



Revisione del Codice civile (Proprietà per piani)

Rapporto esplicativo per l'avvio della procedura di consultazione

del 20 settembre 2024

Compendio

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 a promuovere l'abitazione di proprietà.

La presente revisione costituisce un cauto aggiornamento del diritto in materia di proprietà per piani volto ad adeguare singole disposizioni 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 titolarità, la trasmissione e la soppressione.

Nel diritto in vigore mancano parimenti prescrizioni relative alla costituzione della proprietà per piani prima del compimento dell'edificio. Disciplinando in dettaglio la questione nel Codice civile (CC), il presente progetto aumenta la certezza del diritto in questo ambito al fine di proteggere maggiormente i compratori su progetto di una proprietà per piani.

Affinché la ripartizione geometrica della proprietà per piani risulti chiaramente e correttamente dal registro fondiario, il nuovo articolo 712^e_{bis} AP-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.

L'avamprogetto 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 meglio tutelati 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. L'avamprogetto permette ora 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 rinnovazione costituisce un problema. Il presente progetto rinuncia a imporre alle comunioni di comproprietari un obbligo generale di costituire un fondo di rinnovazione e introduce

per contro un'azione che, a determinate condizioni, permette ai comproprietari di chiedere a un 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.

Inoltre, la presunzione legale dell'articolo 712b capoverso 3 CC, secondo cui le parti dell'edificio non dichiarate comuni si presumono assoggettate al diritto esclusivo, ha generato dei 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 di partenza	6
1.1 Mandato	6
1.2 Contenuti principali della revisione	6
1.2.1 Osservazioni generali	6
1.2.2 Presunzione secondo l'articolo 712 <i>b</i> capoverso 3 CC	7
1.2.3 Diritti d'uso preclusivo su parti comuni	7
1.2.4 Rafforzamento del ruolo del piano di ripartizione	7
1.2.5 Costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio	8
1.2.6 Proprietà per piani fondata su un diritto di superficie	8
1.2.7 Disposizioni concernenti il fondo di rinnovazione	8
1.2.8 Strumenti legali per garantire i contributi	9
1.2.9 Diritto di garanzia per difetti relativi a parti comuni della proprietà per piani	10
1.2.10 Rinvio al diritto dell'associazione	10
1.2.11 Messa a verbale delle deliberazioni dell'assemblea	11
1.2.12 Esclusione temporanea dal diritto di voto	11
1.2.13 Esclusione dalla comunione	12
1.3 Tabella sinottica delle modifiche di legge	12
1.4 Altre questioni esaminate	13
1.4.1 Interessi particolari in caso di lavori di costruzione	13
1.4.2 Disposizioni speciali per le comunioni di due persone	13
1.4.3 Processo decisionale in caso di proprietà per piani combinata	14
1.4.4 Diverse disposizioni dell'assemblea dei comproprietari	14
2 Commenti ai singoli articoli	15
2.1 Codice civile	15
2.2 Codice di procedura civile	32
3 Ripercussioni	32
3.1 Ripercussioni per la Confederazione	32
3.2 Ripercussioni per i Cantoni e i Comuni, per le città, gli agglomerati e le regioni di montagna	32
3.3 Ripercussioni sull'economia	33
3.4 Ripercussioni sulla società	33
3.5 Ripercussioni sull'ambiente	34
3.6 Altre ripercussioni	34
4 Rapporto con il programma di legislatura e le strategie del Consiglio federale	34
5 Aspetti giuridici	34

5.1	Costituzionalità	34
5.2	Compatibilità con gli impegni internazionali della Svizzera	34
5.3	Forma dell'atto	35
5.4	Subordinazione al freno alle spese	35
5.5	Rispetto del principio di sussidiarietà e del principio dell'equivalenza fiscale	35
5.6	Delega di competenze legislative	35
5.7	Protezione dei dati	35
	Bibliografia	36

Rapporto esplicativo

1 Situazione di partenza

1.1 Mandato

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 segg. 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 «Cinquanta anni di proprietà per piani. È tempo di un'analisi complessiva» 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 segg. CC) necessari per attuare le raccomandazioni illustrate nel suo rapporto dell'8 marzo 2019. Il presente avamprogetto attua la suddetta mozione.

1.2 Contenuti principali della revisione

1.2.1 Osservazioni generali

Il Consiglio federale condivide l'interpretazione degli autori della perizia, secondo cui dalla sua introduzione nel 1965 l'istituzione della proprietà per piani (art. 712a-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 avamprogetto mira ad attualizzare 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 ago. 2018 (citato: perizia), consultabile 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) – disponibile in tedesco e francese.

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

1.2.2 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 comunione⁴ – 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 individuali⁵.

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

1.2.3 Diritti d'uso preclusivo su parti comuni

La possibilità di prevedere diritti d'uso speciali su determinate parti comuni e in tal modo ammorbidire la rigida distinzione tra parti dell'edificio assoggettate a un diritto esclusivo e parti comuni è molto richiesta nella prassi. La giurisprudenza riconosce infatti già oggi il costruito dei diritti d'uso esclusivi. 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} AP-CC mira a colmare.

1.2.4 Rafforzamento del ruolo del piano di ripartizione

Attualmente, l'ordinanza sul registro fondiario⁶ 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 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 legge⁷, e non soltanto nel contesto della costituzione della proprietà per piani 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 è anche 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 712e^{bis} AP-CC risponde a queste considerazioni. Inoltre, tenendo conto del contesto particolare della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio, l'articolo 712e^{quater} AP-

⁴ FF 1962 II 1461, 1489 seg. – disponibile in tedesco e francese

⁵ MEIER-HAYOZ/REY in BK, art. 712b CC, n. 75, con ulteriori rimandi; WERMELINGER in ZK, art. 712b CC, n. 185, con ulteriori rimandi

⁶ Ordinanza del 23 set. 2011 sul registro fondiario (ORF), RS 211.432.1.

⁷ Perizia, p. 24.

CC prevede una misura di ultima ratio che permette all'ufficio del registro fondiario di incaricare il servizio competente per la misurazione ufficiale di rettificare il piano di ripartizione.

1.2.5 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 prassi e la sua liceità sia confermata in diverse sentenze del Tribunale federale⁸, manca una base legale formale che ne disciplini le questioni centrali a livello di legge, dal che risulta un'incertezza del diritto⁹. Gli articoli 712^e^{ter}-712^e^{quies} AP-CC mirano dunque a colmare questa lacuna. È in particolare previsto che la licenza di costruzione passata in giudicato debba essere allegata alla notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario. In tal modo, nel quadro della vendita su progetto i compratori saranno tutelati meglio e avranno maggiore certezza riguardo alla realizzazione dell'edificio e in particolare potranno essere evitate le difficoltà legate all'annullamento dell'atto di vendita e della costituzione di pegni.

1.2.6 Proprietà per piani fondata su un diritto di superficie

La proprietà per piani può essere costituita anche su un diritto di superficie a sé stante e permanente. La proroga contrattuale di un diritto di superficie presuppone l'unanimità in seno alla comunione dei comproprietari, il che comporta 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^{bis} AP-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.

1.2.7 Disposizioni concernenti il fondo di rinnovazione

Il fondo di rinnovazione serve a un buon mantenimento dell'edificio, il che è principalmente nell'interesse dei comproprietari ma anche nell'interesse della collettività. Nella legge, il fondo di rinnovazione 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).

L'obbligo di costituire un fondo di rinnovazione è stato ripetutamente l'oggetto di discussioni e interventi parlamentari¹⁰ a causa delle difficoltà, per niente rare nella

⁸ DTF 107 II 211, consid. 3; DTF 134 III 597, consid. 3.3.1; DTF 143 III 537, consid. 4.3.1.

⁹ 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).

¹⁰ P. es. l'interpellanza VOGLER KARL 13.3552 Problemi legati alle ristrutturazioni delle proprietà per piani e l'iniziativa parlamentare HARDEGGER THOMAS 17.476 Evitare gli impedimenti ai risanamenti delle proprietà per piani.

prassi, di finanziare le ristrutturazioni di edifici in proprietà per piani. Infatti, tanti edifici in proprietà per piani sono stati costruiti negli anni 1960 e 1970 e hanno dunque un'età in cui la ristrutturazione dell'edificio o delle sue installazioni diventa un tema e può incontrare problemi di finanziamento.

È stato esaminato se debba essere sancito un obbligo di costituire e alimentare un fondo di rinnovazione. Malgrado i vantaggi che un fondo di rinnovazione offre per il finanziamento della manutenzione degli edifici in proprietà per piani, si è rinunciato a renderlo obbligatorio nel CC. Innanzitutto, un tale obbligo non appare suscettibile di ottenere una maggioranza politica¹¹ e inoltre costituirebbe un'ingerenza considerevole nell'autonomia privata dei comproprietari. Per di più, un fondo di rinnovazione sovente non è necessario per le piccole comunioni di comproprietari finanziariamente solidi. Infine, se prevedesse un obbligo di costituire un fondo il legislatore dovrebbe pure stabilire l'ammontare dei contributi dei comproprietari o perlomeno definire i relativi criteri, che dipendono da diversi fattori quali il numero di comproprietari e lo stato dell'edificio. Tali questioni non possono essere risolte dalla legge per tutte le tipologie di proprietà per piani ma devono essere chiarite caso per caso.

In considerazione della sua utilità, è tuttavia importante che i comproprietari possano chiedere al giudice la costituzione di un fondo di rinnovazione 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} AP-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.

1.2.8 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. 712i e art. 712k CC).

Questi due strumenti di garanzia attualmente previsti dalla legge si sono rivelati insufficientemente adeguati alla prassi.

L'avamprogetto (art. 712i AP-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. 779i e 779k CC). Al contempo propone di abrogare il diritto di ritenzione.

¹¹ Il 4 mar. 2019 il Consiglio nazionale ha in particolare rifiutato, con 132 voti contro 51, di dare seguito all'iniziativa parlamentare Hardegger Thomas 17.476 Evitare gli impedimenti ai risanamenti delle proprietà per piani, che mirava a rendere obbligatoria la costituzione di un tale fondo; BU **2019** N 26.

Prevede parimenti di inasprire le sanzioni per i comproprietari che violano ripetutamente i loro obblighi finanziari, ossia di autorizzare la comunione a privarli se del caso del loro diritto di voto per sei mesi al massimo (v. n. 2.1). Si rinuncia per contro a una normativa per agevolare l'esclusione dalla proprietà per piani del comproprietario che non adempie i suoi obblighi finanziari.

1.2.9 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 individualmente titolari dei diritti di garanzia per questi difetti, poiché tali diritti derivano dal contratto stipulato da ogni compratore con la sua controparte¹². L'esercizio dei diritti di garanzia in caso di difetti può dunque porre dei problemi allorché i comproprietari intendono far valere il loro diritto alla riparazione gratuita delle parti comuni difettose. Infatti tale diritto, per sua natura indivisibile, rende necessario intervenire sulle parti dell'edificio che appartengono in proprietà 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-parte¹³. 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 comproprietari¹⁴ che le nuove disposizioni previste all'articolo 712^{bis} AP-CC mirano ad agevolare.

1.2.10 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.

L'applicazione sussidiaria delle norme sull'associazione alle assemblee dei comproprietari ha globalmente dato buoni risultati, anche poiché tali norme sono facilmente comprensibili per i profani e offrono sufficiente spazio di manovra per tenere debitamente conto delle variegate circostanze nella prassi. In fin dei conti, nella proprietà per piani deve prevalere la comunione e non l'investimento di capitale, per

¹² DTF 111 II 458.

¹³ DTF 145 III 8, consid. 3.5. Questa sentenza è stata pronunciata dopo la consegna della perizia e non ha dunque potuto esservi considerata.

¹⁴ Cfr. in merito la decisione del TF 4A_152/2021 del 20 dic. 2022.

cui risulta appropriato il diritto in materia di associazione, che riveste un carattere non lucrativo. Il rinvio alle norme sull'associazione va dunque mantenuto.

Il nuovo articolo 712o AP-CC mira a chiarire le incertezze giuridiche nell'interazione tra diritto della proprietà per piani e diritto dell'associazione che attualmente si presentano in particolare in relazione alla maggioranza richiesta per i lavori edili. L'articolo 712o capoverso 3 AP-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 maggioritario¹⁵ non è per contro applicabile laddove la legge o il regolamento esigono l'unanimità.

1.2.11 Messa a verbale delle deliberazioni dell'assemblea

Il diritto vigente non disciplina se il verbale dell'assemblea dei comproprietari abbia effetto costitutivo per le deliberazioni dell'assemblea. Il Tribunale federale risponde affermativamente¹⁶, 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 legislatore¹⁷. 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 d'un diritto reale su una quota di comproprietà, appare indispensabile che i compratori di quote di proprietà per piani possano fondarsi sui verbali dell'assemblea. Per questo motivo l'articolo 712n capoverso 2 AP-CC rinvia ora espressamente all'effetto costitutivo del verbale ed esige che questo sia datato e firmato nonché trasmesso per informazione ai comproprietari.

1.2.12 Esclusione temporanea dal diritto di voto

Nelle relazioni di vicinato sono notoriamente frequenti le controversie¹⁸. 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.

¹⁵ Cfr. HÜRLIMANN-KAUP/SCHMID, n. marg. 1274c.

¹⁶ Sentenza del TF 5C.254/2006 dell'8 nov. 2007, consid. 3.1 con rinvio a DTF 127 III 506, sentenza del TF 5A_198/2014 del 19 nov. 2014 consid. 7.3.

¹⁷ WERMELINGER in ZK, art. 712n CC, n. 151 seg. con ulteriori rimandi.

¹⁸ Cfr. p. es. la ricca giurisprudenza relativa all'art. 684 CC.

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} AP-CC).

1.2.13 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. Sebbene a tale riguardo il vigente articolo 649b CC contenga già una disposizione fondamentalmente appropriata, nel quadro della presente revisione occorre inserire nella legge determinate precisazioni relative all'esclusione.

Concretamente, si propone un nuovo articolo 712u AP-CC che rinviando direttamente alle norme sulla comproprietà prevede l'obbligo di rispettare le severe condizioni materiali e formali di cui all'articolo 649b capoverso 1 CC in considerazione delle importanti ripercussioni di un'esclusione dalla comunione. L'articolo 712u AP-CC prevede inoltre che il giudice possa vietare al comproprietario escluso l'utilizzo del fondo.

1.3 Tabella sinottica delle modifiche di legge

Tema	Diritto vigente	Nuova disposizione proposta
Presunzione dell'art. 712b cpv. 3 CC	A favore del diritto esclusivo	A favore della parte comune
Diritti d'uso preclusivo	Lacuna giuridica	Disciplinamento legale
Costituzione della proprietà per piani	Senza piano di ripartizione	Piano di ripartizione obbligatorio
Modifiche della proprietà per piani	Solo prescrizioni in caso di modifica delle quote valore	Prescrizioni anche per la modifica del piano di ripartizione
Costituzione prima del compimento dell'edificio	Nessun disciplinamento nella legge	Disciplinamento nella legge
Proprietà per piani fondata sul diritto di superficie	Proroga all'unanimità	Proroga con una maggioranza qualificata
Fondo di rinnovazione	Non obbligatorio	Costituzione ordinata dal giudice su azione

Ipoteca legale	Rinvio alle disposizioni sull'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori	Elementi dell'ipoteca legale a garanzia del canone del diritto di superficie
Diritto di ritenzione	Non praticabile	Abrogato
Riparazione di difetti relativi alle parti comuni	Nessun disciplinamento	Approvazione da parte della comunione
Verbale dell'assemblea	Nessun disciplinamento, ma effetto costitutivo fondato sulla giurisprudenza del TF	Effetto costitutivo per le decisioni
Voti nulli e astensioni	Incertezze a causa di lacune nel diritto dell'associazione	Disciplinamento nel diritto della proprietà per piani
Sanzioni	Solo esclusione dalla comunione	Anche esclusione dal diritto di voto

1.4 Altre questioni esaminate

Oltre a quelle poc'anzi menzionate, in cui sono state proposte modifiche del testo di legge, sono state esaminate anche le questioni esposte in seguito, in cui però si è rinunciato a intervenire a livello legislativo.

1.4.1 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, secondo cui nella ripartizione delle spese per lavori di costruzione riguardanti parti comuni occorre tenere 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 in questo ambito.

1.4.2 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 va

considerato al momento di decidere se costituire una tale comunione. È dunque opportuno rinunciare a introdurre un'ulteriore possibilità di azione per i membri di una comunione a due.

1.4.3 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.

1.4.4 Diverse disposizioni dell'assemblea dei comproprietari

La legislazione concernente la pandemia da COVID-19 prevedeva tra l'altro 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 712m 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. 701d del Codice delle obbligazioni; CO¹⁹), 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.

Nella prassi, infine, anche i requisiti relativamente elevati riguardo al quorum di un'assemblea di comproprietari sono ritenuti complicati. La *ratio legis* dell'articolo 712p CC era invece di raggiungere il numero più grande possibile di partecipanti e di dare così un migliore fondamento alle decisioni. Ciò perché, da un lato, le decisioni prese durante l'assemblea possono obbligare i comproprietari a versare contributi importanti e, dall'altro, i voti dei singoli comproprietari hanno un peso certo nella maggior parte delle comunioni (più piccole), per cui la partecipazione

¹⁹ RS 220

all'assemblea è ragionevolmente esigibile²⁰. Queste considerazioni sono tuttora valide e pertanto si rinuncia a modificare le disposizioni sul quorum.

2 Commenti ai singoli articoli

2.1 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 comproprietari.

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, 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». Inoltre, la delimitazione delle diverse parti è già oggetto del presente capoverso.

La presunzione legale che figura nel vigente *capoverso 3* non convince²¹. Il *capoverso 4* stabilisce che le parti dell'edificio non assoggettate al diritto esclusivo sono presunte parti comuni. Come nel diritto vigente, questa presunzione è relativa, ad esempio se si dimostra che, una determinata parte dell'edificio non è deliberatamente stata dichiarata comune o che la comunione di comproprietari la considera parte di un'unità assoggettata al diritto esclusivo.

Art. 712b^{bis}

Questo nuovo articolo disciplina i diritti d'uso preclusivo²² 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

²⁰ Cfr. MEIER-HAYOZ/REY in BK, art. 712p CC, n. 6.

²¹ Cfr. n. 1.2.2.

²² Anche detti «diritti d'uso riservato», in tedesco «ausschliesslichen Nutzungsrechte», «Sondernutzungsrechte» o «besondere Nutzungsrechte», in francese «droits d'usage particulier» o «droits d'usage privatif».

comproprietari possono essere titolari di tali diritti d'uso preclusivi e che viene quindi esclusa la cessione a terzi. Continua a sussistere invece la possibilità di convenire con terzi diritti d'uso sotto forma di servitù o di cedere loro l'uso mediante un contratto. Simili diritti d'uso preclusivo stabiliti contrattualmente non vanno disciplinati negli articoli 712a e seguenti CC e continuano a poter essere ceduti.

La questione se un diritto d'uso preclusivo implichi l'autorizzazione di effettuare lavori di costruzione nei 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 implicitamente applicabili le regole della proprietà 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 712h capoverso 3 CC.

Come il vigente articolo 712g capoverso 4 CC, il *capoverso 2* dispone che i diritti d'uso preclusivo possano essere concessi, modificati, trasmessi o revocati unicamente a doppia maggioranza e con il consenso dei titolari di tali diritti. La comunione di comproprietari può determinare all'unanimità un'altra esigenza di maggioranza nell'atto costitutivo, nel regolamento o per decisione. Può essere prevista una semplificazione per quanto riguarda lo scambio reciproco di due diritti d'uso simili, ad esempio su posteggi. Rinunciare al consenso dei titolari è tuttavia escluso. Infine va considerato che l'atto costitutivo può essere modificato unicamente all'unanimità, e possono quindi essere modificati soltanto all'unanimità anche i diritti d'uso preclusivo stabiliti nell'atto costitutivo medesimo.

Art. 712c cpv. 1

Nel testo tedesco l'espressione «jedem Dritten, der einen Anteil erwirbt» è sostituita con le forme inclusive di genere «Dritte, die einen Anteil erwerben».

Art. 712d

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 AP-CC concerne la descrizione delle parti dell'edificio e le quote. La nuova formulazione del *capoverso 1* precisa le indicazioni che deve contenere l'atto costitutivo. 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 contenuto dell'articolo 712^e capoverso 2 CC mostra che in realtà il termine corretto è «quote-part», per cui è giustificato modificare la versione francese.

Art. 712^{bis}

L'articolo 712^{bis} AP-CC disciplina i requisiti relativi al piano di ripartizione, non trattato nel CC vigente²³. Il *capoverso 1* introduce un nuovo requisito per la costituzione di una proprietà per piani: all'atto costitutivo deve essere allegato un piano di ripartizione. Esso deve essere allestito dal proprietario o dai comproprietari che costituiscono la proprietà per piani e, dal punto di vista temporale, depositato presso l'ufficio del registro fondiario insieme all'atto costitutivo.

Secondo il *capoverso 2*, il piano di ripartizione è la rappresentazione geometrica della delimitazione delle diverse parti dell'edificio oggetto dei diritti esclusivi nonché delle 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. Conformemente all'autonomia privata, i comproprietari possono scegliere liberamente la forma che intendono dare al piano (p. es. pianta d'architetto o pianta stabilita dal servizio competente per la misurazione ufficiale), ad eccezione del caso particolare previsto all'articolo 712^{quater} capoverso 2 AP-CC.

Il *capoverso 3* prevede l'obbligo di rettificare il piano di ripartizione se la delimitazione delle diverse parti dell'edificio è modificata e di depositarlo presso l'ufficio del registro fondiario. Concerne unicamente le proprietà per piani per le quali un piano di ripartizione è già stato allestito e depositato presso il registro fondiario.

Secondo il *capoverso 4*, ogni comproprietario può chiedere al giudice la rettifica del piano di ripartizione se quest'ultimo è stato allestito in modo inesatto o è divenuto inesatto in seguito alla modifica della delimitazione delle diverse parti dell'edificio. Si applica la procedura ordinaria (art. 220 segg. del Codice di procedura civile²⁴; CPC) se il valore litigioso (art. 91 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 segg. CPC). Ogni comproprietario può adire la giustizia. L'azione è diretta contro i comproprietari interessati dalla rettifica richiesta del piano di ripartizione. La comunione non ha legittimazione passiva. 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.

²³ Cfr. n. 1.2.4.

²⁴ RS 272

Art. 712^{ter}

Gli articoli 712^{ter} e seguenti AP-CC disciplinano la costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio, in merito alla quale il CC vigente non contiene alcuna disposizione (cfr. n. 1.2.5). 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 CC²⁵. Per quanto riguarda la sistematica legale e il piano di ripartizione, l'articolo 712^{bis} AP-CC enuncia i principi generali mentre gli articoli 712^{ter} e seguenti AP-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 dell'edificio. È possibile che l'edificio oggetto della proprietà per piani non sia ancora ultimato diversi anni dopo la costituzione di quest'ultima²⁶. La menzione contribuisce a garantire che il contenuto del registro fondiario rimanga conforme alla realtà e a evitare abusi nell'informazione dei terzi che consultano il registro fondiario. L'iscrizione della menzione è effettuata d'ufficio dall'ufficio del registro fondiario²⁷. D'altronde, il requisito della licenza di costruzione passata in giudicato mira a tutelare maggiormente i compratori di una proprietà per piani.

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'uso²⁸. Tale momento va stabilito nel caso concreto. L'edificio può quindi essere considerato compiuto sebbene i lavori di costruzione del balcone non siano ancora ultimati o che le rifiniture della cucina siano ancora in corso. 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. In questo caso i comproprietari devono allestire un piano di ripartizione rettificato. 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

²⁵ In questo senso: SCHMID MEYER, pag. 53, n. 57 seg.; SUTTER-SOMM, n. 354; WERMELINGER, Commentaire, n. 124b ad art. 712d CC.

²⁶ P. es. DTF **143** III 537, consid. 4.3.1.

²⁷ BIANCHI, pag. 216; FASEL, n. 8 ad art. 69 ORF; SCHMID MEYER, pag. 51, n. 53.

²⁸ In questo senso: WERMELINGER, Commentaire, n. 31 segg. ad art. 712b CC.

conformità dell'edificio giunto a compimento con la legge e i piani²⁹. Infine, se del caso dovrà essere prodotto anche l'atto costitutivo rettificato nella forma prescritta dalla legge³⁰.

Il capoverso 3 disciplina la notificazione del compimento dell'edificio all'ufficio del registro fondiario. La notificazione 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 prassi attuale, tali notificazioni sono rare. L'obbligo di notificazione è sancito unicamente all'articolo 69 capoverso 3 ORF. Poiché il *capoverso 2* esige che il piano di ripartizione sia approvato da tutti i comproprietari, la competenza per la sua notificazione al registro fondiario non è stata precisata. Per interpretazione analogica dell'articolo 48 ORF, il compimento dell'edificio deve essere notificato al registro fondiario in forma scritta.

Il compimento dell'edificio e se del caso il piano di ripartizione rettificato devono essere notificati all'ufficio del registro fondiario entro un termine di quattro mesi a decorrere dal compimento. Un termine più breve non è opportuno³¹, in quanto la procedura d'ufficio di cui all'articolo 712^{equater} AP-CC rischierebbe di attivarsi troppo sovente a causa della mancanza di tempo per la notificazione. Un termine più lungo sarebbe parimenti inopportuno in quanto i contenuti del registro fondiario devono essere aggiornati il più rapidamente possibile. L'ufficio del registro fondiario cancella poi d'ufficio la menzione secondo cui la proprietà per piani è stata costituita prima della costruzione dell'edificio.

Art. 712^{equater}

L'articolo 712^{equater} AP-CC disciplina la procedura che l'ufficio del registro fondiario deve seguire d'ufficio se il compimento dell'edificio e se del caso il deposito del piano di ripartizione rettificato non sono notificati nel termine di quattro mesi previsto dall'articolo 712^{ter} capoverso 3 AP-CC.

Secondo il *capoverso 1*, se vi sono indizi secondo cui i lavori sono conclusi o il piano di ripartizione avrebbe dovuto essere rettificato, l'ufficio del registro fondiario impartisce ai comproprietari un termine adeguato per notificare in modo valido il compimento dell'edificio. Può costituire un indizio 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. Per contro, l'accertamento del contrario, ossia il non compimento dell'edificio, risulta in particolare da una pertinente dichiarazione dell'insieme dei comproprietari.

²⁹ La sentenza del TF 5A 726/2021 del 15 giu. 2022 lo dimostra bene: nel 1966, una proprietà per piani di dodici unità è costituita sul fondo di base prima della costruzione dell'edificio. In seguito viene effettivamente costruito soltanto un edificio con sei unità di proprietà per piani. La non conformità del registro fondiario con la realtà si manifesta soltanto in occasione di una controversia risolta dal TF nel 2021.

³⁰ DTF 118 II 291, consid.3a

³¹ Il termine per notificare all'ufficio del registro fondiario il compimento dell'edificio è fissato a tre mesi dal termine della costruzione all'art. 69 cpv. 3 ORF.

Il *capoverso 2* si applica se il compimento dell'edificio non è notificato in modo valido entro il termine impartito (*cpv. 1*). In tal caso l'ufficio del registro fondiario incarica a spese dei comproprietari il servizio competente per la misurazione ufficiale secondo gli articoli 29 e seguenti della legge del 5 ottobre 2007³² sulla geoinformazione (LGeo) e l'articolo 42 dell'ordinanza del 18 novembre 1992³³ concernente la misurazione ufficiale (OMU) di verificare se l'edificio è stato portato a compimento conformemente al piano di ripartizione iniziale. Se necessario, tale servizio rettifica il piano di ripartizione iniziale. L'ufficio del registro fondiario trasmette ai comproprietari il piano di ripartizione rettificato. Secondo l'articolo 712^{e bis} capoverso 4 AP-CC, ogni comproprietario può adire il giudice per contestare il piano di ripartizione rettificato (cfr. i commenti all'art. 712^{e bis} AP-CC).

Il *capoverso 3* precisa che quando ha ricevuto la conferma del compimento dell'edificio e 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 dell'edificio.

Art. 712^{e quinquies}

L'articolo 712^{e quinquies} AP-CC disciplina da un lato la verifica da parte dell'ufficio del registro fondiario che le parti dell'edificio assoggettate al diritto esclusivo siano conformi alle disposizioni legali e dall'altro le misure da prendere in caso di non rispetto di tali disposizioni. Il non compimento dell'edificio (cfr. i commenti all'art. 712^{e ter} cpv. 2 AP-CC) può essere totale se concerne l'intero edificio o parziale se concerne soltanto determinate parti assoggettate al diritto esclusivo³⁴. 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'ufficio del registro fondiario deve verificare conformemente al *capoverso 1* se le disposizioni legali della proprietà per piani sono rispettate. Al fine d'informare l'ufficio del registro fondiario sulla situazione reale, ogni comproprietario o un terzo (p. es. un eventuale compratore o un creditore) può comunicare all'ufficio che i locali assoggettati al diritto esclusivo non sono né appartamenti né locali per il commercio o altro scopo costituenti un tutto e aventi un proprio accesso. L'ufficio del registro fondiario può effettuare il medesimo accertamento mediante il mandato conferito al servizio competente per la misurazione ufficiale in virtù dell'art. 712^{e quater} capoverso 2. Se necessario può esigere che i comproprietari producano una conferma ufficiale secondo l'articolo 68 capoverso 2 ORF.

Secondo il *capoverso 2*, se constatata che le prescrizioni legali non sono rispettate, l'ufficio del registro fondiario invita i comproprietari a rimediare e impartisce loro un termine. Se i comproprietari non ottemperano ai loro obblighi entro il termine impartito, trasmette l'affare a un giudice che adotta le misure necessarie.

Se le parti oggetto del diritto esclusivo non sono conformi ai requisiti legali dell'articolo 712^b capoverso 1 CC, i comproprietari devono convenire la ripresa dei

³² RS 510.62

³³ RS 211.432.2.

³⁴ Per un caso concreto cfr. sentenza del TF 5A_726/2021 del 15 giu. 2022.

lavori e rendere conforme la proprietà per piani. Vi è incertezza giuridica per quanto riguarda le condizioni da soddisfare per decidere la ripresa dei lavori. In ogni caso la decisione deve essere presa democraticamente dalla comunione e rischia di essere rifiutata se non riunisce la necessaria maggioranza.

La ripresa dei lavori di costruzione può generare costi supplementari che alcuni comproprietari potrebbero non essere in grado di assumere, per cui potrebbero interessarsi alle vie per sciogliere la proprietà per piani previste all'articolo 712^f CC. Nella prassi, tuttavia, l'articolo 712^f capoverso 2 CC è difficilmente applicabile in quanto esige il consenso unanime dei comproprietari e dei titolari di diritti reali limitati³⁵.

L'articolo 69 capoverso 4 ORF, d'altronde, prevede la conversione della proprietà per piani in comproprietà ordinaria se in un modo o nell'altro si è constatato che i locali oggetto di un diritto esclusivo non sono né appartamenti né locali per il commercio o altro scopo costituenti un tutto e aventi un proprio accesso. La conversione forzata della proprietà per piani in comproprietà ordinaria costituisce una sanzione volta a indurre i comproprietari a conformarsi alla legge.

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 questione³⁶. L'articolo 712^{equinquies} capoverso 2 AP-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 fondiario³⁷. Quindi il giudice adotterà le misure necessarie. 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 abitabile³⁸.

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. 712^{bis}

L'articolo 712^{bis} AP-CC s'inscrive nel contesto specifico dell'estinzione del diritto di superficie alla sua scadenza (secondo l'art. 779^I cpv. 1 CC, la durata massima è di 100 anni; cfr. n. 1.2.6). La presente disposizione non va applicata se i comproprietari sono unanimemente d'accordo sulla proroga. D'altra parte, il proprietario del fondo deve consentirvi.

Per la proroga (art. 779^I cpv. 2 CC), il *capoverso 1* richiede una maggioranza di comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte del valore della cosa.

³⁵ In particolare alla luce dei diritti di pegno gravanti sulle quote di proprietà per piani; in merito al consenso unanime: MEIER-HAYOZ/REY, BK, n. 28 ad art. 712^f ZGB; WERMELINGER, Commentaire, n. 49 ad art. 712^f CC.

³⁶ Perizia, pag. 28.

³⁷ In questo senso: perizia, pag. 28 s.

³⁸ NEF, pag. 8.

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 per l'esecuzione della decisione; la designazione del notaio incaricato di redigere l'atto pubblico; il consenso al deposito di tale atto presso il registro fondiario³⁹.

I comproprietari che acconsentono alla proroga del diritto di superficie e il proprietario del fondo stipulano un contratto che modifica il diritto di superficie prolungandone la durata iniziale⁴⁰. Questa convenzione deve rispettare le medesime regole del contratto costitutivo del diritto di superficie⁴¹. Il contratto continua a concernere le medesime quote, soltanto la sua durata è modificata. 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)⁴².

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 quote⁴³. I comproprietari che non intendono prolungare il diritto di superficie e quindi nemmeno la proprietà per piani, rinunciano *ipso iure* alle loro quote.

Il *capoverso 3* conferisce il diritto a un'equa indennità al comproprietario la cui quota è stata acquisita dagli altri comproprietari in virtù del *capoverso 2*. L'importo dell'indennità è soggetto ai medesimi requisiti dell'indennità equa ai sensi dell'articolo 779d capoverso 1 CC ed è quindi identico a quello che il comproprietario avrebbe ricevuto se il diritto di superficie si fosse estinto. Se le parti non si mettono d'accordo, il giudice fissa l'importo dell'indennità.

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 quota, anche se non è debitore dell'indennità poiché la quota in questione è stata nel frattempo alienata. 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 mira a far figurare al più presto l'ipoteca legale nel registro fondiario, affinché il nuovo compratore della quota di proprietà per piani possa esserne a conoscenza e 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

³⁹ GRAND-PIERRE, n. 123; WERMELINGER, Die Verlängerung, pag. 668.

⁴⁰ L'espressione «durata iniziale» è usata in opposizione alla nuova durata del diritto di superficie conseguente alla proroga.

⁴¹ Art. 779f cpv. 2 CC

⁴² STEINAUER, Fin, n. 30; pure in merito alla necessità dell'iscrizione: sentenza del TF 5A_1007/2020 del 02.07.2021, consid. 2.1.1 e 2.1.2.

⁴³ Nel medesimo senso: DTF 129 III 216, cons. 3.2.3.

dall'iscrizione provvisoria dell'ipoteca a sicurezza di asserti diritti reali (art. 961 cpv. 1 n. 1 CC)⁴⁴.

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 AP-CC.

Art. 712h^{bis}

L'articolo 712h^{bis} AP-CC disciplina il diritto dei comproprietari di chiedere al giudice di ordinare la costituzione o la modifica di un fondo di rinnovazione nel caso in cui sia stata rifiutata dalla comunione. Questa disposizione ha natura imperativa. Mentre il giudice determina l'assetto del fondo di rinnovazione, la comunione decide nel caso concreto se e per quali lavori è impiegato il fondo.

La natura giuridica del fondo di rinnovazione 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'edificio⁴⁵. In linea di massima può essere impiegato per lavori di costruzione necessari o utili, salvo una contraria disposizione⁴⁶. Tuttavia, l'azione di costituzione o modifica di un fondo di rinnovazione comporta un'ingerenza del giudice nell'autonomia privata dei comproprietari. Al fine di limitare questa ingerenza il giudice è chiamato a pronunciarsi unicamente sull'impiego del fondo per lavori indispensabili al mantenimento del valore 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). Dato che è applicabile il principio dispositivo⁴⁷ (fatto salvo l'interpello⁴⁸), la mancanza di elementi determinanti per la decisione comporta obbligatoriamente la reiezione dell'azione. In assenza di un fondo di rinnovazione già costituito, di norma l'interesse della parte attrice è manifesto. Se invece la proprietà per piani già dispone di un fondo di rinnovazione, l'azione deve illustrarne l'inadeguatezza, che deve essere di una certa entità. Tale inadeguatezza 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. Invece, una modifica del fondo di rinnovazione può essere richiesta

⁴⁴ L'ipoteca è iscritta provvisoriamente se l'importo dell'indennità o del credito garantito da pegno è contestato.

⁴⁵ WERMELINGER, Fonds, n. 7

⁴⁶ WERMELINGER, Fonds, n. 39

⁴⁷ Art. 55 cpv. 1 CPC

⁴⁸ Art. 65 CPC

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 649*b* capoverso 2 CC ognuno di essi può intentarla. 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.

Conformemente al *capoverso 3*, il giudice decide secondo il suo apprezzamento, sulla base dei suddetti elementi dell'azione, l'assetto del fondo di rinnovazione. 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 per cento del valore assicurativo dell'edificio⁴⁹, con un tetto massimo del 2-10 per cento di tale valore⁵⁰. Queste raccomandazioni valgono 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 valore⁵¹, 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 rinnovazione 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

⁴⁹ P. es. l'associazione dei proprietari della regione di Winterthur: 1% del valore assicurativo dell'edificio, cfr. www.hev-winterthur.ch/ratgeber/erneuerungsfonds-im-stockwerkeigentum, consultato il 24.05.2024; 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: 0,2% del valore assicurativo dell'edificio, cfr. <https://uspi-vaud.ch/bons-conseils/fond-renovation-ppe>, consultato il 04.06.2024.

⁵⁰ Cfr. le considerazioni di Hans Bättig in: Hausinfo, «Darum ist ein Erneuerungsfonds sinnvoll», <https://hausinfo.ch/de/recht/haueigentum-stockwerkeigentum/stockwerkeigentum/erneuerungsfonds.html>, consultato il 04.06.2024.

⁵¹ Un tasso simile è p. es. previsto dal regolamento modello dell'associazione svizzera dei comproprietari (Schweizer Stockwerkeigentümerverband (SSTV), cfr. www.stockwerk.ch/stockwerkeigentum/erneuerungsfonds-stockwerkeigentum, consultato il 24.05.2024; anche MANZ, N 602.

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 rinnovazione ordinato dal giudice può essere sciolto o modificato unicamente mediante una decisione unanime dei comproprietari o dal giudice.

L'azione deve evitare i rischi e i costi di una procedura complessa e non può implicare lunghe perizie, motivo per cui l'avamprogetto prevede la procedura sommaria (art. 249 lett. d n. 3^{ter} AP-CPC)⁵².

Art. 712i cpv. 1 e 2^{bis}

Nella sua forma attuale, l'ipoteca legale a disposizione della comunione per garantire le dei suoi crediti di contributi nei confronti di ciascun comproprietario è ritenuta poco efficace⁵³. 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. In quanto l'ipoteca legale non beneficia né di alcun privilegio né di un grado prioritario, non è 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 calcandole su quelle previste agli articoli 779i e 779k CC, che garantiscono al proprietario del fondo il canone dovuto dal superficiario per il suo diritto di superficie.

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. 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

⁵² Cfr. n. 2.2.

⁵³ Cfr. n. 1.2.8.

momento della sua iscrizione. 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. L'importo garantito non può tuttavia superare quello dovuto per tre anni. Nel registro fondiario è iscritto un importo massimo fino al quale la quota garantisce tutti i contributi passati, attuali o futuri.

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 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 morta⁵⁴. 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. 712l^{bis}

In virtù delle disposizioni sul contratto d'appalto, il committente dispone di diversi diritti di garanzia nel caso l'opera sia difettosa: si tratta, a seconda della situazione, del diritto di chiedere, se vi è colpa dell'appaltatore, il risarcimento dei danni (art. 368 cpv. 1–3 CO), di recusare l'opera (368 cpv. 1 CO), di obbligare l'appaltatore a riparare l'opera a sue spese o diminuire la mercede in proporzione del minor valore dell'opera (art. 368 cpv. 2 e 3 CO). Chi compra un immobile con un contratto unico riguardante un terreno con un edificio non ancora costruito o non ancora compiuto dispone parimenti di questi diritti di garanzia per l'edificio, incluse le parti già costruite al momento della conclusione del contratto, ma non per il terreno⁵⁵. Se l'acquisto concerne un edificio compiuto, il compratore dispone unicamente dei diritti di garanzia previsti dal contratto di vendita (art. 205 CO), ossia del diritto di chiedere la risoluzione della vendita o la riduzione del prezzo, ma non la riparazione dell'opera. Nel progetto di modifica del Codice delle obbligazioni concernente i difetti di costruzione sottoposto alle Camere federali⁵⁶, è previsto che il compratore disponga di un tale diritto alla riparazione se compra il fondo nel quadro di una vendita comprendente una costruzione ancora da realizzare o realizzata meno di un anno prima della vendita.

⁵⁴ Cfr. n. 1.2.8.

⁵⁵ DTF **118** II 142.

⁵⁶ Messaggio del Consiglio federale del 19 ott. 2022 concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione), FF **2022** 2743, e Progetto FF **2022** 2744.

Come già dianzi esposto⁵⁷, 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 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. La presente disposizione mira dunque a consentire un coordinamento dell'esercizio dei diversi diritti di garanzia di cui sono titolari i comproprietari per i difetti relativi alle parti comuni.

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 un'autorizzazione dell'assemblea dei comproprietari. La decisione di autorizzazione deve essere presa all'unanimità, affinché l'ottenimento di un consenso sul diritto alla riparazione del difetto permetta di coordinare efficacemente l'esercizio dei diritti di garanzia, nonché di coordinare il diritto alla riparazione gratuita tra diversi comproprietari nell'ipotesi che le caratteristiche convenute nei contratti stipulati tra ognuno di essi e l'appaltatore siano differenti.

Affinché l'assemblea dei comproprietari possa aver luogo, il comproprietario deve informarne gli altri comproprietari al più tardi quando segnala i difetti all'appaltatore. Nella misura del possibile dovrebbe dunque essere presa un'unica decisione per l'insieme dei diritti dei comproprietari alla riparazione gratuita in relazione a un medesimo difetto.

Per evitare che un comproprietario comprometta il suddetto coordinamento, secondo il *capoverso 2* nessun comproprietario può far valere il suo diritto alla riduzione del prezzo fintantoché l'assemblea non ha preso una decisione. Dal momento in cui i comproprietari hanno preso conoscenza della segnalazione dei difetti, la comunione dispone di un anno per decidere. Entro questo termine l'assemblea dei comproprietari deve o autorizzare il comproprietario in questione a esercitare il suo diritto alla riparazione gratuita, nel qual caso il difetto può essere riparato conformemente al contratto stipulato con l'appaltatore, o rifiutargli l'autorizzazione o rinunciare a prendere una decisione, il che permette a ogni comproprietario di esercitare individualmente il proprio diritto alla riduzione del prezzo.

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 contratti⁵⁸, in particolare, concedono al committente unicamente un diritto alla riparazione gratuita dei difetti dell'opera; il diritto alla riduzione del prezzo o alla risoluzione del contratto può essere invocato unicamente se l'appaltatore non elimina i difetti entro un dato termine. Se l'assemblea rifiutasse al comproprietario la

⁵⁷ Cfr. n. 1.2.9.

⁵⁸ P. es. quelli che si riferiscono alla norma SIA 118, art. 169.

facoltà di esercitare il suo diritto alla riparazione gratuita dei difetti o non decidesse entro un anno, il comproprietario in questione perderebbero ogni diritto di garanzia. Il *capoverso* 3 mira a evitare questa conseguenza prevedendo che se il contratto contiene una clausola che limita o esclude il diritto dei comproprietari di chiedere la riduzione del prezzo o di recedere dal contratto, questi ultimi sono dispensati dall'obbligo di ottenere l'autorizzazione dell'assemblea dei comproprietari.

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 non sarebbe possibile. Lo stesso varrebbe se i diritti dei comproprietari alla riparazione gratuita delle parti comuni non fossero materialmente identici poiché i contratti d'appalto stipulati dai singoli comproprietari non promettono le medesime caratteristiche per quanto riguarda le parti comuni. Per questa ragione l'avamprogetto prevede che una tale clausola di limitazione o esclusione sia nulla in entrambi i casi. L'appaltatore conosce i contratti stipulati con tutti i comproprietari ed è in grado di valutare se i lavori di riparazione dei difetti richiesti da un comproprietario necessitano, considerando la nullità della clausola, dell'autorizzazione dell'assemblea. Spetta dunque all'appaltatore farsi carico delle eventuali ripercussioni che potrebbero derivare da tale nullità e dall'assenza dell'autorizzazione dell'assemblea, nel caso in cui diversi comproprietari dovessero esercitare in modo differente il loro diritto alla riparazione gratuita di un difetto relativo a una parte comune.

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 proprietà 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

L'avamprogetto dispone espressamente che le deliberazioni sono valide se ne è stato steso verbale, da datare, firmare e poi trasmettere a ogni comproprietario per informazione e da custodire in forma adeguata.

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 712m capoverso 2 in combinato disposto con l'articolo 75 CC. 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.

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* disciplina inoltre come finora l'obbligo di custodia del verbale.

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».

Il *capoverso 3* mira a porre fine all'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 specifica⁵⁹. 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 nulli⁶⁰, 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.

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 ceduto⁶¹. 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. 649b cpv. 2 CC) o se il comproprietario si trova in una situazione di collisione d'interessi con la decisione presa dall'assemblea⁶². La dottrina ammette pure che un comproprietario possa essere escluso dall'assemblea mediante una misura disciplinare e in tal modo

⁵⁹ Cfr. n. 1.2.10.

⁶⁰ Cfr. il messaggio del Consiglio federale del 13 dic. 2013 concernente l'attuazione delle Raccomandazioni del Gruppo d'azione finanziaria (GAFI) rivedute nel 2012, FF **2014** 563, 621 seg.

⁶¹ MEIER-HAYOZ/REY, BK, n. 61 ad art. 712m CC; WERMELINGER, ZK, n. 154 ad art. 712m CC.

⁶² DTF **134** III 481.

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 finanziari⁶³. Se non è espressamente prevista nel regolamento, tale sanzione è tuttavia adottata raramente e la sua legalità è incerta. Ma, come già rammentato dianzi, 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.

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 comunione⁶⁴. 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 escludere 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.

Conformemente al *capoverso 2*, l'esclusione dal diritto di voto è limitata a sei mesi al massimo e può essere pronunciata non più di tre volte. 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. 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. In effetti, se il comproprietario in questione riesce a trovare degli alleati in seno all'assemblea si può partire dal principio che le sue posizioni siano fondate. Come nel caso dell'esclusione dalla comunione di cui all'articolo 649b capoverso 2 CC, il comproprietario in questione non è tuttavia autorizzato a partecipare al voto relativo alla decisione di esclusione. Quest'ultima

⁶³ P. es. HANDSCHIN/WYTENBACH, pag. 45 segg.

⁶⁴ MEIER-HAYOZ/REY, BK, n. 6 ad art. 712i 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, ZK, n. 11 ad art. 712i CC.

può comunque essere contestata davanti al giudice in virtù dell'articolo 75 CC, applicabile in base al rinvio dell'articolo 712m capoverso 2 CC.

L'esclusione temporanea dal diritto di voto ha la funzione di un 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.

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 CC⁶⁵. 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 CC⁶⁶.

A fini di chiarezza il *capoverso 1* contiene un riferimento diretto al diritto sulla proprietà. 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 proprietà, 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, viola 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). La maggioranza richiesta (art. 649b cpv. 2 CC) e la sentenza del giudice (art. 649b cpv. 3 CC) sono parimenti rette dal diritto della proprietà.

Per comproprietari inadempienti, l'applicazione delle regole dell'articolo 712i CC e dell'articolo 712i AP-CC sull'ipoteca legale a garanzia dei contributi e degli strumenti del diritto sulla esecuzione e sul fallimento continua a sembrare più appropriata e

⁶⁵ DTF 113 II 15, consid. 3.

⁶⁶ WERMELINGER in ZK, art. 712a CC, n. 206 segg.

proporzionata dell'esclusione dalla comunione⁶⁷. L'esclusione non deve dunque costituire un mezzo per garantire le pretese finanziarie della comunione.

Quale *lex specialis* in aggiunta al diritto della comproprietà, il *capoverso* 2 permette al giudice di vietare al comproprietario escluso l'utilizzo del fondo. Un tale divieto può a determinate condizioni entrare in vigore già prima dell'alienazione della quota della proprietà per piani⁶⁸. Esso impedisce ai comproprietari esclusi di aggirare l'esclusione continuando a utilizzare le loro parti d'edificio dopo averle alienate a una persona vicina.

2.2 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 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^{equinquies} cpv. 2 AP-CC) sono assoggettate alla procedura sommaria. Questa procedura s'impone a causa dell'importanza della rapidità al fine di rendere conforme alla legge la proprietà per piani in questione e di garantire l'esattezza del contenuto del registro fondiario.

Al numero 3^{ter}, la costituzione, la modifica e lo scioglimento del fondo di rinnovazione della proprietà per piani da parte del giudice sono assoggettate alla procedura sommaria (art. 712^{h^{bis}} AP-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^{f^{bis}} cpv. 4 CC).

3 Ripercussioni

3.1 Ripercussioni per la Confederazione

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

3.2 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 contestazioni davanti al giudice relative al fondo di rinnovazione, all'indennità nel contesto dell'estinzione

⁶⁷ Cfr. MEIER-HAYOZ in BK, art. 649b e 649c CC, n. 10.

⁶⁸ Ad esempio i provvedimenti cautelari ai sensi degli art. 261 segg. CPC.

della proprietà per piani costituita su 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 rinnovazione⁶⁹.

Gli uffici del registro fondiario dovranno verificare un numero maggiore di documenti in relazione con la costituzione di proprietà per piani, verifica che però rientra nei loro compiti ordinari. Nell'insieme, i loro compiti dovrebbero rimanere al livello attuale o aumentare leggermente. Se l'obbligo di incaricare, in determinate circostanze, i servizi competenti per la misurazione ufficiale potrebbe aumentare leggermente l'onere amministrativo degli uffici del registro fondiario, vengono soppressi altri loro compiti (p. es. la conversione della proprietà per piani in comproprietà ordinaria in caso di mancata produzione della conferma ufficiale del fatto che le parti dell'edificio assoggettate al diritto esclusivo sono appartamenti o unità di locali per il commercio o altro scopo costituenti un tutto e aventi un proprio accesso). Per il resto, l'avamprogetto non ha ripercussioni particolari per i Cantoni, i Comuni, le città, gli agglomerati e le regioni di montagna.

3.3 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.

3.4 Ripercussioni sulla società

Nel 2019, 446 373 alloggi, ossia l'11,7 per cento, erano occupati da comproprietari in proprietà per piani. Le modifiche proposte avranno dunque un impatto su una parte non trascurabile della popolazione. Esse 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 rinnovazione consente di contrastare il degrado degli edifici in proprietà per piani. Ciò

⁶⁹ Non sono disponibili dati precisi per l'insieme della Svizzera. Secondo uno studio del 2010 sull'agglomerazione di Lucerna, ad esempio, l'84 % delle proprietà per piani disponeva di un tale fondo, tre quarti delle comunioni di proprietà per piani consideravano corretto l'ammontare dei contributi al fondo, mentre in realtà solo il 25-50 % dei fondi era in grado di coprire i costi di rinnovazione previsti: «Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern». Hochschule Luzern, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie, ott. 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.

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.

La revisione non ha ripercussioni sulla sanità pubblica.

3.5 Ripercussioni sull'ambiente

La revisione non ha ripercussioni sull'ambiente.

3.6 Altre ripercussioni

La revisione non ha altre ripercussioni.

4 Rapporto con il programma di legislatura e le strategie del Consiglio federale

Il progetto non è annunciato né nel messaggio del 24 gennaio 2024⁷⁰ sul programma di legislatura 2023-2027 né nel decreto federale sul programma di legislatura 2023-2027⁷¹.

L'avvio della consultazione relativa al progetto è menzionato negli obiettivi del Consiglio federale 2024⁷².

5 Aspetti giuridici

5.1 Costituzionalità

Il presente progetto si fonda sull'articolo 122 capoverso 1 della Costituzione federale⁷³, che autorizza la Confederazione a emanare prescrizioni nel campo del diritto civile e della procedura civile.

5.2 Compatibilità con gli impegni internazionali della Svizzera

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

⁷⁰ FF 2024 525

⁷¹ FF 2024 1440

⁷² Obiettivi del Consiglio federale 2024, n. 20.3.

⁷³ RS 101

5.3 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.

5.4 Subordinazione al freno alle spese

Il progetto non contiene disposizioni in materia di sussidi e non prevede né crediti d'impegno né limiti di spesa. Il progetto non sottostà pertanto al freno delle spese (art. 159 cpv. 3 lett. b Cost.).

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

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

5.6 Delega di competenze legislative

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

5.7 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^a ed., Basilea 2013.

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 / WYTTEBACH MICHAEL, Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung 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, tesi Zurigo, Zurigo 2021.

MEIER-HAYOZ ARTHUR, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Art. 641-654 ZGB, 5^a ed., Berna 1981 (citato: BK).

MEIER-HAYOZ ARTHUR / REY HEINZ, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 5. Teilband: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, Berna 1988 (citato: BK).

NEF URS CH., Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplans bei Stockwerkeigentum, ZBGR 82/2001 pag. 1 segg.

SCHMID JÖRG / HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht (art. 712a-t ZGB) – Perizia del 20 ago. 2018, redatta su incarico della Confederazione Svizzera, Lucerna/Friburgo 2018 (citato: 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.

STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, tomo I, 6^a ed., Berna 2019 (citato: 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 (citato: 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 (citato: 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 (citato: 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 (citato: 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. (citato: Die Verlängerung).