

Scheda informativa

Disposizioni di legge selezionate per i vicini

Le leggi possono sempre cambiare. In caso di dubbio, consultare Internet; le norme vigenti sono disponibili all'indirizzo www.fedlex.admin.ch.

Codice civile (CC)

Proprietà

Art. 641 CC

- 1 Il proprietario di una cosa ne può disporre liberamente entro i limiti dell'ordine giuridico.
- 2 Egli può rivendicarla contro chiunque la ritenga senza diritto e respingere qualsiasi indebita ingerenza.

Comproprietà

Art. 646 CC

- 1 Più persone che abbiano per frazioni la proprietà di una cosa, senza segni apparenti di divisione, sono comproprietarie.
- 2 Se non è disposto diversamente, sono comproprietari in parti uguali.
- 3 Ogni comproprietario, per la sua quota, ha i diritti e i doveri di un proprietario, e tale quota può essere da lui alienata e costituita in pegno, nonché pignorata dai suoi creditori.

Art. 648 CC

- 1 Ogni comproprietario è autorizzato a rappresentare la cosa, ad usarne e goderne nella misura compatibile con i diritti degli altri.
- 2 Per alienare la cosa, per imporle degli aggravii o per cambiarne la destinazione, occorre il consenso di tutti i comproprietari, a meno che questi abbiano unanimemente stabilito un'altra norma.
- 3 I comproprietari non possono gravare la cosa di diritti di pegno o di oneri fondiari, qualora ne siano già gravate singole quote.

Proprietà immobiliare

Art. 655 CC

- 1 La proprietà fondiaria ha per oggetto i fondi.
- 2 Sono fondi nel senso di questa legge:
 1. i beni immobili;
 2. i diritti per sé stanti e permanenti intavolati nel registro fondiario;
 3. le miniere;
 4. le quote di comproprietà d'un fondo.

Art. 667 CC

- 1 La proprietà del fondo si estende superiormente nello spazio ed inferiormente nella terra fin dove esiste per il proprietario un interesse ad esercitarla.
- 2 Essa comprende, salvo le restrizioni legali, tutto ciò che è piantato o costrutto sul terreno ed anche le sorgenti.

Art. 668 CC

- 1 I confini sono indicati dalla mappa catastale e dai termini posti nel fondo.
- 2 In caso di disaccordo fra la mappa ed i termini, si presumono esatti i confini della mappa.
- 3 La presunzione non si applica ai territori con spostamenti di terreno permanenti designati tali dai Cantoni.

Immissioni: Responsabilità del proprietario dell'immobile

Art. 679 CC

- 1 Chiunque sia danneggiato o minacciato di danno per il fatto che un proprietario trascende nell'esercizio del suo diritto di proprietà, può chiedere la cessazione della molestia o un provvedimento contro il danno temuto e il risarcimento del danno.
- 2 Qualora una costruzione o un'installazione privi un fondo vicino di determinate qualità, le pretese di cui al capoverso 1 sussistono soltanto se all'atto dell'edificazione della costruzione o dell'installazione non sono state osservate le norme allora vigenti.

Art. 679a CC

Se, nell'ambito della gestione legittima di un fondo, segnatamente procedendo a una costruzione, il proprietario causa temporaneamente a un vicino inconvenienti eccessivi e inevitabili che gli arrecano un danno, il vicino può esigere dal proprietario soltanto il risarcimento del danno.

Immissioni eccessive

Art. 684 CC

- 1 Usando del diritto di proprietà, e specialmente esercitando sul suo fondo un'industria, ognuno è obbligato di astenersi da ogni eccesso pregiudizievole alla proprietà del vicino.
- 2 Sono vietati in particolare l'inquinamento dell'aria, i cattivi odori, i rumori, i suoni, gli scotimenti, le radiazioni e la privazione di insolazione o di luce diurna che sono di danno ai vicini e non sono giustificati dalla situazione e destinazione dei fondi o dall'uso locale.

Scavi e costruzioni

Art. 685 CC

- 1 Il proprietario che intraprende scavi o costruzioni deve fare in modo di non danneggiare i fondi dei vicini, provocando scoscenimenti del loro terreno, o mettendolo in pericolo, o recando pregiudizio agli impianti che vi si trovano.
- 2 Alle costruzioni incompatibili con il diritto di vicinato si applicano le disposizioni relative alle opere sporgenti sul fondo altrui.

Piante

Art. 687 CC

- 1 Il vicino può tagliare ed appropriarsi i rami sporgenti e le radici penetranti quando danneggino la sua proprietà e dietro reclamo non siano tolti entro un termine conveniente.
- 2 Se il proprietario tollera la sporgenza di rami sul suo suolo coltivato o fabbricato, egli ha diritto ai frutti che producono (raccolta).
- 3 Queste prescrizioni non sono applicabili alle selve fra loro confinanti.

Scolo delle acque

Art. 689 CC

- 1 Ogni proprietario è tenuto a ricevere l'acqua che scola naturalmente dal fondo superiore, particolarmente l'acqua piovana, di disgelo e quella delle sorgenti non raccolte.
- 2 A nessuno è lecito modificare il deflusso naturale dell'acqua a danno del vicino.
- 3 L'acqua defluente necessaria ad un fondo inferiore gli può esser tolta solo in quanto sia indispensabile per il fondo superiore.

Condotte

Art. 691 CC

- 1 Ogni proprietario è tenuto, dietro piena indennità, a tollerare nel suo fondo le linee e condutture per l'approvvigionamento e lo smaltimento se un altro fondo non può essere urbanizzato o può esserlo solo con spese sproporzionate.
- 2 Queste prestazioni non possono essere richieste in virtù dei rapporti di vicinato nei casi per i quali il diritto federale o cantonale concede l'espropriazione.
- 3 Su richiesta dell'avente diritto o del proprietario gravato, le condutture sono iscritte come servitù nel registro fondiario a spese dell'avente diritto. Il diritto alle condutture può essere preteso nei confronti di un acquirente in buona fede anche senza iscrizione.

Diritti di passo

Art. 694 CC

- 1 Il proprietario che non abbia un accesso sufficiente dal suo fondo ad una strada pubblica, può pretendere che i vicini gli consentano il passaggio necessario dietro piena indennità.

- 2 La domanda è diretta in primo luogo contro il vicino dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può più ragionevolmente esigere la concessione del passo; in secondo luogo contro coloro per i quali il passaggio è di minor danno.
- 3 Nella determinazione del passo necessario devesi aver riguardo agli interessi delle due parti.

Proprietà per piani

Art. 712a CC

- 1 La proprietà per piani è la quota di comproprietà d'un fondo, alla quale è inerente il diritto esclusivo del comproprietario di godere e di sistemare internamente una parte determinata di un edificio.
- 2 Il comproprietario ha facoltà di amministrare, godere e sistemare i suoi locali, sempreché 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.
- 3 Egli è tenuto a mantenere i suoi locali in modo che sia assicurato all'edificio uno stato irrepreensibile e un buon aspetto.

Art. 712b CC

- 1 Possono essere oggetto del diritto esclusivo i singoli piani o porzioni di piano ordinati in appartamenti o in unità di locali per il commercio o altro scopo; essi devono costituire un tutto e avere un proprio accesso, ma possono comprendere locali accessori disgiunti.
- 2 Non possono essere oggetto del diritto esclusivo:
 1. il suolo su cui sorge l'edificio e il diritto di superficie in virtù del quale l'edificio è costruito;
 2. le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio o dei locali di altri comproprietari, oppure determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio;
 3. le opere e gli impianti che servono anche agli altri comproprietari per l'uso dei loro locali.
- 3 I comproprietari possono, nell'atto costitutivo o in una convenzione successiva avente la medesima forma, dichiarare comuni anche altre parti dell'edificio, le quali in caso diverso si presumono assoggettate al diritto esclusivo.

Legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb)

Art. 1 LPamb Scopo

- 1 Scopo della presente legge è di proteggere l'uomo, la fauna e la flora, le loro biocenosi e i loro biotopi dagli effetti dannosi e molesti, e di conservare in modo duraturo le basi naturali della vita, in particolare la diversità biologica e la fertilità del suolo.
- 2 A scopo di prevenzione, gli effetti che potrebbero divenire dannosi o molesti devono essere limitati tempestivamente.

Art. 8 LPamb: Valutazione degli effetti

Gli effetti sono valutati singolarmente, globalmente e secondo la loro azione congiunta.

Art. 11 LPamb: Emissioni; principio

- 1 Gli inquinamenti atmosferici, il rumore, le vibrazioni e le radiazioni sono limitati da misure applicate alla fonte (limitazione delle emissioni).
- 2 Indipendentemente dal carico inquinante esistente, le emissioni, nell'ambito della prevenzione, devono essere limitate nella misura massima consentita dal progresso tecnico, dalle condizioni d'esercizio e dalle possibilità economiche.
- 3 Le limitazioni delle emissioni sono inasprite se è certo o probabile che gli effetti, tenuto conto del carico inquinante esistente, divengano dannosi o molesti.

Art. 13 LPamb: Valori limite delle immissioni

- 1 Il Consiglio federale fissa, mediante ordinanza, i valori limite delle immissioni per la valutazione degli effetti dannosi o molesti.
- 2 Al riguardo, tiene conto anche degli effetti delle immissioni su categorie di persone particolarmente sensibili, come i bambini, i malati, gli anziani e le donne incinte.

Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF)

Art. 2 OIF: Definizioni

- 1 Sono impianti fissi gli edifici, le infrastrutture per il traffico, gli impianti tecnici degli edifici e le altre installazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno. Ne fanno segnatamente parte le strade, gli impianti ferroviari, gli aeroporti, gli impianti dell'industria, delle arti e mestieri e dell'agricoltura, i poligoni di tiro nonché le piazze di tiro e d'esercizio militari permanenti.
- 2 Sono considerati impianti fissi nuovi anche gli impianti fissi e gli edifici di cui viene cambiata completamente l'utilizzazione.
- 3 Per limitazione delle emissioni si intendono sia i provvedimenti tecnici, di costruzione, d'esercizio, compresi quelli dirigistici, limitativi o moderativi del traffico realizzati sugli impianti stessi, sia i provvedimenti di costruzione messi in opera sulla via di propagazione delle emissioni, che servono a prevenire o a ridurre la formazione o la propagazione del rumore esterno.
- 4 Il risanamento è la limitazione delle emissioni di un impianto fisso esistente.
- 5 Sono valori limite d'esposizione i valori limite d'immissione, i valori di pianificazione e i valori d'allarme. Sono stabiliti in funzione del tipo di rumore, del periodo della giornata, dell'utilizzazione dell'edificio e della zona da proteggere.
- 6 Per i locali sensibili al rumore si intendono:
 - a. i locali delle abitazioni, tranne le cucine senza tinello, i servizi e i ripostigli;

- b. i locali delle aziende nei quali persone soggiornano regolarmente per un periodo prolungato, tranne i locali nei quali si tengono animali da reddito e i locali con notevole rumore aziendale.

Art. 7 Limitazione delle emissioni degli impianti fissi nuovi

- 1 Le emissioni foniche di un impianto fisso nuovo devono essere limitate secondo le disposizioni dell'autorità esecutiva:
 - a. nella maggior misura possibile dal punto di vista tecnico e dell'esercizio e sopportabile sotto il profilo economico,
 - b. in modo che le immissioni foniche prodotte da detto impianto non superino i valori di pianificazione.
- 2 Se l'osservanza dei valori di pianificazione costituisse un onere sproporzionato rispetto all'impianto e se esiste un interesse pubblico preponderante per l'impianto, segnatamente anche in relazione alla pianificazione del territorio, l'autorità esecutiva accorda facilitazioni. I valori limite d'immissione non possono tuttavia essere superati.
- 3 Per le nuove pompe di calore aria/acqua utilizzate principalmente per il riscaldamento degli ambienti o per il riscaldamento dell'acqua potabile e le cui emissioni acustiche non superano i valori di pianificazione, le ulteriori limitazioni delle emissioni ai sensi del capoverso 1, lettera a, sono applicabili solo se è possibile ottenere una limitazione delle emissioni di almeno 3 dB con non più dell'uno per cento dei costi di investimento dell'impianto.

Art. 8 OIF: Limitazione delle emissioni degli impianti fissi modificati

- 1 Se un impianto fisso già esistente viene modificato, le emissioni foniche delle parti d'impianto nuove o modificate devono essere limitate secondo le disposizioni dell'autorità esecutiva nella maggior misura possibile dal punto di vista tecnico e dell'esercizio e sopportabile sotto il profilo economico.
- 2 Se un impianto è modificato sostanzialmente, le emissioni foniche dell'intero impianto devono essere almeno limitate in modo tale da non superare i valori limite d'immissione.
- 3 Le trasformazioni, gli ingrandimenti e i cambiamenti dell'esercizio causati dal titolare dell'impianto sono considerati come modifica sostanziale di un impianto fisso, se c'è da aspettarsi che l'impianto stesso o la maggiore sollecitazione degli impianti per il traffico esistenti provochi immissioni foniche percettibilmente più elevate. La ricostruzione dell'impianto è sempre considerata una modifica sostanziale.
- 4 Nel caso in cui un impianto fisso nuovo venga modificato, vale l'articolo 7.

Legge federale sulla espropriazione (LEspr)

Art. 1 LESpr: Requisiti

- 1 Il diritto d'espropriazione può essere conferito per opere che tornano d'utilità alla Confederazione o a una parte considerevole del paese ovvero per altri scopi di utilità pubblica riconosciuti da una legge federale.
- 2 Esso non può essere esercitato che nella misura necessaria allo scopo prefisso.

Art. 2 LESpr: Esercizio

La Confederazione può esercitare essa medesima il diritto di espropriazione o conferirlo a terzi.

Art. 16 LESpr: Natura dell'indennità

L'espropriazione non può aver luogo che verso piena indennità.

Azioni

Azione negatoria

Art. 641 CC

- 1 Chiunque sia proprietario di un immobile può disporne a piacimento nei limiti dell'ordinamento giuridico.
- 2 Egli può rivendicarla contro chiunque la ritenga senza diritto e respingere qualsiasi indebita ingerenza.

Azione ai sensi del diritto di vicinato

Art. 679 CC

- 1 Chiunque sia danneggiato o minacciato di danno per il fatto che un proprietario trascende nell'esercizio del suo diritto di proprietà, può chiedere la cessazione della molestia o un provvedimento contro il danno temuto e il risarcimento del danno.
- 2 Qualora una costruzione o un'installazione privi un fondo vicino di determinate qualità, le pretese di cui sopra sussistono soltanto se all'atto dell'edificazione della costruzione o dell'installazione non sono state osservate le norme allora vigenti.

Azione di manutenzione

Art. 928 CC

- 1 Quando il possessore sia turbato nel suo possesso da un atto di illecita violenza, egli può proporre l'azione di manutenzione contro l'autore della turbativa anche se questi pretende di agire con diritto.
- 2 L'azione ha per oggetto la cessazione della turbativa, il divieto di turbative ulteriori ed il risarcimento dei danni.

Risarcimento danni

Art. 41 CO

- 1 Chiunque è tenuto a riparare il danno illecitamente causato ad altri sia con intenzione, sia per negligenza od imprudenza.

2 Parimente chiunque è tenuto a riparare il danno che ca- giona intenzionalmente ad altri con atti contrari ai buoni costumi.

Art. 60 CO

- 1 L'azione di risarcimento danni o di riparazione si prescrive in tre anni dal giorno in cui il danneggiato ha avuto conoscenza del danno e della persona responsabile, ma in ogni caso in dieci anni dal giorno in cui il fatto dannoso è stato commesso o è cessato.

^{1bis} L'azione di risarcimento danni o di riparazione per morte di una persona o lesione corporale si prescrive in tre anni dal giorno in cui il danneggiato ha avuto conoscenza del danno e della persona responsabile, ma in ogni caso in 20 anni dal giorno in cui il fatto dannoso è stato commesso o è cessato.

- 2 Se il fatto dannoso commesso dalla persona responsabile costituisce un fatto punibile, l'azione di risarcimento danni o di riparazione si prescrive al più presto alla scadenza del termine di prescrizione dell'azione penale. Se la prescrizione dell'azione penale si estingue a seguito di una sentenza penale di prima istanza, l'azione civile si prescrive al più presto in tre anni dalla comunicazione della sentenza.
- 3 Qualora l'atto illecito abbia fatto nascere un credito verso il danneggiato, questi può rifiutare il pagamento anche dopo prescritta l'azione derivata dall'atto illecito.

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.