



Berna, 20 settembre 2024

Destinatari:

Governi cantonali

Modifica del Codice civile (Proprietà per piani): avvio della procedura di consultazione

Onorevoli Consiglieri di Stato,

il 20 settembre 2024, il Consiglio federale ha incaricato il DFGP di consultare i Cantoni, i partiti, le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, le associazioni mantello nazionali dell'economia e le altre cerchie interessate in merito all'avamprogetto di modifica del Codice civile (Proprietà per piani).

Il termine di consultazione scade il **20 dicembre 2024**.

Dalla sua introduzione nel 1965, nel complesso il diritto sulla proprietà per piani ha dato buoni frutti. La presente revisione attua la mozione Caroni (19.3410) «55 anni di proprietà per piani. È tempo di un aggiornamento» e mira ad aggiornare singoli punti di tale diritto, che conserva la sua struttura e i suoi contenuti essenziali. La revisione propone di adeguare le disposizioni che si sono dimostrate poco praticabili o che hanno generato incertezza giuridica.

L'avamprogetto prevede principalmente le modifiche seguenti.

Una regolamentazione dettagliata colmerà la lacuna della legge relativa al diritto d'uso preclusivo sulle parti comuni.

L'avamprogetto disciplina anche la costituzione della proprietà per piani prima del compimento dell'edificio al fine di tutelare maggiormente i compratori su progetto di una proprietà per piani.

Affinché dal registro fondiario risulti chiaramente e correttamente la delimitazione della proprietà per piani, l'articolo 712^{e bis} AP-CC prescrive l'allestimento di un piano di ripartizione da depositare presso l'ufficio del registro fondiario al momento della costituzione della proprietà per piani e da rettificare in caso di modifiche successive.

Nel diritto in vigore, la proroga contrattuale del diritto di superficie presuppone una decisione unanime. Una nuova disposizione dell'avamprogetto permette ora a una maggioranza della comunione di prorogare il diritto di superficie accordando un'indennità agli altri comproprietari.

L'assenza o il finanziamento insufficiente di un fondo di rinnovazione possono porre problemi nella prassi. Invece di imporre un obbligo generale di costituire un tal fondo, l'avamprogetto introduce un'azione che permette ai comproprietari di chiedere a un giudice, a condizioni chiaramente definite, di ordinare la costituzione o la modifica di un fondo di rinnovazione.



L'avamprogetto disciplina inoltre l'esercizio dei diritti di garanzia per i difetti in caso di lavori di costruzione o di trasformazione alle parti comuni. Questo adeguamento mira a garantire una migliore tutela degli interessi della comunione e una maggiore certezza del diritto per tutti gli interessati.

Per meglio contrastare il comportamento querulomane di certi comproprietari, l'avamprogetto permette di escluderli temporaneamente dal diritto di voto, sanzionando così i comportamenti che nuocciono gravemente alla comunione. Il giudice potrà inoltre vietare ai comproprietari esclusi di utilizzare la loro quota di proprietà per piani.

Infine, l'avamprogetto propone modifiche mirate della presunzione legale riguardo alle parti dell'immobile non chiaramente attribuite, dell'iscrizione di un'ipoteca legale in garanzia dei contributi e del calcolo delle maggioranze per le deliberazioni.

Vi invitiamo a farci pervenire il vostro parere sull'avamprogetto e il rapporto esplicativo. La documentazione relativa alla consultazione è reperibile sul sito [Procedure di consultazione in corso](#).

Ai sensi della legge sui disabili (LDis; RS 151.3), ci impegniamo a pubblicare documenti accessibili anche a persone diversamente abili. Vi invitiamo dunque a trasmetterci i vostri pareri in forma elettronica (**p.f. oltre a una versione PDF anche una versione Word**) entro il termine indicato al seguente indirizzo di posta elettronica:

egba@bj.admin.ch

Vi preghiamo inoltre di indicare una persona di contatto per eventuali domande da parte nostra.

Per informazioni complementari sono a vostra disposizione la signora Naïri Sevhonkian (tel. +41 58 462 47 97) e il signor Dominic Wüthrich (tel. +41 58 462 47 97).

Ringraziandovi per la preziosa collaborazione vi preghiamo di gradire, onorevoli Consiglieri di Stato, l'espressione della nostra alta stima.

Beat Jans
Consigliere federale