

Scheda informativa

Quando è eccessiva un'immissione?

Scopo della protezione dalle immissioni ai sensi dell'art. 684 CC è proteggere i vicini da molestie eccessive. Le orribili tap-parelle della casa di fronte, lo stridio dei bambini dal parco giochi, l'odore occasionale della friggitrice dell'appartamento vicino – tutte queste «immissioni» sono consentite e i vicini devono tollerarsi a vicenda. Ma come viene fissata la linea di demarcazione tra ammissibile ed eccessivo?

Se un'immissione è eccessiva dipende da criteri oggettivi. Il punto di partenza non è quindi la sensazione soggettiva della persona interessata, ma se anche una persona media troverebbe la molestia eccessiva. I fattori decisivi in tal caso sono soprattutto l'ubicazione del fondo, le sue caratteristiche e l'uso locale: ad esempio, dovrebbe essere possibile vivere indisturbati nelle zone residenziali; nelle zone industriali, l'attività artigianale e industriale dovrebbero essere il più possibile illimitate. Si tiene conto anche delle circostanze personali e degli interessi di tutte le parti coinvolte.

- **Posizione e caratteristiche:** nella valutazione viene incluso l'intero ambiente circostante. La questione principale è se un fondo sia situato in una zona residenziale o agricola, in una zona industriale o in una zona urbana centrale. Ad esempio, in un complesso residenziale in zona urbana centrale è tollerabile vi sia più rumore dovuto al traffico che in un immobile in area residenziale rurale.

Si tiene conto anche delle caratteristiche, ossia del carattere individuale dei fondi. Appartengono a un'azienda agricola o vi è costruito uno stabile abitativo? Anche lo scopo è significativo: in un garage, le immissioni sono valutate in modo meno rigoroso che negli spazi abitativi. A seconda della situazione, per i proprietari di un fondo l'una o all'altra immissione può essere più o meno tollerabile.

- **Uso locale:** si tratta in questo caso di stabilire se una certa immissione nella regione interessata sia tradizionalmente percepita come normale, ossia come usuale per il luogo. L'odore di liquame, ad esempio, è una di queste nelle aree agricole mentre negli agglomerati urbani è percepito come molto fastidioso. L'uso locale è soggetto a costanti mutazioni: con il passare del tempo, un'area un tempo rurale può trasformarsi in un agglomerato con forte carattere urbano. In tal caso anche l'uso locale non può più essere valutato in base a criteri agricoli.

- **Circostanze personali:** un'immissione viene valutata in base a criteri oggettivi. Tuttavia, le circostanze personali degli interessati sono prese in considerazione nella misura in cui sarebbero rilevanti anche per una persona media. Se, ad esempio, una vicina in una zona residenziale tranquilla si lamenta dei forti rumori della festa della proprietà vicina, ciò è comprensibile anche da un punto di vista oggettivo. Se, invece, la stessa vicina esige che cessino tutti i rumori di bambini che giocano in questa zona residenziale, ciò non può essere confermato da una persona media. Il rumore dei bambini è normale in una zona residenziale.
- Anche gli **interessi economici** dei proprietari sono presi in considerazione nel decidere se un'immissione sia eccessiva o meno. Tuttavia, sono determinanti solo in situazioni assolutamente eccezionali. Ad esempio, il Tribunale federale ha giudicato eccessiva una piccola correzione di ruscello, che portava a un aumento in realtà innocuo della percentuale di argilla nell'acqua. Il motivo: il cambiamento delle acque minacciava l'esistenza di un'azienda di allevamento ittico che operava su questo ruscello.

È difficile tracciare una linea di demarcazione tra immissioni consentite ed eccessive e ciò è possibile solo in singoli casi e tenendo conto di tutte le circostanze. I tribunali dispongono di un ampio margine discrezionale. È pertanto necessario chiarire attentamente la situazione giuridica prima di avventurarsi in un processo. Per informazioni rivolgersi all'Associazione dei proprietari di case (www.hev-schweiz.ch), a HabitatDurable (<https://habitadurable.ch>) o all'Associazione svizzera dei proprietari per piani (www.stockwerk.ch). Potrebbe esservi di aiuto anche un avvocato; assicuratevi però che abbia le necessarie conoscenze specialistiche del diritto di vicinato.

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.