

PROPRIETÀ PER PIANI (PPP): LAVORI SU PARTI COMUNI CONCESSE IN DIRITTO D'USO RISERVATO

Avv. Hugo Haab, maggio 2019

Come noto, la proprietà per piani (PPP) è la quota di comproprietà di un fondo, alla quale è inerente il diritto esclusivo del comproprietario di godere e di sistemare internamente una parte determinata di un edificio (art. 712a cpv. 1 CC).

In sostanza nella PPP si distingue tra:

- **Parti comuni**, ovvero le parti costituenti dell'edificio e che sono importanti per la sua esistenza (pareti esterne, tetto, fondamenta, giardino, ecc.);
- Parti oggetto di **diritto esclusivo**, ovvero i singoli piani (o porzioni di piani) ordinati normalmente in appartamenti o in unità di locali, purché gli stessi costituiscano un tutto ed abbiano un proprio accesso.

Accade sovente che un comproprietario (un condomino) chieda e se del caso ottenga di godere lui solo di una determinata **parte comune**, che – come detto – di principio è di proprietà di tutti e quindi tutti ne potrebbero godere (congiuntamente o secondo quanto disposto da un regolamento). Questa richiesta di “godimento esclusivo di una parte comune” interessa sovente (ma non solo):

- Porzioni di giardino (pensiamo al condomino che vive al piano terreno e vorrebbe poter disporre come meglio crede della parte di giardino a ridosso della sua terrazza);
- Tetto dello stabile (pensiamo al condomino che vive all'ultimo piano e vorrebbe poter avere un accesso dal suo appartamento al tetto, da rendere così un “*roof garden*” o giardino pensile che dir si voglia);
- Posteggi o autorimesse.

É pertanto frequente che a taluni condomini si concedano dei “**diritti d'uso riservato**” (spesso chiamati in altro modo, come “diritto d'uso preclusivo”) su alcune parti comuni. Tali diritti non sono da confondere con il “diritto esclusivo” (vedi sopra) che è una parte per definizione già presente in ogni PPP.

Tali concessioni di diritti d'uso riservato sono di norma menzionate esplicitamente nel regolamento condominiale (dove spesso vi si trova anche una rappresentazione grafica della parte comune interessata).

In questa sede si illustreranno tre questioni con le quali spesso si è confrontati quando in una PPP vi sono dei diritti d'uso riservato:

-
1. Questi diritti d'uso riservato hanno quale conseguenza che le spese relative all'uso e manutenzione di queste parti comuni (concesse in godimento solo ad uno o pochi condomini) non debbano essere suddivise tra tutti i condomini, come avviene per le "normali" parti comuni (non concesse in uso preclusivo) quanto piuttosto poste a solo carico del condomino beneficiante (art. 712h CC).
 2. Spesso chi gode di questo diritto d'uso preclusivo ritiene di poter gestire e modificare a suo piacimento tali parti comuni. È per esempio ciò il caso quando un condomino che gode di un diritto d'uso riservato su una terrazza decide di trasformare la stessa in veranda, senza chiedere nulla agli altri condomini. La cosa è assolutamente errata: solo il titolare di un *diritto d'uso esclusivo* può modificare unilateralmente l'aspetto delle parti – interne – assegnategli, il titolare di meri diritti d'uso riservato – interni o esterni che siano – non ne è abilitato, visto che tali parti permangono delle parti comuni della PPP, per le quali è necessario il consenso di tutti i condomini (e quindi "dell'assemblea"), che deciderà su tali questioni con le modalità e con le maggioranze previste dal regolamento o dalla legge (maggioranza semplice, maggioranza qualificata, unanimità, ecc.).
 3. Da ultimo fa fatto notare – giacché spesso ciò è un elemento poco noto ed anche di litigio – che l'aver ottenuto una licenza edilizia (questione di diritto pubblico) per un determinato intervento edile (per esempio posa di un giardino pensile sul tetto dello stabile) non esonera il condomino dall'obbligo di richiedere il consenso degli altri condomini (questione di diritto privato) prima di procedere ai lavori. La licenza edilizia infatti si limita ad accertare che nessun impedimento di diritto pubblico (altezze, distanze, immissioni foniche, ecc.) si oppone alla realizzazione di un determinato progetto, senza entrare nel merito della relazione tra singoli condomini.

Nel nostro studio legale e notarile ci occupiamo spesso di questioni nell'ambito del diritto immobiliare. Se lo si desidera è possibile organizzare un primo incontro gratuito e non vincolante, nel corso del quale si analizzerà la situazione e si darà al cliente un'indicazione sulla procedura migliore da seguire.

I contenuti del presente scritto non sono da intendersi come espressione di un parere, ma hanno carattere esclusivamente informativo. Il lettore che desidera utilizzare le suddette informazioni è tenuto a consultare un professionista.