

Scheda informativa

Espropriazione in una controversia di vicinato

Circolazione pubblica, smaltimento dei rifiuti, scuole, urbanizzazione: se il Comune deve sfruttare una proprietà immobiliare privata per uno scopo di interesse pubblico, ha la facoltà di espropriarla del tutto o in parte al proprietario, a fronte di un'indennità. Ciò vale sia per il terreno (se ad esempio dovete cedere un pezzo di terra per la costruzione di una strada), sia per i vostri diritti di proprietario o proprietaria immobiliare, specialmente per il diritto di difesa dalle immissioni eccessive (ad esempio, il rumore stradale). Se non è possibile ridurre il rumore a un livello consentito con un onere proporzionato, dovete tollerarlo.

Le regole per l'espropriazione sono stabilite dalla Legge sull'espropriazione cantonale o federale, a seconda che si tratti di un progetto a livello cantonale o nazionale. Ecco i punti principali:

• Requisiti

L'espropriazione può avvenire solo in presenza di una base legale. Deve inoltre sussistere un interesse pubblico e l'espropriazione deve essere proporzionata. In particolare, può essere espropriato solo quanto necessario per raggiungere l'obiettivo prefissato. Ad esempio, il vostro diritto di difesa dalle immissioni può essere espropriato solo se non è possibile evitare le immissioni con un onere tecnico ed economico ragionevole.

• Indennità di espropriazione

L'espropriazione è consentita solo a fronte di una piena indennità, ma a condizione che l'espropriazione vi arrechi un danno grave e che tale danno non fosse prevedibile. Il Tribunale federale considera prevedibile ad esempio il rumore aereo in prossimità di aeroporti nazionali per tutti i proprietari che hanno acquistato i fondi dopo il 1° gennaio 1961.

• Procedura di stima

Se il proprietario del fondo da espropriare e l'espropriatore non riescono a raggiungere un accordo, spetterà alla commissione di stima competente stabilire l'importo dell'indennità da versare. Ogni commissione è composta da giuristi e periti esperti.

• Rimedi giuridici

Sia la decisione in merito all'espropriazione sia la decisione della commissione di stima riguardo all'indennità possono essere impugnate dinanzi al Tribunale cantonale competente per i procedimenti giudiziari amministrativi. La decisione del Tribunale cantonale è quindi suscettibile di ricorso al Tribunale federale

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.