

## Scheda informativa

# Se un proprietario non paga

Se un proprietario non paga i propri contributi per le spese correnti o per fondo di rinnovazione, la comunione può **escuterlo** e se necessario fargli causa. In genere di questo si occupa l'amministratore. Se non vi è un amministratore, il compito viene assunto da un proprietario cui è stata affidata procura dagli altri.

Il proprietario escusso può presentare opposizione entro dieci giorni. L'esecuzione viene quindi momentaneamente interrotta. La comunione deve dimostrare che il credito è legittimo. Se non dispone di un riconoscimento del debito scritto – e ciò accade raramente – lo deve fare tramite un costoso e complicato procedimento giudiziario. In tal caso è indispensabile farsi consigliare da un avvocato esperto in diritto della proprietà per piani.

Il **diritto di pegno della comunione** è più efficace rispetto all'esecuzione convenzionale (art. 712i CC). La comunione può far costituire tramite tribunale un diritto di pegno sull'unità del proprietario moroso per i contributi non pagati degli ultimi tre anni. Tale pegno consente l'incanto forzato dell'unità nell'ambito di un'esecuzione in via di realizzazione del pegno – ciò aumenta notevolmente la pressione sul debitore.

Il **diritto di ritenzione** offre una possibilità simile: Esso consente alla comunione di far realizzare i beni mobili (quindi mobilia, home cinema, ecc.) che si trovano nell'appartamento del proprietario moroso – anche in questo caso per importi non pagati degli ultimi tre anni. Tuttavia, il ricavo è in genere piuttosto ridotto e per cui si ricorre raramente a tale soluzione.

### Buono a sapersi

Per la realizzazione viene applicata la priorità dell'anteriorità: i crediti vengono soddisfatti in ordine di iscrizione nel registro fondiario. Se il denaro si esaurisce, i creditori dei posti di pegno inferiori restano a mani vuote. Se quindi l'unità del proprietario moroso è già gravata di pegni immobiliari, può in alcuni casi non valere la pena avviare il procedimento. È assolutamente necessario chiarirlo in anticipo per evitare che la comunione si ritrovi a sostenere soltanto dei costi.

### Beobachter EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

#### Guida giuridica Beobachter

Altre domande? Esplorate la guida giuridica Beobachter. Qui troverete oltre 4'000 consigli di facile comprensione, come articoli esplicativi, promemoria, liste di controllo e modelli su tematiche di vita, economiche e legali.