

Scheda informativa

Misure edili: necessarie – utili – di lusso

Se si tratta di progetti edilizi, come la ristrutturazione dell'ingresso, la ripavimentazione della tromba delle scale o la costruzione di un muro di sostegno in giardino, la legge distingue tra misure necessarie, utili e di lusso.

- **Misure edili necessarie** sono lavori di manutenzione, riparazione e rinnovo necessari a conservare il valore dell'immobile e mantenerlo idoneo all'uso – ad esempio la riparazione del tetto, ma anche l'adeguamento dell'ascensore agli standard di sicurezza attuali. In merito a tali misure decide a maggioranza l'assemblea dei proprietari per piani.
- **Misure edili utili:** vi rientrano per esempio il risanamento dell'impianto di riscaldamento e l'isolamento della facciata, in breve: tutti i lavori di costruzione che aumentano il valore dell'immobile o lo migliorano. Il criterio per stabilire l'utilità di un progetto è sempre l'interesse complessivo della comunione dei comproprietari per piani e l'aumento del valore dell'intero immobile. Una misura edile utile deve essere decisa dall'assemblea con maggioranza qualificata, per teste e per quota di valore. E anche se tale maggioranza viene raggiunta, una tale misura non può essere eseguita contro la volontà di un proprietario per piani, qualora comportasse per lui un notevole svantaggio. Se la comunione vuole per esempio costruire un garage sotto il giardino e la terra rimossa a tale scopo dovesse ammassarsi a un livello tale da oscurare finestre dell'appartamento al pianterreno, il progetto non potrà essere realizzato senza il consenso del proprietario di questo appartamento.
- **Misure di lusso** sono per esempio il rivestimento in marmo dell'ingresso, l'installazione di una sauna comune in cantina o una costosa fontana in giardino. Una misura è di lusso quando è diretta esclusivamente all'abbellimento e alla comodità, ma non comporta un aumento oggettivo del valore dell'immobile. Tali progetti possono essere realizzati solamente con l'approvazione di tutti i proprietari per piani.

Il diritto di richiedere interventi urgenti

Se una tempesta scoperchia il tetto e l'amministratore non è raggiungibile in tempo utile, in qualità di proprietari potete commissionare l'installazione di un tetto di emergenza senza prima rivolgervi alla comunione. Avete infatti diritto ad attuare tutte le misure urgenti, necessarie a preservare l'immobile da un danno imminente (art. 647 cpv. 2 cifra 2 CC).

Attenzione

Il confine tra utile e di lusso non è sempre chiaro. In alcuni casi dovete accettare che vengano realizzate misure di lusso nell'intero immobile, anche se siete contrari. In tal caso però non vi può essere addebitato alcun costo e la misura non deve compromettere il vostro utilizzo dell'appartamento e delle parti comuni.

Beobachter EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guida giuridica Beobachter

Altre domande? Esplorate la guida giuridica Beobachter. Qui troverete oltre 4'000 consigli di facile comprensione, come articoli esplicativi, promemoria, liste di controllo e modelli su tematiche di vita, economiche e legali.