

## Scheda informativa

# In dettaglio: parte comune o diritto esclusivo?

Che un appartamento indipendente sia oggetto del diritto esclusivo è evidente. Ma per quanto riguarda la terrazza sul tetto o il posto in garage? Di seguito trovate una panoramica delle parti edilizie che sono spesso oggetto di discussione:

- **Tetto e terrazza sul tetto**

Il tetto appartiene obbligatoriamente alle parti comuni dell'immobile. Poiché le terrazze sul tetto fanno parte del tetto non possono essere assoggettate al diritto esclusivo. Determinano inoltre la struttura esterna dell'edificio e appartengono quindi obbligatoriamente alle parti comuni. Può però anche accadere che un singolo proprietario possieda un diritto d'uso esclusivo su una terrazza del tetto.

- **Balcone, veranda, loggia**

Le verande e le logge non sono completamente chiuse e i balconi lo sono ancora meno. Tuttavia, la parte interna può essere dichiarata oggetto del diritto esclusivo nell'atto costitutivo o nel regolamento. La parte sulla facciata non può invece essere assoggettata al diritto esclusivo. Di solito i balconi determinano da un lato l'articolazione dell'edificio e, dall'altro, influiscono in maniera decisiva sul suo aspetto esteriore. L'area esterna del balcone appartiene quindi alle parti obbligatoriamente comuni. Pertanto, non potete chiudere il balcone con una vetrata senza il consenso della comunione.

- **Terreno, giardino, cortile con posto a sedere in giardino**

Il terreno è obbligatoriamente comune. Per il giardino non è quindi consentito alcun diritto esclusivo, tanto meno per il cortile con posto a sedere in giardino. I proprietari degli appartamenti con giardino ricevono invece un diritto d'uso esclusivo. Il cortile con posto a sedere in giardino non può però essere modificato a piacere. Salvo diversamente previsto dal regolamento, è possibile collocare piante in vasi, tavoli, sedie e ombrelloni rientranti nella norma. Per un impianto satellitare, una protezione visiva fissa o un giardino d'inverno è invece necessario il consenso degli altri proprietari. Anche per piantare o rimuovere fiori, cespugli o arbusti, serve il consenso degli altri proprietari, perché le piante radicate nel terreno sono considerate obbligatoriamente di proprietà comune.

- **Facciate, finestre, tende da sole**

I muri esterni sono necessari per l'esistenza dell'edificio, mentre la facciata ne determina l'aspetto esteriore: entrambi sono quindi obbligatoriamente parti comuni. Anche le finestre rientrano tra le parti comuni. Se si tratta di vetrate che svolgono la funzione di muri terminali, queste sono obbligatoriamente comuni. Ma anche le normali finestre e le porte dei balconi incidono sull'aspetto esteriore dell'immobile. Esse non possono quindi essere modificate dai singoli proprietari per quanto riguarda tipo e dimensione. Nel regolamento, tuttavia, spesso è stabilito che la manutenzione e la sostituzione sono a carico del singolo proprietario. Le stesse considerazioni valgono anche per tapparelle, veneziane e tende da sole.

- **Parcheggi**

I parcheggi all'aperto o sul tetto della casa non possono essere assoggettati al diritto esclusivo. I parcheggi al coperto invece sì. I posti devono però essere recintati e provvisti di chiusura, non bastano le marcature sul pavimento.

---

**Beobachter**  
EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich