



13 maggio 2026

Revisione del Codice civile (Proprietà per piani)

Rapporto sui risultati della procedura di consultazione



Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

Indice

1	In generale	3
2	Elenco dei partecipanti	3
3	Osservazioni sull'avamprogetto	3
3.1	Osservazioni generali sull'avamprogetto.....	3
3.2	Osservazioni sulle singole disposizioni	4
3.2.1	Precisazioni e inversione della presunzione (art. 712 <i>b</i> cpv. 1, 3 e 4 AP-CC)	4
3.2.2	Diritti d'uso preclusivo (art. 712 <i>b</i> ^{bis} AP-CC)	4
3.2.3	Formula per il calcolo (art. 712 <i>e</i> AP-CC).....	5
3.2.4	Piano di ripartizione (Art. 712 <i>e</i> ^{bis} AP-CC).....	5
3.2.5	Iscrizione prima della costruzione dell'edificio (art. 712 <i>e</i> ^{ter} AP-CC).....	6
3.2.6	Procedura d'ufficio (art. 712 <i>e</i> ^{quater} AP-CC).....	7
3.2.7	Adempimento delle prescrizioni legali (art 712 <i>e</i> ^{quinquies} AP-CC).....	8
3.2.8	Diritto di superficie (art. 712 <i>f</i> ^{bis} AP-CC).....	8
3.2.9	Fondo di rinnovazione (art. 712 <i>h</i> ^{bis} AP-CC).....	9
3.2.10	Ipoteca e diritto di ritenzione (art. 712 <i>i</i> s. AP-CC).....	9
3.2.11	Diritti di garanzia per i difetti (art. 712 <i>l</i> ^{bis} AP-CC)	9
3.2.12	Assemblea dei comproprietari (art. 712 <i>n</i> ss. AP-CC)	10
3.2.13	Esclusione (art. 712 <i>u</i> AP-CC)	11
3.2.14	Procedura sommaria (art. 249 AP-CPC)	11
4	Accesso ai pareri	11
	Allegato / Anhang / Annexe	12

Compendio

La procedura di consultazione relativa alla revisione del diritto in materia di proprietà per piani si è svolta tra il 20 settembre 2024 e il 20 dicembre 2024. In totale, hanno espresso un parere 57 Cantoni, partiti e organizzazioni. Un'ampia maggioranza dei partecipanti ha sostenuto espressamente perlomeno l'orientamento generale del progetto di revisione: sono stati appena quattro i partecipanti che hanno completamente respinto il progetto. Vari pareri hanno presentato proposte di modifica, riguardanti in particolare il piano di ripartizione, la costituzione della proprietà per piani prima del compimento dell'edificio e il fondo di rinnovazione.

1 In generale

La procedura di consultazione relativa al progetto di modifica del Codice civile (Proprietà per piani) si è svolta tra il 20 settembre 2024 e il 20 dicembre 2024. Sono stati invitati a partecipare i Cantoni, i partiti rappresentati nell'Assemblea federale, le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città, delle regioni di montagna e dell'economia, nonché ulteriori organizzazioni interessate.

Hanno preso posizione tutti i Cantoni, 5 partiti, 25 organizzazioni (senza includere le singole sezioni di SVIT Svizzera) e un privato. In totale sono pervenuti 57 pareri. 4 organizzazioni (ACS, CDDGP, Università di Ginevra, USI) hanno esplicitamente rinunciato a presentare un parere.

Il presente rapporto sui risultati contiene una sintesi dei pareri pervenuti. I dettagli delle argomentazioni e le varie singole posizioni sono consultabili nei pareri originali, accessibili pubblicamente sulla piattaforma di pubblicazione del diritto federale¹.

2 Elenco dei partecipanti

Un elenco dei Cantoni, dei partiti, delle organizzazioni e dei privati che hanno risposto alla consultazione figura in allegato.

3 Osservazioni sull'avamprogetto

3.1 Osservazioni generali sull'avamprogetto

L'intento del progetto, ossia l'aggiornamento mirato del diritto in materia di proprietà per piani, è accolto favorevolmente dalla maggioranza dei partecipanti alla consultazione (AG, AI, BE, BL, BS, FR, GL, GR, JU, LU, NE, NW, SG, SH, SO, TG, TI, UR, VD, VS, ZG, Alleanza del Centro, i Verdi, PLR, PS, AFG, AGG, ANG, ASB, Casafair, CATEF, CGI, CP, CVAM, FSN, GeoA, IGS, SVBK, SVIT, USAM, USPI, VbN, ZNK). Tuttavia, nonostante il loro sostegno globale all'avamprogetto, la maggior parte di chi ha espresso un parere indica anche l'esigenza di adeguare alcune nuove disposizioni. In particolare, vengono richieste modifiche legate al piano di ripartizione, alla costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio e al fondo di rinnovazione (cfr. osservazioni sulle singole disposizioni). Queste richieste vengono sollevate prevalentemente sulla base delle conseguenze amministrative e organizzative per gli uffici del registro fondiario (cfr. osservazioni generali di AG, AI, BE, BS, FR, GL, VD, ZH, AF CRF).

¹ www.fedlex.admin.ch > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2024 > DFGP > Procedura di consultazione 2023/64

Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

4 partecipanti alla procedura di consultazione respingono completamente il progetto (AR, SZ, UDC, HEV).

Inoltre, in alcuni pareri si rilevano riscontri di natura generale sulla non retroattività (BE), sul linguaggio inclusivo di genere (GR, SH, ZNK) e sul livello di regolamentazione di talune disposizioni (ZH, ASM), oppure si raccomanda che venga costituita una commissione di esperti per il presente progetto legislativo (ZG).

Infine, alcuni riscontrano un ulteriore margine di intervento normativo non coperto dall'avamprogetto, per esempio relativamente alla sotto comunione (ZG), alle maggioranze semplici in caso di risanamento energetico (FRI, SVIT), alla possibilità di svolgere assemblee virtuali (FSN, Meyer, VbN), alla revisione dell'articolo 712*p* del Codice civile (CC; RS 210) (FSN, SVIT, VbN), alla semplificazione della realizzazione forzata (SVIT), all'introduzione dell'obbligo di adottare un regolamento (SVIT), al disciplinamento del risanamento dell'edificio (SVIT) e alla possibilità per la comunione dei comproprietari di prendere decisioni per mezzo di circolare (Meyer).

3.2 Osservazioni sulle singole disposizioni

3.2.1 Precisazioni e inversione della presunzione (art. 712*b* cpv. 1, 3 e 4 AP-CC)

Le precisazioni al capoverso 1 di questo articolo vengono talvolta in parte accolte esplicitamente con favore (GE) e in parte ritenute superflue (AI, NE). Si critica, in singoli casi, la scelta del termine «parte dell'edificio» (ZG, ZNK). Vengono richieste ulteriori precisazioni sulle unità per scopi economici assoggettate al diritto esclusivo nonché sul criterio secondo cui i locali accessori devono costituire un tutto (ANG, FSN, VbN). Singoli pareri invitano inoltre a rinunciare al secondo periodo del capoverso 1 (AR, CSRF), a precisarlo citando espressamente le tempistiche alternative per l'assoggettamento al diritto esclusivo (GE, Casafair) o a spostarlo in un capoverso apposito in cui integrare la conversione del diritto esclusivo nelle parti comuni (ZG).

2 partecipanti alla procedura di consultazione (ZG, ZNK) richiedono inoltre di stralciare il capoverso 3, ritenendolo ridondante alla luce della modifica del capoverso 1 e del nuovo capoverso 4.

L'inversione della presunzione rispetto a quanto finora disciplinato, introdotta al capoverso 4, viene accolta esplicitamente con favore da 22 partecipanti (AI, BL, BS, GE, LU, SO, TI, VD, VS, ANG, CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, FSN, IGS, SVBK, SVIT, USPI, VbN, ZNK), anche se 4 di essi invitano a prevedere una disposizione transitoria (ANG, FSN, VbN, ZNK). 6 partecipanti alla procedura di consultazione respingono la modifica ritenendo che possa creare incertezza giuridica (AR, NW, SZ, Alleanza del Centro, UDC, HEV).

3.2.2 Diritti d'uso preclusivo (art. 712*b*^{bis} AP-CC)

La codificazione dei diritti d'uso preclusivo viene esplicitamente sostenuta da 24 partecipanti (AG, BE, BL, BS, GL, LU, NW, SZ, TI, VD, PLR, AFCRF, ANG, CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, FSN, IGS, SVBK, SVIT, USPI, VbN) ed esplicitamente respinta da 2 (AI, ZNK). Vengono sollevate varie richieste di precisazione concernenti la natura giuridica e il contenuto (LU, CSRF, Meyer, ZNK), il requisito di forma (ZH, AFCRF), la distinzione dai diritti d'uso sotto forma di servitù e il rapporto con essi (VS, AFCRF, IGS), la descrizione nel registro fondiario (FRI) nonché la trasferibilità e il rapporto con l'art. 712*g* cpv. 3 CC (ZNK). Viene chiesto inoltre di sancire che i diritti d'uso preclusivo debbano essere attribuiti esclusivamente mediante il

Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

regolamento o l'atto costitutivo (AI, NW, SZ, HEV), oppure esclusivamente mediante il regolamento o una decisione (VD), oppure solo mediante il regolamento (AR). Infine, alcuni pareri sollevano critiche sul requisito della maggioranza e su quello dell'unanimità (BE, AFGRF, ANG, CATEF, FSN, SVIT, VbN, ZNK), nonché sulla mancata possibilità di attribuire e cedere i diritti d'uso a singole persone (AI, TI, ZG, SVIT).

3.2.3 Formula per il calcolo (art. 712e AP-CC)

I pareri favorevoli a indicare nell'atto costitutivo la formula per il calcolo sono 13 (BL, BS, SO TG, TI, CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, IGS, SVIT, USPI), quelli contrari sono 7 (AI, AR, BE, SZ, ZH, HEV, ZNK). Per alcuni partecipanti non è chiaro in quale misura la norma imponga un onere aggiuntivo agli uffici del registro fondiario relativamente ai loro compiti di verifica (BS, TI, ZH, AFGRF, CSRF, ZNK), né cosa accada in caso di errori di calcolo (ZNK). In singoli casi, si richiede che per le quote, per motivi legati alla digitalizzazione, si autorizzino solo numeratori e denominatori comuni non decimali (TG, UR), che si inserisca un riferimento al piano di ripartizione nell'atto costitutivo (GE) e che si adeguino alcune formulazioni («base» di calcolo invece di «formula» di calcolo [ZG], «formula di calcolo delle quote» [Casafair], stralcio della descrizione delle parti dell'edificio [ZNK]). In un caso si ritiene che, se si volesse mantenere la nuova disposizione, essa dovrebbe essere inclusa nell'ordinanza (ZH).

3.2.4 Piano di ripartizione (Art. 712e^{bis} AP-CC)

La maggioranza dei partecipanti sostiene esplicitamente la proposta di cui all'articolo 712e^{bis} AP-CC (AG, AI, BE, BL, BS, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SH, SO, TG, TI, VD, VS, PLR, AFG, AGG, ANG, Casafair, CATEF, CGI, CP, CSRF, CVAM, FRI, FSN, GeoA, IGS, SVIT, USAM, USPI, VbN, ZNK). Alcuni ritengono che essa corrisponda alla pratica già in essere (BL, GR, LU, NW, SH, SO, TI, ANG, CP, CVAM, FSN, USAM, USPI, VbN). Solo una chiara minoranza respinge esplicitamente l'articolo proposto (AR, SZ, ZH, HEV): infatti non reputa necessario disciplinare la questione dato che, a livello di prassi, essa non comporta problemi degni di nota (SZ, HEV). 2 Cantoni (BS e, limitatamente al cpv. 3, AG) prevedono un onere aggiuntivo per gli uffici del registro fondiario.

In singoli casi, viene chiesto di precisare le prescrizioni formali per il piano di ripartizione (ZH, AGG, FRI, IGS). I pareri espressi in merito alla sua forma sono contrastanti: se alcuni preferiscono evitare di imporre una forma specifica (AI, AR, CSRF, HEV, SVIT), altri richiedono che l'allestimento del piano di ripartizione debba essere affidato al servizio competente per la misurazione ufficiale (AFG, AGG, GeoA IGS) o a un ingegnere geometra patentato (GE, AGG, IGS). Altri ancora, invece, ritengono che il piano di ripartizione debba essere inserito nell'atto pubblico come parte integrante dell'atto costitutivo (SH, ZG, ANG, FSN, VbN, ZNK). Mentre 2 partecipanti (AG, IGS) deplorano la rinuncia a piani di ripartizione tridimensionali, altri (VD, ZH, CSRF) comunicano espressamente che i piani bidimensionali attualmente allestiti sono sufficienti. Infine, 2 Cantoni (GE, NE) sostengono che il diritto federale dovrebbe concedere ai Cantoni perlomeno la possibilità di decidere autonomamente la forma del piano di ripartizione.

Diversi partecipanti alla procedura di consultazione (AI, AR, GR, ZG, ZH, SVIT, ZNK) sono dell'opinione che la formulazione «rappresentazione geometrica della delimitazione delle diverse parti dell'edificio» sia fonte di incertezze e debba essere chiarita. Altri riterrebbero opportuno riportare i diritti d'uso preclusivo nel piano di ripartizione (Casafair, CATEF, CSRF, FRI, SVIT). Infine, singoli partecipanti alla procedura di consultazione vorrebbero, oltre al piano di ripartizione, una rappresentazione dettagliata della composizione delle unità di piano (AFG, GeoA) o una conferma ufficiale ai sensi dell'articolo 712e^{quinquies} AP-CC.

Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

Per quanto concerne la rettifica, si sostiene che la legge debba precisare chi (FRI, SVIT), a quali condizioni (AG, SH, TG, SVIT, ZNK) e in quale forma (AI, AR, LU, ZH, AFCRF, SVIT, ZNK) sia legittimato a depositare il piano di ripartizione aggiornato. Vengono espresse riserve anche sul termine «rettificato» (OW) e sull'onere aggiuntivo incombente sugli uffici del registro fondiario in questo contesto (AG).

Sulla possibilità di adire il giudice prevista in questa disposizione, singoli pareri (BE, JU) rilevano ancora poca chiarezza sull'attore a cui i comproprietari devono rivolgersi per la rettifica. Inoltre, per alcuni non è chiaro se il diritto previsto in questo contesto sia solo sussidiario, ossia successivo a un precedente rifiuto da parte dell'assemblea dei comproprietari (FRI, SVIT), né quali modifiche della delimitazione delle parti dell'edificio rendano necessaria una rettifica del piano di ripartizione (Casafair). Un Cantone (LU) si oppone a un'applicazione estesa dell'articolo 712e^{bis} capoverso 4 AP-CC conformemente all'articolo 712e^{quater} AP-CC, non ritenendola necessaria né opportuna.

3.2.5 Iscrizione prima della costruzione dell'edificio (art. 712e^{ter} AP-CC)

Per quanto concerne l'iscrizione prima della costruzione dell'edificio (art. 712e^{ter}-712e^{quinquies} AP-CC), 10 partecipanti sostengono perlomeno l'orientamento generale della soluzione proposta (AG, BL, BS, NE, NW, SH, SO, VD, VS, ZG, AFCRF, CATEF, CVAM, FRI, IGS, SVIT), mentre altri 6 (SZ, ZG, ANG, FSN, HEV, VbN) si oppongono esplicitamente e completamente alla disposizione. 3 Cantoni (SG, TG, ZG) sottolineano che grandi trasformazioni dell'edificio possono comportare le stesse problematiche causate da una costruzione.

L'obbligo di allegare all'iscrizione nel registro fondiario una licenza di costruzione passata in giudicato è sostenuto da molti (AG, NE, NW, SH, SO, VD, AFCRF, AGG, CATEF, CP, CVAM, FRI, IGS, SVIT, USAM, USPI), ma contrastato da altri (AI, AR, BS, GR, LU, SZ, TI, ZG, ZH, ANG, CSRF, FSN, HEV, VbN, ZNK). Diversi partecipanti alla procedura di consultazione criticano l'onere aggiuntivo che potrebbe scaturire da questo requisito (NW, SG, TI, VD, AFCRF, CSRF, SVIT, ZNK). In questo contesto, viene messo in discussione che sia competente l'ufficio del registro fondiario: la competenza potrebbe essere trasferita, per esempio, ai notariati (NW, VD). I pareri in merito alla necessità di allegare una licenza di costruzione sono contrastanti, con alcuni che, in particolare, si chiedono se non sia sufficiente una conferma da parte delle autorità preposte a tali licenze (NW). Altri, invece, propongono di disciplinare che debba essere allegato il piano di costruzione, e non la licenza di costruzione (SH, CGI).

Diversi partecipanti (BE, SO, OW, ZG, ZH, CSRF, SVIT), inoltre, indicano che occorre adeguare la terminologia del testo tedesco per chiarire che si tratta di una menzione.

Mentre alcuni pareri (LU, NE, SO) esprimono espressamente un sostegno al capoverso 2, diversi altri (GE, AGG, IGS) chiedono di chiarire la formulazione «compimento dell'edificio». Singoli partecipanti alla procedura di consultazione trovano che la forma in cui accertarsi che i lavori siano stati eseguiti conformemente al piano di ripartizione iniziale (AI, AR, BE, VS, ZH, CSRF), il quorum per l'accertamento (CSRF, FRI) o la relativa competenza (NE) non siano chiari.

Il capoverso 3 raccoglie il benestare esplicito di più partecipanti (JU, LU, NE, SO, CATEF, SVIT). Alcuni sottolineano che il termine di quattro mesi dovrebbe essere armonizzato con l'ordinanza del 23 settembre 2011 sul registro fondiario (ORF; RS 211.432.1), che prevede un termine di tre mesi (JU, OW, VS, AFCRF). 2 organizzazioni (AFG, GeoA) raccomandano

Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

di allineare il termine previsto in questa disposizione e quello di cui all'articolo 23 dell'ordinanza del 18 novembre 1992 concernente la misurazione ufficiale (OMU; RS 211.432.2). Un Cantone (GE) è dell'idea che il termine debba essere armonizzato con quello sancito per la tenuta a giorno della misurazione ufficiale di un edificio. Per 2 organizzazioni (AGG, IGS), quattro mesi sono troppo pochi. Diversi partecipanti alla procedura di consultazione (AI, AR, BE, TI, ZH, CATEF, CSRF) sostengono che la legge dovrebbe specificare in modo chiaro il momento a partire dal quale decorre il termine di quattro mesi. Un Cantone (BE) reputa che bisognerebbe fissare criteri concreti per quanto concerne il compimento dell'edificio o che si debba utilizzare la stessa terminologia finora in essere nell'ORF. Un altro Cantone (GL) considera che la notificazione debba avvenire non appena l'edificio viene costruito e collaudato dalle autorità, rendendo quindi superflue le modifiche successive. Al contrario, per altri (TI, CATEF), essa dovrebbe avvenire nel momento in cui l'edificio diventa abitabile (CATEF: «data del rilascio dell'abitabilità»).

3.2.6 Procedura d'ufficio (art. 712^{e^{quater}} AP-CC)

Diversi partecipanti (AI, AR, GR, LU, SH, SO, SZ, TI, UR, ZH, ANG, CSRF, FSN, HEV, VbN, ZNK) respingono completamente ed espressamente l'articolo 712^{e^{quater}} AP-CC. Alcuni sostengono che la disposizione crei un onere aggiuntivo per gli uffici del registro fondiario (AG, JU, OW, TI, VD, VS, ZG, ZH, ANG, FRI, FSN, VbN), mentre altri sono del parere che la questione non sia di competenza di detti uffici (AI, AR, BS, GL, GR, JU, LU, NE, SH, TI, UR, ZG, ZH, AFGRF, AFG, CSRF, HEV, ZNK). Per un'organizzazione (SVIT), questa disposizione non dovrebbe sicuramente sfociare nell'imposizione agli uffici del registro fondiario di un ulteriore obbligo di controllo. Sul fronte opposto, alcuni partecipanti alla procedura di consultazione esprimono invece il proprio sostegno esplicito alla disposizione (CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, USPI).

Il capoverso 1 solleva alcuni dubbi sull'identificazione degli «indizi». Diversi partecipanti alla procedura di consultazione (BE, BS, GE, OW, UR, ZG, AFGRF, SVIT) indicano che gli uffici del registro fondiario non possono identificare questi indizi. Inoltre, secondo alcuni non è chiaro chi sia responsabile della notificazione del compimento dell'edificio all'ufficio del registro fondiario (BE, NE, VS, ZH, FRI) né quali siano le scadenze che si applicano per tale obbligo di notificazione (BE, NE, GE, ZH).

Per il capoverso 2, 4 organizzazioni (AFG, AGG, FRI, IGS) esprimono esplicitamente un parere favorevole alla proposta di incaricare il servizio competente per la misurazione ufficiale se i comproprietari non ottemperano ai loro obblighi, altri (GE, GL, NE, OW, SH, SO, TI, VD, CSRF, ZNK) sono invece esplicitamente contrari.

Diversi pareri (AG, GL, OW, TI, UR, ZH, AFGRF, CSRF, SVIT, ZNK) segnalano che l'incarico al servizio competente per la misurazione ufficiale a spese dei comproprietari solleverebbe alcuni problemi, che dovrebbero essere risolti. Alcune domande hanno invece interessato i costi (OW), la trasmissione (BE, AFGRF, SVIT), l'impugnazione (BE) e la forma (TG, CSRF, SVIT, ZNK) del piano di ripartizione rettificato. Un'organizzazione (GeoA) respinge esplicitamente l'intero capoverso.

Viene segnalato che il capoverso 3 si discosta dal principio per cui l'amministrazione del registro fondiario interviene solo dietro notificazione (ZH, SVIT). Un'organizzazione (SVIT) si chiede inoltre se e come i comproprietari vengano informati. Per un Cantone (BE), la legge deve contenere anche elementi per la richiesta di rettifica del registro fondiario, dato che l'eliminazione della menzione potrebbe essere illegittima.

Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

3.2.7 Adempimento delle prescrizioni legali (art 712^{equinquies} AP-CC)

La disposizione raccoglie il sostegno esplicito di diversi partecipanti (NE, SO, CGI, CP, CVAM, USAM, USPI). Alcuni (AG, JU, TI, VD, FRI, SVIT, ZNK) sostengono espressamente il fatto che gli uffici del registro fondiario possano trasmettere l'affare al giudice (cpv. 2), altri (AI, AR, SH, SZ, TI, ANG, FSN, HEV, VbN) si dicono invece esplicitamente contrari. Diversi partecipanti alla procedura di consultazione (GL, VS, ZG, AFCRF, ANG, FSN, VbN) sono del parere che la procedura proposta sia di difficile applicazione e che comporti un notevole onere aggiuntivo per gli uffici del registro fondiario. Diversi pareri (BE, GR, JU, LU, SH, TI, VD, ZH, CSRF, FRI, SVIT) sostengono inoltre che non sia compito dell'ufficio del registro fondiario verificare il rispetto delle disposizioni legali conformemente al capoverso 1, o perlomeno mettono in discussione questa imposizione. Per singole organizzazioni (CGI, CP, CVAM, USAM, USPI) è invece logico che sia l'ufficio del registro fondiario ad assumere questo compito. Infine, 2 partecipanti alla procedura di consultazione (ZG, CSRF) fanno notare che la formulazione di questo capoverso non corrisponde a quella dell'articolo 712^b capoverso 1 CC.

Riguardo alla conferma ufficiale, viene chiesto in particolare in quale caso si debba rilasciare (AG) e chi dovrebbe effettuare il rilascio (Casafair, SVIT): ci si interroga se questo compito spetti per esempio agli ingegneri geometri ufficiali (GE) o agli ingegneri geometri patentati iscritti nel Registro federale degli ingegneri geometri (AGG, IGS).

Per la trasmissione dell'affare al giudice, prevista al capoverso 2, un Cantone (BS) rileva che bisogna ancora chiarire la durata del termine, le possibilità di impugnazione della disposizione dell'ufficio del registro fondiario e la forma in cui detto ufficio debba trasmettere l'affare al giudice. In particolare, per 3 Cantoni (BE, BS, JU), è necessario definire il termine impartito dall'ufficio del registro fondiario. Due partecipanti (ZG, Casafair) ritengono che non sia adeguato mettere l'accento sulla revoca giudiziaria della proprietà per piani senza prevedere un sistema a cascata.

3.2.8 Diritto di superficie (art. 712^{bis} AP-CC)

La nuova possibilità di prorogare il diritto di superficie sul quale si basa la proprietà per piani ottiene l'approvazione esplicita generale di 19 partecipanti (AG, AI, AR, BL, NE, PLR, UDC, ANG, CGI, CP, CSRF, CVAM, FRI, FSN, HEV, IGS, SVBK, SVIT, USPI, VbN, ZNK), ma incontra il dissenso di altri 6 (GR, LU, TI, VD, ZG, CATEF).

In singoli casi si chiede che anche una minoranza possa decidere di convenire la proroga (ZG), che venga sancita una finestra temporale per la decisione (ANG, FSN, SVBK, VbN) e che venga chiarita la successione delle fasi procedurali, in particolare per quanto concerne il trasferimento dei diritti, l'iscrizione e la proroga (AFCRF, ANG, FSN, VbN).

Pochi partecipanti alla procedura di consultazione si ritengono insoddisfatti del capoverso 2 poiché, con la proroga, la proprietà per piani non viene estinta, ma si riorganizzano solamente i rapporti di proprietà (AI, AR, CSRF). Viene richiesto anche che non venga prevista un'uscita obbligatoria per i comproprietari che non vogliono la proroga del diritto di superficie, ma che essi abbiano semplicemente il diritto di cedere la loro quota (ZG).

Molti pareri riguardanti il capoverso 3 indicano che bisogna chiarire l'ammontare dell'equa indennità, in particolare per quanto attiene al valore venale e all'indennità di riversione (AI, AR, SH, TI, ZG, ANG, CSRF, FSN, SVBK, SVIT, VbN). Si fa inoltre notare che è imprescindibile tenere in considerazione anche le ipoteche iscritte sulle quote e i relativi creditori (AFCRF,

Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

ANG, ASB, FSN, VbN) nonché che il proprietario uscente debba rispondere delle proprie ipoteche (ASB).

Relativamente al capoverso 4, singoli partecipanti richiedono che il termine duri quattro mesi (CATEF, SVIT) e che la formulazione si avvicini di più a quella dell'articolo 779d CC (SVIT). Inoltre, un partecipante (ZG) chiede che l'ipoteca prevista in questa disposizione sia sostituita da una responsabilità solidale dei comproprietari.

3.2.9 Fondo di rinnovazione (art. 712h^{bis} AP-CC)

La possibilità di intentare un'azione per alimentare il fondo di rinnovazione è accolta espressamente da 12 partecipanti (BL, BS, NW, SG, SO, TI, VD, CATEF, CGI, FRI, IGS, SVIT) e respinta da altri 5 (AR, SZ, PLR, UDC, HEV). Tra i sostenitori, 11 sollevano la richiesta di inserire nella legge l'obbligo di alimentazione del fondo di rinnovazione (GR, NW, SG, VD, i Verdi, ANG, Casafair, FSN, SVBK, VbN, ZNK), 4 richiedono di rimuovere il numero minimo di due attori (ZG, CATEF, FRI, SVIT). Sul fronte opposto, 5 partecipanti ritengono che detto numero sia troppo basso (CGI, CP, CVAM, Meyer, USPI). Infine, in singoli pareri si propone di disciplinare le condizioni necessarie per poter effettuare prelievi dal fondo (ZG), di estendere la possibilità di intentare un'azione anche all'esecuzione dei lavori di costruzione utili (CATEF) o di adeguare i contributi annuali alla capacità creditizia dei singoli comproprietari (Meyer).

3.2.10 Ipoteca e diritto di ritenzione (art. 712i s. AP-CC)

Gli adeguamenti apportati all'ipoteca costituita a favore della comunione sono sostenuti esplicitamente da 10 partecipanti (BL, NE, NW, TI, PLR, CATEF, CSRF, HEV, IGS; il parere favorevole espresso dall'UDC fa riferimento solo al cpv. 2^{bis}). Si invita a chiarire le questioni ancora pendenti nel testo di legge (relative al grado dell'ipoteca [AG], al rinvio agli art. 779i e 779k CC [BE], al calcolo [LU] e alla scadenza dei crediti [LU, CGI, CP, CVAM, SVIT, USPI]). Diversi partecipanti alla procedura di consultazione respingono la nuova regolamentazione ritenendo che l'istituto sia sensato solo per contributi annuali fissati in precedenza (AI, AR, SG, CATEF), che l'assenza di un massimale per la somma garantita dall'ipoteca causi arbitrarietà (ZG, Casafair, FRI, ZNK) o che l'ipoteca possa essere problematica poiché influenza la concessione di crediti da parte delle banche (ANG, FSN, VbN). Le modifiche vengono respinte anche sulla base di considerazioni legate alla loro pertinenza e alla dogmatica (SO, ANG, FSN, VbN).

L'abrogazione del diritto di ritenzione di cui all'articolo 712k CC è respinta da 11 partecipanti alla procedura di consultazione (AR, NW, TI, UDC, CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, HEV, USPI) e sostenuta esplicitamente da 7 (ANG, FSN, IGS, SVBK, VbN, ZNK). SVIT ritiene che lo stralcio sia accettabile solo se tutti i miglioramenti proposti per l'articolo 712i entrassero in vigore così come proposti nell'avamprogetto.

3.2.11 Diritti di garanzia per i difetti (art. 712j^{bis} AP-CC)

Il nuovo disciplinamento dei diritti di garanzia per i difetti relativi a una parte comune viene sostenuto, almeno in parte, da 9 partecipanti (BL, GR, PLR, ANG, FRI, FSN, HEV, IGS, VbN). Solo un partecipante (UDC) respinge l'orientamento generale della norma, non considerandolo appropriato. In molti casi, il requisito dell'unanimità viene ritenuto troppo severo e si chiede di imporre piuttosto il requisito della maggioranza (AR, SH, UDC, CATEF, CGI, CP, CVAM, HEV, USPI) o di mantenere l'unanimità escludendo però i comproprietari implicati, come l'impresa o le persone ad essa vicine (TI, ANG, FSN, VbN, ZNK). Singoli partecipanti reputano che la norma sia troppo complicata (GR, CSRF, FRI, SVIT) o formulata in modo

Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

poco chiaro (VD, ZG). Viene inoltre fatto notare che, sotto il profilo della sistematica, la disposizione dovrebbe far parte del Codice delle obbligazioni (ZG, ANG, FRI, FSN, VbN, ZNK). Si indica anche la necessità di esplicitare che la disposizione si debba applicare solo ai contratti d'appalto per la costruzione dell'edificio (CSRF, FRI, SVIT). Inoltre, si ritiene che per i singoli comproprietari sia impossibile constatare la sussistenza delle condizioni elencate al capoverso 3 (CSRF, SVIT, ZNK) e che non sia chiaro cosa accada alle parti comuni su cui vige un diritto d'uso preclusivo (ANG, FSN, VbN, ZNK). Singoli riscontri ritengono che il termine di un anno per la decisione sia troppo lungo (TI, CATEF) e che prevedere un diritto individuale alla riduzione del prezzo per i singoli comproprietari sia poco adeguato e comporti procedure complesse (CATEF). Infine, singoli pareri chiedono che l'amministrazione venga obbligata a esercitare i diritti del caso (HEV) o che debba essere perlomeno informata (AR) o ancora che i pertinenti diritti debbano essere esercitati dalla comunione tramite cessione legale (ZG, SVIT).

3.2.12 Assemblea dei comproprietari (art. 712n ss. AP-CC)

Il nuovo obbligo di verbalizzazione delle deliberazioni dell'assemblea (art. 712n cpv. 2 AP-CC) viene approvato esplicitamente, almeno in parte, da 7 partecipanti alla procedura di consultazione (TI, CATEF, CGI, FSN, IGS, SVIT, VbN). Sono richiesti chiarimenti in merito alla persona che deve firmarli (TI), al calcolo dei termini per la contestazione (CATEF, HEV) nonché alla firma e alla trasmissione di documenti elettronici (CP, CVAM, FRI, SVIT, USPI). Singoli partecipanti richiedono che si inserisca un caso di contestabilità quale *lex specialis* rispetto all'articolo 75 CC (CATEF) o la possibilità di menzionare le deliberazioni nel registro fondiario, analogamente all'articolo 649a capoverso 2 CC (FSN, VbN, ZNK). Le federazioni dei notai ritengono inoltre che sia problematico legare la validità (non la validità legale) alla data e alla firma (ANG, FSN, VbN, ZNK). In singoli casi, chi respinge questa proposta indica anche che bisognerebbe mantenere l'obbligo di archiviazione per l'amministrazione o il comproprietario che presiede all'assemblea (AR, HEV), che la nuova regolamentazione non è adeguata né adatta al raggiungimento del suo intento (ZG), che viene dato troppo potere alle amministrazioni che redigono il verbale (ZG, CATEF) e che si crea burocrazia non necessaria e incertezza giuridica, anche relativamente alla protezione dei dati (SVBK).

L'articolo 712o AP-CC è espressamente sostenuto da 10 partecipanti alla procedura di consultazione (BL, TI, VD, CATEF, CGI, CP, CVAM, IGS, SVBK, USPI). Per i capoversi 1 e 2 sono pervenute solo singole richieste (sostituzione di «piano» con «unità di piano» [AI, AR, CSRF] e presa in considerazione dei beneficiari del diritto di abitazione [SH]). Per quanto concerne il capoverso 3, diversi partecipanti alla procedura di consultazione indicano invece che manca chiarezza, in particolare riguardo al calcolo della doppia maggioranza (AI, AR, CSRF, FRI, SVIT) e dell'unanimità (HEV), secondo alcuni quasi impossibile da raggiungere (AI, AR, BE). Viene riportato anche che nella prassi si è instaurato il diritto dell'associazione e, pertanto, vengono sollevati dubbi sulla necessità delle nuove disposizioni (CSRF), che alcuni chiedono invece di inserire nell'articolo 712g capoverso 1 CC (ANG, FSN, VbN). Infine, un partecipante esprime il timore che, non tenendo in considerazione le astensioni, le decisioni sarebbero meno rappresentative e chiede pertanto un quorum minimo (CATEF).

Il nuovo articolo 712o^{bis} AP-CC raccoglie il benestare esplicito di 7 pareri (BL, TI, VD, VS, CGI, IGS, SVIT), mentre 5 partecipanti chiedono che l'esclusione dal diritto di voto sia prevista solo in caso di violazione di obblighi finanziari (ANG, FSN, SVBK, VbN, ZNK) e uno richiede di applicarla solo in caso di abusi ripetuti nell'impugnazione delle decisioni (ZG). 8 partecipanti respingono completamente la disposizione (SZ, Alleanza del Centro, PLR, CP,

Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

CVAM, FRI, HEV, USPI); 3 di essi richiedono però che, in caso di ripetuta violazione di obblighi finanziari, si applichi un'esclusione ai sensi dell'articolo 712u CC (SZ, Alleanza del Centro, UDC, HEV; cfr. anche Meyer). Si richiede inoltre di fornire precisazioni in merito al requisito della maggioranza degli «altri» comproprietari (BE, CATEF, IGS, SVIT; FRI per quanto riguarda le comunioni di due persone), ai termini «ripetutamente» e «sistematicamente» (VS, CGI, FRI, Meyer), al calcolo della maggioranza dopo l'esclusione (ANG, FSN, VbN) nonché all'impugnabilità (VS, Casafair) e all'effetto (sospensivo) dell'impugnazione (FRI, SVIT). 7 partecipanti indicano che, considerando la cadenza annuale delle assemblee ordinarie, sei mesi di sospensione sono troppo pochi (SG, TI, CATEF, CSRF, FRI, HEV, SVIT).

Infine, si richiede che la persona che presiede all'assemblea dei comproprietari possa pronunciare multe (Meyer).

3.2.13 Esclusione (art. 712u AP-CC)

Il nuovo disciplinamento dell'esclusione dalla comunione dei comproprietari è esplicitamente sostenuto da 14 partecipanti (TI, VD, UDC, ANG, CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, FSN, HEV, IGS, USPI, VbN), sebbene si richieda che la misura venga applicata anche in caso di inadempienze di natura finanziaria (SZ, Alleanza del Centro, UDC, HEV; cfr. anche Meyer). Un riscontro riporta che si tratta di una misura gravosa (VS), la quale, per un altro partecipante (SVBK), potrebbe eventualmente costituire una violazione alla garanzia della proprietà sancita all'articolo 26 della Costituzione (Cost.; RS 101). Viene inoltre richiesto di disciplinare l'esclusione nel diritto sulla comproprietà (ZG, SVIT) e di regolamentare anche i motivi di esclusione (UDC) e le procedure che possono essere intentate dalla comunione (SVBK). Infine si indica che il divieto di utilizzo del fondo, così come attualmente formulato nel capoverso 2, è applicabile solo per i comproprietari già esclusi e che ciò impedisce alla misura di avere un effetto preventivo. Il capoverso dovrebbe quindi essere riformulato, eventualmente con una differenziazione tra il periodo precedente e quello successivo alla sentenza (SVIT).

3.2.14 Procedura sommaria (art. 249 AP-CPC)

Due partecipanti avallano esplicitamente le aggiunte (CATEF, IGS). Si richiede di integrare l'impugnazione dell'esclusione dal diritto di voto ai sensi dell'articolo 712o^{bis} AP-CC (Casafair). D'altro canto, viene richiesto anche lo stralcio dell'articolo 712^{ph}^{bis} AP-CC (TI) e dell'articolo 712e^{bis} capoverso 2 CC (TI, SVIT). Un partecipante (HEV) è completamente contrario alle aggiunte perché respinge i corrispondenti articoli del CC.

4 Accesso ai pareri

Secondo l'articolo 9 della legge del 18 marzo 2005 sulla consultazione (LCo; RS 172.061), il pubblico ha accesso alla relativa documentazione e, una volta scaduto il termine per rispondere, ai pareri pervenuti, nonché al rapporto sui risultati della consultazione dopo che il Consiglio federale ne ha preso atto. Tali documenti sono consultabili in forma elettronica sulla piattaforma di pubblicazione del diritto federale² (art. 16 dell'ordinanza del 17 agosto 2005 sulla consultazione [OCo, RS 172.061.1]).

² www.fedlex.admin.ch > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2024 > DFGP > Procedura di consultazione 2023/64

Elenco dei partecipanti

Verzeichnis der Eingaben

Liste des organismes ayant répondu

Cantoni / Kantone / Cantons

AG	Argovia / Aargau / Argovie
AI	Appenzello Interno / Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int.
AR	Appenzello Esterno / Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext.
BE	Berna / Bern / Berne
BL	Basilea Campagna / Basel-Landschaft / Bâle-Campagne
BS	Basilea Città / Basel-Stadt / Bâle-Ville
FR	Friburgo / Freiburg / Fribourg
GE	Ginevra / Genf / Genève
GL	Glarona / Glarus / Glaris
GR	Grigioni / Graubünden / Grisons
JU	Giura / Jura
LU	Lucerna / Luzern / Lucerne
NE	Neuchâtel / Neuenburg
NW	Nidvaldo / Nidwalden / Nidwald
OW	Obvaldo / Obwalden / Obwald
SG	San Gallo / St. Gallen / Saint-Gall
SH	Sciaffusa / Schaffhausen / Schaffhouse
SO	Soletta / Solothurn / Soleure
SZ	Svitto / Schwyz
TG	Turgovia / Thurgau / Thurgovie
TI	Ticino / Tessin
UR	Uri
VD	Vaud / Waadt
VS	Vallese / Wallis / Valais
ZG	Zugo / Zug / Zoug
ZH	Zurigo / Zürich / Zurich

Partiti politici / Parteien / Partis politiques

Alleanza del Centro	Alleanza del Centro Die Mitte Le Centre Allianza dal Center
I Verdi	I VERDI. VERDI svizzeri Grüne. Grüne Schweiz VERTS. Les VERTS-E-S Suisses

Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

PLR	PLR. I Liberali Radicali FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLD. Ils Libéraux
PS	Partito socialista svizzero PS Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP Parti socialiste suisse PS
UDC	Unione democratica di centro UDC Schweizerische Volkspartei SVP Union démocratique du centre UDC

Interessierte Organisationen und Privatpersonen / Organisations intéressées et particuliers / Organizzazioni interessate e privati

AFCRF	Association fribourgeoise des conservatrices et des conservateurs du registre foncier
AFG	Association fribourgeoise des géomètres
AGG	Association genevoise des ingénieurs géomètres brevetés
ANG	Aargauische Notariatsgesellschaft
ASB	Associazione svizzera dei banchieri (ASB), Swiss Banking Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg), Swiss Banking Association suisse des banquiers (ASB), Swiss Banking
ASM	Associazione svizzera dei magistrati (ASM) Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter (SVR) Association suisse des Magistrats de l'ordre judiciaire (ASM) Associazion svizra dals derschaders (ASD)
Casafair	Casafair Schweiz HabitatDurable
CATEF	Camera ticinese dell'economia fondiaria
CGI	Chambre genevoise immobilière
CP	Centre patronal
CSRF	La Conferenza Svizzera del Registro Fondiario (CSRF) Die Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung (KSG) Conférence Suisse du Registre Foncier (CSRF)
CVAM	Chambre vaudoise des arts et métiers (CVAM)
FRI	Fédération romande immobilière
FSN	Federazione svizzera dei Notai (FSN) Schweizer Notarenverband (SNV) Fédération Suisse des Notaires (FSN)
GeoA	Amt für Geoinformation (GeoA) Service de la géoinformation de l'Etat de Fribourg (Sgéo)
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
IGS	Ingegneri-Geometri Svizzeri IGS Ingenieur-Geometer Schweiz IGS Ingénieurs-Géomètres Suisses IGS

Rapporto sulla consultazione: revisione del CC (Proprietà per piani)

USAM	Unione svizzera delle arti e mestieri (USAM) Schweizerischer Gewerbeverband (SGV) Union suisse des arts et métiers (USAM)
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)
SVBK	Federazione svizzera dei patriziati Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) Fédération suisse des bourgeoisies et corporations Federaziun svizra da las vischnancas burgaisas e corporaziuns
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Schweiz
VbN	Verband bernischer Notare (VbN) Association des notaires bernois (ANB)
ZNK	Zürcherisches Notaren-Kollegium
Meyer	Meyer Jan

Verzicht auf Stellungnahme / Renonciation à une prise de position / Rinuncia a un parere

- Associazione dei Comuni Svizzeri (ACS)
Schweizerische Gemeindeverband (SGV)
Association des Communes Suisses (ACS)
Associazziun da las Vischnancas Svizras

- Conferenza delle direttrici e dei direttori dei dipartimenti cantonali di giustizia e polizia (CDDGP)
Konferenz der kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen und -direktoren (KKJPD)
Conférence des directrices et directeurs des départements cantonaux de justice et police (CCDJP)

- Unione svizzera degli imprenditori (USI)
Schweizerischer Arbeitgeberverband (SAV)
Union patronale suisse (UPS)

- Università di Ginevra