

SCHEDA INFORMATIVA

Diritti e doveri dei proprietari per piani

Come proprietari per piani disponete per legge di diritti nei confronti della comunione. Anche il regolamento della comunione di proprietari per piani può prevedere dei diritti.

▪ Diritto esclusivo all'uso dei locali

Avete il diritto esclusivo di usare, amministrare e sistemare internamente la vostra unità (art. 712a CC). Le modalità di utilizzo possono però essere limitate dal regolamento della comunione. Questo può per esempio prevedere che le unità vengano usate esclusivamente a scopo abitativo o per attività commerciali cosiddette silenziose (attività che non provocano rumore né un eccessivo afflusso di pubblico, per esempio quale giornalista freelance o attività di vendita per corrispondenza).

▪ Diritto di eseguire atti di ordinaria amministrazione

Se il tetto ha delle perdite e non viene riparato o i premi dell'assicurazione non vengono pagati puntualmente, tutti i residenti ne pagano le conseguenze. Tali atti di ordinaria amministrazione spettano all'amministratore. Tuttavia, se non è stato nominato un amministratore, avete per legge il diritto di far riparare il tetto, purché ciò sia necessario per il mantenimento del valore dell'immobile. Se però non ottenete il consenso maggioritario della comunione, dovete rivolgervi al giudice.

▪ Diritto ad attuare misure urgenti

Se una tempesta scoperchia il tetto e l'amministratore non è raggiungibile in tempo utile, in qualità di proprietari potete commissionare l'installazione di un tetto di emergenza senza prima rivolgervi alla comunione. Avete infatti diritto ad attuare tutte le misure urgenti, necessarie a preservare l'immobile da un danno imminente (art. 647 cpv. 2 cifra 2 CC).

▪ Diritto alla nomina e revoca di un amministratore

Se non è stato nominato un amministratore, ciascuno dei proprietari per piani può chiedere la designazione di un amministratore da parte del giudice (art. 712q cpv. 1 CC). Se un amministratore non ottempera ai propri compiti e obblighi, per esempio se sperpera il denaro o vessa i singoli proprietari, ciascun membro della comunione ha diritto di richiederne la revoca al giudice (art. 712r CC).

▪ Diritto di voto nell'assemblea

Avete il diritto di votare nell'assemblea dei proprietari per piani. Il peso del vostro voto dipende dal quorum necessario per la specifica deliberazione [testo «Proprietà per piani: vivere nella comunione»; Scheda informativa «Quale maggioranza per quale operazione?»].

▪ Diritto di contestare le deliberazioni dell'assemblea

Se l'assemblea dei proprietari prende una decisione che viola il regolamento o la legge e voi non l'avete approvata, avete un mese di tempo dalla presa di conoscenza per contestarla.

▪ Diritto alla parità di trattamento

Avete diritto a essere trattati come gli altri proprietari dell'immobile. Ciò non vale se il trattamento diverso è dovuto a una ragione oggettiva. Le questioni di poca importanza non possono inoltre essere contestate, è necessario che siano di una certa entità.

▪ Nessun diritto a un'amministrazione adeguata

Se l'assemblea dei proprietari decide che la scala deve essere imbiancata, nonostante l'anno successivo sia previsto un risanamento totale, siete liberi di votare contro nell'assemblea, ma se perdete non potete opporvi alla decisione. Non avete infatti diritto di pretendere deliberazioni oggettivamente adeguate. Se una decisione è stata presa in conformità con la legge e il regolamento, potete opporvi soltanto se viola i principi giuridici generali, come quello della buona fede.

Ai diritti si contrappongono i doveri. Questi derivano dalla legge, dal regolamento, dall'atto costitutivo, ma anche da contratti e dal principio di buona fede.

▪ Obbligo contributivo

Dovete contribuire ai costi della proprietà comune e alle spese amministrative comuni proporzionalmente al valore della vostra quota. Questo è per voi l'unico obbligo derivante direttamente dalla legge (art. 712h cpv. 1 CC).

▪ Obbligo di tolleranza e di astenersi

I proprietari per piani devono tollerare che gli altri proprietari esercitino i propri diritti, purché ciò non comporti a sua volta una limitazione dei loro diritti. Devono quindi per esempio tollerare i rumori e l'odore di cucina nelle scale, ecc, se sono nei limiti del normale. Dall'obbligo di tolleranza deriva anche la necessità di accettare le deliberazioni della comunione che sono conformi alla legge e al regolamento, anche se vengono prese contro la propria volontà.

▪ Obbligo ad agire in caso di danno imminente

Se scoppia una tubatura e l'amministratore non è presente, dovete agire personalmente. Non avete infatti solo il diritto, ma anche il dovere di attuare misure urgenti necessarie per evitare un danno all'immobile comune.

SCHEDA INFORMATIVA

▪ Obbligo di coamministrazione?

! Non avete l'obbligo di partecipare all'amministrazione dell'immobile. Tuttavia, il rifiuto costante a partecipare all'amministrazione potrebbe essere considerato in alcuni casi una violazione del principio di buona fede. Per esempio, nel caso in cui un comproprietario si rifiuti ostinatamente di partecipare all'assemblea dei proprietari, nonostante sappia che deve essere presa una decisione che richiede l'unanimità.

BUONO A SAPERSI

La proprietà per piani è regolata nel CC dall'art. 712a all'art. 712t. Oltre alla legge, nei confronti dei proprietari per piani trovano applicazione anche il regolamento e il regolamento interno della comunione nonché le deliberazioni dell'assemblea dei proprietari.

Beobachter
EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a RaiffeisenCasa per la pubblicazione online. © 2021 Beobachter-Edition, Zürich