

FRANCESCO NAEF
avvocato e notaio in Lugano

LA PROPRIETÀ COLLETTIVA IN DIRITTO SVIZZERO: PROFILI GENERALI

Relazione presentata a: "Condominio, comunione e multiproprietà nei due ordinamenti", V Convegno di studio del Comitato dei notariati lombardo e ticinese, 21 ottobre 2000, Cernobbio.

I. INTRODUZIONE

Gentili Colleghe e colleghi,

vista la brevità del tempo a mia disposizione e l'ampiezza dell'argomento affidatomi, scopo della mia relazione non può essere che di fornire alcuni cenni teorici sull'ordinamento svizzero della proprietà collettiva immobiliare ai colleghi italiani, fondati essenzialmente sul testo della legge e senza menzionare né discutere questioni controverse in dottrina o giurisprudenza.

Nella sistematica del Codice civile svizzero si parla di proprietà collettiva quando più persone sono titolari del diritto di proprietà su di una cosa, ciascun titolare disponendo di un diritto, di medesima natura, su tutta la cosa, e quindi *pro indiviso*.

In virtù del principio del *numerus clausus* dei diritti reali sul quale è fondato il CCS, le forme di proprietà collettiva possono essere solo due, distinte tra loro per modalità di costituzione ed esercizio del diritto.

La comproprietà, di origine romana, nasce indipendentemente dall'esistenza di un legame anteriore tra comproprietari, e si fonda sul concetto di quota ideale, della quale ogni comproprietario è titolare; la proprietà comune invece, di origine germanica, presuppone un vincolo preesistente tra i comunisti, i quali non dispongono di quote, ma esercitano il loro diritto collettivamente, a mani riunite.

In caso di dubbio, la comproprietà è presunta¹.

II. LA COMPROPRIETÀ

1. Nozione

Per l'art. 646 CCS, vi è comproprietà quando più persone abbiano per frazioni la proprietà di una cosa, senza segni apparenti di divisione. La definizione legale indica esplicitamente che ogni

¹ STEINAUER, Les droits réels, I, Berna 1997, n. 1109

comproprietario è titolare di una parte non materiale ma *ideale* della cosa, e che quindi ha un diritto che verte su tutto l'immobile, ma che è limitato dall'esistenza del diritto degli altri comproprietari.

Ogni quota di comproprietà, anche se ideale, è però per legge essa stessa un immobile (art. 655 cpv. 2 n. 4 CCS), e quindi oggetto della proprietà individuale del suo titolare: questa può essere alienata o data in pegno dal suo titolare, e pignorata dai suoi creditori (art. 646 cpv. 3 CCS).

La grandezza della quota rispetto all'oggetto della comproprietà, e cioè la misura in cui ogni comproprietario partecipa alle spese comuni, all'uso ed al godimento, o a certe decisioni della comunione dei comproprietari, è espressa, in forma di una frazione, dalla c.d. quota di valore².

Salvo patto contrario, le quote si presumono uguali (art. 646 cpv. 2 CCS).

2. Tipi

a) La comproprietà ordinaria, la cui nozione è appena stata indicata, è il tipo generale di comproprietà; le disposizioni che la regolano si applicano anche agli altri tipi che verranno in seguito indicati, sempre che non siano in contrasto con norme speciali.

b) La proprietà per piani non è che un caso particolare di comproprietà al quale si applicano inoltre le disposizioni specifiche degli articoli da 712a a 712t CCS. Di conseguenza il comproprietario per piani, come il comproprietario ordinario, dispone di un diritto di proprietà su tutto l'immobile, e non su di un singolo appartamento: a differenza del diritto italiano, non si tratta quindi di un *condominium pro diviso*. La particolarità della proprietà per piani è che la titolarità della quota conferisce anche un diritto esclusivo di godere e sistemare internamente una parte determinata di edificio (art. 712a CCS).

L'oggetto del diritto esclusivo deve essere delimitato; si può trattare di singoli piani o porzioni di piano, ordinati in appartamenti o in unità di locali per il commercio o altro scopo, essi dovendo però costituire un tutto e avere un accesso proprio (art. 712b cpv. 1 CCS). La proprietà per piani può essere orizzontale, se le singole unità sono situate nello stesso edificio, verticale, nel caso diversi edifici, costituenti ognuno un'unità, sorgano sul medesimo fondo, o mista, se nei diversi edifici vi sono più unità.

Non possono però per legge (art. 712b cpv. 2 CCS) essere oggetto di diritto esclusivo, e sono quindi imperativamente parti comuni, il suolo su cui sorge l'edificio e il diritto di superficie in virtù del quale l'edificio è costruito (e quindi pure i parcheggi esterni ed il giardino), le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio o dei locali di altri comproprietari (fondamenta, tetti, muri portanti e di sostegno) oppure determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio (facciata esterna, muri esterni, porta d'entrata dell'edificio, parte

² sulla distinzione tra quota di comproprietà e quota di valore cf. DTF 116 II 55 consid. 5a

esterna dei balconi, tetto-terrazza) né le opere e gli impianti che servono anche agli altri comproprietari per l'uso dei loro locali (impianti centralizzati di aerazione e riscaldamento, lavanderia, ascensore, antenna TV centrale, condutture comuni, rampa delle scale, atri e corridoi d'accesso agli appartamenti). Salvo patto contrario tra i comproprietari per piani, le altre parti d'edificio si presumono assoggettate al diritto esclusivo (art. 712b cpv. 3 CCS).

c) La comproprietà coattiva è una forma particolare di comproprietà, non esplicitamente prevista dal CCS, costituita tramite la convenzione tra comproprietari di vincolare³ la comproprietà di un determinato fondo alla proprietà o comproprietà di altri fondi, così che la quota di comproprietà del primo segua il destino del o dei secondi; questa forma di comproprietà - detta anche comproprietà *propter rem* - assume carattere di diritto reale soggettivo, se risultante da registro fondiario⁴; in tale caso, la quota di comproprietà coattiva, seguendo necessariamente il destino dell'immobile cui è vincolata, non può essere oggetto di un atto di disposizione indipendente, né può essere indipendentemente gravata da un diritto di pegno⁵.

Nella prassi vengono costituiti in comproprietà coattiva strade di accesso, cortili o posteggi esterni o sotterranei.

d) La multiproprietà, intesa quale istituto che conferisce a più titolari un diritto di proprietà su di un immobile, con facoltà di uso esclusivo di parte di esso per determinati periodi, non è prevista dal CCS. Teoricamente potrebbe essere costruita utilizzando una combinazione di comproprietà ordinaria e proprietà per piani, ove le singole unità in PPP siano in comproprietà di diversi soggetti, che adottino per la stessa un regolamento d'uso particolare, prevedente appunto l'esercizio del diritto esclusivo per un periodo limitato.

È però controverso in dottrina se tale istituto sia compatibile col principio del *numerus clausus* dei diritti reali; secondo un orientamento, svuoterebbe infatti di contenuto l'essenza stessa del diritto di proprietà⁶.

3. Costituzione

La comproprietà può teoricamente essere costituita per legge, decisione giudiziale o amministrativa, o per negozio giuridico.

a) La costituzione per legge di comproprietà immobiliare è un caso raro, inapplicabile del resto alla proprietà per piani⁷; salvo errore, l'unico esempio sono le opere divisorie tra fondi, presunte comproprietà dei due vicini (art. 670 CCS).

³ derogando al principio dell'art. 646 cpv. 3 CCS, per il quale ogni comproprietario può liberamente disporre della sua parte

⁴ DTF 100 II 310 consid. 3a

⁵ DTF 112 III 102 consid. 1

⁶ REY, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Zurigo 1999, n. 207

⁷ DTF 94 II 231

b) La costituzione per decisione giudiziale o amministrativa, esclusa per la proprietà per piani⁸, si ha sostanzialmente nel caso di scioglimento giudiziale di una proprietà comune⁹, o di conversione coatta di una proprietà per piani in comproprietà ordinaria¹⁰, o nel caso di aggiudicazione di un immobile ai pubblici incanti a più offerenti collettivi (art. 59 RFF).

c) La costituzione per negozio giuridico è invece la modalità più frequentemente utilizzata. Come per ogni acquisto a titolo derivativo di un diritto reale, la costituzione della comproprietà (ordinaria o per piani) presuppone un titolo giuridico (*titulus acquirendi*), seguito da un atto di disposizione (*modus acquirendi*); in virtù del principio di causalità, la validità dell'acquisto dipende da quella della sua causa giuridica (art. 974 cpv. 2 CCS).

Nel caso della *comproprietà ordinaria*, il titolo giuridico può essere un contratto (vendita, donazione o divisione successoria) o un atto *mortis causa*, ed è soggetto al rispetto della forma prevista per il trasferimento della proprietà immobiliare, e cioè, in linea di principio, quella dell'atto pubblico¹¹. Non è invece possibile, tramite un atto unilaterale *inter vivos* del proprietario, convertire la proprietà individuale in comproprietà ordinaria, restando titolare di tutte le quote¹²; secondo un'opinione di dottrina sarebbe però possibile per il proprietario costituire unilateralmente un immobile in comproprietà *coattiva*, attribuendo le relative quote ad altri immobili di sua proprietà¹³. L'atto di disposizione è invece sempre l'iscrizione a Registro fondiario

La costituzione di una *proprietà per piani*, oltre che per i titoli giuridici testé indicati, può avvenire anche per dichiarazione unilaterale del proprietario del fondo (o del diritto di superficie a sé stante e permanente), stesa per atto pubblico, ed attestante la costituzione di quote di comproprietà secondo l'ordinamento della proprietà per piani (art. 712d cpv. 2 n. 2 CCS). L'atto costitutivo deve in ogni caso (art. 712e cpv. 1 CCS) determinare i piani o le porzioni di piano, indicando con chiarezza e precisione la descrizione, la determinazione e la composizione delle unità di piano¹⁴, e deve precisare in centesimi o millesimi il valore di ciascuna unità come quota di valore dell'immobile (o del diritto di superficie). La legge non indicando i criteri per determinare le quote di valore, il costituente gode di ampia libertà; può tenere in considerazione la superficie, il numero di locali, la posizione degli stessi e la loro destinazione, senza però esser tenuto a tradurre in

⁸ DTF 94 II 231

⁹ ad esempio a seguito di un'azione di divisione ereditaria, art. 604 CCS

¹⁰ nel caso in cui la proprietà per piani costituita prima della costruzione non corrisponda in concreto alle esigenze di legge, art. 33c cpv. 4 RRF

¹¹ art. 657 cpv. 1 CCS; per gli atti *mortis causa* vanno rispettate le esigenze formali del diritto successorio, mentre per il contratto di divisione ereditaria è sufficiente il rispetto della forma scritta

¹² STEINAUER, op.cit.(nota 1), n. 1140a

¹³ MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, Berna 1981, ad art. 646 CCS, n. 29

¹⁴ art. 33b cpv. 1 RRF; per semplicità viene solitamente allegato all'atto una planimetria (piano di ripartizione)

millesimi esattamente il valore venale di ogni quota¹⁵. Salvo che sia stata determinata erroneamente¹⁶ o sia divenuta inesatta per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze, la modificazione delle quote di valore risulta ardua, poiché richiede per la sua validità il consenso di tutti gli interessati diretti, l'approvazione dell'assemblea (art. 712e cpv. 2 CCS), e la stipulazione di un atto pubblico¹⁷.

Anche per la proprietà per piani, l'atto di disposizione è sempre l'iscrizione a Registro fondiario. Questa può avvenire anche prima del compimento della costruzione o della riattazione di un edificio esistente, purché venga allegato all'istanza d'iscrizione un piano di ripartizione; la proprietà per piani viene quindi intavolata come nel caso normale, ma con la menzione "PPP prima della costruzione", menzione che viene cancellata al momento della comunicazione del compimento dell'edificio, accompagnata dalla prova della concreta conformità della stessa ai piani di ripartizione ed ai requisiti di legge (art. 33c RRF)

4. Diritti del comproprietario sull'immobile in comproprietà

a) L'uso ed il godimento. Per l'art. 648 cpv. 1 CCS, ogni comproprietario è autorizzato ad usare la cosa e goderne nella misura compatibile con i diritti degli altri; la misura di tale diritto è determinata dalla quota. Si tratta di un diritto fondamentale di ogni comproprietario, del quale non può essere privato senza il proprio consenso¹⁸. L'esercizio di tale diritto necessita però evidentemente dell'accordo degli altri comproprietari; le modalità di tale accordo possono essere contenute in un regolamento d'uso, adottato all'unanimità¹⁹, e che è vincolante anche per il successore d'un comproprietario e per l'acquirente d'un diritto reale su una quota di comproprietà (art. 649a CCS), a prescindere che sia menzionato o meno a Registro fondiario. Il legislatore non avendo previsto delle disposizioni generali sulle modalità di esercizio del diritto d'uso, in caso di disaccordo non vi è che il ricorso al giudice.

Per quanto riguarda *la proprietà per piani*, l'uso delle parti comuni è soggetto ai medesimi principi. A differenza della comproprietà ordinaria però, il regolamento d'uso di una PPP può, in linea di massima, essere adottato e modificato dalla maggioranza dei comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte del valore della cosa (art. 712g cpv. 3 CCS). Inoltre, per giurisprudenza, il regolamento può prevedere di assegnare a taluni proprietari per piani un uso particolare di parti comuni, quali ad esempio un posto auto, un tetto-terrazza, una parte di giardino, o una cantina. Tale diritto d'uso particolare è un diritto d'utilizzazione su una parte comune che ha

¹⁵ DTF 116 II 55 consid. 5b

¹⁶ e cioè mediante applicazione errata di determinati criteri, e non in caso di applicazione corretta di criteri discutibili, cf. DTF 116 II 55 consid. 6

¹⁷ REY, op.cit., n. 153

¹⁸ STEINAUER, op.cit. (nota 1), n. 1240

¹⁹ e la cui modifica è pure subordinata al consenso unanime dei comproprietari, cf. DTF 103 Ib 76 consid. 2

funzione esclusiva nei confronti di altri comproprietari non autorizzati, che sono tenuti, sulla base di un'obbligazione personale, a rispettare tale diritto ed a permetterne l'utilizzazione prevista; il diritto d'uso particolare non è quindi un diritto reale, ma un diritto personale rafforzato, poiché fissato nel regolamento, e quindi dagli effetti assai simili ad un diritto reale²⁰.

Sulla sua unità di proprietà per piani invece, il proprietario ha un diritto d'uso e godimento esclusivo; egli può inoltre sistemare i suoi locali, sempre che non comprometta l'esercizio del diritto corrispondente degli altri comproprietari, non danneggi in alcun modo le parti edilizie, le opere e gli impianti comuni e non ne pregiudichi la funzione e l'aspetto esteriore; egli è comunque tenuto a mantenere i suoi locali in modo che sia assicurato all'edificio uno stato irreprensibile e un buon aspetto (art. 712a cpv. 3 CCS). L'atto costitutivo od un regolamento adottato all'unanimità possono inoltre prevedere altre limitazioni del diritto d'uso esclusivo, purché queste non svuotino di contenuto il diritto di proprietà²¹.

b) L'amministrazione. Ogni comproprietario può fare gli atti d'ordinaria amministrazione come lavori di miglioramento, coltivazione, raccolta, di custodia e vigilanza di breve durata, stipulare a tal fine contratti ed esercitare le facoltà che derivano dagli stessi o dai contratti di locazione o d'appalto, comprese quelle di pagare e riscuotere somme di denaro per tutti i comproprietari. Tale competenza può però essere regolata altrimenti, mediante una decisione della maggioranza dei comproprietari (art. 647a CCS). Al comproprietario spettano invece imperativamente la facoltà di chiedere e, se occorre, di far ordinare dal giudice l'esecuzione di atti d'amministrazione necessari a conservare il valore della cosa ed a mantenerla idonea all'uso, e la facoltà d'intraprendere, a spese di tutti i comproprietari, le misure urgenti necessarie a preservare la cosa da un danno imminente o maggiore (art. 647 cpv. 2 CCS).

Per il resto, la legge prevede alcune regole dispositive sugli atti d'amministrazione più importanti (quali i cambiamenti di utilizzazione, la stipulazione o scioglimento di contratti di locazione, la partecipazione ai miglioramenti del suolo e la nomina di un amministratore con facoltà eccedenti l'ordinaria amministrazione) e che richiedono una decisione a maggioranza qualificata (art. 647b CCS), e delle disposizioni sui lavori di costruzione: quelli necessari, perché indispensabili a mantenere il valore della cosa, possono essere decisi dalla maggioranza dei comproprietari (art. 647c CCS), quelli utili, ovvero diretti ad aumentare il valore della cosa, richiedono una delibera a maggioranza qualificata ed il consenso dell'eventuale comproprietario che non beneficia o è danneggiato da tali lavori (art. 647d CCS), ed infine quelli di semplice abbellimento, che

²⁰ DTF 122 III 145 consid. 4b; salva diversa disposizione del regolamento, tale diritto può però essere modificato o soppresso a maggioranza qualificata, cf. MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, Berna 1988, ad art. 712g, n. 48

²¹ MEIER-HAYOZ/REY, op.cit. (nota 20), ad art. 712a CCS, n. 43, 44

necessitano - di principio - l'unanimità (art. 647e CCS). A tali regole può però derogare il regolamento della comproprietà, adottato all'unanimità²².

Nella *proprietà per piani*, ogni proprietario ha ovviamente il diritto di amministrare i locali oggetto del suo diritto esclusivo.

Per quanto riguarda l'amministrazione dell'immobile in PPP, valgono le considerazioni esposte a proposito della comproprietà ordinaria; inoltre, ogni proprietario per piani ha diritto a chiedere l'adozione di un regolamento (art. 712g cpv. 3 CCS), e di ottenere dal giudice la nomina di un amministratore (art. 712q cpv. 1 CCS). Come per la comproprietà ordinaria, le norme del regolamento che derogano alle disposizioni legali dispositive sull'amministrazione e sui lavori di costruzione, necessitano dell'approvazione unanime di tutti i proprietari per piani (art. 712g cpv. 2 CCS).

Nel caso sia stato nominato un amministratore, la facoltà del singolo proprietario per piani di intraprendere atti d'amministrazione diventa sussidiaria, ovvero operante unicamente se l'amministratore non è in grado o non vuole agire²³.

c) *Gli atti dispositivi*. Per alienare l'immobile in comproprietà (o in proprietà per piani), imporgli aggravii o cambiarne la destinazione occorre il consenso di tutti i comproprietari; medesimo consenso è pure necessario nel caso vengano costituiti diritti reali limitati in favore del fondo base, salvo che si tratti di costituzione a titolo gratuito non comportante alcun obbligo per i comproprietari²⁴. Il regolamento adottato all'unanimità può però derogare a tale principio (art. 648 cpv. 2 CCS).

In ogni caso, i comproprietari non possono gravare l'immobile in comproprietà di diritti di pegno o di oneri fondiari, qualora ne siano già gravate singole quote (art. 648 cpv. 3 CCS).

d) *La tutela giurisdizionale*. Ogni comproprietario (o proprietario per piani), essendo autorizzato a rappresentare la cosa in comproprietà (art. 648 cpv. 1 CCS), è legittimato a far valere in giudizio pretese indivisibili connesse con la cosa in comproprietà, e ciò anche contro la volontà degli altri comproprietari²⁵; è dunque legittimato ad esempio all'azione di rivendicazione o a quella negatoria (art. 641 cpv. 2 CCS), all'azione in rettifica del registro fondiario (art. 975 CCS), o alle azioni possessorie (art. 926-928 CCS). Nel caso in cui agisca vittoriosamente, anche gli altri comproprietari ne beneficeranno²⁶.

Per le pretese divisibili invece (come ad esempio l'azione in risarcimento danni) il comproprietario può agire unicamente proporzionalmente alla sua quota²⁷.

²² DTF 103 Ib 76 consid. 2

²³ MEIER-HAYOZ/REY, op.cit. (nota 20), ad art. 712s CCS, n. 12-13

²⁴ DTF 108 II 35 consid. 2b

²⁵ DTF 95 II 397 consid. 2b

²⁶ MEIER-HAYOZ, op. cit. (nota 13), ad art. 648 CCS, n. 10

²⁷ STEINAUER, op.cit. (nota 1), n. 1253

Nel caso sia stato nominato un amministratore, la competenza di rappresentare in giudizio la comunione dei comproprietari per piani spetta prioritariamente a quest'ultimo²⁸.

5. Diritti del comproprietario sulla sua quota

a) *Gli atti dispositivi*. Per l'art. 646 cpv. 3 CCS, ogni comproprietario (o proprietario per piani) ha per la sua quota i diritti e gli obblighi di un proprietario; tale quota può essere da lui alienata o costituita in pegno o pignorata dai suoi creditori. Il proprietario per piani titolare di un diritto d'uso particolare su una parte comune può inoltre liberamente, salvo convenzione contraria, cedere tale diritto ad un altro comproprietario senza il consenso dell'assemblea²⁹.

Il principio della libera alienabilità della quota può essere limitato, oltre che da altre norme applicabili ad ogni alienazione immobiliare, dal diritto di prelazione a favore degli altri comproprietari. Nella comproprietà ordinaria tale diritto di prelazione esiste per legge nei confronti di un terzo acquirente (art. 682 cpv. 1 CCS), ma può essere soppresso da una convenzione tra comproprietari, stipulata per atto pubblico (art. 681b CCS), ed adottata all'unanimità.

Nella *proprietà per piani* invece, il comproprietario non ha per legge il diritto di prelazione verso qualunque terzo che acquisti una quota, ma un tale diritto può essere stabilito nell'atto costitutivo o in una convenzione successiva (art. 712c cpv. 1 CCS). Inoltre, l'atto costitutivo o una convenzione successiva possono prevedere che l'alienazione d'un piano o d'una porzione di piano, la costituzione d'usufrutto o d'un diritto d'abitazione sullo stesso e la sua locazione siano valide solo se gli altri comproprietari, con decisione della maggioranza, non facciano opposizione entro quattordici giorni dal ricevimento della comunicazione, l'opposizione dovendo essere giustificata da gravi motivi e decisa dal giudice in procedura sommaria a istanza della parte che la contesta (art. 712c cpv. 2 e 3 CCS). Entrambi tali limitazioni all'alienabilità possono essere oggetto di annotazione a Registro fondiario, con l'effetto di renderle opponibili a terzi.

Se il comproprietario (o proprietario per piani) è totalmente libero di gravare di diritti di pegno la sua quota, la facoltà di gravarla di servitù od oneri fondiari dipende dalla concreta possibilità per il beneficiario di esercitare il suo diritto. La costituzione di un usufrutto o di un diritto d'abitazione a carico di una quota di comproprietà per piani può del resto essere limitata dal diritto d'opposizione dei comproprietari di cui si è detto sopra.

Infine, la quota di comproprietà (ordinaria o per piani) può essere oggetto di realizzazione forzata - indipendentemente dal fondo base - a favore dei creditori del suo titolare; nella comproprietà ordinaria, i comproprietari potranno esercitare il loro diritto di prelazione in sede

²⁸ MEIER-HAYOZ/REY, op.cit. (nota 20), ad art. 712t CCS, n. 68

²⁹ DTF 122 III 145 consid. 4c, 4d; la cessione a terzi invece, sempre che sia di principio ammissibile, esige il consenso dell'assemblea, DTF 115 II 340 consid. 2c

d'incanto (art. 60a cpv. 3 RFF), mentre nella proprietà per piani i comproprietari non potranno fare valere né il loro eventuale diritto di prelazione né quello di opposizione (art. 73g cpv. 3, 51 cpv. 1 RFF). Se anche l'intero fondo è gravato da pegni, l'Ufficio delle esecuzioni dovrà preventivamente cercare di ottenere un accordo tra tutte le parti per ripartire sulle singole quote i diritti di pegno gravanti l'intero fondo, o per ottenere lo scioglimento della comproprietà (art. 73e RFF); ciò poiché i diritti di pegno gravanti l'intero fondo sono poziori rispetto a quelli gravanti le singole quote³⁰, e quindi l'interesse di acquistare all'incanto una singola quota diventa minimo³¹.

b) La tutela giurisdizionale. Ogni comproprietario (o proprietario per piani) è legittimato a difendere la propria quota di comproprietà sia contro terzi che contro gli altri comproprietari, come un proprietario individuale; nei confronti dei comproprietari è però controverso se possa valersi delle azioni possessorie³².

Ogni comproprietario è poi legittimato a proporre le azioni specifiche della comproprietà.

c) La rinuncia alla quota. Il comproprietario (o proprietario per piani) può rinunciare alla sua quota di comproprietà mediante richiesta di cancellazione diretta al Registro fondiario³³. Secondo la dottrina prevalente, tale rinuncia provoca, nella comproprietà ordinaria, l'accrescimento proporzionale delle quote degli altri comproprietari; nel caso però la quota sia gravata da diritti reali limitati, la stessa apparterrà in comproprietà agli altri proporzionalmente alle rispettive quote³⁴. Tale sarà invece sempre il caso in presenza di rinuncia ad una quota di proprietà per piani³⁵.

6. Obblighi dei comproprietari

Gli obblighi dei comproprietari, oltre a quello di rispettare la proprietà e personalità degli altri comproprietari, sono essenzialmente di natura pecuniaria

a) Le spese comuni. Ogni comproprietario deve sopportare le spese d'amministrazione, le imposte ed altri aggravii derivanti dalla comproprietà, o che incombono alla cosa comune (art. 649 cpv. 1 CCS). Queste sono ripartite tra comproprietari proporzionalmente alle rispettive quote - a meno che non si tratti di lavori utili o di abbellimento ai quali il comproprietario non abbia consentito (art. 647d cpv. 3, 647e cpv. 2 CCS) - salvo patto contrario unanime (art. 649 cpv. 1 CCS).

³⁰ DTF 95 I 568 consid. 1 pag. 572

³¹ HÄUSERMANN/STÖKLI/FEUZ, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Basilea 1998, ad art. 140 LEF, n. 100

³² STEINAUER, op.cit. (nota 1), n. 1234a

³³ DTF 69 II 223, pag. 228

³⁴ STEINAUER, op.cit. (nota 1), n. 1231

³⁵ MEIER-HAYOZ/REY, op.cit. (nota 20), ad art. 712e CCS, n. 41

Anche nella *proprietà per piani*, ogni comproprietario deve contribuire agli oneri comuni ed alle spese dell'amministrazione comune, delle quali l'art. 712h cpv. 2 CCS fa un'enumerazione esemplificativa. Si tratta:

- delle spese per la manutenzione ordinaria, le riparazioni e le rinnovazioni delle parti comuni del fondo e dell'edificio, e delle opere ed impianti comuni (quali la manutenzione o riparazione del riscaldamento, dell'impianto di climatizzazione o dell'impianto TV centralizzati, dell'ascensore, del giardino, i costi di riscaldamento, illuminazione o pulizia delle parti comuni);
- delle spese d'amministrazione, compresa l'indennità all'amministratore (quali i costi per lo svolgimento delle assemblee, quelli processuali, ed assicurativi inerenti lo stabile);
- dei contributi di diritto pubblico ed imposte dovuti collettivamente dai comproprietari;
- degli interessi ed ammortamenti dovuti ai creditori garantiti da pegno sull'immobile o verso i quali i comproprietari sono solidalmente responsabili.

Per principio, le spese comuni sono ripartite tra proprietari per piani proporzionalmente alle rispettive quote (purché non si tratti dei lavori utili o di abbellimento ex art. 647d cpv. 3, 647e cpv. 2 CCS), salvo disposizione contraria dell'atto costitutivo o del regolamento accettato a maggioranza qualificata (art. 712h cpv. 1, 712g cpv. 3 CCS). Per disposizione imperativa però, se le spese concernono parti dell'edificio, di opere o d'impianti che non servono o servono minimamente a taluni comproprietari, ne deve essere tenuto conto nella ripartizione delle spese (art. 712 h cpv. 3 CCS); tale norma si applica però unicamente se, da un punto di vista oggettivo, un'opera od installazione sia praticamente inutile per una quota di PPP: l'inutilità soggettiva per il titolare attuale della quota è irrilevante³⁶. La ripartizione è decisa dall'assemblea dei comproprietari (art. 712m cpv.1 n. 4 CCS) o, in caso di contestazione, dal giudice.

Creditrice dei contributi dovuti dai comproprietari (e degli eventuali acconti decisi dall'assemblea o previsti dal regolamento) è la comunione dei comproprietari per piani. Al fine di garantire i suoi crediti per i contributi decorsi negli ultimi tre anni, la comunione ha il diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale sulla quota di ciascun comproprietario (art. 712i cpv. 1 CCS)³⁷.

La nascita dell'ipoteca necessita però dell'iscrizione a Registro fondiario. Col consenso del titolare della quota, l'ipoteca viene iscritta dietro semplice istanza dell'amministratore; senza il suo

³⁶ Ad esempio, un proprietario per piani non può essere obbligato a partecipare alle spese di gestione e manutenzione di un impianto di ventilazione oggettivamente inutile al suo appartamento, o alle spese relative alla rampa di scale comune che non utilizza mai poiché dispone di altro accesso al suo appartamento, ma deve di principio contribuire invece alle spese dell'ascensore anche se - per scelta di vita - non lo utilizza mai (DTF 112 II 312). Parimenti, non può un proprietario di posteggi nell'autorimessa di una PPP, che non sia nel contempo proprietario di un appartamento, esser tenuto a contribuire a spese senza legame con l'autorimessa (Rep 1997, n. 34).

³⁷ Si tratta inoltre dell'unica possibilità di rendere responsabile l'acquirente di una quota PPP del pagamento di spese antecedenti all'acquisto; è infatti inefficace una disposizione del regolamento condominiale che preveda per l'acquirente di un'unità di PPP la responsabilità solidale con l'alienante per il pagamento dei contributi scaduti alle spese ed oneri comuni (DTF 123 III 53 consid. 3b).

consenso, è necessaria una procedura giudiziaria, l'ipoteca potendo però essere immediatamente iscritta dal giudice in via provvisoria. L'ipoteca non dispone di privilegi particolari, e prende il rango corrispondente al momento della sua iscrizione.

La comunione dispone inoltre, per i crediti da contributi decorsi negli ultimi tre anni, di un diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali del comproprietario e servono all'uso o al godimento dei medesimi (art. 712k CCS).

b) La responsabilità verso terzi. La comproprietà non comporta necessariamente un vincolo di solidarietà tra comproprietari per debiti derivanti da negozi giuridici in relazione con l'immobile in comproprietà; vi è solidarietà solo se espressamente pattuita (art. 143 CO). Ogni comproprietario risponde quindi di tali debiti proporzionalmente alla sua quota. Per la responsabilità derivante da atti illeciti in relazione all'uso o amministrazione della cosa in comproprietà, la dottrina maggioritaria ritiene invece esista un vincolo solidale³⁸.

Nella *proprietà per piani* invece, è (anche) la comunione dei comproprietari ad essere responsabile dei debiti sul suo patrimonio (art. 712l cpv. 2 CCS).

7. La comunione dei comproprietari

a) Nella comproprietà ordinaria. L'esistenza della comproprietà crea tra comproprietari una comunione con certi elementi corporativi: nel CCS vi sono infatti norme che prevedono la possibilità di adottare un regolamento vincolante anche per i successori in diritto del comproprietario (art. 649a CCS) o fissano le maggioranze necessarie per talune decisioni (art. 647a-647e CCS). La comunione non dispone però della personalità giuridica né di un patrimonio; di conseguenza non ha capacità di contrarre, né di compiere atti illeciti, né di agire processualmente, né di escutere od essere escussa³⁹. La sua organizzazione non è prevista dalla legge, che lascia quindi alle parti ampia libertà.

Le decisioni della comunione dei comproprietari sono prese, a seconda dei casi, a maggioranza semplice, e cioè a maggioranza di tutti i comproprietari (ogni comproprietario ha un voto, quelli assenti valgono voto contrario⁴⁰), a maggioranza qualificata, ovvero di persone e di valore delle quote, o all'unanimità. In mancanza di base legale, non vi è però un mezzo di ricorso legale specifico contro le decisioni prese dalla comunione; il comproprietario dovrà contestarne la validità - con azione o eccezione - nell'ambito di una normale azione condannatoria o di accertamento⁴¹.

b) Nella proprietà per piani, il carattere corporativo della comunione è ancora più marcato, trattandosi di un istituto destinato a durare nel tempo; tra l'altro, all'assemblea dei comproprietari

³⁸ STEINAUER, op.cit. (nota 1), n. 1296

³⁹ cf. DTF 103 Ib 76 consid. 1

⁴⁰ MEIER-HAYOZ/REY, op.cit. (nota 20), ad art. 647 CCS, n. 25

⁴¹ MEIER-HAYOZ/REY, op.cit. (nota 20), ad art. 647 CCS, n. 31

per piani il CCS dichiara analogicamente applicabili le disposizioni sull'associazione (art. 712m cpv. 2 CCS). La comunione dei comproprietari per piani, pur non essendo una persona giuridica, dispone di diverse capacità giuridiche limitate all'ambito della gestione comune. Entro tali limiti ha la capacità di acquistare diritti e di contrarre obbligazioni con atti propri, risponde degli atti illeciti, può agire ed essere convenuta in giudizio, escutere od essere escussa⁴². La comunione dispone inoltre di un patrimonio, costituito dai contributi alle spese comuni dovuti dai comproprietari, dall'eventuale fondo di rinnovamento (un fondo che può esser istituito dal regolamento mediante contributi specifici, e destinato al finanziamento di spese straordinarie), da eventuali crediti contrattuali e dalle cose mobili necessarie alla gestione comune.

Per quanto riguarda l'organizzazione della comunione, il CCS prevede l'esistenza obbligatoria dell'assemblea dei comproprietari, nonché la facoltà di nominare un amministratore ed altri organi.

L'assemblea è l'organo principale della comunione, che dispone della competenza generale su tutte le decisioni importanti per il funzionamento della comunione e l'amministrazione del fondo base. Tra l'altro, oltre all'ovvia competenza di adottare un regolamento d'uso e d'amministrazione, compete all'assemblea secondo l'art. 712m cpv. 1 CCS:

- decidere in tutti gli affari amministrativi che non competono all'amministratore;
- nominare l'amministratore e vegliare sulla sua opera;
- nominare un comitato o un delegato con compiti amministrativi, come quelli di consigliare l'amministratore, esaminarne la gestione e fare rapporto e proposte all'assemblea a questo riguardo;
- approvare ogni anno il preventivo, il resoconto e la ripartizione delle spese fra i comproprietari;
- decidere la costituzione di un fondo di rinnovazione per i lavori di manutenzione e di rinnovazione;
- assicurare l'edificio contro il fuoco ed altri pericoli, stipulare le assicurazioni usuali di responsabilità civile e obbligare il comproprietario che abbia fatto delle spese straordinarie per sistemare i suoi locali, a pagare una parte del premio aggiuntivo, se non ha stipulato per suo conto un'assicurazione completa.

L'assemblea dei comproprietari, convocata di solito annualmente dall'amministratore, è legalmente costituita con l'intervento o la rappresentanza della metà degli stessi, ma di almeno due, che rappresentino in pari tempo almeno la metà del valore della cosa; in seconda convocazione, non prima di dieci giorni dopo, è sufficiente l'intervento di un terzo dei comproprietari, ma almeno due (art. 712p CCS). Di principio, ogni comproprietario ha diritto ad un solo voto, anche se titolare di più quote.

⁴² REY, op.cit. (nota 6) n. 274-276

Le decisioni dell'assemblea sono prese, a seconda dei casi, a maggioranza semplice, da intendersi però, a differenza della comproprietà ordinaria, come maggioranza di tutti i comproprietari presenti all'assemblea⁴³, a maggioranza qualificata, ovvero di persone presenti e di valore delle quote, o all'unanimità.

Il comproprietario assente o che ha votato contro una determinata delibera assembleare può ricorrere al giudice entro un mese da quando ne ha avuto conoscenza, se detta delibera viola disposizione legali o del regolamento (art. 712m cpv. 2, 75 CCS).

L'amministratore può esser nominato o revocato dalla maggioranza dei comproprietari presenti in assemblea (art. 712m cpv. 1 n. 2, 712r cpv. 1 CCS), o dal giudice su richiesta di un comproprietario (art. 712q, 712r cpv. 2 CCS). Trattandosi di un mandatario, i suoi diritti e doveri sono definiti dal contratto di mandato. Il CCS (art. 712s, 712t CCS) prevede comunque le competenze principali dell'amministratore, il quale :

- compie tutti gli atti dell'amministrazione comune in conformità della legge, del regolamento e delle decisioni dell'assemblea dei comproprietari, e prende direttamente tutte le misure urgenti a impedire o a rimuovere un danno;
- ripartisce tra i comproprietari gli oneri e le spese comuni, ne comunica loro il conto, riscuote i loro contributi, amministra ed eroga il danaro disponibile agli scopi cui è destinato;
- veglia affinché nell'esercizio dei diritti esclusivi e nell'uso delle parti e degli impianti comuni del fondo e dell'edificio siano osservati la legge, il regolamento della comunione e quello della casa;
- rappresenta la comunione e i comproprietari in tutti gli affari dell'amministrazione comune che gli competono per legge;
- rappresenta in giudizio la comunione, di principio previa autorizzazione dell'assemblea;
- riceve le dichiarazioni, le ingiunzioni, le sentenze e le decisioni destinate collettivamente ai comproprietari.

Altri organi, quali un comitato amministrativo o di controllo dell'operato dell'amministratore, possono essere nominati a maggioranza semplice (art. 712m cpv. 1 n. 3 CCS).

8. L'esclusione di un comproprietario

L'art. 649b CCS, applicabile anche alla proprietà per piani, prevede la possibilità di esclusione di un comproprietario.

Trattandosi di una forma di esproprio privato, può avvenire solo in caso di gravi e ripetute violazioni degli obblighi, legali o derivanti dal regolamento, nei confronti di altri comproprietari,

⁴³ STEINAUER, op.cit. (nota 1), n. 1316

tali da non potersi ragionevolmente pretendere che continuino la comunione⁴⁴. L'esclusione è decisa dal giudice, su istanza di un comproprietario o dell'amministratore, purché preventivamente autorizzati a ciò da una delibera approvata dalla maggioranza di tutti i comproprietari meno il convenuto.

In caso di accoglimento della domanda, il giudice che pronuncia l'esclusione condanna il convenuto ad alienare la sua quota di comproprietà e, per il caso in cui l'alienazione non sia attuata nel termine fissato, ordina che la quota sia venduta agli incanti pubblici.

9. Scioglimento della comproprietà

La comproprietà, ordinaria o per piani, si estingue con la perdita del fondo base o con l'estinzione del diritto di superficie, ma non necessariamente con la distruzione dell'edificio. In tale caso, il proprietario per piani ha facoltà di chiedere lo scioglimento, qualora l'edificio sia distrutto per più della metà del suo valore e la ricostruzione sia per lui un onere difficilmente sopportabile; tuttavia, i proprietari per piani che intendono continuare la comunione possono evitare lo scioglimento tacitando gli altri (art. 712f cpv. 3 CCS).

Può inoltre estinguersi per negozio giuridico, mediante una convenzione di scioglimento tra comproprietari che però, nel caso della proprietà per piani, necessita del consenso dei beneficiari di diritti reali limitati sulle quote, se danneggiati (art. 712f cpv. 2 CCS).

Di principio, la riunione di tutte le quote in mano della medesima persona estingue la comproprietà ordinaria, al contrario della proprietà per piani.

La proprietà per piani può inoltre essere sciolta e convertita in comproprietà ordinaria dell'Ufficiale del Registro fondiario, nel caso di una PPP costituita prima della costruzione che non sia concretamente conforme alla legge (art. 33 lett. c RRF).

Infine, mentre il proprietario per piani non ha, di principio, diritto ad ottenere la divisione della comproprietà, ogni comproprietario ordinario ha il diritto di chiedere la cessazione della comproprietà, a meno che ciò non sia escluso dal negozio giuridico o dal fine cui la cosa è durevolmente destinata; la divisione può essere differita fino a trent'anni mediante convenzione

⁴⁴ Ad esempio, è stata ammessa l'esclusione di un comproprietario che, con svariate azioni ed omissioni metteva seriamente in pericolo l'azienda agricola in comproprietà (DTF 94 II 17), o di un comproprietario per piani (ed amministratore del condominio) che ometteva atti di amministrazione necessari, disattendeva ordini dell'autorità, ingiuriava i comproprietari e truccava i conti condominiali a suo favore (RNRF 63, n. 59 pag. 369), o di un comproprietario per piani che, insofferente nei confronti dei bambini, aveva reso insopportabile la vita comune con ogni sorta di angherie, in particolare nei confronti dei figli degli altri comproprietari (AGVE 1990, pag. 22), o di un comproprietario per piani di un centro commerciale che, nonostante diffida, aveva tollerato che il suo inquilino gestisse un Club d'intrattenimento erotico (Pra 88, n. 189). È invece stata negata l'esclusione di un comproprietario che disturbava la convivenza tra comproprietari, violando talvolta il regolamento della casa, ma senza creare una situazione insopportabile (DTF 113 II 15), o del comproprietario renitente a partecipare all'esecuzione di lavori necessari (Rep 1993, pag. 165); inoltre, la semplice violazione degli obblighi finanziari di un comproprietario non è probabilmente sufficiente a giustificare l'esclusione (MEIER-HAYOZ, op.cit. (nota 13), ad art. 649b CC, n. 10).

stipulata per atto pubblico e può essere annotata nel Registro fondiario (art. 650 CCS). In caso di disaccordo tra comproprietari, è dato il ricorso al giudice il quale ordina la divisione della cosa in natura, ed ove questa non si possa fare senza notevole diminuzione del valore, ne ordina la licitazione fra i comproprietari od ai pubblici incanti (art. 651 CCS).

III. LA PROPRIETÀ COMUNE

1. Nozione

La proprietà comune, di origine germanica, presuppone un vincolo preesistente tra i comunisti, i quali non dispongono di quote, ma esercitano il loro diritto collettivamente, a mani riunite. Gli stessi sono proprietari di tutta la cosa (art. 652 CCS), ed esercitano congiuntamente i loro diritti sulla cosa.

Gli effetti della proprietà comune si determinano prioritariamente secondo le norme stabilite dalla legge o dal contratto per la relativa specie di comunione (art. 653 cpv. 1 CCS); in via sussidiaria, il Codice civile prevede qualche principio fondamentale (art. 653 cpv. 2 e 3, 654 CCS).

2. Nascita

La proprietà comune non può essere liberamente convenuta dalle parti, ma presuppone che le stesse siano vincolate ad una comunione legale o contrattuale; non nasce quindi direttamente per legge o per contratto, ma è sempre la *conseguenza* di una comunione preesistente.

I casi di proprietà comune costituiscono per legge un *numerus clausus*⁴⁵. In materia immobiliare, vi sono unicamente sette casi di comunione che possono dare origine alla proprietà comune, vale a dire: la comunione dei beni tra coniugi (art. 221 e segg. CCS), l'indivisione di famiglia (art. 336-348 CCS), la comunione ereditaria (art. 602-640 CCS), la società semplice (art. 530-551 CO), la società in nome collettivo (art. 552-593 CO), la società in accomandita (art. 594-619 CO), oppure altre comunioni eventualmente previste dal diritto cantonale.

Nel caso della comunione di beni tra coniugi ed in quello della comunione ereditaria, la proprietà comune nasce con la conclusione della convenzione matrimoniale⁴⁶ rispettivamente con l'apertura della successione (art. 560, 602 CCS), e l'iscrizione a Registro fondiario ha quindi unicamente effetto dichiarativo; il terzo in buona fede che avesse acquisito un diritto reale riferendosi ad un'iscrizione inesatta nel Registro è comunque protetto nel suo acquisto (art. 973

⁴⁵ DTF 84 I 126 consid. 2 pag. 129

⁴⁶ EPINEY COLOMBO, Regimi matrimoniali: aspetti interni del diritto svizzero, in: Il regime patrimoniale dei coniugi nei due ordinamenti, Atti del terzo convegno di studio del Comitato dei notariati lombardo e ticinese, Pavia 1998, pag. 22

CCS). In tutti gli altri casi invece, la proprietà comune nasce con l'iscrizione a Registro fondiario, che ha perciò effetto costitutivo⁴⁷. A Registro vengono iscritti quali proprietari comuni tutti i membri della comunione, con l'indicazione inoltre del rapporto giuridico da cui deriva la comunità o la società, eccezion fatta per la comunione ereditaria⁴⁸ e per le società in nome collettivo o accomandita⁴⁹(art. 31 cpv. 2, 33 cpv. 3 RRF).

3. Diritti e doveri dei comunisti

Come indicato precedentemente, i diritti e doveri dei comunisti sono determinati in primo luogo dalle norme stabilite dalla legge o dal contratto per la relativa specie di comunione, la cui dettagliata esposizione esula dagli scopi della presente relazione.

In via sussidiaria, il Codice si limita a precisare che l'esercizio della proprietà ed il diritto di disporre della cosa richiedono l'unanime decisione dei proprietari (art. 653 cpv. 2 CCS), e che durante la comunione nessuno dei proprietari può domandare la divisione né disporre di una frazione della cosa (art. 653 cpv. 3 CCS).

L'uso, godimento ed amministrazione dell'immobile comune necessita quindi, per principio, una decisione unanime dei comunisti.

Non sono però rare le norme regolanti i singoli tipi di comunione che derogano alla rigidità di tale principio. Nella comunione ereditaria, ad esempio, il rappresentante della comunione nominato dal giudice su istanza di un erede (art. 602 cpv. 3 CCS), l'esecutore testamentario incaricato dal testatore (art. 517 CCS) o l'amministratore ufficiale della successione (art. 554, 595 CCS) sono competenti per rappresentare ed amministrare la comunione. Nella comunione dei beni tra coniugi, ciascun coniuge può amministrare i beni comuni e, nei limiti dell'amministrazione ordinaria, disporne (art. 227 cpv. 2 CCS). Nella società semplice, la facoltà di amministrazione spetta, in linea di massima, a tutti i soci e ciascuno può agire senza il consenso degli altri (art. 535 CO).

Gli atti dispositivi sull'immobile comune sono soggetti ai medesimi principi.

Per il resto, il comunista è titolare di diritti ed obblighi derivanti dal suo statuto di membro di una comunione particolare, ma non di una quota della quale possa liberamente disporre (art. 653 cpv. 3 CCS). I suoi creditori possono profittare del valore di tali diritti unicamente provocando lo scioglimento della comunione⁵⁰.

⁴⁷ STEINAUER, op.cit. (nota 1), n. 1347b

⁴⁸ per la quale è sufficiente la designazione della stessa, ad es. "comunione ereditaria fu Gioacchino Rossini"

⁴⁹ per le quali viene iscritta la ragione sociale o nome, sede e forma giuridica

⁵⁰ STEINAUER, op.cit. (nota 1), n. 1392

La tutela giurisdizionale in merito all'immobile comune è pure, di principio, soggetta alla regola dell'unanimità; la comunione non disponendo di capacità di stare in giudizio né di escutere o essere escussa, tutti i membri della comunione formano un litisconsorzio necessario⁵¹.

Anche tale principio conosce però diverse eccezioni. Ad esempio, la comunione ereditaria può essere escussa (art. 49 LEF), e sia la società in nome collettivo che quella in accomandita possono stare in giudizio ed essere escusse (art. 562, 602 CO).

La responsabilità verso terzi è retta dalle disposizioni particolari di ogni tipo di comunione. In linea di massima la comunione, non avendo capacità di contrarre, non può neppure avere debiti; la legge prevede però in diversi casi la solidarietà dei comunisti, come per certi debiti comuni nella comunione dei beni tra coniugi (art. 233 CCS), per i debiti dell'indivisione di famiglia (art. 342 cpv. 2 CCS), per quelli della successione (art. 603 CCS), o per i debiti collettivamente assunti nella società semplice (art. 544 cpv. 3 CO). Nella società in nome collettivo ed in quella in accomandita, che invece possono essere escusse, ai comunisti spetta comunque una responsabilità solidale sussidiaria (art. 568, 604 CO).

4. Estinzione

Il comunista non dispone dell'azione in divisione del comproprietario; se vuole ottenere la divisione del patrimonio in proprietà comune, deve prima provocare lo scioglimento della comunione.

Infatti, per l'art. 654 CCS, lo scioglimento si effettua con l'alienazione della cosa o con la fine della comunione.

Salvo disposizione contraria, la divisione si fa secondo le norme della comproprietà.

⁵¹ DTF 121 III 118 consid. 3; STEINAUER, op.cit. (nota 1), n. 1385

Abbreviazioni:

AGVE	Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide
CCS	Codice civile svizzero
CO	Codice delle obbligazioni svizzero
cpv.	capoverso
DTF	Raccolta ufficiale delle decisioni del Tribunale federale svizzero
LEF	Legge federale sull'esecuzione e sul fallimento
PPP	Proprietà per piani
Pra	Die Praxis des Bundesgerichts
Rep.	Repertorio di giurisprudenza patria
RFF	Regolamento per il registro fondiario
RNRF	Revue du notariat et du registre foncier
RRF	Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi