



Codice civile svizzero

Disegno

(Proprietà per piani)

Modifica del ...

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

I

Il Codice civile² è modificato come segue:

Sostituzione di termini

¹ e ² *Concerne soltanto il testo tedesco*

Art. 712a cpv. 1

¹ *Concerne soltanto il testo tedesco*

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

¹ Possono essere oggetto del diritto esclusivo singole parti dell'edificio ordinate in appartamenti o in unità di locali per il commercio o altro scopo; esse devono costituire un tutto e avere un proprio accesso, ma possono comprendere locali accessori disgiunti.

^{1bis} Le parti dell'edificio devono essere assoggettate al diritto esclusivo nell'atto costitutivo. Convenzioni successive dei comproprietari sull'assoggettamento di parti dell'edificio al diritto esclusivo richiedono l'atto pubblico.

¹ FF ...

² RS 210

³ Altre parti dell'edificio possono essere dichiarate comuni nell'atto costitutivo o in una convenzione successiva dei comproprietari fatta per atto pubblico.

⁴ Le parti non assoggettate al diritto esclusivo si presumono comuni.

Art. 712b^{bis}

II^{bis}. Diritti d'uso preclusivo

¹ Un diritto d'uso preclusivo su determinate parti comuni può essere attribuito a una quota nell'atto costitutivo, nel regolamento per l'uso e l'amministrazione o per decisione dell'assemblea dei comproprietari.

² I Diritti d'uso preclusivo attribuiti nel regolamento o per decisione possono essere concessi, modificati, trasferiti o revocati unicamente da una maggioranza di comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte del valore della cosa. I comproprietari possono convenire per decisione unanime altre esigenze di maggioranza. La decisione richiede in ogni caso il consenso dei titolari del diritto d'uso preclusivo.

Art. 712c cpv. 1 e 2

¹ Il comproprietario non ha per legge il diritto di prelazione verso terzi che acquistano una quota, ma un tale diritto può essere stabilito nell'atto costitutivo o in una convenzione successiva ed essere annotato nel registro fondiario.

² Nello stesso modo può essere stabilito che l'alienazione di una parte dell'edificio assoggettata al diritto esclusivo, la costituzione d'usufrutto o d'un diritto d'abitazione sullo stesso e la sua locazione siano valide solo se gli altri comproprietari, con decisione della maggioranza, non facciano opposizione entro quattordici giorni dal ricevimento della comunicazione.

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

B. Costituzione, modifica e cessazione
I. Atto costitutivo

² *Concerne soltanto il testo tedesco*

Art. 712e

II. Descrizione delle parti dell'edificio e quote di valore

¹ L'atto costitutivo deve descrivere le parti dell'edificio oggetto del diritto esclusivo e indicare, in frazioni aventi un denominatore comune, la quota di ciascuna parte sul valore dell'immobile o del diritto di superficie nonché la base di calcolo utilizzata.

² La modificazione delle quote di valore richiede per la sua validità il consenso di tutti gli interessati diretti e l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari; ogni comproprietario può tuttavia domandare la rettificazione della sua quota, se sia stata de-

terminata erroneamente o sia divenuta inesatta per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze.

Art. 712^{bis}

II^{bis}. Piano di ripartizione

¹ Un piano di ripartizione che delimita le singole parti dell'edificio assoggettate al diritto esclusivo e le parti comuni deve essere depositato presso l'ufficio del registro fondiario con l'atto costitutivo. I Cantoni possono prevedere norme più severe per il piano di ripartizione.

² Se la delimitazione spaziale delle singole parti dell'edificio modificata, il piano di ripartizione deve essere rettificato e depositato presso l'ufficio del registro fondiario.

³ Ciascun comproprietario può esigere in ogni momento dall'assemblea dei comproprietari la rettifica del piano di ripartizione inesatto in punti essenziali.

Art. 712^{ter}

II^{ter}. Iscrizione prima del termine dei lavori
1. Principio

¹ Se l'iscrizione nel registro fondiario è chiesta prima della costruzione o trasformazione dell'edificio, l'ufficio del registro fondiario menziona sui fogli del libro mastro del fondo di base e delle quote che la proprietà per piani è stata costituita prima della costruzione o trasformazione dell'edificio.

² Al termine dei lavori di costruzione o di trasformazione dell'edificio i comproprietari devono constatare all'unanimità che i lavori sono stati eseguiti conformemente al piano di ripartizione iniziale o devono allestire un piano di ripartizione rettificato.

³ Il termine dei lavori deve essere comunicato all'ufficio del registro fondiario entro quattro mesi allegando, se del caso, il piano di ripartizione rettificato. L'ufficio del registro fondiario cancella d'ufficio la menzione secondo cui la proprietà per piani è stata costituita prima della costruzione o trasformazione dell'edificio.

Art. 712^{quater}

2. Procedura d'ufficio

¹ L'ufficio del registro fondiario impartisce ai comproprietari un termine adeguato per ottemperare ai loro obblighi legali o ripristinare lo stato conforme se vi sono indizi secondo cui:

1. il termine dei lavori di costruzione o trasformazione non sia stato comunicato entro il termine legale;
2. il piano di ripartizione iniziale non è stato rettificato al termine dei lavori di costruzione o trasformazione sebbene avrebbe dovuto esserlo, o
3. le parti dell'edificio assoggettate al diritto esclusivo non sono appartamenti o unità di locali con accesso indipendente per scopi commerciali o altri.

² Se i comproprietari non ottemperano ai loro obblighi legali entro il termine impartito, l'ufficio del registro fondiario trasmette l'affare a un giudice. Quest'ultimo adotta le misure necessarie e può in particolare ordinare la conversione della proprietà per piani in comproprietà ordinaria.

Art. 712f cpv. 2

² La cancellazione può essere domandata in virtù d'una convenzione di scioglimento, o, in mancanza di questa, dal comproprietario che accentra tutte le quote, sempreché vi consentano i titolari di diritti reali su quote, che non siano trasferibili su tutto il fondo senza pregiudizio.

Art. 712f^{bis}

V. Proroga del diritto di superficie

¹ Prima dell'estinzione del diritto di superficie, la maggioranza dei comproprietari può decidere di convenire una proroga del diritto di superficie con il proprietario del fondo. L'iscrizione della proroga nel registro fondiario può essere domandata in virtù della convenzione di proroga tra una maggioranza dei comproprietari e il proprietario del fondo.

² I comproprietari che non sono parte della convenzione di proroga escono dalla comunione alla scadenza della durata iniziale del diritto di superficie. Salvo convenzione contraria, le loro quote passano per legge in comproprietà ordinaria degli altri comproprietari proporzionalmente al valore delle loro quote.

³ I comproprietari uscenti hanno diritto a un'indennità per le loro quote. L'indennità corrisponde a quella che avrebbero ricevuto per le costruzioni devolute al proprietario del fondo se il diritto di superficie non fosse stato prorogato.

⁴ Se l'indennità non è pagata né garantita, i comproprietari uscenti possono esigere che un'ipoteca sia iscritta sulle loro precedenti quote in garanzia dell'indennità dovuta. L'iscrizione deve essere effettuata al più tardi tre mesi dopo la scadenza della durata iniziale del diritto di superficie.

Art. 712g cpv. 4

Abrogato

Art. 712h cpv. 2 n. 4

² *Concerne soltanto il testo tedesco*

Art. 712h^{bis}

1^{bis}. Fondo di
rinnovazione

¹ I comproprietari possono chiedere al giudice di ordinare la costituzione o la modifica di un fondo di rinnovazione per i lavori di manutenzione, di riparazione e di rinnovazione necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso

² Una tale azione presuppone che l'assemblea dei comproprietari abbia precedentemente rifiutato una proposta in tal senso e deve essere intentata da almeno due comproprietari. Se la comunione comprende solo due o tre comproprietari, ognuno di essi può intentare l'azione.

³ Se ordina la costituzione o la modifica di un fondo di rinnovazione, il giudice fissa in particolare, secondo il suo apprezzamento:

1. l'importo dei contributi annuali;
2. la durata per la quale il fondo è costituito o modificato; può prevedere una durata illimitata.

⁴ Un fondo di rinnovazione creato o modificato su ordine del giudice può essere sciolto o modificato prima della scadenza della durata fissata, per decisione unanime di tutti i comproprietari.

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

2. Ipoteca legale
in garanzia dei
contributi

¹ A garanzia dei suoi crediti per i contributi, la comunione ha il diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale sulla quota dei comproprietari per un importo massimo di tre contributi annuali.

² L'iscrizione può essere domandata da:

1. l'amministratore o, in mancanza di questo, da ciascun comproprietario autorizzato per decisione della maggioranza dei comproprietari o dal giudice; o
2. il creditore in favore del quale sia stato pignorato il credito per contributi.

^{2bis} L'ipoteca non è cancellata in caso di realizzazione forzata della quota.

*Art. 712k**Abrogato**Art. 712l^{bis}*

IV. Difetti rela-
tivi a parti co-
muni

1. Assemblea di
coordinamento

¹ Il comproprietario che dà notizia dei difetti relativi a parti comuni informa l'amministratore o, in mancanza di questo, la comunione del contenuto dell'avviso relativo ai difetti.

² L'amministratore o la comunione deve convocare entro tre mesi un'assemblea dei comproprietari al fine di coordinare l'esercizio dei diritti di garanzia dei singoli comproprietari sulle parti comuni.

³ Prima dell'assemblea tutti i comproprietari rendono noti i loro contratti se riguardano i diritti di garanzia e le caratteristiche convenute delle parti comuni difettose.

Art. 712^{ter}

2. Esercizio dei diritti di garanzia

¹ In caso di difetti relativi a parti comuni un comproprietario può far valere il suo diritto alla riparazione gratuita se la maggioranza dei comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte del valore della cosa lo autorizza a farlo.

² Un comproprietario può far valere il suo diritto all'azione estimatoria in caso di difetti relativi a parti comuni se:

1. l'assemblea di coordinamento ha avuto luogo; e
2. non è stato deciso di autorizzarlo a far valere il suo diritto alla riparazione gratuita.

³ Se un comproprietario fa valere il diritto all'azione redibitoria o estimatoria, l'imprenditore non può opporgli per contratto la limitazione o l'esclusione di questi diritti se:

1. la limitazione o l'esclusione per i difetti segnalati non è stata convenuta per tutti i comproprietari in modo uguale; o
2. le caratteristiche della parte comune difettosa convenute per contratto con i singoli comproprietari non corrispondono.

⁴ Sono fatti salvi i diritti di ciascun comproprietario:

1. di chiedere al giudice l'esecuzione degli atti d'amministrazione necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso; o
2. di attuare, a spese di tutti i comproprietari, le misure urgenti, necessarie a preservare la cosa da un danno imminente o maggiore.

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

¹ *Concerne soltanto il testo tedesco*

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

2. Convocazione, presidenza e verbale

² Per essere valide, le deliberazioni dell'assemblea devono essere messe a verbale che deve essere datato e firmato. Il verbale deve essere comunicato a ogni comproprietario per informazione e custodito in modo adeguato dalla comunione.

Art. 712o

3. Diritto di voto
- ¹ Ove una quota appartenga in comune a più persone, esse hanno diritto collettivamente a un voto, reso da un loro rappresentante.
 - ² Il proprietario e l'usufruttuario di una quota si accordano circa l'esercizio del diritto di voto; altrimenti il voto spetta in tutte le questioni amministrative all'usufruttuario, salvo per i lavori di costruzione meramente utili oppure diretti ad abbellire o a rendere più comoda la cosa.
 - ³ Salvo disposizione contraria del regolamento, il calcolo della maggioranza tiene conto solo dei voti emessi, a meno che non sia necessaria l'unanimità.

Art. 712o^{bis}

- ^{3^{bis}} Esclusione temporanea dal diritto di voto
- ¹ Un comproprietario che rifiuta sistematicamente di approvare le decisioni della comunione o viola ripetutamente obblighi finanziari sostanziali può essere escluso dal diritto di voto per decisione unanime degli altri comproprietari.
 - ² Se la comunione comprende almeno 30 membri, l'esclusione dal diritto di voto può essere decisa da una maggioranza di tre quarti dei membri presenti o rappresentati, ma almeno da 20 comproprietari.
 - ³ L'esclusione diventa effettiva con la successiva assemblea dei comproprietari e può essere decisa al massimo tre volte nei confronti di un comproprietario.

Art. 712q cpv. 2

² *Concerne soltanto il testo tedesco*

Art. 712t cpv. 2

² *Concerne soltanto il testo tedesco*

Art. 712u

- E. Esclusione dalla comunione
- ¹ Per l'esclusione dalla comunione si applicano le norme sulla comproprietà.
 - ² Su richiesta degli altri comproprietari, il giudice può vietare alla parte convenuta l'utilizzo del fondo.

Titolo finale, art. 20^{quinqies}

d. Presunzione legale

Le parti dell'edificio che non sono state dichiarate comuni nell'atto costitutivo o mediante convenzione successiva dei comproprietari prima dell'entrata in vigore della modifica del ... sono presunte assoggettate al diritto esclusivo.

Titolo finale, art. 20^{sexies}

e. Piano di ripartizione

Se la proprietà per piani è stata costituita prima dell'entrata in vigore della modifica del ..., in caso di modifica della delimitazione spaziale di singole parti dell'edificio non occorre depositare presso l'ufficio del registro fondiario un piano di ripartizione rettificato.

II

Il Codice di procedura civile³ è modificato come segue:

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

La procedura sommaria si applica nelle seguenti questioni:

d. diritti reali:

- 3^{bis}. provvedimenti in caso di non conformità della proprietà per piani (art. 712^{quater} cpv. 2 CC),
- 3^{ter}. costituzione, modifica e scioglimento del fondo di rinnovazione della proprietà per piani (art. 712^{bis} CC),
5. iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale (art. 712^{bis}, 712i, 779d, 779k e 837-839 CC),

III

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.