

Panoramica delle modifiche proposte rispetto al diritto vigente

Diritto vigente	Modifiche proposte
	Codice civile svizzero (Proprietà per piani) Modifica del ... Il Codice civile ¹ è modificato come segue:
	Sostituzione di espressioni <i>Concerne soltanto il testo tedesco.</i>
A. Elementi e oggetto I. Elementi Art. 712a ¹ La proprietà per piani è la quota di comproprietà d'un fondo, alla quale è inerente il diritto esclusivo del comproprietario di godere e di sistemare internamente una parte determinata di un edificio.	<i>Concerne soltanto il testo tedesco.</i>
II. Oggetto Art. 712b ¹ Possono essere oggetto del diritto esclusivo i singoli piani o porzioni di piano ordinati in appartamenti o in unità di locali per il commercio o altro scopo; essi devono costituire un tutto e avere un proprio accesso, ma possono comprendere locali accessori disgiunti. ³ I comproprietari possono, nell'atto costitutivo o in una convenzione successiva avente la medesima forma, dichiarare comuni anche altre parti dell'edificio, le quali in caso diverso si presumono assoggettate al diritto esclusivo.	II. Oggetto Art. 712b ¹ Possono essere oggetto del diritto esclusivo singole parti di un edificio ordinate in appartamenti o in unità di locali per il commercio o altro scopo; esse devono costituire un tutto e avere un proprio accesso, ma possono comprendere locali accessori disgiunti. Queste parti dell'edificio devono essere assoggettate al diritto esclusivo nell'atto costitutivo o in una convenzione successiva avente la medesima forma. ³ I comproprietari possono, nell'atto costitutivo o in una convenzione successiva avente la medesima forma, dichiarare comuni anche altre parti dell'edificio. ⁴ Le parti non assoggettate al diritto esclusivo si presumono comuni.
	II^{bis}. Diritti d'uso preclusivo Art. 712b^{bis}

¹ RS 210

	¹ Un diritto d'uso preclusivo su determinate parti comuni può essere attribuito a una quota nell'atto costitutivo, nel regolamento per l'uso e l'amministrazione o mediante decisione dell'assemblea dei comproprietari. ² La concessione, la modifica, la trasmissione o la revoca di un diritto d'uso preclusivo previsto dal regolamento o da una decisione richiede l'accordo della maggioranza dei comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte del valore della cosa. I comproprietari possono convenire per decisione unanime altre esigenze di maggioranza. La decisione richiede in ogni caso il consenso dei titolari del diritto d'uso preclusivo.
III. Disposizione Art. 712c ¹ Il comproprietario non ha per legge il diritto di prelazione verso qualunque terzo che acquisti una quota, ma un tale diritto può essere stabilito nell'atto costitutivo o in una convenzione successiva ed essere annotato nel registro fondiario.	<i>Concerne soltanto il testo tedesco.</i>
B. Costituzione e cessazione I. Atto costitutivo Art. 712d ² L'iscrizione può essere chiesta sul fondamento di: 2. una dichiarazione del proprietario del fondo o del titolare di un diritto di superficie per sè stante e permanente, attestante la costituzione di quote di comproprietà secondo l'ordinamento della proprietà per piani.	<i>Concerne soltanto il testo tedesco.</i>
II. Delimitazione e quote di valore Art. 712e ¹ L'atto costitutivo deve determinare i piani o le porzioni di piano e indicare, in frazioni aventi un denominatore comune, il valore di ciascuno di essi come quota del valore dell'immobile o del diritto di superficie. ² La modificazione delle quote di valore richiede per la sua validità il consenso di tutti gli interessati diretti e l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari; ogni	II. Descrizione delle parti dell'edificio e quote di valore Art. 712e ¹ L'atto costitutivo deve descrivere le parti dell'edificio che sono oggetto di un diritto esclusivo e indicare, in frazioni aventi un denominatore comune, la quota di ciascuna parte sul valore dell'immobile o del diritto di superficie nonché la formula utilizzata per calcolarlo. ² <i>Concerne soltanto il testo francese.</i>

comproprietario può tuttavia domandare la rettificazione della sua quota, se sia stata determinata erroneamente o sia divenuta inesatta per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze.	
	II^{bis}. Piano di ripartizione Art. 712e^{bis} ¹ I comproprietari allestiscono un piano di ripartizione e lo depositano presso l'ufficio del registro fondiario insieme all'atto costitutivo. ² Il piano di ripartizione contiene la rappresentazione geometrica della delimitazione delle diverse parti dell'edificio che sono assoggettate al diritto esclusivo nonché delle parti comuni. ³ Se la delimitazione delle diverse parti dell'edificio è modificata, il piano di ripartizione deve essere rettificato e depositato presso l'ufficio del registro fondiario. ⁴ Ogni comproprietario può domandare la rettificazione del piano di ripartizione se quest'ultimo è stato allestito in modo inesatto o sia divenuto inesatto in seguito alla modifica della delimitazione delle diverse parti dell'edificio.
	II^{ter}. Iscrizione prima della costruzione dell'edificio 1. Principio Art. 712e^{ter} ¹ Se la notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario è depositata prima della costruzione o di una trasformazione dell'edificio, deve essere allegata una licenza di costruzione passata in giudicato. L'ufficio del registro fondiario menziona sui fogli del libro mastro del fondo di base e delle quote che la proprietà per piani è stata costituita prima della costruzione dell'edificio. ² Al compimento dell'edificio, i comproprietari accertano che i lavori siano stati eseguiti conformemente al piano di ripartizione iniziale o allestiscono un piano di ripartizione rettificato.

	³ Il compimento dell'edificio deve essere notificato all'ufficio del registro fondiario entro un termine di quattro mesi, se del caso con il piano di ripartizione rettificato. L'ufficio del registro fondiario cancella quindi d'ufficio la menzione secondo cui la proprietà per piani è stata costituita prima della costruzione dell'edificio.
	2. Procedura d'ufficio Art. 712e^{quater} ¹ L'ufficio del registro fondiario impartisce ai comproprietari un termine adeguato per ottemperare ai loro obblighi se vi sono indizi secondo cui: 1. i lavori sono conclusi e il compimento dell'edificio non è stato notificato entro il termine legale, o 2. il piano di ripartizione iniziale non è stato rettificato dopo il compimento dell'edificio sebbene avrebbe dovuto esserlo. ² Se i comproprietari non ottemperano ai loro obblighi, l'ufficio del registro fondiario incarica a loro spese il servizio competente per la misurazione ufficiale secondo la legge federale del 5 ottobre 2007³ sulla geoinformazione (LGI) 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. L'ufficio del registro fondiario trasmette ai comproprietari il piano di ripartizione rettificato. ³ Una volta ricevuta conferma del compimento dell'edificio con, 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.
	3. Adempimento delle prescrizioni legali Art. 712e^{quinquies} ¹ L'ufficio del registro fondiario verifica che le parti dell'edificio assoggettate al diritto esclusivo siano ordinate in appartamenti o unità di locali per il commercio o altro scopo, costituiscano un tutto e abbiano un proprio accesso. Può chiedere ai comproprietari di produrre una conferma ufficiale.

	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. Il giudice adotta le misure necessarie e può in particolare ordinare la conversione della proprietà per piani in proprietà ordinaria.
	V. Proroga del diritto di superficie Art. 712^{abis} ¹ Prima della scadenza del diritto di superficie, la maggioranza dei comproprietari che rappresenti in pari tempo più della metà del valore della cosa può decidere di convenire una proroga del diritto di superficie con il proprietario del fondo. ² Alla scadenza della durata iniziale del diritto di superficie, la proprietà per piani si estingue per i comproprietari che non sono parte della convenzione di proroga. Salvo convenzione contraria, le loro quote passano per legge in proprietà ordinaria degli altri comproprietari proporzionalmente al valore delle loro quote. ³ I comproprietari uscenti hanno diritto a un'equa indennità per le loro quote. ⁴ Se l'indennità non è pagata né garantita, i comproprietari uscenti possono esigere che un'ipoteca sia iscritta sulle loro precedenti quote in garanzia dell'indennità dovuta. L'iscrizione deve essere effettuata al più tardi tre mesi dopo la scadenza della durata iniziale del diritto di superficie.
C. Amministrazione e uso I. Disposizioni applicabili Art. 712g ⁴ La modifica dell'attribuzione per regolamento di diritti d'uso preclusivi richiede inoltre il consenso dei comproprietari direttamente interessati.	⁴ <i>Abrogato</i>
Art. 712h cpv. 2 n. 4 3. i contributi di diritto pubblico e le imposte dovuti collettivamente dai comproprietari;	<i>Concerne soltanto il testo tedesco.</i>

	1^{bis}. Fondo di rinnovazione Art. 712h^{bis} ¹ I comproprietari possono chiedere al giudice di ordinare la costituzione o la modifica di un fondo di rinnovazione per i necessari lavori di manutenzione e di rinnovazione. ² Una tale azione presuppone che l'assemblea dei comproprietari abbia precedentemente rifiutato una proposta in tal senso e deve essere intentata da almeno due comproprietari. Se la comunione comprende unicamente due o tre comproprietari, ognuno di essi può intentare l'azione. ³ Se ordina la costituzione o la modifica di un tale fondo, il giudice fissa in particolare, secondo il suo apprezzamento: 1. l'importo dei contributi annuali; 2. la durata per la quale il fondo è costituito o modificato; può prevedere una durata illimitata. ⁴ Un fondo di rinnovazione ordinato o modificato dal giudice può essere sciolto o modificato, prima della scadenza della durata fissata, mediante una decisione presa all'unanimità o per sentenza del giudice.
2. Garanzia dei contributi a. Ipoteca legale Art. 712i ¹ Al fine di garantire i suoi crediti per i contributi decorsi negli ultimi tre anni, la comunione ha il diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale sulla quota di ciascun comproprietario.	2. Ipoteca legale in garanzia dei contributi Art. 712i ¹ Al fine di garantire i suoi crediti per i contributi, la comunione ha il diritto di ottenere da ogni comproprietario attuale la costituzione sulla sua quota di un'ipoteca legale di un importo massimo di tre contributi annuali. ^{2bis} L'ipoteca non è cancellata in caso di realizzazione forzata della quota.
b. Diritto di ritenzione Art. 712k Per i crediti da contributi decorsi negli ultimi tre anni, la comunione ha, come un locatore, il diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali del comproprietario e servono all'uso o al godimento dei medesimi.	<i>Abrogato</i>

	IV. Diritto di garanzia per difetti relativi a una parte comune Art. 712^{bis} ¹ L'autorizzazione di esercitare il diritto contrattuale alla riparazione gratuita dei difetti relativi a parti comuni richiede una decisione unanime dell'assemblea dei comproprietari. Al più tardi quando un comproprietario segnala i difetti, ne informa gli altri comproprietari. ² Prima di questa autorizzazione, ma al massimo per un anno dal momento in cui i comproprietari hanno preso conoscenza della segnalazione dei difetti, nessun comproprietario può far valere il suo diritto alla riduzione del prezzo per i difetti relativi alla parte comune ³ L'autorizzazione non è necessaria se il diritto dei comproprietari di rescindere il contratto o ottenere una riduzione del prezzo è stato limitato o escluso contrattualmente. Una tale limitazione o esclusione contrattuale non ha tuttavia effetto per quanto riguarda un difetto di parti comuni se: 1. non è stata convenuta in modo uguale per tutti i comproprietari per il difetto in questione; o 2. i diritti dei comproprietari alla riparazione gratuita di tale difetto non sono materialmente identici. ⁴ È fatto salvo il 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 d'attuare, a spese di tutti i comproprietari, le misure urgenti, necessarie a preservare la cosa da un danno imminente o maggiore.
D. Ordinamento I. Assemblea dei comproprietari 1. Competenza e stato giuridico Art. 712m ¹ Oltre le competenze menzionate in altre disposizioni, spetta all'assemblea dei comproprietari: 2. nominare un comitato o un delegato con compiti amministrativi, come quelli	<i>Concerne soltanto il testo tedesco</i>

di consigliare l'amministratore, esaminarne la gestione e fare rapporto e proposte all'assemblea a questo riguardo; 3. approvare ogni anno il preventivo, il resoconto e la ripartizione delle spese fra i comproprietari;	
2. Convocazione e presidenza Art. 712n ² Delle deliberazioni è steso verbale, custodito dall'amministratore o dal comproprietario che presiede all'assemblea.	2. Convocazione, presidenza e verbale Art. 712n ² Per essere valide, le deliberazioni dell'assemblea devono essere messe a verbale con data e firme. Il verbale deve essere trasmesso a ogni comproprietario per informazione e custodito in modo adeguato dalla comunione.
3. Diritto di voto Art. 712o ¹ Ove un piano o una porzione di piano appartenga in comune a più persone, esse hanno diritto collettivamente a un voto, reso da un loro rappresentante. ² Il proprietario e l'usufruttuario di un piano o d'una porzione di piano si accordano circa l'esercizio del diritto di voto; altrimenti il voto spetta in tutte le questioni amministrative all'usufruttuario, salvo per i lavori di costruzione meramente utili oppure diretti ad abbellire o a rendere più comoda la cosa.	3. Diritto di voto Art. 712o ¹ Ove un piano o una porzione di piano appartenga in comune a più persone, esse hanno diritto collettivamente a un voto, reso da un loro rappresentante. ² Il proprietario e l'usufruttuario di un piano o d'una porzione di piano si accordano circa l'esercizio del diritto di voto; in caso contrario il voto spetta in tutte le questioni amministrative all'usufruttuario, salvo per i lavori di costruzione meramente utili oppure diretti ad abbellire o a rendere più comoda la cosa. ³ Salvo disposizione contraria del regolamento, il calcolo della maggioranza tiene conto unicamente dei voti resi, a meno che non sia necessaria l'unanimità.
	3^{bis}. Esclusione temporanea dal diritto di voto Art. 712o^{bis} ¹ Un comproprietario che rifiuta sistematicamente di approvare le decisioni della comunione o viola ripetutamente obblighi finanziari sostanziali può essere escluso dal diritto di voto mediante una decisione unanime degli altri comproprietari. ² L'esclusione dal diritto di voto può durare fino a sei mesi ed essere pronunciata tre volte al massimo.

II. Amministratore 1. Nomina Art. 712q ² Il medesimo diritto spetta a chiunque abbia un interesse legittimo, come il creditore pignoratizio e l'assicuratore.	<i>Concerne soltanto il testo tedesco</i>
b. Rappresentanza verso i terzi Art. 712t ² Egli non può stare in un giudizio civile come attore o come convenuto senz'esserne precedentemente autorizzato dall'assemblea dei comproprietari, salvo si tratti di procedura sommaria; nei casi urgenti, l'autorizzazione può essere chiesta ulteriormente.	<i>Concerne soltanto il testo tedesco</i>
	E. Esclusione dalla comunione Art. 712u ¹ Per l'esclusione dalla comunione si applicano le norme sulla comproprietà. ² Il giudice può vietare al comproprietario escluso l'utilizzo del fondo.
	Il Codice di procedura civile ² è modificato come segue:
	Art. 249 lett. d La procedura sommaria si applica segnatamente nelle seguenti questioni: ^{3^{bis}} . misure in caso di non conformità alle prescrizioni legali della proprietà per piani (art. 712e ^{quinquies} cpv. 2 CC), ^{3^{ter}} . costituzione, modifica e scioglimento del fondo di rinnovazione della proprietà per piani (art. 712h ^{bis} CC), 5. iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale (art. 712f ^{bis} , 712i, 779d, 779k e 837-839 CC).