

SCHEDA INFORMATIVA

Cosa prevede il regolamento?

La base principale della convivenza in una proprietà per piani è il regolamento, sebbene non sia obbligatoriamente previsto per legge. Le disposizioni del regolamento hanno priorità rispetto alle norme legislative – fatte salve alcune disposizioni di legge obbligatorie che non possono essere modificate neanche nel regolamento. Nel regolamento della comunione dei comproprietari vi devono essere disposizioni sull'amministrazione e sull'utilizzo comune dell'immobile nonché un elenco dei diritti e doveri dei proprietari. Un regolamento completo dovrebbe includere i seguenti punti:

- Descrizione dei diritti esclusivi
- Definizione dei diritti d'uso esclusivi
- Esclusione di attività connesse a rumore o ad altre immissioni
- Ripartizione delle spese e degli oneri comuni
- Suddivisione dei costi di manutenzione per le parti dell'edificio che delimitano il diritto esclusivo dalla proprietà comune (finestre, porte degli appartamenti, tapparelle, ecc.)
- Assunzione dei costi per i diritti d'uso esclusivi
- Regole sull'utilizzo del fondo di rinnovazione e sulla facoltà di disporne
- Regole per l'invito all'assemblea dei proprietari per piani e l'inserimento di punti all'ordine del giorno
- Regole sulla deliberazione della comunione di comproprietari di proprietà per piani, in particolare riguardo alla maggioranza qualificata e alla procedura da seguire in caso di parità di voti
- Compiti dell'amministratore
- Clausola sulla composizione delle controversie (ufficio di mediazione, tribunale arbitrale, accordo relativo al foro competente).

Sebbene non sia in realtà necessario ripetere le disposizioni di legge nel regolamento, si raccomanda di riportare almeno quelle più importanti. In questo modo tutti i proprietari si orienteranno più facilmente nei propri diritti e doveri che non consultando per ogni questione anche diversi articoli di legge.

L'emanazione del regolamento – così come una sua modifica – richiede in genere l'approvazione della maggioranza dei proprietari per piani, che dispone anche della maggioranza di quote di valore [scheda informativa Quale maggioranza per quale operazione?]. Per alcune modifiche può essere inoltre necessaria l'unanimità.

BUONO A SAPERSI

Il regolamento può essere annotato nel registro fondiario. È naturalmente valido anche senza tale annotazione – ad esempio anche per gli acquirenti di un'unità di proprietà per piani. Si consiglia tuttavia l'annotazione del regolamento poiché in tal modo esso è consultabile presso l'ufficio del registro fondiario.

Beobachter
EDITION

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