dans le cadre d'une PPE (stato 20.3.2026): 0,2% del valore assicurativo dell'edificio.

⁵⁶ Cfr. le considerazioni di Hans Bättig in: Hausinfo, «Darum ist ein Erneuerungsfonds sinnvoll», www.hausinfo.ch > Recht > Hauseigentum & Stockwerkeigentum > Wohnen im Stockwerkeigentum > Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentum > Darum ist ein Erneuerungsfonds sinnvoll (stato 20.3.2026).

⁵⁷ Un tasso simile è p. es. previsto dal regolamento modello dell'associazione svizzera dei comproprietari (Schweizer Stockwerkeigentümergebund (SSTV), cfr. www.stockwerk.ch/stockwerkeigentum/erneuerungsfonds-stockwerkeigentum, (stato al 20.3.2026); anche Manz, N 602.

⁵⁸ Cfr. n. 5.2.

Art. 712i, titolo marginale e cpv. 1–2^{bis}

Nella sua forma attuale, l'ipoteca legale a disposizione della comunione per garantire le pretese dei suoi crediti di contributi nei confronti di ciascun comproprietario è ritenuta poco efficace⁵⁹. La sua costituzione è costosa in quanto per lo più richiede l'avvio di una procedura per stabilire l'importo garantito e l'iscrizione nel registro fondiario prima di poter, se del caso, intraprendere un'esecuzione in via di realizzazione del pegno. L'ipoteca legale non beneficia né di un privilegio né di un grado prioritario. Non è quindi garantito che nel caso concreto una realizzazione forzata permetta di coprire i contributi. Inoltre, con la realizzazione forzata della quota nella vendita agli incanti il diritto di pegno viene radiato a prescindere dal fatto che il ricavato della vendita abbia coperto interamente o no i contributi. Il diritto alla costituzione dell'ipoteca si estingue pure se la quota è stata realizzata nella procedura d'esecuzione forzata prima che l'ipoteca abbia potuto essere iscritta; in questo caso non può essere invocato nei confronti del deliberatario della quota. L'ipoteca, infine, garantisce sempre soltanto un determinato contributo. Se il debito è rimborsato, il comproprietario può chiedere alla comunione di cancellare l'ipoteca (art. 826 CC). Se in seguito diventa debitore di un altro contributo, la comunione deve ottenere l'iscrizione di una nuova ipoteca, che riceverà un nuovo grado.

Per queste ragioni si propone di adeguare le disposizioni relative a questa ipoteca calcolando su quelle previste agli articoli 779i e 779k CC, che disciplinano la garanzia del canone del diritto di superficie che il superficiario deve al proprietario del fondo.

Conformemente al *capoverso 1*, il diritto all'iscrizione di una tale ipoteca non è più legato all'esistenza di un credito scaduto e impagato per i contributi degli ultimi tre anni. La comunione può esigere da ogni comproprietario attuale l'iscrizione di un'ipoteca per garantire contributi non ancora scaduti, e questo in ogni momento, ad esempio già al momento della costituzione della proprietà per piani. La fissazione dell'importo del credito garantito sarà agevolata dal fatto che l'importo è stato fissato già prima della scadenza del credito e senza che fosse necessario farlo fissare dal giudice. Spetta alla comunione dei comproprietari determinare l'importo dei contributi. L'ipoteca legale non è possibile se la comunione non ha determinato l'importo al momento della notificazione dell'iscrizione. Se il comproprietario non riconosce la somma garantita da pegno secondo l'articolo 76 ORF, spetta al giudice adito stabilirla. Di conseguenza, l'importo della somma non potrà essere eccessivo. Poiché l'ipoteca potrà ricevere grado prioritario rispetto ad altri diritti di pegno, la comunione avrà maggiori possibilità di ottenere la copertura completa del suo credito.

L'iscrizione di tale ipoteca non è soggetta ad alcun termine, il che permette pure di garantire crediti futuri. Conformemente all'articolo 972 CC, l'ipoteca riceve grado al momento della sua iscrizione. Nel registro fondiario è iscritto un importo massimo fino al quale la quota garantisce tutti i contributi passati, attuali o futuri.

Ai fini di una maggiore chiarezza, il tenore del *capoverso 2* è suddiviso in due numeri.

Conformemente al *capoverso 2^{bis}*, se la quota è oggetto di una realizzazione forzata l'ipoteca è mantenuta. In tal modo, in caso di realizzazione forzata dell'immobile non

⁵⁹ Cfr. n. 4.1.7.

è necessario chiedere nuovamente la costituzione di un'ipoteca legale e quella esistente non perde il suo grado.

Art. 712k

Il diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali di un comproprietario è rimasto lettera morta⁶⁰. Da un canto, il suo punto debole risiede nel fatto di non offrire garanzie sufficienti: la comunione non può infatti semplicemente partire dall'idea che gli oggetti assoggettati al diritto di ritenzione abbiano un valore tale da giustificare i costi di un inventario. D'altro canto, questo diritto di ritenzione è di natura tale da ostacolare un risanamento, costituisce un privilegio sconcertante rispetto agli altri creditori e non è granché utile come strumento di garanzia primaria. Considerato quanto precede è opportuno abrogarlo.

Art. 712^{bis}

In virtù delle disposizioni sul contratto d'appalto, il committente dispone di diversi diritti di garanzia nel caso l'opera sia difettosa: a seconda della situazione si tratta del diritto di rifiutare di accettarla (ricusazione; art. 368 cpv. 1 CO), di ridurre la mercede in proporzione del minor valore dell'opera (diminuzione; art. 368 cpv. 2 CO), di eliminare i difetti a spese dell'appaltatore (riparazione; art. 368 cpv. 2 e 2^{bis} CO) nonché di chiedere il risarcimento dei danni, se vi è colpa dell'appaltatore (art. 368 cpv. 1 e 2 CO). Chi, ad esempio, compra un immobile con un contratto unico che comprende anche l'acquisto di un terreno e la costruzione o il compimento di un edificio dispone parimenti di questi diritti di garanzia. Se l'edificio è già in costruzione, i diritti di garanzia si applicano anche alle parti dell'edificio che al momento della conclusione del contratto sono già compiute⁶¹. Nel caso dell'acquisto di un edificio compiuto, il compratore dispone dei diritti di garanzia previsti dal diritto in materia di contratto di vendita (art. 205 e 219a cpv. 2 CO). Può pertanto chiedere la riparazione soltanto se l'edificio è stato realizzato meno di due anni prima della vendita (art. 219a cpv. 2 CO). La disposizione si applica ai casi in cui un comproprietario compera una quota di proprietà per piani ancora da realizzare o compiuta da poco e sussistono diritti di garanzia per i difetti insorti nel quadro dei lavori di costruzione (difetti iniziali). Non contempla invece i diritti di garanzia per i danni dovuti a lavori di trasformazione a un edificio compiuto. Tali misure edili successive a parti comuni devono essere decise e commissionate dalla comunione dei comproprietari, per cui non è necessario coordinare i diritti di garanzia per i difetti.

Come esposto in precedenza⁶², l'esercizio dei diritti di garanzia per difetti di costruzione può essere problematico se i difetti riguardano una parte comune di un edificio in proprietà per piani. In considerazione del fatto che ogni comproprietario ha stipulato con l'appaltatore un contratto separato che copre anche le parti comuni di un edificio, può succedere che i comproprietari intendano esercitare il loro diritto di garanzia individualmente e in maniera differente. Tale è ad esempio il caso se uno chiede una

⁶⁰ Cfr. n. 4.1.7.

⁶¹ DTF 118 II 142

⁶² Cfr. n. 4.1.8.

riduzione del prezzo per un difetto relativo a una parte comune mentre un altro vuole ottenere la riparazione gratuita, ossia a spese dell'appaltatore, di tale parte comune per il medesimo difetto. Può pure accadere che le caratteristiche convenute tra i diversi comproprietari e l'appaltatore relativamente alla medesima parte comune differiscano. Infine, possono sorgere conflitti se il difetto riguarda una parte comune assoggettata a diritti d'uso preclusivo. La presente disposizione obbliga quindi i comproprietari a coordinare l'esercizio dei diversi diritti di garanzia di cui sono titolari per i difetti relativi alle parti comuni.

Secondo il *capoverso 1*, per convocare l'assemblea dei comproprietari volta a coordinare i diritti di garanzia, il comproprietario deve informare la comunione al più tardi nel momento in cui segnala i difetti all'appaltatore. Tale informazione va trasmessa all'amministratore o, in sua assenza, direttamente a tutti i comproprietari. Essa riguarda il contenuto dell'avviso dei difetti, in modo da informare la comunione sulla loro esatta entità. L'assemblea di coordinamento non può aver luogo se la comunità non è stata informata e il comproprietario interessato non può quindi esercitare i propri diritti di garanzia. Egli ha quindi interesse a ottemperare al proprio obbligo di informazione.

Il *capoverso 2* obbliga dunque la comunione o, se del caso, l'amministratore a convocare un'assemblea entro tre mesi. Nel corso dell'assemblea, i comproprietari potranno coordinare le proprie pretese e in seguito decidere, in relazione al difetto scoperto, chi debba far valere il proprio diritto alla riparazione, nonché, quali misure edili l'appaltatore debba realizzare secondo gli articoli 647c–647e CC, considerando nel singolo caso i diritti d'uso preclusivo. La configurazione di tali diritti può variare notevolmente nella pratica, per cui la comunione dei comproprietari deve tenere conto delle ripercussioni sulla decisione di approvazione nel caso concreto. Salvo diverso accordo, le pretese di riparazione possono essere fatte valere soltanto con l'approvazione della comunione, anche se riguardano parti comuni con diritti d'uso conferiti. La convocazione dell'assemblea di coordinamento sottostà alle stesse regole della convocazione delle altre assemblee di comproprietari secondo gli articoli 712m–712p CC. In particolare, in mancanza di un amministratore, ad esempio, ogni comproprietario può convocarla e il giudice può ordinarne la convocazione su richiesta di un comproprietario⁶³. Se il competente organo non adempie il suo obbligo di convocazione è possibile adire il giudice⁶⁴.

Secondo il *capoverso 3* i singoli comproprietari rendono noti all'assemblea i punti salienti dei loro contratti affinché la comunione disponga di una base decisionale sufficiente.

Art. 712^{ter}

Il *capoverso 1* prevede che il comproprietario che intende esercitare il suo diritto alla riparazione gratuita dei difetti relativi a una parte comune debba ottenere l'autorizzazione dell'assemblea dei comproprietari. Se più comproprietari avanzano pretese di riparazione per lo stesso difetto, la comunione deve decidere quale pretesa autorizzare.

⁶³ Cfr. Gäumann/Bösch in BSK, ad art. 712n CC, n. 2.

⁶⁴ Analogamente alla procedura prevista nel diritto dell'associazione secondo l'art. 64 CC, cfr. Scherrer/Brägger in BSK, ad art. 64 n. 23.

Ai sensi dell'articolo 368 capoverso 2 CO, sarebbe sproporzionato se non addirittura abusivo autorizzare successivamente un altro comproprietario a far valere la propria pretesa di riparazione per lo stesso difetto. La decisione di autorizzazione deve essere presa a doppia maggioranza per consentire di ottenere un consenso il più ampio possibile sul diritto alla riparazione per il difetto in questione, anche se il contenuto dei contratti stipulati tra ciascun comproprietario e l'appaltatore differisce. Al contempo si evita che l'appaltatore o persone ad esso vicine, che in questa fase sono spesso proprietari di quote non vendute e quindi fanno parte della comunione, ostacolino la decisione.

Per evitare che un comproprietario comprometta il coordinamento delle pretese, secondo il *capoverso 2* nessun comproprietario può far valere il diritto alla riduzione del prezzo fino a quando non si è tenuta un'assemblea di coordinamento o se, in tale sede, non è stata concessa l'autorizzazione all'esercizio del diritto di riparazione. Considerato che non tange il coordinamento delle pretese di altri comproprietari, il diritto di risolvere il contratto può essere esercitato in ogni momento, purché siano soddisfatte le condizioni di cui all'articolo 368 capoverso 1 CO.

Il *capoverso 3* disciplina la situazione in cui i comproprietari hanno già convenuto con l'appaltatore disposizioni particolari in merito all'esercizio dei diritti di garanzia per i difetti relativi a una parte comune. Determinati contratti⁶⁵, in particolare, concedono al committente unicamente un diritto alla riparazione; il diritto alla riduzione del prezzo e alla risoluzione del contratto possono essere fatti valere soltanto se l'appaltatore non elimina i difetti entro un dato termine. Tuttavia, se una tale clausola vincolasse soltanto alcuni comproprietari e non gli altri o se non prevedesse le medesime limitazioni o esclusioni per tutti i comproprietari, il coordinamento dei loro diritti di garanzia sarebbe notevolmente più difficile. Se l'assemblea di coordinamento rifiutasse al comproprietario la facoltà di esercitare il suo diritto alla riparazione gratuita dei difetti o non decidesse entro un anno, il comproprietario in questione perderebbe ogni diritto di garanzia. Altrettanto problematica è la situazione in cui i diritti dei comproprietari alla riparazione gratuita delle parti comuni non sono materialmente identici poiché i contratti d'appalto o di vendita stipulati dai singoli comproprietari non promettono le medesime caratteristiche per quanto riguarda le parti comuni. Nella prassi ciò accade con particolare frequenza nel caso di progetti edili più lunghi. Il *capoverso 3* mira a impedire che ciò accada e prevede pertanto che non sia possibile opporre ai comproprietari una clausola contrattuale limitante o escludente il loro diritto di richiedere una riduzione del prezzo o di recedere dal contratto se tale clausola non è stata convenuta per tutti i comproprietari in modo uguale o se le caratteristiche della parte comune difettosa convenute con i singoli comproprietari non corrispondono tra loro. Di conseguenza, se nel quadro dell'assemblea di coordinamento la comunione dei comproprietari decide di far costruire le parti comuni in modo qualitativamente inferiore rispetto a quanto concordato inizialmente da singoli comproprietari (p. es. la comunione decide di rinunciare all'ascensore, nonostante singoli contratti d'appalto lo prevedano), questi ultimi possono far valere il diritto alla riduzione del

⁶⁵ P. es. quelli che si riferiscono alla norma SIA 118 (art. 169).

prezzo, a prescindere da accordi in senso contrario. Al contempo, il presente capoverso permette di assicurare che l'appaltatore concluda contratti materialmente identici con tutti i compratori o committenti per quanto riguarda le parti comuni.

Il fatto che secondo il *capoverso 3* gli appaltatori possano escludere i diritti di garanzia solo in misura limitata costituisce un'ingerenza nella libertà economica loro garantita in virtù dell'articolo 27 della Costituzione federale (Cost.)⁶⁶. L'ingerenza è tuttavia relativamente limitata. Essa tutela gli interessi privati dei compratori nell'esercizio dei loro diritti personali di garanzia per i difetti nonché l'interesse pubblico a un'applicazione coordinata e possibilmente priva di conflitti dei diritti di garanzia per i difetti, così come previsti nel diritto in materia di contratti d'appalto e di vendita. In fin dei conti, l'esercizio dei diritti di garanzia va pure a beneficio degli appaltatori stessi. La limitazione dell'esclusione dei diritti di riduzione del prezzo e alla risoluzione del contratto è tale da garantire la tutela dei compratori ed è pure necessaria alla luce della complessità delle interazioni tra diritti reali e diritto contrattuale. Dato che l'interesse pubblico alla tutela dei compratori o committenti prevale chiaramente sull'interesse degli appaltatori, l'ingerenza nella libertà economica di questi ultimi è proporzionata e quindi giustificata.

Le disposizioni sul coordinamento dei diritti di garanzia non devono condurre a un'esclusione del diritto di ogni comproprietario di chiedere al giudice di ordinare le misure necessarie a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso o di attuare le misure urgenti necessarie a preservare la cosa da un danno imminente o maggiore, come risulta dalle regole generali sulla comproprietà previste all'articolo 647 capoverso 2 CC. Una riserva in tal senso è quindi espressamente prevista al *capoverso 4*.

Art. 712m cpv. 1, frase introduttiva e n. 3 e 4

Nel testo tedesco i termini «einen Abgeordneten», «dem Verwalter» e «den Eigentümern» sono sostituiti con le forme inclusive di genere «eine Abgeordnete oder einen Abgeordneten», «der Verwalterin oder dem Verwalter» e «den Eigentümerinnen und Eigentümern».

Art. 712n, titolo marginale e cpv. 2

Il progetto dispone espressamente che le deliberazioni siano valide se ne è stato steso verbale, che deve essere provvisto di data e di firme. Queste prescrizioni formali supplementari sono importanti nella misura in cui garantiscono la tracciabilità completa delle decisioni, il che è particolarmente rilevante per i membri futuri, considerato che le decisioni della comunione sono vincolanti anche per i successori legali (art. 649a cpv. 1 CC). Le decisioni possono anche essere menzionate nel registro fondiario (art. 649a cpv. 2 CC)⁶⁷. La datazione corretta del verbale, infine, serve anche al calcolo del termine di ricorso secondo l'articolo 75 CC.

⁶⁶ RS 101

⁶⁷ Cfr. FF 2007 4845, in particolare 4865.

La legge attribuisce *de lege ferenda* un effetto costitutivo al verbale, per cui le deliberazioni sono valide così come sono riportate nel verbale, anche se durante l'assemblea è stata decisa un'altra formulazione. In questo caso, a meno che si possa conseguire la rettifica del verbale in modo extragiudiziale, i comproprietari dovrebbero ricorrere all'azione di contestazione della decisione ai sensi dell'articolo 712*m* capoverso 2 in combinato disposto con l'articolo 75 CC. È ora pure prevista la trasmissione del verbale a tutti i comproprietari, così da garantire un controllo efficace del verbalista. Se i comproprietari non propongono l'azione entro il termine di un mese di cui all'articolo 75 CC, il verbale è considerato approvato e la pertinente decisione esplica i suoi effetti. Ciò serve anche come sicurezza supplementare per l'amministratore al fine di evitare che la decisione venga impugnata anche mesi dopo l'assemblea.

Va da sé che l'obbligo di messa a verbale si applica sia alle assemblee ordinarie che a quelle universali riconosciute nella prassi. Il *capoverso 2* prescrive inoltre l'obbligo di custodire il verbale in modo adeguato. A tal proposito è opportuno attenersi alle raccomandazioni incontestate della dottrina e della prassi⁶⁸.

Art. 712o

Nel testo tedesco i termini «einen Vertreter» e «der Eigentümer und der Nutzniesser» sono sostituiti con le forme inclusive di genere «eine Vertreterin oder einen Vertreter» e «die Eigentümerin oder der Eigentümer und die Nutzniesserin oder der Nutzniesser». Nel testo francese, il termine «sinon» è sostituito con «à défaut». Inoltre, in tutte le lingue il termine «piano» è sostituito con il termine tecnicamente corretto di «quota». Il *capoverso 3* mira a eliminare l'attuale incertezza giuridica in merito alla considerazione delle astensioni e dei voti nulli nel calcolo della maggioranza per le decisioni prese dall'assemblea dei comproprietari quando il regolamento per l'uso e l'amministrazione non prevedono alcuna disposizione specifica⁶⁹. Secondo il nuovo disciplinamento, salvo disposizione contraria del regolamento, il calcolo della maggioranza considera unicamente i voti emessi. La formulazione corrisponde a quella prevista all'articolo 704a CO: per determinare la maggioranza non si tiene conto delle astensioni e dei voti nulli⁷⁰, che in tal modo non avranno il medesimo effetto dei voti negativi. Tuttavia, quando è necessaria l'unanimità, occorre il consenso di tutti i comproprietari; essa può essere raggiunta unicamente se tutti i comproprietari sono presenti o rappresentati all'assemblea. Va inoltre sottolineato che, in caso di maggioranza qualificata, la maggioranza dei voti espressi deve sempre rappresentare almeno la metà dell'intera proprietà per piani. Non è sufficiente che le quote dei comproprietari che approvano una decisione rappresentino più della metà delle quote dei comproprietari presenti o rappresentati.

⁶⁸ P. es.: Wermelinger in ZK, ad art. 712n CC, n. 164 segg.

⁶⁹ Cfr. n. 4.1.9.

⁷⁰ Cfr. il messaggio del Consiglio federale del 13 dicembre 2013 concernente l'attuazione delle Raccomandazioni del Gruppo d'azione finanziaria (GAFI) rivedute nel 2012, FF 2014 563, in particolare 621 seg.

Art. 712o^{bis}

Il diritto di voto permette al comproprietario di esprimere la sua volontà in occasione delle deliberazioni dell'assemblea dei comproprietari e di partecipare alla formazione della volontà della comunione. Intrinsecamente connesso alla qualità di membro della comunione dei comproprietari, è inalienabile e non può essere ceduto⁷¹. L'esercizio di questo diritto può già ora essere limitato temporaneamente in determinate circostanze, ad esempio se la comunione decide di autorizzare l'avvio di una procedura di esclusione nei confronti di un comproprietario (cfr. art. 649*b* cpv. 2 CC) o se il comproprietario si trova in una situazione di collisione d'interessi con la decisione presa dall'assemblea⁷². La dottrina ammette pure che un comproprietario possa essere escluso dall'assemblea mediante una misura disciplinare e in tal modo privato temporaneamente del suo diritto di voto se disturba gravemente lo svolgimento della riunione o se si sottrae deliberatamente e colpevolmente a determinati suoi obblighi finanziari⁷³. Se non è espressamente prevista nel regolamento, tale sanzione è tuttavia adottata raramente e la sua legalità è incerta. Ma, come già esposto in precedenza, certi comportamenti complicano o a volte addirittura mettono in pericolo la gestione efficace della proprietà per piani.

La nuova disposizione al *capoverso 1* crea dunque la base legale che, in due casi, fornisce alla comunione uno strumento per sanzionare un comproprietario sospendendo il suo diritto di voto.

Nel primo caso un comproprietario rifiuta sistematicamente di approvare le decisioni della comunione. Questa disposizione non mira a zittire le voci discordanti dei comproprietari che si oppongono a determinati lavori per ragioni fondate, ad esempio perché non sono in grado di finanziarli, quanto piuttosto a privare del diritto di voto i comproprietari che con la loro opposizione sistematica e senza motivi comprensibili bloccano il funzionamento della proprietà per piani principalmente con l'intenzione di nuocere. La sanzione potrà quindi diventare esecutiva soltanto se non è più possibile amministrare in modo appropriato l'amministrazione a causa del comportamento di un'unica persona.

Nel secondo caso il comproprietario viola ripetutamente i suoi obblighi finanziari. Per il momento la dottrina esclude che il mancato pagamento dei contributi agli oneri e alle spese comuni possa costituire, di per sé, un motivo sufficiente a giustificare l'esclusione dalla comunione⁷⁴. Le decisioni relative ai contributi agli oneri e alle spese comuni così come al finanziamento dei lavori fanno parte dei compiti della comunione stabiliti dall'assemblea. Se un comproprietario si sottrae al versamento dei contributi per importi sostanziali, la comunione può trovarsi senza la liquidità necessaria per il suo funzionamento. In tal caso è giustificato che la comunione possa esclu-

⁷¹ Meier-Hayoz/Rey, BK, n. 61 ad art. 712*m* CC; Wermelinger in ZK, n. 154 ad art. 712*m* CC.

⁷² DTF 134 III 481

⁷³ P. es. Handschin/Wyttenbach, pag. 45 segg.

⁷⁴ Meier-Hayoz/Rey, BK, n. 6 ad art. 712*i* CC; STEINAUER, Droits réels I, n. 1623, nonché la nota a piè di pagina 14; tuttavia, il rifiuto sistematico e intenzionale di pagare i contributi potrebbe eventualmente costituire un motivo di esclusione: Wermelinger in ZK, n. 11 ad art. 712*i* CC.

dere temporaneamente tale comproprietario dal partecipare alle decisioni. La comunione dispone di diversi strumenti per ottenere il versamento dei contributi che però possono risultare di lunga attuazione. Pur essendo meno incisiva di tali strumenti, la nuova sanzione dovrebbe indurre il comproprietario recalcitrante ad adempiere i suoi obblighi finanziari.

Tuttavia, al fine di evitare che questo strumento sia impiegato da un determinato numero di comproprietari per prendere delle decisioni a detrimento di uno o più comproprietari minoritari, la decisione di esclusione dal diritto di voto deve essere presa all'unanimità. Se la persona esclusa riesce a trovare altri partecipanti dell'assemblea che la pensano come lei, si può partire dal principio che le sue posizioni siano fondate. Come nel caso dell'esclusione dalla comunione di cui all'articolo 649*b* capoverso 2 CC, il comproprietario in questione non è tuttavia autorizzato a partecipare al voto relativo alla decisione di esclusione. In altre parole, tutti gli altri comproprietari devono approvare l'esclusione dal voto direttamente o tramite un rappresentante. La decisione relativa all'esclusione del diritto di voto può comunque essere contestata davanti al giudice in virtù dell'articolo 75 CC, applicabile in base al rinvio dell'articolo 712*m* capoverso 2 CC.

Affinché la disposizione non rimanga lettera morta nel caso di grandi comunioni di comproprietari, il *capoverso 2* prevede che con 30 o più membri una maggioranza di tre quarti dei presenti sia sufficiente per escludere dal diritto di voto una persona querulomane o inadempiente. Per gruppi più numerosi sarebbe probabilmente molto difficile convincere tutti i partecipanti a prendere una simile decisione. Il *capoverso 2* esige che la decisione sia presa da almeno 20 comproprietari poiché il quorum privilegiato di cui all'articolo 712*p* capoverso 3 CC, richiesto affinché un'assemblea possa validamente deliberare sull'esclusione dal diritto di voto, è l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i comproprietari, ma di due almeno.

Il *capoverso 3* limita l'esclusione dal diritto di voto fino alla prossima assemblea. Durante l'esclusione il diritto di voto non può essere esercitato né dal comproprietario stesso né da un suo rappresentante. Non può essere considerato né nel calcolo della maggioranza né nel risultato della votazione. L'esclusione non è considerata nel caso delle decisioni mediante circolazione degli atti, che richiedono il consenso di tutti i comproprietari, quindi, anche di quelli esclusi dal diritto di voto per la successiva assemblea

L'esclusione temporanea dal diritto di voto ha funzione di monito e mira ad aumentare la pressione esercitata sul comproprietario refrattario affinché cooperi. Questa misura non deve tuttavia poter essere presa un numero illimitato di volte, in particolare per evitare potenziali abusi, che non possono essere esclusi totalmente nel caso di piccole comunioni. Se l'esclusione temporanea dal diritto di voto è stata adottata a tre riprese senza che la situazione migliori, ci si può attendere che gli altri comproprietari avviino una procedura d'esclusione del comproprietario non cooperativo. Nella maggior parte dei casi, i comproprietari tengono un'assemblea ordinaria ogni anno, di conseguenza l'esclusione dal voto durerà al massimo tre anni.

Art. 712q cpv. 2

Nel testo tedesco, l'intero capoverso è riformulato con un linguaggio inclusivo di genere. Questa modifica non esplica alcun effetto giuridico.

Art. 712t cpv. 2

Nel testo tedesco, l'espressione «vom Gegner» è sostituita con le forme inclusive di genere «von der Gegnerin oder vom Gegner».

Art. 712u

Il diritto in vigore permette l'esclusione dalla comunione in virtù dell'articolo 649b capoverso 1 in combinato disposto con l'articolo 712g capoverso 1 CC⁷⁵. In considerazione dell'ampia portata delle sue ripercussioni, è ragionevole prevedere l'obbligo di rispettare le severe condizioni materiali e formali di cui all'articolo 649b capoverso 1 CC⁷⁶.

A fini di chiarezza il *capoverso 1* contiene un riferimento diretto al diritto sulla comproprietà. Per ragioni di sistematica della legislazione sulla proprietà per piani, il tema dell'esclusione va trattato in un nuovo articolo a fine capo. Si può però rinunciare a ripetere le condizioni per l'esclusione.

Secondo il diritto della comproprietà, un comproprietario può essere escluso dalla comunione per sentenza del giudice soltanto se il contegno suo ovvero delle persone cui ha ceduto l'uso della cosa o delle quali è responsabile, violi così gravemente gli obblighi verso tutti gli altri comproprietari o taluni di essi, da non potersi ragionevolmente pretendere che continuino la comunione (art 649b cpv. 1 CC). Le disposizioni sulla maggioranza necessaria (art. 649b cpv. 2 CC) nonché sul contenuto e l'effetto della sentenza di esclusione (art. 649b cpv. 3 CC) sono parimenti rette dal diritto sulla comproprietà. È quindi necessario che vi sia una violazione di un obbligo da parte di un comproprietario nei confronti di altri comproprietari, la quale, da un lato, presuppone un nesso con la comproprietà e, dall'altro, deve essere di una certa gravità. Inoltre, la decisione preliminare deve essere stata approvata da una maggioranza semplice (senza la parte convenuta)⁷⁷.

Per comproprietari finanziariamente inadempienti, l'applicazione delle regole dell'articolo 712i CC e dell'articolo 712i D-CC sull'ipoteca legale a garanzia dei contributi e degli strumenti del diritto sulla esecuzione e sul fallimento continua a sembrare più appropriata e proporzionata dell'esclusione dalla comunione⁷⁸. L'esclusione non deve dunque costituire un mezzo per garantire le pretese finanziarie della comunione.

In quanto *lex specialis* del diritto in materia di comproprietà, il *capoverso 2* prevede ora che il giudice possa vietare ai comproprietari esclusi l'utilizzo del fondo. Un tale divieto può a determinate condizioni entrare in vigore già prima dell'alienazione della

⁷⁵ DTF 113 II 15 consid. 3

⁷⁶ Wermelinger in ZK, ad art. 712a CC, n. 206 segg.

⁷⁷ Wermelinger in ZK, ad art. 712a CC, n. 203 segg.

⁷⁸ Cfr. Meier-Hayoz in BK, ad art. 649b e 649c CC, n. 10.

quota della proprietà per piani⁷⁹. Esso impedisce ai comproprietari esclusi di aggirare l'esclusione continuando a utilizzare le loro parti d'edificio dopo averle alienate a una persona vicina. In un certo qual modo e seppure solo in misura minima, ciò limita anche il diritto di proprietà del compratore secondo l'articolo 26 Cost. La limitazione serve in primo luogo all'interesse privato degli altri membri della comunione a una convivenza pacifica, ma anche all'interesse pubblico a evitare rapporti di proprietà problematici. Il divieto d'utilizzo è adeguato e necessario in quanto nessun'altra misura più mite garantisce che le persone che violano gravemente i loro obblighi in quanto membri della comunione possano effettivamente esserne esclusi. L'ingerenza è inoltre legittimata dall'interesse preponderante della comunione a che la persona esclusa non possa più usare il suo bene.

Art. 20^{quinquies}, titolo finale CC

Il proposto articolo 712*b* capoverso 4 D-CC trasforma nel suo contrario una presunzione legale vigente da oltre 60 anni. Ciò significa che per decenni la situazione giuridica dei comproprietari si è basata sulla presunzione *de lege lata* che le parti d'edificio non espressamente dichiarate comuni sono oggetto di diritti esclusivi. Dato che nel caso concreto potrebbe essere difficile fornire una prova che confuti la nuova presunzione, il progetto comprende una disposizione transitoria secondo cui la presunzione a favore del diritto esclusivo continua ad applicarsi alle proprietà per piani costituite prima dell'entrata in vigore dell'articolo 712*b* capoverso 4 D-CC. In tal modo si evitano incertezze giuridiche senza che i comproprietari debbano adeguare i loro accordi dopo l'entrata in vigore della revisione.

Art. 20^{sexies}, titolo finale CC

La presente revisione non intende obbligare i titolari di esistenti proprietà per piani a rettificare un piano di ripartizione se del caso allestito nel quadro della loro autonomia privata. L'articolo 712*e*^{bis} capoverso 2 D-CC si applicherà quindi soltanto alle proprietà per piani costituite dopo l'entrata in vigore della presente revisione e per le quali è stato allestito un piano di ripartizione secondo l'articolo 712*e*^{bis} capoverso 1 D-CC.

5.2 Codice di procedura civile

Art. 249 lett. d n. 3^{bis}, 3^{ter} e 5

L'articolo 249 lettera d CPC stabilisce un elenco non esaustivo di questioni del CC alle quali si applica la procedura sommaria.

Al numero 3^{bis}, le misure in caso di non conformità alle prescrizioni legali della proprietà per piani (art. 712*e*^{quinquies} cpv. 2 D-CC) sono assoggettate alla procedura sommaria. Questa procedura s'impone a causa dell'importanza della rapidità al fine di

⁷⁹ P. es. i provvedimenti cautelari ai sensi degli art. 261 – 269 segg. CPC.

rendere conforme alla legge la proprietà per piani in questione e di garantire l'esattezza del contenuto del registro fondiario.

Secondo il *numero 3^{er}*, anche la modifica e lo scioglimento del fondo di rinnovamento della proprietà per piani da parte del giudice sono assoggettate alla procedura sommaria (art. 712^{bis} D-CC). Una procedura semplice permette ai comproprietari di chiedere di adeguare il fondo alle circostanze: in tal modo, se la dotazione del fondo appare insufficiente o i contributi troppo esigui, il giudice può adeguarli rapidamente.

Al *numero 5* è aggiunta la nuova ipoteca legale prevista per garantire l'indennità dovuta al comproprietario uscente in caso di proroga del diritto di superficie (art. 712^{bis} cpv. 4 D-CC).

6 Ripercussioni

6.1 Ripercussioni per la Confederazione

Il progetto non ha ripercussioni né sulle finanze né sul personale della Confederazione.

6.2 Ripercussioni per i Cantoni e i Comuni, per le città, gli agglomerati e le regioni di montagna

Le modifiche proposte potrebbero comportare un aumento non quantificabile dei casi che le autorità giudiziarie dovranno trattare, in particolare casi giudiziari relativi al fondo di rinnovamento, all'indennità nel contesto della proroga di un diritto di superficie per sé stante e permanente, e alla non conformità alle disposizioni legali delle parti dell'edificio oggetto della proprietà per piani. Tale aumento dovrebbe tuttavia risultare limitato in particolare dal fatto che numerose comunioni di proprietà per piani già dispongono di un fondo di rinnovamento. Non sono tuttavia disponibili dati precisi per l'insieme della Svizzera. A titolo di esempio, si può citare che, secondo uno studio condotto dalla Scuola universitaria professionale di Lucerna su incarico dell'Ufficio federale dell'edilizia abitativa, l'84 per cento delle proprietà per piani nell'agglomerato di Lucerna disponeva di un fondo di rinnovamento, tre quarti delle proprietà per piani consideravano corretto l'ammontare dei contributi al fondo, mentre in realtà solo tra un quarto e la metà dei fondi era in grado di coprire i costi dei rinnoviamenti prevedibili⁸⁰.

Gli uffici del registro fondiario dovranno esaminare un numero leggermente maggiore di documenti in relazione con la costituzione di proprietà per piani, ma tale esame rientra nei loro compiti ordinari. Inoltre, già oggi i piani di ripartizione sono depositati

⁸⁰ Cfr. «Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern». Scuola universitaria professionale di Lucerna, Istituto di economia aziendale e regionale, ottobre 2010, pag. 33, consultabile in tedesco all'indirizzo www.bwo.admin.ch > Das BWO > Publikationen > Forschungspublikationen > Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern (stato: 20.3.2026).

presso l'ufficio del registro fondiario anche in assenza di un corrispondente obbligo. Se una proprietà per piani è costituita prima del compimento dell'edificio, il disegno prevede una procedura in base alla quale gli uffici del registro fondiario devono, in determinate circostanze, esigere dalla comunione documenti supplementari o misure. Gli uffici dovranno intervenire solo in presenza di indizi concreti di problemi relativi alla proprietà per piani, sotto forma di denuncia da parte delle persone interessate o di terzi, cosicché i loro compiti dovrebbero aumentare solo in misura limitata. Per il resto, il disegno non ha ripercussioni particolari per i Cantoni, i Comuni, le città, gli agglomerati e le regioni di montagna.

6.3 Ripercussioni sull'economia

Il presente progetto ha natura tecnica giuridica e mira ad aggiornare singoli punti del diritto della proprietà per piani. Le modifiche proposte non hanno ripercussioni significative sull'economia. L'obbligo di allestire un piano di ripartizione al momento di costituire una proprietà per piani aumenta sì l'onere amministrativo per i comproprietari, ma solo leggermente in quanto il progetto rinuncia a prevedere particolari prescrizioni formali in merito. Inoltre, di norma sono comunque disponibili i pertinenti piani degli architetti e i piani di ripartizione vengono già oggi regolarmente depositati presso gli uffici del registro fondiario.

6.4 Ripercussioni sulla società

Nel 2023, 589 170 alloggi, ossia il 12,3 per cento, erano occupati da comproprietari in proprietà per piani⁸¹. Le modifiche proposte avranno dunque un impatto su una parte non trascurabile della popolazione. Miglioreranno la certezza del diritto e chiariranno nonché semplificheranno il funzionamento, l'acquisizione e l'esercizio della proprietà per piani.

La possibilità di ottenere per via giudiziaria la costituzione di un fondo di rinnovamento consente di contrastare il degrado degli edifici in proprietà per piani. Ciò richiede risorse finanziarie supplementari, che i comproprietari meno abbienti possono a volte avere difficoltà a trovare. Tuttavia, in fin dei conti è pure nel loro interesse poter fornire in modo continuo contributi di piccola entità piuttosto che essere improvvisamente confrontati con una pretesa più ingente. Nell'insieme, migliorando il funzionamento della proprietà per piani il progetto ne aumenta l'attrattiva e contribuisce in tal modo a diffonderla maggiormente in Svizzera.

6.5 Ripercussioni sull'ambiente

La revisione non ha ripercussioni sull'ambiente.

⁸¹ Ufficio federale di statistica, consultabile all'indirizzo: www.bfs.admin.ch > Statistiche > Costruzioni e abitazioni > Abitazioni > Condizioni d'abitazione > Inquilini / proprietari (stato: 20.3.2026).

7 Aspetti giuridici

7.1 Costituzionalità

Il progetto poggia sull'articolo 122 capoverso 1 Cost. che conferisce alla Confederazione la competenza di legiferare in materia di diritto civile e di diritto processuale civile.

Singole disposizioni del progetto costituiscono ingerenze in diritti fondamentali, ad esempio il diritto degli appaltatori alla libertà economica (art. 712^{ter} cpv. 3 D-CC) o la garanzia di proprietà dei compratori (art. 712^u cpv. 2 D-CC). Tuttavia, tali ingerenze sono di lieve entità e giustificate dall'interesse pubblico preponderante a un diritto in materia di proprietà per piani praticabile e favorevole alla tutela dei comproprietari; sono inoltre proporzionate (v. n. 5.1). La costituzionalità è dunque garantita anche conformemente all'articolo 37 Cost.

7.2 Compatibilità con gli impegni internazionali della Svizzera

Attualmente la Svizzera non è vincolata da nessun impegno internazionale nel settore della proprietà per piani.

7.3 Forma dell'atto

Il progetto prevede disposizioni importanti che contengono norme di diritto le quali, in virtù dell'articolo 164 capoverso 1 Cost. devono essere emanate sotto forma di legge federale. Il progetto sottostà a referendum facoltativo.

7.4 Subordinazione al freno alle spese

Il progetto non contiene né nuove disposizioni in materia di sussidi né nuovi crediti d'impegno o limiti di spesa. Non sottostà pertanto al freno alle spese (art. 159 cpv. 3 lett. b Cost.).

7.5 Rispetto del principio di sussidiarietà e del principio dell'equivalenza fiscale

Il progetto non tange la ripartizione dei compiti tra Confederazione e Cantoni.

7.6 Conformità alla legge sui sussidi

Il progetto non prevede né aiuti finanziari né indennità.

7.7 Delega di competenze legislative

Il progetto non prevede la delega di competenze legislative al Consiglio federale.

7.8 Protezione dei dati

La presente modifica del Codice civile e del Codice di procedura civile non ha ripercussioni dal punto di vista del trattamento di dati personali.

Bibliografia

- Bianchi François, Quelques questions relatives à la vente sur plans d'une part de propriété par étages avant construction, in: Association des Notaires Vaudois (a. c. di), Mélanges à l'occasion de son centenaire, Ginevra/Zurigo/Basilea 2005, pag. 211 segg.
- Fasel Urs, Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011 – Kommentar, 2^aed., Basilea 2013.
- Gäumann Stefan / Bösch René, in: Thomas Geiser / Stephan Wolf (a. c. di), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7^a ed., Basilea 2023 (cit.: Gäumann/Bösch in BSK).
- Grand-Pierre Vanessa, La modification des servitudes en PPE, in: Bohnet François et al. (a. c. di), PPE 2021, Neuchâtel 2021, pag. 1 segg.
- Haase Stefan / Bruni Stefan / Mayer Amelie-Theres, Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum, in: Wermelinger Amédéo (a. c. di), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Berna 2013, pag. 119 segg.
- Handschin Lukas / Wytenbach Michael, Der Beschluss der Stockwerkeigentümmerversammlung und seine Anfechtung, in: Wermelinger Amédéo (a. c. di), Luzerner Tag der Stockwerkeigentums 2011, Berna 2011, pag. 45 segg.
- Hürlimann-Kaup Bettina / Schmid Jörg, Einleitungsartikel des ZGB und Personenrecht.
- Manz Lena Anna, Unterhalt und Ersatzneubau im Stockwerkeigentum – Elemente zur Bewältigung von Sanierungsblockaden, dissertazione Zurigo, Zurigo, 2021.
- Meier-Hayoz Arthur, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, vol. IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Art. 641–654 ZGB, 5^a ed., Berna 1981 (cit.: Meier-Hayoz in BK).
- Meier-Hayoz Arthur / Rey Heinz, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, vol. IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, tomo 5: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Berna 1988 (cit.: Meier-Hayoz/Rey in BK).
- Nef Urs Ch., Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplans bei Stockwerkeigentum, ZBGR 82/2001 pag. 1 segg.
- Rey Heinz, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 1996 / Sachenrecht, ZBJV 134/1998 pag. 463 segg.
- Schmid Jörg / Hürlimann-Kaup Bettina, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht (art. 712a-t ZGB) – Perizia del 20 agosto 2018, redatta su incarico della Confederazione Svizzera, Lucerna/Friburgo 2018 (cit.: perizia).
- Schmid Meyer Diel Tatjana, Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan – Ausgewählte Aspekte, tesi Lucerna, Lucerna 2015
- Sommer Monika, HEV Schweiz, Stockwerkeigentum, 3^a ed., Zurigo 2016
- Scherrer Urs / Brägger Rafael, in: Thomas Geiser / Stephan Wolf (a. c. di), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7^a ed. Basilea 2022 (cit.: Scherrer/Brägger in BSK).

Steinauer Paul-Henri, Les droits réels, tomo I, 6^a ed., Berna 2019 (cit.: Steinauer, Droits réels I)

Steinauer Paul-Henri, Fin et prolongation du droit de superficie, in: Guillaume Florence / Pradervand-Kernen Maryse (a c. di), Le droit de superficie – Questions pratiques et d’actualité, pag. 122 segg. (cit.: Steinauer, Fin).

Sutter-Somm Thomas, Eigentum und Besitz, Schweizerisches Privatrecht V/1, 2^a ed., Basilea 2014.

Wermelinger Amédéo, La propriété par étages – Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 4^a ed., Rothenburg 2021 (cit.: Wermelinger, Commentaire).

Wermelinger Amédéo, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Teilband IV 1c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, 2^a ed., Zurigo/Basilea/Ginevra 2019 (cit.: ZK).

Wermelinger Amédéo, Le fonds de rénovation dans la PPE : principes et pièges, in : François Bohnet / Blaise Carron (a c. di), PPE 2015, Neuchâtel 2015 (cit.: Wermelinger, Fonds).

Wermelinger Amédéo, Die Verlängerung des Baurechts bei Stockwerkeigentum, in: Rumo-Jungo Alexandra et al. (a c. di.), Une emprunte sur le Code civil, Mélanges en l’honneur de Paul-Henri Steinauer, Berna 2013, pag. 663 segg. (cit.: Wermelinger, Die Verlängerung).

