



PROPRIETÀ PER PIANI aggiornamenti e giurisprudenza

avv. dr. Franco Pedrazzini, LL.M e notaio
Specialista FSA in diritto della costruzione e dell'immobiliare, Locarno

Bellinzona, 14 marzo 2019
Sant'Antonino, Centro Comunale / Sala multiuso

Introduzione

I temi trattati:

1. il fondo di rinnovamento
2. la revoca dell'amministratore
3. la modifica di destinazione delle unità condominiali

Le ragioni:

- ripresa di nozioni su temi non ricorrenti ma rilevanti;
- apprendimento di alcune novità giurisprudenziali
- comprensione del quadro giuridico di determinati fenomeni relativamente nuovi

Il fondo di rinnovamento

- Introduzione

Il fondo di rinnovamento (=FR) è uno strumento di finanziamento importante

Il fondo di rinnovamento

- La definizione

FR è un fondo in denaro alimentato dai contributi versati dai comproprietari, avente lo scopo di finanziare i lavori di costruzione o investimenti futuri che riguardano le parti comuni dell'edificio (*«zweckgebundenes Sondervermögen»*)

Il fondo di rinnovamento

- Le norme applicabili al FR
 - Art. 712l cpv. 1 CC
 - Art. 712m cpv. 1 cifra 5 CC
 - Atto costitutivo
 - Regolamento condominiale
 - Regolamenti speciali
 - Altre (poche) norme

Il fondo di rinnovamento

- A chi appartiene il FR?
 - ai comproprietari per piani?
 - alla Comunione dei comproprietari?
- Scissione tra aspetto formale e materiale
- Conseguenza pratica: i comproprietari non possono disporre del FR (art. 712I cpv. 1 CC)

Il fondo di rinnovamento

- Il carattere facoltativo del FR
 - Nessuna possibilità di esigerne la costituzione attraverso la via giudiziaria
 - Nessuna possibilità di applicare per analogia l'art. 712q cpv. 2 CC
 - Non è un elemento obbligatorio del Regolamento, né dell'atto costitutivo

Il fondo di rinnovamento

- La costituzione del FR è consigliabile
 - permette una gestione oculata del valore
 - agevola le delibere su lavori di costruzione importanti, soprattutto in caso
 - di difficoltà economiche generalizzate
 - di carenza di liquidità di condomini nuovi

Il fondo di rinnovamento

- La decisione di costituzione:
 - al momento della costituzione
 - successivamente
 - con quale maggioranza?
 - dipende:
 - Decisione per sé stante: maggioranza semplice (art. 712m cpv. 1 cifra 5 CC - ma questione controversa: art. 647b CC)
 - Decisione legata alla modifica del Regolamento: maggioranza qualificata (art. 712g cpv. 3 CC)
 - Delibera adottata in via circolare: annuenza scritta di tutti i comproprietari (art. 66 cpv. 2 CC)

Il fondo di rinnovamento

- Il contenuto della decisione
 - I debitori dei contributi
 - La periodicità dei contributi
 - L'importo dei contributi
 - La gestione del FR
 - La destinazione del FR
 - Le maggioranze per l'utilizzo del FR
 - La soppressione e la liquidazione del FR

Il fondo di rinnovamento

- L'ammontare dei contributi
 - Criteri:
 - Patrimonio già accumulato
 - Strategia scelta per il risanamento e di manutenzione
 - Stato generale dell'edificio e delle sue installazioni
 - Caratteristiche tecniche e architettoniche
 - Soluzioni possibili
 - Importo fisso
 - Importo proporzionale alle quote di comproprietà
 - Importo stabilito ogni anno dall'assemblea (con o senza tetto massimo)
 - Ecc.

Il fondo di rinnovamento

- L'incasso dei contributi
 - Chi? La Comunzione dei comproprietari
 - Rappresentata da chi? Amministratore
 - Come? Procedura esecutiva e/o ipoteca legale (art. 712i CC) e/o diritto di ritenzione (712k CC)
 - Quid se l'unità condominiale viene venduta quando il contributo non è ancora stato pagato?

Il fondo di rinnovamento

- **La gestione oculata**
 - Il FR deve essere separato in modo chiaro dal patrimonio dell'amministratore o di terzi;
 - Il FR deve essere amministrato dando la priorità alla sicurezza dell'investimento piuttosto che alla sua redditività
- **L'utilizzo**
 - Per che cosa? Lavori di costruzione
 - Come deliberare? Le delibere circa gli esborsi dal FR vanno tenute distinte rispetto a quelle che riguardano i lavori
 - Con quale maggioranza? Questione controversa

Il fondo di rinnovamento

- **Esempi di clausole**
- *Per sostenere le spese di importanti lavori di manutenzione e riparazione va costituito un fondo di rinnovamento distinto che forma il patrimonio comune dei comproprietari.*
- *I contributi versati in un fondo di rinnovamento non sono rimborsati al comproprietario che vende la sua unità di proprietà per piani.*
- *I fondi di rinnovamento devono essere alimentati fino a un importo pari al 10% del rispettivo valore assicurativo. I versamenti annuali devono essere iniziati una volta scaduti due anni dalla data del collaudo degli edifici secondo la norma SIA 118 (ed. 2013).*

Il fondo di rinnovamento

- **Esempi di clausole**
- *L'ammontare dei contributi da prestare annualmente è stabilito dall'assemblea dei proprietari per piani su proposta dell'amministratore.*
- *I contributi ai fondi di rinnovamento devono essere depositati presso una banca svizzera a nome della comunione. Il diritto di firma a due è dato all'amministratore con un rappresentante nominato dalla comunione.*
- *Prelievi importanti per far fronte a riparazioni e manutenzione, l'eventuale utilizzo del fondo di rinnovamento per altri scopi nonché la modifica dell'ammontare del fondo sono decisi dall'assemblea dei comproprietari, a maggioranza dei presenti o rappresentati in assemblea, che rappresentino contemporaneamente oltre la metà delle quote di valore.*

Il fondo di rinnovamento

- La sentenza del 20.2.2017 (TC VS)
 - Pubblicata (RVJ 2017 153) e trattata al *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums* 20.11.2018
 - Interpretazione del Regolamento e del suo testo preciso; necessità di una delibera specifica
 - Per l'alimentazione del FR non basta l'inserimento di un importo di denaro nel preventivo
 - Per l'utilizzo del FR non basta l'inserimento dell'importo nel conto annuale

La revoca dell'amministratore

- Generalità
 - l'amministratore può essere revocato in ogni tempo da parte dell'assemblea, previa delibera a maggioranza semplice. Questo diritto di revoca non è subordinato alla presenza di un grave motivo (art. 712r cpv. 1 CC)
 - Se l'assemblea non revoca l'amministratore, ogni comproprietario può, entro un mese, domandarne la revoca al giudice. In tal caso la revoca è subordinata all'esistenza di un grave motivo (art. 712r cpv. 2 CC)
 - Procedura sommaria (art. 249 lett. d cifra 4 CPC);
Legittimazione attiva: uno o più comproprietari;
Legittimazione passiva: comunione dei comproprietari.
NB: Soltanto le parti possono impugnare il giudizio; non l'amministratore!

La revoca dell'amministratore

- Il grave motivo
 - Un “grave motivo” è dato quando non si può pretendere di continuare con un determinato amministratore perché è venuta meno la relazione di fiducia con lui, in particolare perché egli ha violato *gravemente* i suoi doveri di fedeltà
 - *Lievi* violazioni dei doveri d'amministrazione non bastano per configurare un “grave motivo” (DTF 127 III 536; ICCA 25.20.2016, inc. 11.2014.95)

La revoca dell'amministratore

- Il grave motivo: esempi con carattere indicativo
 - Rifiuto permanente di dar seguito ai propri obblighi contrattuali (contabilità, verbali, rapporti di gestione, ecc.)
 - Violazione grave del dovere di fedeltà (gestione patrimoniale avventata; mancato rispetto delle delibere assembleari, ecc.)
 - Comportamento vessatorio nei confronti dei comproprietari
 - Grave conflitto tra gli interessi dell'amministrazione dell'immobile e gli interessi privati dell'amministratore
 - Cumulo di mancamenti di minore entità (conteggi errati; rifiuto di allestire l'ordine del giorno in modo corretto; agevolare la votazione senza aver permesso la discussione; verbali con contenuti non conformi al vero; ecc.)

La revoca dell'amministratore

- Gli effetti della revoca
 - La revoca stabilita dall'assemblea o dal giudice concerne esclusivamente il potere di gestione
 - La revoca lascia sussistere i diritti che l'amministratore può far valere in virtù del contratto che lo lega alla comunione dei comproprietari in caso di revoca intempestiva (art. 712r cpv. 1 CCS)
 - La revoca non dovrebbe pregiudicare l'obbligo di collaborare (riconsegna della documentazione; presenza all'assemblea; delucidazioni, ecc.)

La revoca dell'amministratore

- La sentenza (OG ZH 7.6.2016 e TF 5A_521/2016 del 9.10.2017)
 - non è necessario che le violazioni degli obblighi siano gravi («*schwerwiegend*»); anche ripetute violazioni lievi possono essere sufficienti, se compromettono la relazione di fiducia
 - è essenziale che l'amministratore rispetti il proprio obbligo di neutralità

La revoca dell'amministratore

- La sentenza (OG ZH 7.6.2016 e TF 5A_521/2016 del 9.10.2017)
 - Il Tribunale federale ha riformato una sentenza del Tribunale superiore di Zurigo!
 - Novità relativa: i giudici ticinesi erano già posizionati sulla stessa linea
 - Neutralità *versus* Rielezione?

La modifica di destinazione

- *La destinazione ed il modo di utilizzazione*
 - La *destinazione* stabilisce e delimita il quadro delle attività che possono essere svolte nell'edificio e/o nelle singole unità condominiali (abitazione, commercio, industria, ecc.)
 - Il *modo di utilizzazione* determina in modo circostanziato l'attività che viene svolta (negozi di alimentari, farmacia, esercizio pubblico, ecc.)

La modifica di destinazione

- *La destinazione ed il modo di utilizzazione*
 - Il cambiamento di *destinazione* comporta la modifica profonda e significativa del quadro delle attività: unanimità (art. 648 cpv. 2 CC)
 - Il cambiamento del *modo di utilizzazione* costituisce un atto di amministrazione importante: maggioranza qualificata (art. 712g e 647b CC)

La modifica di destinazione

- Il problema

La distinzione tra *destinazione* e *modo di utilizzazione* è

- difficile
- determinante

La modifica di destinazione

- La sentenza del 27.11.2017 (DTF 144 III 19 = 5A_521/2017)
 - La fattispecie: unità condominiali usate non più quale abitazione, bensì quale residenza accompagnata di persone anziane

La modifica di destinazione

- La sentenza del 27.11.2017 (DTF 144 III 19 = 5A_521/2017)
 - Estratto (adattato in italiano) del Regolamento:
 - *“Le unità condominiali possono essere utilizzate unicamente in conformità agli scopi previsti nell’atto costitutivo e in questo regolamento.*
 - *Gli appartamenti sono destinati esclusivamente ad una destinazione residenziale.*
 - *La creazione di uffici silenziosi senza traffico di clienti è ammessa, ritenuto che le disposizioni del piano regolatore rimangono riservate. In nessun caso saranno tollerate attività che, ad esempio, provocano odori sgradevoli o forti rumori”.*

La modifica di destinazione

- La sentenza del 27.11.2017 (DTF 144 III 19 = 5A_521/2017)

L'esito:

Il passaggio da abitazione ad abitazione accompagnata di persone anziane costituisce, nell'evenienza concreta, un *cambiamento di destinazione* soggetto ad una delibera che va adottata all'unanimità

La modifica di destinazione

- Il commento: quid in ambito di locazione a breve durata?
 - Il fenomeno *Airbnb*

 - Il problema nell'ambito della PPP
 - Immissioni materiali (rumori, schiamazzi, ecc.)
 - Immissioni immateriali (andirivieni di sconosciuti, ecc.)

La modifica di destinazione

- Il commento: quid in ambito di locazione a breve durata?

Il diritto esclusivo di ogni condomino (art. 712a cpv. 2 CC):

- godere (utilizzare o far utilizzare)
- amministrare
- sistemare internamente

La modifica di destinazione

○ Le restrizioni legali

- Restrizioni di diritto pubblico (pianificazione, edilizia, legislazione sulle abitazioni secondarie)
- Art. 712a cpv. 2 CC
- Art. 712a cpv. 3 CC

○ Le restrizioni convenzionali

- Atto costitutivo (destinazione specifica; diritto di prelazione o di opposizione, art. 712c cpv. 1 e 2 CC)
- Regolamento o regolamento della casa
- Diritti reali o contratti

La modifica di destinazione

- I limiti alle restrizioni convenzionali
 - Il diritto esclusivo non può in ogni caso essere svuotato delle prerogative stabilite all'art. 712a cpv. 1 CC
 - non è in particolare conforme all'art. 712a cpv. 1 CC, stabilire un divieto generale e apodittico
 - di esercitare una qualsiasi professione negli spazi di diritto esclusivo
 - o di cedere a terzi in locazione, per breve durata, spazi di diritto esclusivo

La modifica di destinazione

- Possibili soluzioni?
 - Inserimento di clausole (nel Regolamento – maggioranza qualificata) che prevengono gli effetti nocivi dell'attività (ad esempio: presenza del proprietario)
 - Inserimento di clausole (nel Regolamento – maggioranza qualificata) che limitano l'attività (ad esempio: non durate inferiori ai 30 giorni)
 - Provocazione di discussione in sede assembleare, con richiesta di delibera ed eventuale impugnativa. NB: secondo il TF un utilizzo dell'unità per il tramite di piattaforme come *Airbnb* non costituisce necessariamente un cambiamento di destinazione, né un cambiamento del modo di utilizzo. Rilevanti sono le circostanze di ogni singolo caso concreto!

**Grazie per
l'attenzione**