

Scheda informativa

Come procedere in caso di conflitti all'interno della comunione dei proprietari

Se il conflitto riguarda l'**utilizzo di un'area comune** – per esempio chi stiva cosa nelle scale di casa –, dovete prima rivolgervi alla comunione dei proprietari, poiché è suo compito definire come possono essere utilizzate le parti comuni dell'immobile. Essa può emanare disposizioni a riguardo nel regolamento o nel regolamento interno oppure deliberare in seno all'assemblea. Pertanto in primo luogo è compito della comunione dei proprietari (o del suo amministratore) procedere contro un comproprietario che si comporta in modo scorretto sulla base di queste disposizioni e deliberare.

Se per un caso concreto non si trova alcuna disposizione nel regolamento o nel regolamento interno, la comunione dei proprietari può fare riferimento all'art. 684 CC (in combinato disposto con l'art. 679 e 712a CC). Questo sancisce che un comproprietario può utilizzare il bene comune – e quindi anche la scala comune – solamente nella misura compatibile con i diritti degli altri comproprietari. Sono vietati in particolare gli eccessi pregiudizievoli quali i cattivi odori, i rumori, i suoni, gli scuotimenti o la privazione di insolazione o di luce diurna.

Se un comproprietario eccede la misura consentita o non rispetta le disposizioni del regolamento rispettivamente le delibere dell'assemblea, la comunione di comproprietari può procedere contro di lui mediante azione negatoria. Esempio: Una proprietaria non smette di deporre la spazzatura nell'area comune per le biciclette.

Buono a sapersi

Non soltanto la comunione dei proprietari, bensì anche voi stessi potete sporgere un'azione negatoria nei confronti di un altro proprietario per piani. Tuttavia conviene procedere da soli solamente se si è certi che anche il resto della comunione dei proprietari ritiene che il comportamento che disturba non sia consentito.

Come i singoli proprietari possono utilizzare il proprio appartamento si evince in prima linea dal regolamento, nel quale si trovano per esempio disposizioni che definiscono se un'unità debba essere utilizzata solo a scopi abitativi oppure possa essere utilizzata anche a scopi commerciali, oppure norme relative a come i proprietari debbano comportarsi nella loro unità, con quali materiali i pavimenti possano essere rivestiti (isolamento al calpestio) ecc. Laddove non esiste un regola-

mento, di norma la destinazione viene definita in base alla dichiarazione di fondazione.

Buono a sapersi

Anche la legge contiene disposizioni sull'utilizzo della propria unità. La legge sancisce che il singolo proprietario per piani ha facoltà di amministrare, godere e sistemare i suoi locali, sempreché non comprometta l'esercizio del diritto corrispondente degli altri comproprietari (art. 712a cpv. 2 CC). In caso di conflitto, la comunione dei proprietari e i singoli proprietari per piani possono appellarsi a questa disposizione e per esempio pretendere che vengano rispettati i consueti orari di riposo.

Se un proprietario per piani desidera difendersi da un comproprietario che utilizza la sua unità in modo non conforme alla legge o al regolamento, ha a disposizione diverse azioni legali possibili. Ma prima di avviare un'azione legale in qualità di singolo proprietario per piani per rumore o fumo proveniente dall'appartamento vicino, bisogna essere consapevoli di quanto segue: è vietato solo l'eccesso pregiudizievole ed è il tribunale a decidere se un determinato eccesso è effettivamente pregiudizievole. In questo il tribunale ha un ampio margine discrezionale e si baserà soprattutto anche su come le altre parti della casa valutano il disturbo.

Suggerimento

Non è sempre chiaro se una specifica operazione sia più importante o ordinaria e se una misura edile debba essere considerata come utile o di lusso. In caso di dubbio, si raccomanda di decidere con la maggioranza più rigida in modo che la decisione non sia impugnabile.

Beobachter
EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich