

Prefazione

Negli ultimi anni il tema della proprietà per piani ha ripreso vigore coinvolgendo sempre più persone, anche grazie alla congiuntura economica favorevole che ha facilitato l'acquisto di beni immobili, fra i quali appartamenti.

Consapevoli della complessità e la particolarità della materia, i due autori hanno svolto un importante e ottimo lavoro di studio e di catalogazione delle molteplici implicazioni che caratterizzano questo importante settore, traendo spunto soprattutto dalla gestione quotidiana del registro fondiario.

Redatta con rigore, la pubblicazione si contraddistingue per l'orientamento di carattere didattico. Si tratta di un vero e proprio manuale sulla proprietà per piani, in cui gli autori hanno descritto dettagliatamente le connessioni e l'iter della gestione del registro fondiario.

In questa pubblicazione vengono dapprima illustrati aspetti storici ed economici della proprietà per piani, quali ad esempio la proprietà per piani prima dell'unificazione del diritto privato svizzero, l'adozione del Codice civile, la reintroduzione della proprietà per piani nel Codice civile, l'impatto economico in Svizzera, i vantaggi ed i limiti delle abitazioni. Successivamente la pubblicazione assume una connotazione più tecnica e nel dettaglio descrive la natura giuridica della materia, le sue basi legali e i suoi regolamenti.

Illustrazioni, esempi e descrizioni completano la pubblicazione, nata dal desiderio di condividere le conoscenze nel campo del registro fondiario con particolare riferimento alla proprietà per piani.

Un ringraziamento particolare lo esprimo agli ufficiali del registro fondiario Alberto Inderbitzin e Adriano Pinchetti, autori di questo manuale, per aver messo a disposizione non solo degli addetti ai lavori ma anche dei cittadini la loro preziosa e competente esperienza professionale.

Il Consigliere di Stato e Direttore
del Dipartimento delle istituzioni:
avv. Luigi Pedrazzini

Nota degli autori

La ragione sostanziale che ci ha spinto a intraprendere la stesura di questo lavoro, impostato interamente sul tema della proprietà per piani, è la consapevolezza della complessità dei problemi connaturati alla particolarità della materia le cui manifestazioni tangibili sono oggetto dell'impegno quotidiano di gestione del registro fondiario.

Tuttavia, abbiamo prudentemente evitato di sovrapporre le nostre tesi, ad esempio elaborando studi imperniati sulle varie costruzioni giuridiche, alla già nutrita presenza di splendidi e irripetibili lavori, opera d'illustri e titolati autori qui più volte citati, preferendo invece quegli aspetti prettamente pratici e tecnici correlati con le sofisticate procedure tecniche della registrazione e intavolazione nei pubblici registri, ossia compiutamente all'insieme di quella documentazione occorrente per promuovere le iscrizioni e comprendente gli atti di costituzione, gli attestati e i regolamenti con i supporti planimetrici che li completano.

In altre parole, si è voluto anteporre l'interesse formale ed empirico in funzione dell'applicazione del diritto fondiario a quello dottrinale relativo al diritto materiale attinente all'ordinamento giuridico di riferimento.

Pertanto, questa pubblicazione è da assimilare a opere di carattere manualistico e quindi destinata soprattutto a divulgare metodi e tecniche di lavorazione delle pratiche e della tenuta del registro fondiario. Infatti, anche dal suo contenuto è facilmente deducibile l'impostazione concettuale degli argomenti, trattati con un taglio didattico predisposto sulla falsa riga di un

compendio di direttive, prescrizioni e suggerimenti, per consentire una corretta intavolazione della PPP nel registro.

Inoltre, tra gli intendimenti di fondo rientra anche il proposito di allargare l'area di diffusione di tali conoscenze specifiche oltre il confine riservato ai destinatari naturali rappresentati dagli addetti ai lavori, permettendo, in particolare, ai promotori immobiliari e, soprattutto ai condomini stessi, di acquisire quelle cognizioni per districarsi tra i documenti occorrenti per l'iscrizione.

Di conseguenza, per riassumere, ci siamo fatti carico del delicato compito della divulgazione per orientare tutti gli operatori interessati sull'evoluzione di questo istituto e descrivere l'iter della gestione del registro fondiario in questo particolare campo, ricorrendo per l'occasione all'uso di un linguaggio adatto a tal fine e, talvolta, affrontando reiteratamente lo stesso concetto nelle diverse esposizioni contenute nei singoli capitoli e ciò con il proposito di rafforzare gli effetti di pubblicità e comprensione dell'ordinamento giuridico denominato "registro fondiario definitivo".

È nostra convinzione che questo strumento possa fornire quei primi rudimenti e quelle basi necessarie per una corretta gestione delle iscrizioni nel rispetto delle leggi che disciplinano la materia trattata e, parimenti, concorra a chiarire i compiti e le competenze di ciascun soggetto coinvolto.

Occorre però porre l'accento sul fatto che il risultato di questo lavoro non è per nulla vincolante. Lo stesso deve perciò essere inteso unicamente come spunto per ulteriori analisi e approfondimenti in un clima di dialogo dinamico allargato, ma comunque rispettoso degli orientamenti enunciati.

Infine, desideriamo ringraziare tutte le persone che ci hanno incoraggiato e sostenuto durante le fasi preparatorie di questo studio.

La nostra gratitudine va in particolare, ma non solo, ai signori:

- avvocati Rolando Genetelli e Massimo Bionda per il loro paziente contributo critico e per i preziosi suggerimenti che ci hanno permesso di migliorare la leggibilità del testo;
- ingegneri Carlo Martinoni e Luca Rossetti per la messa a disposizione delle tavole sinottiche riguardanti i piani di ripartizioni delle quote per l'intavolazione della PPP appositamente elaborate e allestite per noi;
- ai colleghi coinvolti, loro malgrado, nella poco invidiabile attività di trascrizione e impaginazione dei capitoli, della composizione e riproduzione delle "videate" del registro. Siamo loro debitori anche per le consulenze informatiche assicurate durante le fasi di lavorazione che ci hanno permesso di risparmiare tempo e ulteriori fatiche.

Bellinzona e Locarno, settembre 2009

Indice

I	Cenni storici	I
1.	Proprietà per piani prima dell'unificazione del diritto privato svizzero	1
2.	Adozione del CC	2
3.	La reintroduzione della proprietà per piani nel CC	3
II	Impatto economico	5
1.	Evoluzione in Svizzera	6
2.	Vantaggi e limiti delle abitazioni condominiali	8
III	Natura giuridica	11
1.	Nozione di PPP	11
2.	Basi legali importanti	12
3.	Elementi	33
IV	Definizione	57
1.	Generalità	57
2.	Delimitazione del diritto esclusivo	57
3.	Descrizione delle parti comuni	64
V	Costituzione	69
1.	Contenuto dell'atto costitutivo e documenti annessi	71
2.	Assegnazioni delle parti comuni	73
3.	Costituzione prima della costruzione e/o riattamento dell'edificio	79
4.	Forme speciali	82
VI	Iscrizione e intavolazione nel registro fondiario	83
1.	Richiesta d'iscrizione e documenti annessi	83
2.	Conferma ufficiale	89
3.	Regolamento	92

VII	Atti di disposizione	97
1.	Alienazione	97
2.	Modifica assegnazione parti comuni	106
3.	Intestazione di una quota alla comunità condominiale	107
4.	Intestazione di una quota di PPP in “comproprietà coattiva” o in “proprietà coattiva”	108
5.	Diritti di pegno immobiliare	112
6.	Servitù	121
7.	Diritti e restrizioni in genere	139
8.	Derelizione	141
VIII	Modifica della proprietà per piani	143
1.	Modificazione delle quote di valore	143
2.	Modificazione delle parti comuni	144
3.	Modificazione delle unità di PPP	145
4.	Modificazione del fondo base	147
IX	Estinzione e scioglimento	149
1.	Estinzione volontaria	149
2.	Estinzione parzialmente volontaria	150
3.	Estinzione indipendente dalla volontà dei condomini	151
X	Modelli di richieste d’iscrizione e documenti in genere	153
1.	Richieste d’iscrizione	153
2.	Atto di costituzione di proprietà per piani	158
3.	Regolamenti	161
4.	Contratto di vendita	200
XI	La proprietà per piani originaria (PPPO)	203
1.	Nozione	203
2.	Basi legali importanti	204
3.	Intavolazione	207
4.	Modificazione	213
5.	Diritti di prelazione	214
6.	Estinzione e scioglimento della PPPO	215

XII	Costi d'intavolazione nel registro fondiario	217
1.	Disposizioni di carattere generale	217
2.	Tasse per iscrizioni di trapassi, servitù, annotazioni e menzioni	219
3.	Tasse per iscrizioni di diritti di pegno immobiliare	222
XIII	Orientamenti giurisprudenziali	223
1.	Decisioni emanate dal Tribunale Federale	223
2.	Decisioni emanate dal Tribunale di appello cantonale	236