

Edoardo Mori
Magistrato

**DISTANZE PER COSTRUZIONI,
ALBERI,
LUCI, VEDUTE**

**Esposizione aggiornata degli articoli
873 - 909 del Codice Civile
e leggi successive
con la giurisprudenza commentata.
190 disegni di casi pratici**

**II Edizione
Aggiornata al 1° giugno 2020**

Bolzano 2020

Edoardo Mori
Magistrato

**DISTANZE PER COSTRUZIONI,
ALBERI,
LUCI, VEDUTE**

**Esposizione aggiornata degli articoli
873 - 909 del Codice Civile
e leggi successive
con la giurisprudenza commentata.
190 disegni di casi pratici**

**II Edizione
Aggiornata al 1° giugno 2020**

Bolzano 2020

Nota

Ho riportato solo la giurisprudenza della Cassazione.

Le massime sono ordinate per data,
in ordine discendente

(le più recenti sono all'inizio).

Il mio commento è in corsivo.

Indice generale

	Pag.
I - Nozioni generali	7
II - L'evoluzione normativa dal 1967 al 2919	9
III - La normativa vigente	20
IV - L'intervento della Corte Costituzionale	23
V - Il problema del cappotto termico	27
VI - La misurazione delle distanze	31
VII - Norme speciali pubblicistiche	40

Gli articoli del Codice Civile e la giurisprudenza

Sezione VI

Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi

Art.		
873	Distanze nelle costruzioni	41
874	Comunione forzosa del muro sul confine	67
875	Comunione forzosa del muro che non è sul confine	74
876	Innesto nel muro sul confine	78
877	Costruzioni in aderenza	80
878	Muro di cinta	85
879	Edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzosa	93
880	Presunzione di comunione del muro divisorio	97
881	Presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio	102
882	Riparazioni del muro comune	107
883	Abbattimento di edificio appoggiato al muro comune	111
884	Appoggio e immissione di travi e catene nel muro comune	111
885	Innalzamento del muro comune	116
886	Costruzione del muro di cinta	121
887	Fondi a dislivello negli abitati	125
888	Esonero dal contributo nelle spese	127
889	Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi	129

890	Distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi	140
891	Distanze per canali e fossi	144
892	Distanze per gli alberi	148
893	Alberi presso strade, canali e sul confine di boschi	158
894	Alberi a distanza non legale	160
895	Divieto di ripiantare alberi a distanza non legale	160
896	Recisione di rami protesi e di radici	165
896b	Distanze minime per gli apiari	169
897	Comunione di fossi	170
898	Comunione di siepi	175
899	Comunione di alberi	177

Sezione VII

Delle luci e delle vedute

900	Specie di finestre	180
901	Luci	190
902	Apertura priva dei requisiti prescritti per le luci	197
903	Luci nel muro proprio o nel muro comune	201
904	Diritto di chiudere le luci	201
905	Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi	206
906	Distanza per l'apertura di vedute laterali od oblique	223
907	Distanza delle costruzioni dalle vedute	227

Sezione VIII

Dello stillicidio

908	Scarico delle acque piovane	238
-----	-----------------------------	-----

Appendice normativa

I - L. 17 agosto 1942 n. 1150 - Legge urbanistica - Art. 45-quinquies	241
II - L. 6 agosto 1967, n. 765 - Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, art. 17.	241
III - D. M. 2 aprile 1968, n. 1444.	243
IV - DPR 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia- Artt. 2-bis e 3.	249
V - Corte Costituzionale 10 maggio 2012, n. 114.	252
VI - Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102, con cui è stata recepita la direttiva 2012/27/UE.	254

VII - D.L. 24 aprile 2017, n. 50 (cosiddetta "Manovrina").	255
VIII - D.L. 18 aprile 2019 n. 32 (Sblocca-cantieri).	255
Indice analitico	257

DISTANZE PER COSTRUZIONI, ALBERI, VEDUTE

I - Presentazione

Le distanze fra le costruzioni sono regolate dalla legge per vari motivi: perché ogni proprietario possa godere del suo immobile con il minor sacrificio per il vicino o, se necessario, con pari sacrificio, per evitare che si creino situazioni insalubri o fonti di discordia, ecc.

La legge quindi prevede che chi edifica deve rispettare i piani regolatori e i regolamenti comunali (artt. 869-871 C.C.) e che non è consentito violare le norme sulle distanze contenute negli artt. 873-899 C.C. e le norme dei regolamenti che questi articoli richiamano. In caso di violazione chi la ha subita può richiedere la rimessione in pristino (art. 872 C.C.), vale a dire che la costruzione che viola le distanze sia rimossa fino alla distanza di legge.

Se sono violate norme amministrative diverse da quelle richiamate, chi ha subito la violazione può chiedere solo il risarcimento del danno.

La giurisprudenza del passato, troppo vincolata a vecchi dogmatismi ignoti alla lettera della legge, ha sovente affermato che le norme sulle distanze nelle costruzioni hanno per scopo principale quello di evitare la formazione di intercapedini antigigieniche, così che non sarebbero norme integrative del codice civile quelle norme di regolamenti comunali aventi diversa funzione (estetica, urbanistica, ecc.). È giunta persino a sostenere, di recente, che la distanza di 10 metri è rivolta ad evitare intercapedini! Ora ci si è resi conto che la distanza fra gli edifici risponde ad esigenze multiple, tutte di egual importanza anche sul piano costituzionale (igiene, sicurezza da accessi, sicurezza da incendi, difesa della privacy; in una parola difesa della qualità della vita) per cui non ha senso arrampicarsi sugli specchi per difendere chi edifica abusivamente. Si consideri, tra l'altro che l'argomento dell'igiene e salubrità non è certamente invocabile per le distanze degli alberi dal confine!

La regola ormai prevalentemente accettata è quindi che ogni norma sulle distanze delle costruzioni, siano esse nel codice civile, o in regola-

menti comunali, o in leggi speciali (costruzioni sismiche) può essere invocata per la rimessione in pristino.

Le norme stabilite dai regolamenti comunali e da altre leggi speciali sono inderogabili (così Cass. 19449/2004, dopo assurde diverse affermazioni del passato) e quindi non possono essere derogate per convenzione fra le parti.

Anche le distanze fissate dagli artt. 873-899 sono inderogabili, ma è possibile acquisire per usucapione ventennale la servitù di tenere la costruzione (o pozzo, o albero, ecc.) a distanza inferiore a quella legale. Dice la S.C. "Anche se il potere di far valere le limitazioni della proprietà nei rapporti di vicinato è imprescrittibile, nondimeno è ammissibile la costituzione per usucapione di una servitù il cui contenuto contrasti con una delle dette limitazioni (nella specie è stata ritenuta ammissibile la costituzione per usucapione del diritto di tenere una costruzione a distanza inferiore a quella dalla costruzione del vicino e dal confine prescritta dal regolamento edilizio). (Cass. 1422/1970)

Si può quindi concludere che, chi vede violare una distanza legale inderogabile in suo danno, può sempre agire civilmente per la sua regolarizzazione purché non siano trascorsi vent'anni a partire dal momento in cui la violazione è stata manifesta, e che, se sono state violate altre disposizioni amministrative, può agire in via amministrativa per l'annullamento di concessioni o licenze e per il risarcimento del danno, fino a che l'azione non si sia prescritta o vi siano stati una sanatoria o un condono edilizi.

La giurisprudenza della Cassazione ha talvolta attenuato la normativa sulle distanze per costruzioni e vedute in ambito condominiale. Si ha l'impressione che spesso abbia ecceduto nel riconoscere il diritto del singolo ad usare delle parti comuni senza tener conto del diritto prevalente del singolo a non veder peggiorata la sua situazione. Era un orientamento sbagliato e pare che la Cassazione stia tornando sui propri passi. In un condominio la regola è che ciascuno è tenuto a subire quanto meno possibile limitazioni al proprio diritto di proprietà, limitazioni che derivano dalla natura delle cose, oppure dalla rete di reciproche servitù create dal costruttore "per destinazione del buon padre di famiglia". Ogni unità immobiliare ha un valore determinato dal piano, dalla esposizione, dalla vista, dal fatto di essere o meno o soggetta ad immissioni dall'esterno, di

essere più o meno comodamente accessibile, e questo valore non può essere limitato per il vantaggio di altre unità immobiliari.

Le norme del codice civile sulle distanze fra le costruzioni e le distanze per luci, vedute, prospetti, le relative norme sulle servitù prediali, frutto di una elaborazione millenaria, sono molto chiare, ma richiedono che l'interprete possieda un po' di nozioni di edilizia e comprenda esattamente il significato dei termini usati e che sappia applicare la norma alla situazione concreta.

L'esposizione della materia deve essere perciò accompagnata da disegni che rendano esplicita la situazione dei luoghi e ciò che il legislatore ha inteso dire.

Già nell'Ottocento si rinvengono opere del genere come quella di Piccoli Luigi, *Le servitù prediali ridotte in casi pratici incisi in rame e geometricamente dimostrate*. Milano, 1818, oppure quella di Castelli Giuseppe Antonio, *Questioni diverse sulle servitù prediali*. Milano, Visaj, 1820.

Preziosa opera sull'argomento, più vicina ai nostri tempi, era il testo *Le Servitù Prediali* dell'avv. Guido Labriola e dell'ing. Vincenzo Rizzi, pubblicato a Bari nel 1948, arrivato alla terza edizione nel 1951, a cui attingerò, specialmente per le immagini, per questa mia esposizione molto sintetica e pratica della materia. Il testo delle didascalie è stata variato per sintesi e per adattarlo alla giurisprudenza posteriore. Avverto che la giurisprudenza è spesso confusa, forse proprio perché è spesso difficile cogliere con le parole (e ancor peggio con la sintesi di una massima) situazioni di fatto non facilmente descrivibili.

II - L'evoluzione normativa dal 1967 al 2019

La distanza tra edifici è rappresentata sul piano, in proiezione verticale (cioè non si tiene conto della pendenza del terreno), dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano.

L'art. 9 del DM 1444/1968 prescrive una distanza minima assoluta di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Si veda al par. VI la trattazione ampia del problema.

L'evoluzione della normativa dopo il Codice Civile e fino al D. L. 18 aprile 2019, n. 32

Fonte primaria per la valutazione del problema in esame è l'art. 45-quinquies della **L. 17 agosto 1942 n. 1150** il cui comma 3 scrive:

In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde, pubblico o a parcheggi.

La **L. 6 agosto 1967 nr. 765**, art. 17, rimodulava di poco le prescrizioni del 1942, stabilendo:

Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'articolo 41 è aggiunto il seguente articolo 41-quinquies:

"Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle seguenti limitazioni:

a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio;

b) gli edifici non possono comprendere più di tre piani;

c) l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può

essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire.

Per costruzioni di cui alla legge 30 dicembre 1960 n. 1676, il Ministro per i lavori pubblici può disporre con proprio decreto, sentito il Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti, limitazioni diverse da quelle previste dal precedente comma.

Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà.

Le limitazioni previste ai commi precedenti si applicano nei Comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al Comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici.

Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale.

Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

Le disposizioni di cui ai commi primo, secondo, terzo, quarto e sesto hanno applicazione dopo un anno dalla entrata in vigore della presente legge. Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le costruzioni devono essere ultimate entro due anni dalla data di inizio dei lavori.

In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde, pubblico o a parcheggi.

I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi

dall'entrata in vigore della medesima" (cioè dal 1° settembre 1967).

Il previsto **D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**, ha poi fissato, come dice il suo titolo, i *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765* (G.U. 16 aprile 1968, n. 97),

Le sue disposizioni si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

Esso individua sei zone territoriali omogenee fra cui la zona A che racchiude le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e la zona B che comprende le parti di territorio già edificate. La zona C ricomprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B).

L'art. 9 del decreto ha così fissato le distanze minime tra i fabbricati:

Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone (B, C, D, E, F): È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata se gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 m.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco

al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche.

Si noti come per la zona B il D.M. regoli la distanza fra i fabbricati solo per i nuovi edifici; è implicito che il D.M. non si applica alla ristrutturazione di fabbricati già esistenti.

Queste norme sono state spesso considerate uno dei principali problemi che si frappongono ad una realizzazione diffusa ed agevole degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante demolizione e ricostruzione. Gli interventi di "sostituzione edilizia" si inseriscono generalmente in un contesto urbano consolidato che rende difficile il rispetto di limiti di distanza o di altezza, soprattutto in presenza di aumenti di volumetria. Non sempre è accettabile architettonicamente che per sopraelevare un edificio si debbano arretrare i volumi che superano la precedente altezza, creando così delle facciate "a scala".

Queste norme presentano anche criticità costituzionali. Il Codice Civile regola le distanze delle costruzioni dai confini con i terreni altrui ed ha stabilito che il primo proprietario che costruisce ha facoltà di scegliere se mantenere la distanza oppure di costruire sul confine, in modo però che il vicino possa a sua volta fare la stessa cosa, costruendo in aderenza. Il D.M. del 1968 ha introdotto la regola che si deve anche osservare una certa distanza tra i fabbricati, ma così ha statuito la regola ingiusta secondo cui "chi primo arriva, meglio alloggia"! Vale a dire che fra due confinanti quello che costruisce per primo costringe, il vicino ad arretrare la propria costruzione e, talvolta, può persino creare una situazione di non edificabilità. La superficie edificabile di un soggetto viene ridotta senza che egli la possa impedire e senza che si riconosca un risarcimento del danno.

Non è una regola accettabile ed essa viola vari principi costituzionali.

La conseguenza è che le norme vanno interpretate in modo da non ledere questi principi oltre il livello necessario.

In questo scenario si colloca l'articolo **2-bis del DPR 380/2001** (T.U. edilizia), inserito dalla Legge 98/2013 di conversione del D.L. 69/2013, che prevede la possibilità per le Regioni di introdurre deroghe agli standard urbanistici ed edilizi del D.M. 1444/1968:

*Art. 2-bis. (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati). 1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, **disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444**, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.*

Si trattava di una norma abbastanza chiara in quanto, in parole povere, stabilisce che le regioni possono derogare a tutte le norme del D.M. del 1968 purché nell'ambito di provvedimenti globali (nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali).

In attuazione dell'art. 2-bis del DPR 380/2001, le Regioni hanno inizialmente emanato norme ampie che consentivano deroghe sia alle distanze, sia agli altri standard edilizi e che potevano essere applicate sia ad interventi ricompresi in piani attuativi, sia ad interventi puntuali, ossia in diretta esecuzione del piano urbanistico generale.

Molte disposizioni regionali sono state, però, censurate dalla Corte Costituzionale che ha interpretato l'art. 2-bis in modo molto restrittivo, ritenendo le deroghe applicabili solo se giustificate dall'esigenza di soddisfare interessi urbanistici che si concretizzino in "strumenti funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio". Decisioni poco comprensibili perché legate ad una condizione del tutto fumosa e stiracchiabile a piacimento, perché basate sulla valutazione costituzionale non di una legge, ma di un decreto amministrativo, perché

ispirate da una evidente diffidenza per le autonomie regionali, non presente della Costituzione (è un po' quello che è avvenuto per le leggi sulla caccia in cui la C. Cost. ha stabilito che l'intera legge venatoria è legge quadro inderogabile; anche quando stabilisce i giorni in cui si può cacciare o il tipo di fucili usabili, così rendendo la vita dura a chi fa caccia di selezione ed ha necessità, ad esempio, di usare mezzi di caccia proibiti in Italia, solo perché in un certo momento hanno prevalso integralisti verdi!).

La Corte Costituzionale, con sentenza 10 maggio 2012, n. 114, ha stabilito che *non sono ammissibili deroghe particolari che si discostino dalle distanze di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, emesso ai sensi dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante «Legge urbanistica» (introdotta dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), avente, per giurisprudenza consolidata, un'efficacia precettiva e inderogabile.*

La sentenza è stata emessa in relazione a normative locali con cui si stabilivano deroghe particolari in caso di risanamento energetico (in particolare violazione delle distanze di legge per consentire l'applicazione di un cappotto termico. Si noti la mancanza di motivazione convincente, là dove si scrive che il D.M. ha *efficacia precettiva* (ovvio, altrimenti non sarebbe un decreto!), anche *in base giurisprudenza consolidata*. Come se giurisprudenze consolidate non venissero travolte ogni giorno, quando si scopre che erano solo il frutto di ideologie estemporanee, e come se non fosse doveroso abbandonarle, se muta il quadro giuridico. Invece per la Corte, pare che l'immutabilità del D. M.1444 (o della legge sulla caccia = legge quadro), sembrano siano diventati dei dogmi.

L'articolo 65-bis **del D.L. 24 aprile 2017, n. 50** (cosiddetta "Manovrina") convertito dalla L. 21 giugno 2017, n. 96, ha introdotto nel Testo Unico Edilizia una modifica all'articolo 3, comma 1, lettera c) che ha dettato una nuova definizione di restauro e risanamento conservativo, al fine di superare inadeguate interpretazioni della Cassazione.

È stata introdotta una nuova definizione di restauro e risanamento conservativo chiarendo che:

- i cambi di destinazione d'uso negli interventi di restauro e risanamento conservativo avvengono "compatibilmente" con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio (in linea con le finalità sottese a tale categoria di intervento volta a conservare e a rendere più funzionale

l'organismo edilizio);

- i mutamenti di destinazione d'uso debbano essere "conformi a quelli previsti dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi".

Si noti che la modifica contiene nuove definizioni degli interventi edilizi realizzabili, ma che le definizioni sono date prevalentemente per definire il regime autorizzatorio (licenza, SCIA, ecc.) e non escludono l'applicazione delle disposizioni del D.M. 1444/1968.

Quindi, prima del D. L. 18 aprile 2019, n. 32, il DPR 380/2001, con le sue successive modifiche, conteneva le seguenti disposizioni da prendere in considerazione:

Art. 3 D.P.R. n. 380/2001 (Definizioni degli interventi edilizi)

1. *Ai fini del presente testo unico si intendono per: a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente:

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: (omissis).

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Si noti come in queste prescrizioni si sia aggiornato il modello del D.M. della suddivisione in zone A, B, C e di interventi ammessi, suddividendo invece la materia in base alla tipologia di intervento. Perciò è venuta meno la rigidità totale del D.M. e si deve tener conto di questo: gli interventi di restauro e di risanamento conservativo non sono più limitati alla zona A e gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono più limitati alla zona B: da regole formali si è passati a regole sostanziali, e sarebbe stato necessario adeguare ad esse il D.M. del 1968 che è un provvedimento amministrativo **il quale non può stabilire cose difformi da quanto voluto, espressamente o implicitamente, dalle leggi nazionali e regionali.**

Questo ampio excursus sulla evoluzione normativa è necessario per comprendere che dal 1968 il legislatore ha dovuto intervenire più volte

per modificare una impostazione dirigistica del "ventennio" ormai inattuale e che costituiva una palla al piede nel gestire una infinità di situazioni storiche, ambientali, naturali, tutte con una loro grande specificità da tutelare, non certo racchiudili in formulette matematiche studiate a tavolino da chi forse era più matematico che urbanista! In particolare ormai è insostenibile, sic et simpliciter, che il D.M. nel 1968 è norma primaria perché emanato su delega delle leggi L. 17 agosto 1942 n. 1150 e L. 6 agosto 1867 nr.765: esso è una fonte secondaria che integra le norme del codice civile, ma rimane pur sempre un atto amministrativo che deve essere automaticamente adeguato a tutte le fonti normative di rango superiore, statali e regionali, le quali mai possono essere subordinate ad una qualsiasi fonte di rango inferiore. Esso dalla Cassazione, sebbene la legge non abbia mai chiarito tale punto, è stato ritenuto norma che integra il Codice Civile, ma ciò non muta la sua natura di norma secondaria. È la stessa cosa che avviene in materia penale in cui vi sono norme in bianco in cui, ad es. viene punito chi spaccia droga e poi si lascia al Ministero della Sanità di fare l'elenco delle sostanze stupefacenti, Il cittadino non può dire di ignorare che una sostanza compare nell'elenco poiché l'elenco integra una norma penale e vige il principio che l'ignoranza della legge non scusa; ma a nessuno è mai venuto in mente di sostenere che il D.M. è una fonte primaria. Non si comprende perché Cassazione e Corte Costituzionale abbiano seguito un diverso ragionamento per il D.M. sulle distanze. Il D.M. integra le norme civilistiche sulle costruzioni, ma può essere modificato in ogni momento dal legislatore e che deve essere sempre interpretato e applicato in modo che sia conforme alle leggi statali e regionali (ivi compreso il Codice civile che è una legge come le altre).

Queste mie valutazioni hanno trovato conferma nelle ultime novità legislative introdotte dal cosiddetto **D.L. 18 aprile 2019 n. 32** (Sblocca-cantieri) convertito con la L. 14 giugno 2019, n. 55, il quale scrive all'art. 5:

Art. 5 - Norme in materia di rigenerazione urbana

1. Al fine di concorrere a indurre una drastica riduzione del consumo di suolo e a favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, a incentivare la razionalizzazione di detto patrimonio edilizio, nonché a promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, tenuto conto

anche della necessita di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili e di assicurare il miglioramento e l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione (si stabilisce):

lett. a) (lettera vuota);

lett. b) all'articolo 2-bis del testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti commi:

Comma 1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

Comma 1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.»;

lett. b-bis) le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9.

III - La normativa vigente

Quindi possiamo limitarci a leggere solo il nuovo articolo del DPR 380/2001 il quale diventa: *(in corsivo le novità)*

Art. 2-bis. (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati).

Comma 1. 1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

Comma 1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

Comma 1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.

Comma b-bis del D.L.) (se avessero fatto più attenzione allo stile sarebbe il Comma 1-quater del DPR): *Le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del DM dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9 (Cioè in linguaggio umano: Zone C le quali non sono definite nell'art. 9, ma nell'art. 2 che riporto più sotto).*

Vale a dire che il DPR (legge dello Stato) modifica il D.M. del 1968. È una stramberia giuridica ed è la prima volta che vedo una legge fatta per modificare un decreto ministeriale: dovevano solo dire quale era la loro volontà e il D.M. era automaticamente superato senza problemi di interpretazione. **Deve essere quindi ben chiaro che la nuova interpretazione**

è norma di legge prevalente, non norma amministrativa.

Il DM 1444/1968 art. 2, a norma L. 765/1967, distingue sette zone territoriali omogenee per gli edifici civili:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);.

L'art. 9 del D.M. 1444/1968 dopo il D.L. 18 aprile 2019 n. 32 (Sblocca cantieri) diventa:

Art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati

Comma 1 - *Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:*

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Per le zone C), e solo per esse, valgono inoltre i seguenti limiti:

Comma 2 - *Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:*

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Comma 3 - *Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche.*

La norma riguarda solo le distanze tra i fabbricati e non quelle dai confini; si noti che la presenza di una strada in zona B non comporta aumento delle distanze da osservare.

Quindi il decreto salva cantieri conferma l'interpretazione che avevo dato in precedenza circa i casi in cui si può non rispettare la distanza di dieci metri fra pareti finestrate.

In questo nuovo quadro diventa anche chiaro che ai fini dell'altezza del fabbricato è cumulabile il bonus inserito nel D.L. e la deroga sulle distanze consentita ai fini del miglioramento dell'efficienza energetica. Si potrebbe dubitare della cumulabilità se i due benefici fossero dettati dalla medesima ratio. Invece essi soddisfano a due esigenze diverse; la prima è rivolta a consentire il miglioramento di spazi abitativi, come può essere necessario, ad esempio nella ristrutturazione di sottotetti, la seconda è quella di consentire la coibentazione senza alcuna diminuzione dei volumi a disposizione e, per le pareti verticali, per "neutralizzare" la coibentazione nei casi, del tutto usuali in cui si vanno a modificare le distanze rispetto agli edifici vicini con violazione di diritti privati. Sarebbe invero cosa assurda se il legislatore con una mano concedesse una modesta sopraelevazione e con l'altra mano la togliesse dicendo che il maggior spazio concesso va utilizzato per la coibentazione.

IV - L'intervento della Corte Costituzionale

La normativa complessiva dopo gli aggiornamenti del 2019, è stata affrontata indirettamente, senza che le sue considerazioni portassero ad una valutazione costituzionale di essa (il caso sottoposto concerne una norma regionale sospettata di introdurre una forma indiretta di sanatoria), nella sentenza 24 aprile 2020, n. 70 di cui riporto l'opinione in materia della Corte; considerazioni che *probabilmente* verranno seguite in caso di altre questioni sollevate, ma ciò non esclude ritocchi e puntualizzazioni più penetranti:

.....

2.1.- A tale riguardo, deve essere ricordato come, in origine, l'art. 3, comma 1, lettera d), del t.u. edilizia disponesse che, in caso di demolizione, la ricostruzione per essere tale e non essere considerata una nuova "costruzione" - che avrebbe in tal caso richiesto un apposito permesso di costruire, e non una mera segnalazione certificata di inizio attività (artt. 10 e 22 del t.u. edilizia) - doveva concludersi con la «fedele ricostruzione di un fabbricato identico», comportando dunque identità di sagoma, volume, area di sedime e caratteristiche dei materiali.

Il successivo decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301 (Modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) ha modificato la definizione di "ricostruzione", eliminando sia lo specifico riferimento alla identità dell'area di sedime e alle caratteristiche dei materiali, sia il concetto di "fedele ricostruzione".

5.2.2.- In epoca successiva, nel 2011, con il comma 9 dell'art. 5 del d.l. n. 70 del 2011 (cosiddetto "decreto sviluppo"), il legislatore ha espressamente autorizzato le Regioni a introdurre normative che disciplinassero interventi di ristrutturazione ricostruttiva con ampliamenti volumetrici, concessi quale misura premiale per la razionalizzazione del patrimonio edilizio, eventualmente anche con «delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse». In tal modo, il legislatore nazionale ha ammesso deroghe all'identità di volumetria nell'ipotesi di ristrutturazioni realizzate con finalità di riqualificazione edilizia.

Simile possibilità è stata però esclusa, dallo stesso legislatore, per una particolare categoria di manufatti, e cioè per gli «edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta [...]» (art. 5, comma 10, del medesimo decreto).

5.2.3.- Nel 2013, il legislatore è nuovamente intervenuto sull'art. 3, comma

1, lettera d), del t.u. edilizia, con l'art. 30, comma 1, lettera a), del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), cosiddetto "decreto del fare", convertito, con modificazioni, nella legge 9 agosto 2013, n. 98, che ha qualificato come "interventi di ristrutturazione edilizia" quelli di demolizione e ricostruzione «con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 [Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137] e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente».

Il legislatore statale ha dunque progressivamente allargato l'ambito degli interventi di ristrutturazione, consentendo di derogare all'identità di volumetria in caso di ricostruzioni volte alla riqualificazione edilizia e imponendo il rispetto della sagoma solo per immobili vincolati.

5.2.4.- Questa tendenza si è arrestata, nel 2019, con l'art. 5, comma 1, lettera b), del d.l. n. 32 del 2019 (cosiddetto decreto "sblocca cantieri"), che ha inserito il comma 1-ter all'art. 2-bis del t.u. edilizia, così imponendo, per la ristrutturazione ricostruttiva, il generalizzato limite volumetrico (a prescindere, dunque, dalla finalità di riqualificazione edilizia) e il vincolo dell'area di sedime: «[i]n ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo».

Allo stato attuale, quindi, la ristrutturazione ricostruttiva, autorizzabile mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), è ammissibile purché siano rispettati i volumi, l'area di sedime del manufatto originario e, per gli immobili vincolati, la sagoma. Al momento dell'adozione del "piano casa" da parte delle Regioni, invece, la normativa statale richiedeva, per la ristrutturazione ricostruttiva, il solo rispetto della volumetria e della sagoma, non l'identità di sedime, limiti da rispettare affinché la ristrutturazione non si traducesse in una nuova costruzione, diversamente regolata dalla legislazione nazionale di settore.

.....

7.3 È vero che, con l'art. 5, comma 9, del citato "decreto sviluppo", il legislatore nazionale ha consentito interventi di demolizione e ricostruzione anche con «delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse», ma tale fattispecie disciplina l'ipotesi affatto diversa del possibile trasferimento (cosiddetto decollo), nell'ambito delle scelte di pianificazione dell'ente locale, dei volumi da una determinata area del territorio ad altra zona che ammetta l'edificabilità. "De-localizzazione", peraltro, che rimane preclusa agli «edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta» (art. 5, comma 10, del "decreto sviluppo").

.....

9.1.- In primo luogo, deve sottolinearsi che la norma statale evocata come parametro interposto, entrata in vigore quattro giorni dopo la impugnata disposizione regionale, assurge, come anticipato, al rango di principio fondamentale della materia.

In tale direzione, un indice significativo è offerto, anzitutto, dalla particolare sede normativa (il t.u. edilizia) prescelta dal legislatore per l'inserimento della nuova norma (avvenuto, come già detto, per mezzo dell'art. 5, comma 1, lettera b, del d.l. n. 32 del 2019).

Per costante giurisprudenza costituzionale, a prescindere dall'auto-qualificazione, certamente non vincolante per l'interpretazione di questa Corte, contenuta nell'art. 1, comma 1, del t.u. edilizia, in detto testo unico trova sede la legislazione di cornice in materia di edilizia, a sua volta riconducibile al governo del territorio.

Molteplici sono le disposizioni del citato testo unico che questa Corte ha annoverato tra i principi fondamentali della suddetta materia (ex plurimis, sentenze n. 125 del 2017, n. 282 e n. 272 del 2016, e n. 259 del 2014).

Lo stesso art. 2-bis del t.u. edilizia, nel cui ambito si trova il menzionato comma 1-ter, è stato considerato principio fondamentale per ciò che concerne la vincolatività delle distanze legali stabilite dal D.M. n. 1444 del 1968, derogabili solo a condizione che le eccezioni siano «inserite in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio» (sentenza n. 86 del 2019), salvo quanto previsto dall'art. 5, comma 1, lettera b-bis), del d.l. n. 32 del 2019.

9.2.- Come questa Corte ha già avuto modo di sottolineare, le disposizioni del t.u. edilizia integrano «norme dalla diversa estensione, sorrette da rationes distinte e infungibili, ma caratterizzate dalla comune finalità di offrire a beni non frazionabili una protezione unitaria sull'intero territorio nazionale» (sentenza

n. 125 del 2017).

Il comma 1-ter dell'art. 2-bis del t.u. edilizia, nel disporre che «[i]n ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo», detta evidentemente una regola unitaria, valevole sull'intero territorio nazionale, diretta da un lato a favorire la rigenerazione urbana e, dall'altro, a rispettare l'assetto urbanistico impedendo ulteriore consumo di suolo (come peraltro si trae dai lavori preparatori della legge di conversione dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis, del d.l. n. 32 del 2019).

È abbastanza chiaro che la Corte non ha visto bene l'intervento del legislatore rivolto ad allargare le maglie che essa aveva stretto troppo, e che cerca di conservare il sistema per cui un D. M. vecchio di cinquant'anni, viene considerato più importante delle leggi. E, a dire il vero, è anche difficile comprendere che cosa ci sia di incostituzionale nel fatto che le Regioni usino della loro autonomia per adeguare le norme alle proprie specifiche necessità. Pare chiaro che il D.M. non ha pensato a come regolare le calli di Venezia o i carrugi di Genova! La Corte si è fatta suggestionare dal problema dell'abusivismo edilizio in certe regioni, non comprendendo che esso è un fenomeno sociale, che scavalca decreti, leggi e costituzioni.

V - Il problema del cappotto termico

Abbiamo appena visto il valore del D.M. 14444/1968 e il problema, approvato persino alla Corte Costituzionale per normative locali con cui si stabilivano deroghe particolari in caso di risanamento energetico (in particolare violazione delle distanze di legge per consentire l'applicazione di un cappotto termico).

La situazione è nuovamente cambiata con il Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102, con cui è stata recepita la direttiva 2012/27/UE. Si tratta della conferma (con aggiunte più stringenti) di ciò che era contenuto nel D. Lgs. 115/2008 in merito al tema delle deroghe sulle distanze minime per coloro che realizzano edifici nuovi o intervengono su manufatti esistenti.

L'art. 14 comma 6, **per le nuove costruzioni**, recita:

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

Mentre al comma 7 **per i risanamenti** recita

È permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

Quindi la misura massima della deroga sarà di 25 centimetri (5 in più rispetto alla disciplina precedente) per quanto riguarda il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e di 30 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura (con riferimento al regime delle altezze degli immobili). Va sottolineato che tale deroga potrà essere esercitata nella quota massima da ambedue gli edifici confinanti.

Sorge un problema giuridico molto complesso perché la Direttiva Europea dà delle disposizioni generali sul come attuare una politica energetica sugli edifici pubblici e privati, ma non dice nulla sulle volumetrie e distanze fra edifici, indubbiamente problema non essenziale; perciò non vi è nessuna norma europea da recepire sul punto.

Ed infatti la legge delega 6 agosto 2013, n. 96, art. 4 non attribuisce alcun potere al Governo di legiferare in materia di distanze; essa stabilisce semplicemente:

1. Al fine di favorire l'efficienza energetica e ridurre l'inquinamento ambientale e domestico mediante la diffusione delle tecnologie elettriche, nell'esercizio della delega legislativa per l'attuazione della direttiva 2012/27/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 ottobre 2012, il Governo è tenuto a introdurre disposizioni che attribuiscono all'Autorità per l'energia elettrica e il gas il compito di adottare uno o più provvedimenti volti ad eliminare l'attuale struttura progressiva delle tariffe elettriche rispetto ai consumi e ad introdurre tariffe aderenti al costo del servizio.

È quindi facile concludere che il Governo quando ha recepito la direttiva, non poteva cambiare la normativa in materia di distanze, che ha legiferato eccedendo la delega, e che le nuove norme sono incostituzionali; in pratica si dovrebbe tornare al principio che le norme del DM 1968/1444 sono inderogabili.

La dottrina ipotizza che le norme potrebbero essere salvate in base al seguente ragionamento: le norme sulle distanze sono state introdotte con un provvedimento amministrativo contenuto nel DM 2 aprile 1968, n. 1444 e ora il Governo ha semplicemente inserito norme che era legittimato ad adottare con un atto amministrativo, all'interno del decreto legislativo. Però è facile osservare che la legge del 1967 aveva dato delega per l'emanazione di un solo decreto interministeriale, da farsi entro sei mesi,

come avvenuto, ragione per cui ora non è più possibile intervenire sulla materia con provvedimenti amministrativi.

In effetti non si vede come una materia così delicata come quella del Codice Civile, possa venire modificata senza, quantomeno, una legge delega che indichi i criteri da seguire.

Ritengo perciò che attualmente (dicembre 2015), una parete non possa essere rivestita con cappotto termico se con ciò essa si viene a trovare oltre la distanza minima consentita. Una normativa saggia dovrebbe prevedere di poter applicare un cappotto solo se la distanza fra edifici supera i tre metri (una distanza così bassa non può essere ulteriormente ridotta) e che la eventuale ristrutturazione o ricostruzione dell'edificio dovrà rispettare le distanze originarie, senza il cappotto.

Quindi in pratica:

Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica, limite previsto dalle norme vigenti, l'art. 14 del D. L.vo 102/2014 prevede al comma 6 che non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente i 30 cm, fino ad un massimo di:

- ulteriori 30 cm per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato;

- ulteriori 15 cm per quelli orizzontali intermedi.

Nel rispetto dei predetti limiti è consentito, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II, artt. 6-23-ter del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia), derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, dalle normative regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito a:

- distanze minime tra edifici;
- distanze minime dai confini di proprietà;
- distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario;
- altezze massime degli edifici.

Le deroghe vanno comunque esercitate nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile (3 metri), che pertanto non possono essere derogate.

La riduzione dell'indice di prestazione energetica da conseguire per poter usufruire delle deroghe deve essere certificata tramite l'Attestato di prestazione energetica.

Interventi di riqualificazione di edifici esistenti- Deroghe a distanze minime tra edifici, fasce di rispetto stradali e altezze massime degli edifici

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dalle norme vigenti (vedi oltre), l'art. 14 del D.L.vo 102/2014 prevede al comma 7 che è consentito, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II, artt. 6-23-ter del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia), derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, dalle normative regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito a:

- distanze minime tra edifici;
- distanze minime dai confini di proprietà;
- distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario;
- altezze massime degli edifici.

In particolare:

- le deroghe alle distanze – che possono essere esercitate nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti – operano nella misura massima di 25 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno comunque esercitate nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile, che pertanto non possono essere derogate;

- le deroghe alle altezze operano nella misura massima di 30 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

(NB: Sintesi estratta dal Sito della ANIT)

VI - La misurazione delle distanze

La Cassazione negli ultimi anni ha deciso che vi era da risolvere il problema di come si misurano le distanze fra edifici, previste dal D.M. 1444/1968. Peccato che non vi fosse il minimo problema da risolvere e che, di conseguenza, abbia dato solo risposte sbagliate. Per avere la risposta doveva aprire un libro di geometria per ginnasiali e non le Pandette!

Il Codice civile nulla dice, in quanto era cosa alla portata di qualunque muratore, come misurare la distanza dal confine; solo all'art. 905, richiamato anche dall'art. 907, si scrive che la distanza per le vedute si misura *tra il fondo e la faccia anteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette, non vi è la distanza di un metro e mezzo*. Per i balconi *se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere*.

La precisazione era diretta semplicemente a stabilire che si dovesse misurare dalla parete esterna, cosa del tutto ovvia, ma la Cassazione si è inventata che il legislatore avesse creato due diversi sistemi di misura, uno *radiale* e uno *lineare*, che danno risultati diversi! Quando si gioca con le parole e si ignorano i fatti, non vi sono problemi neppure ad accettare che il tribunale, organo composto da tre giudici, come dice il suo nome, può essere composto anche da un giudice solo, basta chiamarlo *tribunale monocratico*! Il mistero della santissima trinità è entrato nella giustizia italiana.

L'art. 9 del D.M. 1444/1968 scrive:

2) nuovi edifici ricadenti in altre zone: *è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti*;

3) Zone C): è altresì prescritta, *tra pareti finestrate di edifici antistanti*, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; *la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12*.

Quindi si hanno due casi:

- pareti finestrate in almeno uno di due edifici antistanti
- edificio finestrato che fronteggia per almeno 12 metri di lunghezza un altro edificio con parete non finestrata.

NB: Il legislatore ha usato il termine parete perché temeva che con facciata si intendesse solo la facciata principale. Avrebbe dovuto scrivere "parete esterna".

Nozione di *finestrata*:

Posto che nella disciplina legale dei "rapporti di vicinato" l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, la dizione "pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio che si ispiri all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 - il quale prescrive nelle sopraelevazioni la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette "lucifere". Cass. n. 26383 del 20/12/2016.

La Cass. n. 19092/2012 ha anche scritto che per aversi la finestra, deve essere consentito l'affaccio e che non basta una grande vetrata, ma è una scemenza! Si vede che non hanno mai visto quei palazzoni tutti di vetro trasparente e senza finestre e che per la Cassazione potrebbero stare ad una distanza tale da guardarsi la TV reciprocamente! Ciò che conta è l'aria e il sole e la luce, e una parete esterna che non sia cieca ha diritto di avere avanti a sé uno spazio vitale libero di dieci metri.

Nozione di *antistante*

La distanza minima di dieci metri tra le costruzioni stabilita dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 deve osservarsi in modo assoluto, essendo *ratio* della norma non la tutela della riservatezza, bensì quella della salubrità e sicurezza. Detta norma va, pertanto, applicata indipendentemente dall'altezza degli edifici antistanti e dall'andamento parallelo delle loro pareti, purché sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento. Cass. Ord. n. 24076/2018.

In tema di rapporti di vicinato, per negare l'operatività della disciplina delle distanze tra le pareti finestrate degli edifici, stabilita dallo strumento urbanistico, secondo il disposto dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, al fine di assicurare aria e luce agli edifici stessi ed alle loro vedute, non è di per sé sufficiente l'interposizione tra i fabbricati di un muro non di cinta, da considerare perciò costruzione, occorrendo, per la disapplicazione della disciplina medesima, che l'altezza e l'estensione del muro interposto escludano che gli edifici risultino anche parzialmente antistanti. Cass. n. 24128/2012.

La distanza minima di dieci metri tra le costruzioni stabilita dall'articolo 9, n. 2, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, traente la sua efficacia precettiva inderogabile dall'articolo 41-quinquies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (come modificato dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967 n.765) - *ratione temporis* applicabile -, deve osservarsi in modo assoluto, essendo *ratio* della norma non la tutela della riservatezza, bensì quella della salubrità e sicurezza. Tale norma va pertanto

applicata indipendentemente dall'altezza degli edifici antistanti e dall'andamento parallelo delle pareti di questi, purché sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate medesime porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento. Cass. n. 5741/2008

Ai fini dell'osservanza delle distanze legali, ove sia applicabile il D.M. n. 1444/1968 in quanto recepito negli strumenti urbanistici, l'obbligo del rispetto della distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, deve essere applicato anche nel caso in cui una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata, mentre l'altra risulti parzialmente composta da un avancorpo cieco di altezza inferiore all'edificio finestrato, atteso che la norma in esame è finalizzata alla salvaguardia dell'interesse pubblico-sanitario a mantenere una determinata intercapedine tra gli edifici che si fronteggiano quando uno dei due abbia una parete finestrata. (Nella fattispecie gli edifici antistanti avevano entrambi pareti finestrate ma quello precedentemente costruito per una parte fronteggiava con un avancorpo privo di apertura la parete finestrata dell'edificio successivamente costruito). Cass. n. 20574/2007.

Analizziamo a fondo la questione.

In geometria la distanza fra una retta ed un punto è data dal segmento che congiunge perpendicolarmente la retta al punto. La distanza più breve può essere solo quella perpendicolare perché ogni altro segmento sarebbe laterale sarebbe l'ipotenusa di un triangolo rettangolo, maggiore dei due cateti. La distanza fra due rette parallele è data anch'essa da un segmento perpendicolare ad esse. Se si misura questo segmento con un compasso, bastano pochi neuroni per capire che la distanza è data dal raggio del cerchio che ha il centro sul punto ed è tangente alla retta opposta ad esso. Se proprio si vuole, si può chiamare *distanza radiale*, ma è nozione inutile che si trova solo nelle sentenze e in rami speciali della fisica in quanto, sul piano, la distanza è ovviamente radiale e solo radiale.

La Cassazione, a partire dal 1972 ha scritto:

Le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare. Infatti lo scopo del limite imposto dall'art. 873 codice civile è quello di impedire la formazione di intercapedini nocive, per cui la norma non trova applicazione se non nel caso in cui i due fabbricati, sorgenti da bande opposte rispetto alla linea di confine, si fronteggiano, anche in minima parte, nel senso che, supponendo di farli avanzare verso il confine in linea retta, si incontrino almeno in un punto. (Cass. n. 2548/1972).

Il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, che, in applicazione dell'art. 41-quinquies legge urbanistica (come modificato dall'art. 17 della legge 765 del 1967), detta i limiti di densità, altezza, distanza tra i fabbricati, all'art. 9, primo comma, n. 2, con

disposizione tassativa ed inderogabile, dispone che negli edifici ricadenti in zone territoriali diverse dalla zona A, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione, stante la sua assolutezza ed inderogabilità, risultante da fonte normativa statale, sovraordinata rispetto agli strumenti urbanistici locali, comporta che, nel caso di esistenza sul confine tra due fondi di un fabbricato avente il muro perimetrale finestrato, il proprietario dell'area confinante che voglia, a sua volta, realizzare una costruzione sul suo terreno deve mantenere il proprio edificio ad almeno dieci metri dal muro altrui, con esclusione, nel caso considerato, di possibilità di esercizio della facoltà di costruire in aderenza (esercitabile soltanto nell'ipotesi di inesistenza sul confine di finestre altrui) e senza alcuna deroga neppure per il caso in cui la nuova costruzione realizzata nel mancato rispetto del menzionato D.M. sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella dalle finestre antistanti e a distanza dalla soglia di queste conforme alle previsioni dell'art. 907, comma terzo, cod. civ.. Cass. n. 23495/2006.

Il Consiglio di Stato (sent. n. 7731/2010) ha invece stabilito che la distanza di 10 m tra pareti finestrate di edifici antistanti va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati (e non alle sole parti che si fronteggiano) e a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela, ed ha scelto quindi la soluzione radiale.

La Cassazione non ha voluto lasciarsi togliere di bocca il ghiotto boccone ed ha prontamente (secondo i tempi della nostra giustizia) ribadito che la misura deve essere lineare. Ai fini dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, due fabbricati, per essere anti-stanti, non devono necessariamente essere paralleli, ma possono anche fronteggiarsi con andamento obliquo, purché tra le facciate dei due edifici sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento. Ne consegue che non danno luogo a pareti antistanti gli edifici posti ad angolo retto, né quelli in cui sono gli spigoli opposti a potersi toccare se prolungati idealmente uno verso l'altro. ... In materia di distanze tra fabbricati, l'art. 9 del D. M n. 1444 del 1968, che prescrive una distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è applicabile anche nel caso in cui una sola delle due pareti fronteggianti sia finestrata e indipendentemente dalla circostanza che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o che si trovi alla medesima altezza o ad altezza diversa rispetto all'altro. Cass. 24471/2019.

Va detto che il caso, come i giudici cercano di descrivere a parole, senza disegno, è spesso del tutto incomprensibile e che non si sa che cosa essi

ne abbiano davvero capito. A me rimane abbastanza misterioso il requisito che tra le facciate dei due edifici *sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento.*

Quindi, ricostruendo il linguaggio contorto del DM, si ha che:

a- In certi casi (Zone B e C) fra gli edifici nuovi vi deve essere una distanza di 10 metri, se una o entrambe le pareti sono finestrate, termine che sta ad indicare il contrario di "parete cieca". Il fatto che devono essere antistanti vuol solo dire che la regola si applica a pareti che si fronteggiano, altrimenti, se sono sfalsate, non vi è problema di distanza fra pareti (facciate), ma solo quello generale di distanze di edifici, soggette alla regola generale dei 3-5 metri.

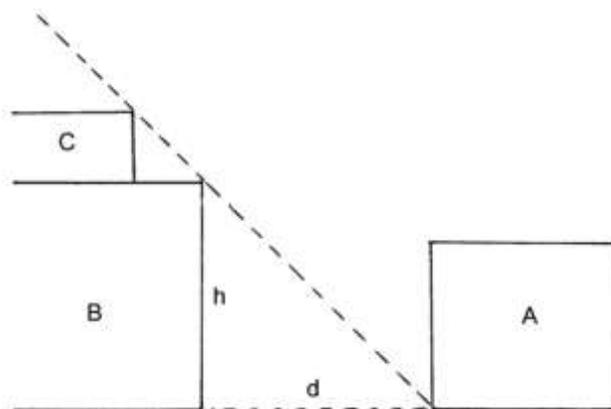
b- Per la zona C si aggiunge, fermo quanto detto al punto a:

b1- se entrambe le pareti sono finestrate, la distanza deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto;

b2- se una sola parete è finestrata, si deve applicare la regola della distanza=altezza, solo se la parte che fronteggia la parete non finestrata supera i 12 metri.

Dal complesso delle norme si ricava quindi che basta una sola apertura o vetrata o finestra o veduta, su di una grande facciata, per farla diventare "finestrata", ferma restando l'eccezione per la zona C.

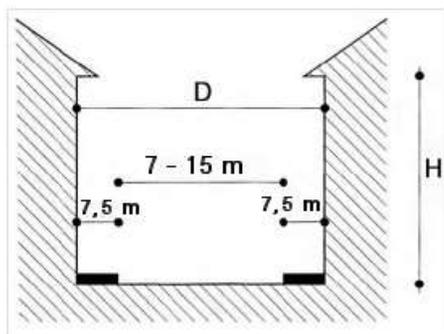
Ai fini della altezza la situazione è questa:



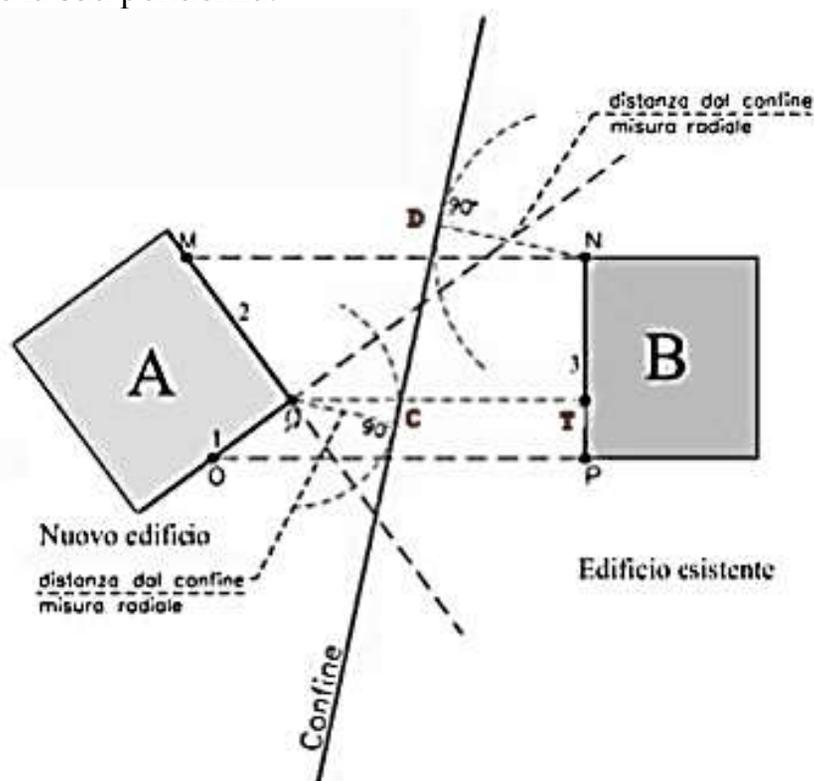
Il fabbricato B deve sorgere alla distanza $d = h$ dal fabbricato A; la costruzione C, arretrata sopra B, deve restare al di sotto della linea che forma un angolo di 45° con la base della facciata di A.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5,00 m per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m;
- 10 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m.

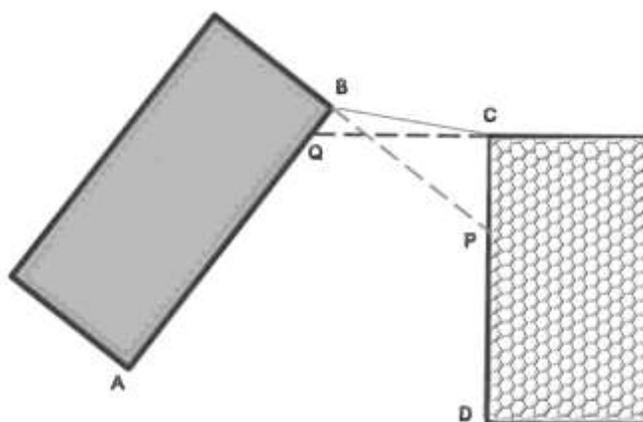


Vediamo ora concretamente come si misura una distanza usando la geometria euclidea. È appena il caso di ricordare, a chi si spaventa di fronte alle planimetrie, che le distanze in topografia si misurano sempre sulla proiezione verticale del terreno, come se esso fosse in piano e senza considerare la sua pendenza.



Come già indicato, la distanza, in questo caso, sia dal confine che fra due edifici, viene misurata tracciando un arco di cerchio dal punto O dell'edificio A e dal punto N dell'edificio B. I punti in cui esso è tangente alla linea di confine (ciò lo tocca ad angolo retto) rappresentano i raggi OC e ND. Il segmento QT rappresenta invece la distanza fra i due edifici, data dal raggio QT. È evidente che non vi è altra metodo di misura che quello usato e che i tratti NM e OP (per alcuni, *misure lineari*), sono privi di significato.

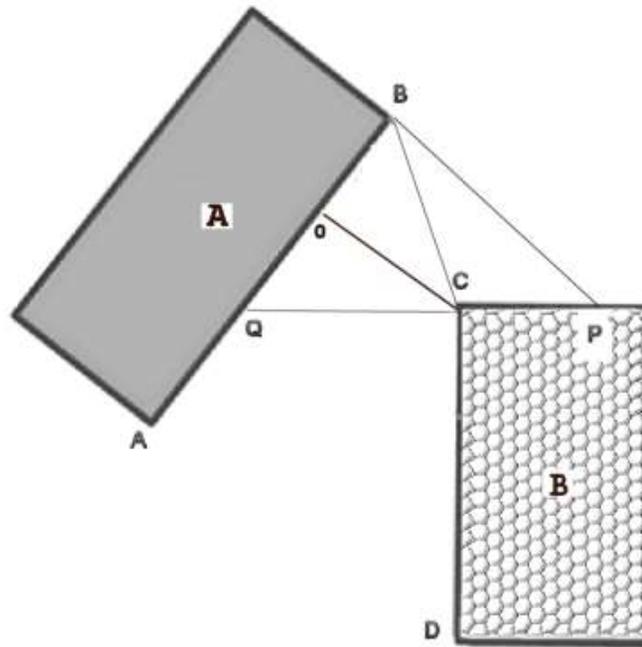
Chi si è sforzato di dare un senso al pensiero della Cassazione, ha fatto il seguente schema:



Il tratto BC è la misura radiale ed è il tratto il breve più breve fra i due spigoli antistanti.

Con la misura lineare si traccia invece la perpendicolare dal punto C fino ad incontrare il punto Q e poi si traccia la perpendicolare dal punto B fino al punto P. La distanza è data dal più breve dei due segmenti (sopra CQ). È evidente che se B e Q coincidono, i due metodi di misura danno lo stesso risultato.

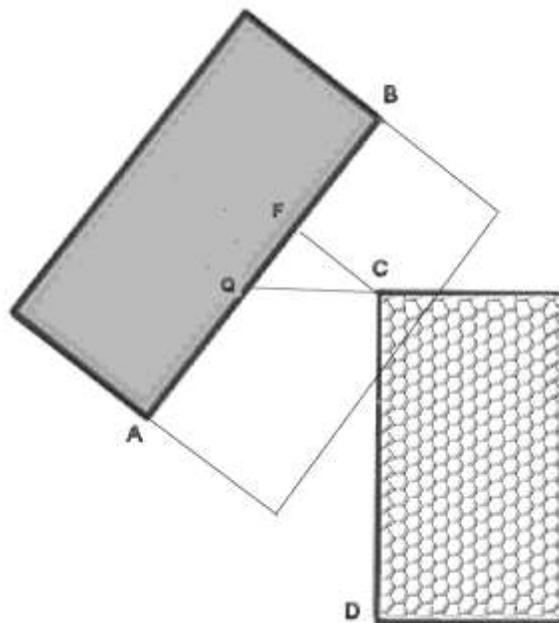
Se però spostiamo il nuovo edificio più in basso, si vede chiaramente l'errore di adottare un metodo variabile invece che fisso. Per quale motivo A dovrebbe edificare alla distanza lineare CQ (o, peggio, BP), invece che alla distanza radiale CO che, in figura, è del 20% inferiore? Perché non adottare la distanza misurata su CO, che è quella che meno limita i diritti di A, nel pieno rispetto della legge? Solo perché i giudici non conoscono la geometria? I dieci metri massimi di rispetto sono quelli che garantiscono i diritti di entrambi gli interessati in egual modo.



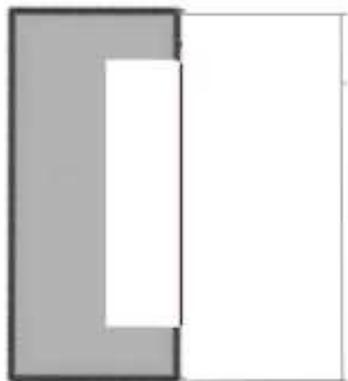
Il problema si chiarisce del tutto se lo si affronta da un diverso punto di vista.

In sostanza l'edificio esistente ha il diritto di avere avanti a sé uno spazio libero lungo quanto la sua facciata e largo 10 metri. Chi costruisce il nuovo edificio può fare tutto ciò che vuole, purché non lo invada minimamente. Ciò si ottiene se l'edificio nuovo ha ogni suo punto fuori della "zona di rispetto", come necessariamente si verifica con $FC > 10$ m

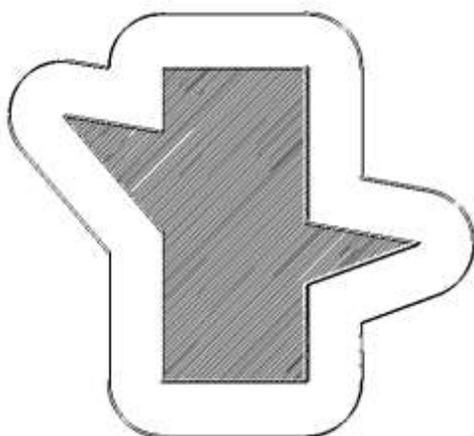
La "distanza lineare" CQ non ha alcun senso logico e pratico.



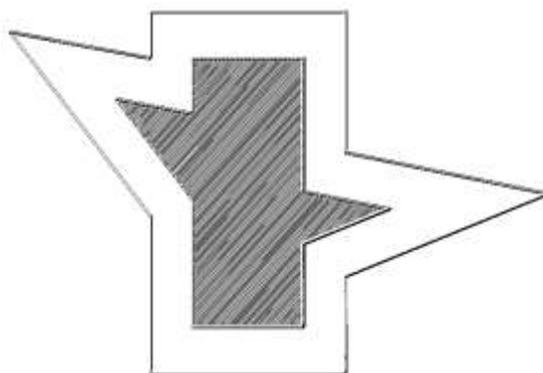
Che fare nel caso di un edificio rientrante arcuato, ad anfiteatro? Sembra logico ritenere che non si tenga conto della parte rientrante.



I limiti di una soluzione ad un problema emergono applicandola ai casi estremi. Vediamo che cosa avviene applicando il sistema radiale e quello lineare ad un edificio di struttura complessa ed anomala:



Radiale



Lineare

Risulta chiaro che la soluzione radiale è l'unica ad assicurare una zona di rispetto uniforme attorno a tutto l'edificio finestrato, mentre la soluzione lineare arriva a raddoppiarla insensatamente sulle ali laterali.

VII - Norme speciali pubblicistiche

Vi sono delle norme sulle costruzioni che non sono dettate per regolare i diritti dei proprietari, ma a fine di sicurezza pubblica. Fra le principali:

Norme antisismiche

Sono basate sulla **L. 2 febbraio 1974, n. 64**, recante *Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*, che ha integralmente sostituito la legge 25 novembre 1962, n. 1684, nonché della *L. 5 novembre del 1971, n. 1086*, recante *Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica*.

Alcune norme sono confluite nel **DPR 6 giugno 2001, n. 380**, *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, il cui Capo IV reca "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche", con disposizioni specifiche relative alle norme per le costruzioni in zone sismiche, alla relativa vigilanza, nonché alle modalità di repressione delle violazioni. Vi sono poi numerose norme tecniche contenute in DM o in provvedimenti della Protezione Civile.

Codice della Strada

Le distanze minime dalle strade variano a seconda del tipo di strada di cui si tratta, secondo le definizioni di cui all'art. 2 del **Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)** e a seconda che siano nell'abitato o fuori dell'abitato.

Linee ferroviarie

Ai sensi del DPR 11 luglio 1980, n. 753, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti ad una distanza minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Linee elettriche

- DPCM 8 luglio 2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti (G.U. n. 200 del 29 agosto 2003).

- DM 29 maggio 2008 – Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

Gli articoli del Codice Civile illustrati e commentati con la giurisprudenza

Sezione VI

Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi

Art. 873 C.C. - Distanze nelle costruzioni

Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una maggiore distanza.

La distanza minima fra le costruzioni è di tre metri. I regolamenti comunali possono stabilire distanze maggiori.

La nozione di costruzione comprende qualunque opera non completamente interrata avente i requisiti della solidità e della immobilizzazione rispetto al suolo. Non si considerano costruzioni una baracca, un chiosco, un box che non siano fissati al suolo, ma vi poggino senza fondamenta. Non si considerano costruzioni, ai fini delle distanze, i muri di cinta e i muri isolati di altezza inferiore a tre metri (art. 878).

Per costruzione soggetta ai limiti di distanza non deve necessariamente intendersi un'opera edilizia o in muratura, potendo essa consistere in qualunque manufatto che abbia carattere di stabilità e che, per la sua consistenza, possa dar luogo alla formazione di interstizi dannosi o pericolosi per la sicurezza e l'igiene, a cui tutela deve ritenersi sancito il divieto contenuto nell'art 873 C.C., espressamente ribadito per le sopraelevazioni dei muri di cinta dall'art 878 stesso codice e riecheggiato dalle norme sulle distanze delle piantagioni dal confine (artt. 892, 894 C.C.). (nella specie l'opera posta in essere in violazione dei limiti di distanza era costituita da una palizzata, con i singoli pali infissi stabilmente al suolo, intersecata da

fili metallici, destinata a sostenere una spalliera di erbe rampicanti). (Cass. 173/1962).

La nozione di costruzione è più ampia in relazione alle vedute perché esse possono essere anche costituite da manufatti non stabili (ad es. un pergolato); ne riparleremo trattando delle vedute.

La norma sulle distanze ha lo scopo tradizionale, ma, come detto, ormai superato, di evitare la creazione di spazi angusti (intercapedini) malsani e di lasciare ad ogni costruzione la giusta quantità di luce ed aria. Perciò la norma non riguarda le costruzioni interrato.

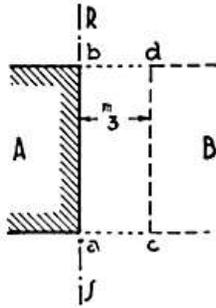
Chi costruisce in prossimità del confine di un terreno su cui non vi sono già costruzioni, deve costruire a m. 1,5 dal confine.

Se sull'altro terreno vi è già una costruzione a distanza minore di m. 1,5, chi costruisce deve farlo a tre metri dalla precedente costruzione, oppure deve costruire in aderenza ad essa, pagando il valore del terreno occupato e, se utilizza il muro esistente, pagando metà del suo valore. Però il proprietario della costruzione può scegliere di estenderla fino al confine oppure di demolirla in modo da ripristinare la distanza di m. 1,5 (art. 875 C.C.)

Il principio della cosiddetta "prevenzione" per cui chi costruisce per primo ha facoltà di costruire sul confine, invece di rispettare la distanza di m. 1,5, viene meno in quei casi in cui i regolamenti comunali stabiliscono che si devono osservare date distanze non fra gli edifici, ma rispetto al confine fra le due proprietà edificabili.

La presenza di una luce non impedisce la costruzione in aderenza. Lo impedisce invece una servitù di veduta.

Esiste un trucco per "fregare" il confinante ed è quello di vendere la striscia di terreno fra costruzione e confine ad un terzo! La Cassazione ha poi chiarito che il trucco funziona se si vuole impedire al vicino di costruire in aderenza, ma che, ai fini della distanza fra edifici, la striscia altrui viene "neutralizzata" (Cass. Sez. 2, n. 2492 del 21/06/1975 ed ora, ampiamente Cass. n.3968 del 18/02/2013).



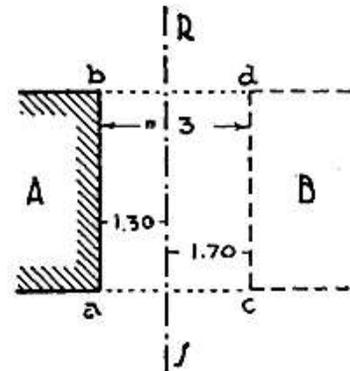
Se A ha costruito sul confine, B deve costruire a 3 m su cd oppure in aderenza al muro ab oppure, a sua scelta, può rendere comune il muro ab .

Se A ha costruito a meno di m 1,5 dal confine, B deve costruire comunque alla distanza di tre metri dal muro ab . B può aprire vedute verso A ma A non può aprire vedute verso B (art. 905).

Però B può anche scegliere di costruire contro il muro ab , ma deve pagare la striscia di terreno che occupa.

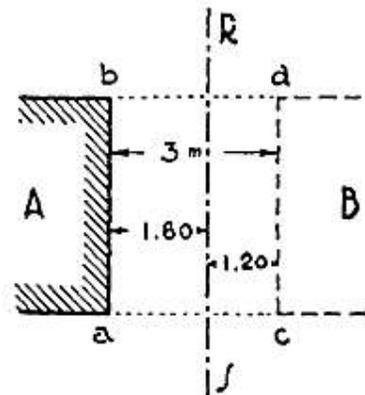
Di fronte alla richiesta di B di occupare il terreno, A può decidere di estendere la sua costruzione fino al confine.

B può decidere di estendere la sua costruzione fino al muro ab senza limiti di tempo.



Se A ha costruito a più di m 1,8, B può costruire a m 1,2 dal confine.

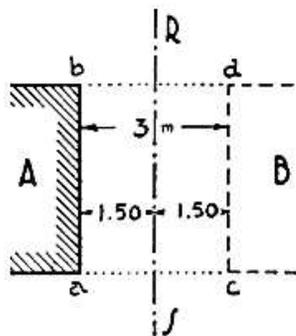
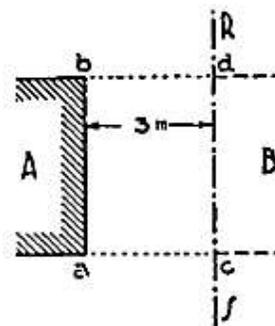
Però in tal caso non può aprire vedute nel suo muro dc (art. 905 C.C.).



Se A ha costruito a 3 m dal confine, B può costruire sul confine, ma senza aperture.

A conserva sempre il diritto di costruire contro il muro *cd*.

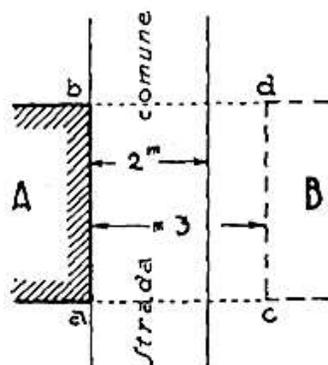
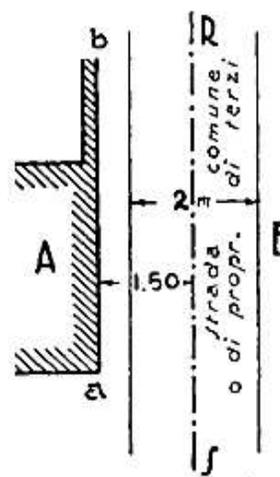
Se B vuole aprire finestre deve stare a m. 1,5 dal confine; ma A potrà allora sempre estendere il suo fabbricato fino a m. 1,5 dal confine.



Se ha A costruito correttamente a m 1,5 dal confine, B deve necessariamente costruire anch'egli a m 1,5.

A e B possono aprire finestre, ma non balconi o sporti che superino le facciate.

Se fra i fondi A e B vi è una strada comune o di un terzo, non gravata da servitù pubblica di passaggio A e B possono costruire a m 1,5 dal confine (asse della strada) come se la strada non vi fosse. Possono aprire finestre ma non balconi o sporti (art. 905 C.C.) perché la distanza si misura non dalla facciata, ma dal bordo esterno del balcone o sporto.

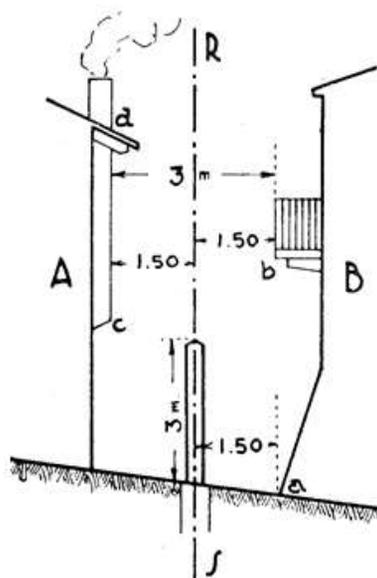


Se A ha costruito sul confine della strada comune larga 2 metri, B può costruire sulla linea *cd*.

Le norme sulle distanze non si applicano se la strada è gravata di servitù di passaggio per uso pubblico oppure se fra A e B vi è una striscia di terreno di un terzo (salvo ovviamente diverse disposizioni dei regolamenti locali; si veda anche Cass. 3698/2013).

Ecco come deve essere misurata la distanza delle costruzioni in caso di balconi o altri sporti.

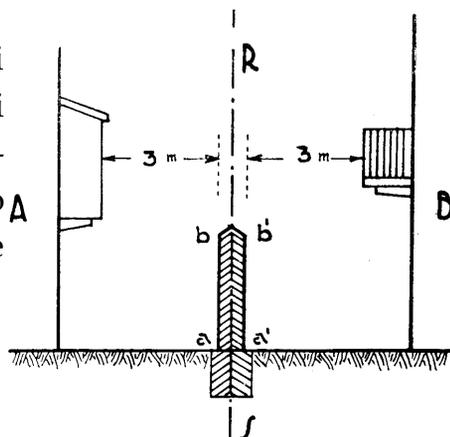
In tema di distanze legali fra edifici, mentre non sono a tal fine computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria di limitata entità, come la mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili; rientrano nel concetto civilistico di "costruzione" le parti dell'edificio, quali scale, terrazze, balconi, bovindi e corpi avanzati (cosiddetti "aggettanti") che, seppure non corrispondono sempre a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato.

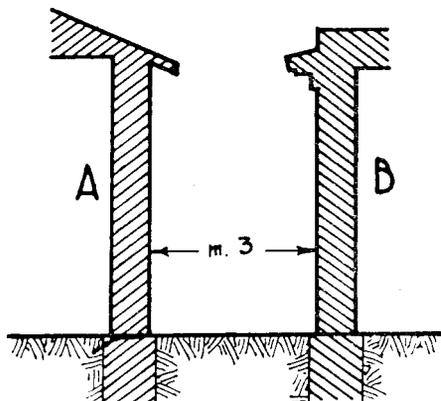


I muri di cinta fino a m 3 di altezza non si considerano. Le distanze si misurano sempre in orizzontale, senza tener conto della pendenza del terreno.

Camini e abbaini sono costruzioni.

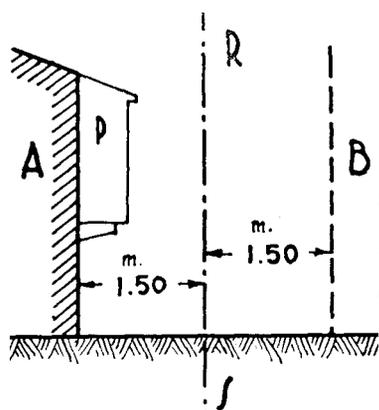
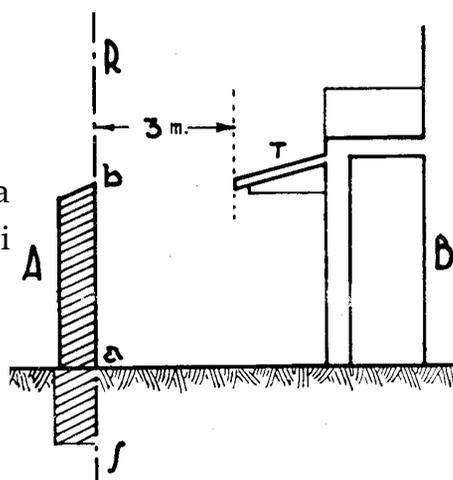
Se il muro di cinta è alto più di tre metri o ha struttura diversa da quella di muro di cinta (ad es. ci si può costruire sopra, cosiddetto muro di edificio), gli sporti devono trovarsi a 3 metri dalle sue due pareti (e non dal confine ideale). Art. 907 C.C.





Le distanze non valgono per le fondazioni, salvo che siano fuori terra. Non si considerano cornicioni, falde del tetto, cariatidi, ecc. La soluzione non è soddisfacente per le falde del tetto; se entrambi facessero una falda di un metro, ben poca luce penetre-
rebbe fra i due edifici.

Si deve invece computare nella distanza una tettoia o pensilina (il muro *ab* non è di cinta).

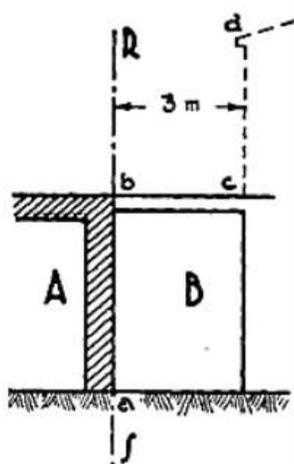
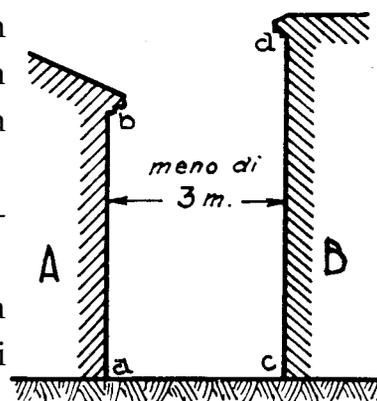


Se A ha costruito la sua porzione pensile a distanza non regolare, B può chiederne la demolizione e costruire a m 1,5 dal confine (salvo usucapione di A).

Se i due muri sono a distanza inferiori a 3 m e il muro di A crolla, egli può ricostruirlo, ma con misure non superiori a quelle originaria (art. 1074 C.C.). La stessa cosa per B.

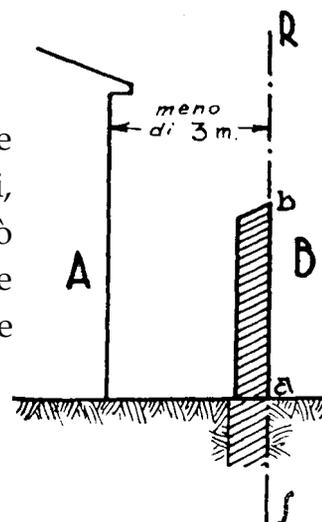
Se voglio innalzare la costruzione devono arretrare la nuova porzione.

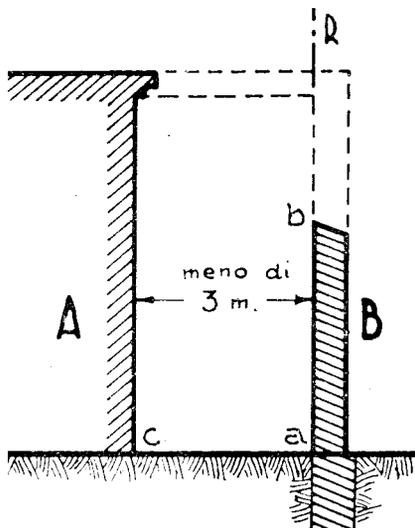
Il diritto di ricostruire il muro si prescrive in 10 anni, dal momento in cui non esistono più i ruderi del vecchio muro.



Se B si è appoggiato al muro sul confine rendendolo comune, non può sopraelevare lungo il confine, ma deve arretrare la sua costruzione di 3 m.

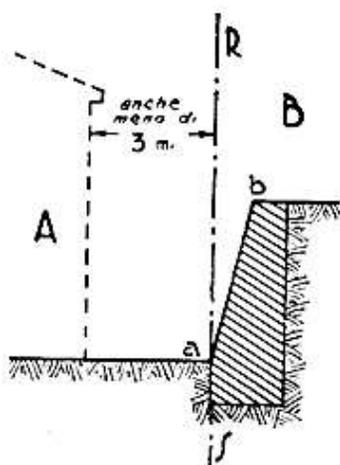
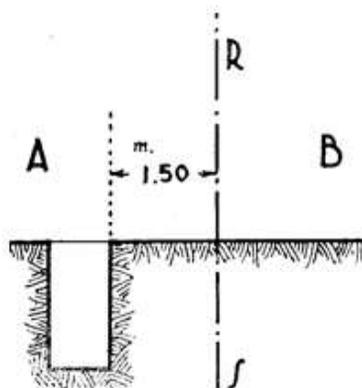
Se A ha costruito a meno di m 3 dal confine ove ha costruito un muro edificale o più alto di tre metri, B può chiedere la comunione del muro, ma non può sopraelevarlo (art. 878 C. C) e non può far arretrare A a tre metri. È B che deve stare a 3 m dalla parete *ab*.





A ha costruito a meno di 3 m dal muro di B. Deve abbattere la sua costruzione, ma può anche rendere comune il muro di B e fabbricare su di esso riempiendo lo spazio. Se A ha acquisito il diritto di conservare la sua costruzione, B non può sopraelevare il proprio muro *ab*.

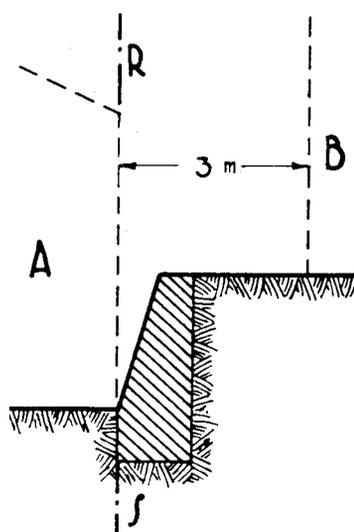
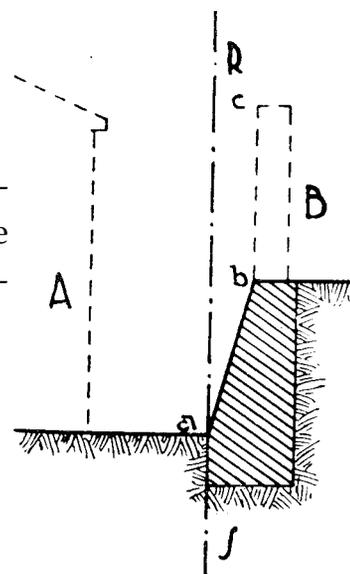
Una costruzione si intende iniziata con una qualsiasi muratura di fondazione. Se A ha fatto un semplice scavo, B può ancora costruire sulla linea di confine e obbligare A ad arretrare o ad addossarsi. Se A ha già iniziato a murare le fondamenta, B deve arretrare anch'egli di m. 1,5.



Il muro *ab* di sostegno del terrapieno di B è equiparato ad un muro di cinta e quindi A può costruire anche a meno di 3 m. da esso. Nulla cambia ovviamente se il muro di cinta prosegue oltre il piano di campagna.

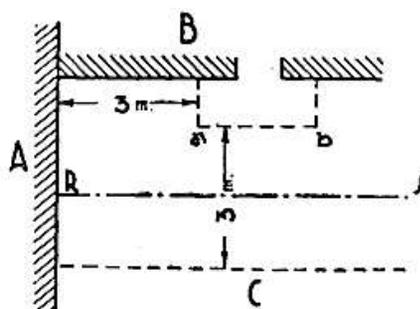
Pare che l'altezza del muro, ove tale dato abbia un significato, si misuri dal piano di campagna superiore.

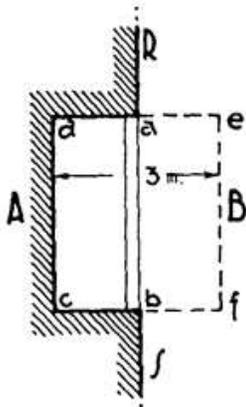
Se B costruisce per primo sul suo muro di sostegno *ab*, A può rendere comune il muro pagandone la metà e pagando il terreno fino alla linea di confine.



A può costruire sul confine RS; B deve appoggiarsi al muro di A o distaccarsi di 3 m.

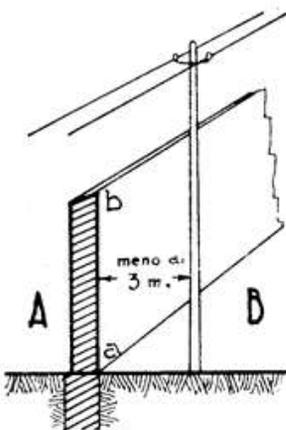
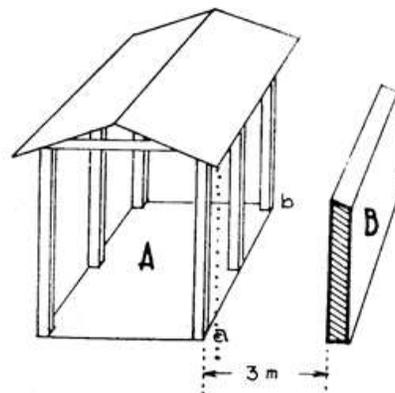
Se esiste il fabbricato di A e B vuole costruire un balcone, deve rispettare la distanza di 3 m sia da A che dalla costruzione di C, se esiste. E C dovrà osservare i 3 m. dallo sporto massimo del balcone *ab*.





Se A ha costruito lasciando un cavedio o pozzo luce $abcd$, chiuso alla base da un muro di cinta, B, se costruisce, deve lasciare uno spazio libero $abef$ in modo che il fronte ef disti 3 m dal fronte ab .

Anche una tettoia con antenne o pilastri infissi al suolo è una costruzione; A deve quindi costruirla a 3 m dal muro di B misurando la distanza dalla faccia esterna delle antenne.



Un palo che regge fili elettrici o telefonici può essere piantato a distanza inferiore a 3 metri dal muro di A.

Non esiste una distanza minima per pali, salvo che essi assumano le caratteristiche di una costruzione (traliccio). Vedi però Cass. n. 173 del 30/01/1962

Un camino o fumaiolo o una ciminiera sono costruzioni.

Art. 873 - Giurisprudenza della Cassazione

Prevenzione - Il principio della prevenzione si applica anche nell'ipotesi in cui il regolamento edilizio locale preveda una distanza tra fabbricati maggiore di quella ex art. 873 c.c. e tuttavia non imponga una distanza minima delle costruzioni dal confine, atteso che la portata integrativa della disposizione regolamentare si estende all'intero impianto codicistico, inclusivo del meccanismo della prevenzione, sicché il preveniente conserva la facoltà di costruire sul confine o a distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni e il prevenuto la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza ai sensi degli artt. 874, 875 e 877 c.c. Cass. Ord. n. 22447 del 09/09/2019 (Conformi S. U. n. 10318 del 2016)

Prevenzione - In tema di distanze legali, con riferimento alla sopraelevazione di un edificio preesistente, il criterio della prevenzione va applicato avendo riguardo all'epoca della sopraelevazione e non a quella della realizzazione della costruzione originaria. Cass. n. 14705 del 29/05/2019

Prevenzione - In tema di distanze legali, il criterio della prevenzione opera anche quando il regolamento locale preveda una distanza minima delle costruzioni dai confini, purché tale regolamento consenta di costruire in aderenza o in appoggio. Cass. Ord. n. 14705 del 29/05/2019.

Prevenzione - In tema di distanze tra edifici, il principio della prevenzione è escluso solo in presenza di una norma del regolamento edilizio comunale che prescriva una distanza tra fabbricati con riguardo al confine, con lo scopo di ripartire equamente tra i proprietari confinanti l'obbligo di salvaguardare una zona di distacco tra le costruzioni. Ne consegue che, in assenza di una siffatta previsione, deve trovare applicazione il principio della prevenzione, potendo il prevenuto costruire in aderenza alla fabbrica realizzata per prima, se questa sia stata posta sul confine o a distanza inferiore alla metà del prescritto distacco tra fabbricati. (Nella specie, in applicazione del richiamato principio, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza della corte di appello che aveva ritenuto che l'indicazione di un distacco minimo tra fabbricati da parte di un regolamento edilizio comunale escludesse la facoltà, in capo ai proprietari dei fondi confinanti, di costruire in prevenzione, essendo implicito in quella disciplina il richiamo alla distanza da mantenere rispetto ai confini). Cass. Ord. n. 5146 del 21/02/2019.

Prevenzione - L'art. 9, n. 2, del D.M. n. 1444 del 1968 non impone di rispettare

in ogni caso una distanza minima dal confine, ma va interpretato, in applicazione del principio di prevenzione, nel senso che tra una parete finestrata e l'edificio antistante va mantenuta la distanza di mt. 10, con obbligo del prevenuto di arretrare la propria costruzione fino ad una distanza di mt. 5 dal confine, se il preveniente, nel realizzare tale parete finestrata, abbia a sua volta osservato una distanza di almeno mt. 5 dal confine. Ove, invece, il preveniente abbia posto una parete finestrata ad una distanza inferiore a detto limite, il vicino non sarà tenuto ad arretrare la propria costruzione fino alla distanza di mt. 10 dalla parete stessa, ma potrà imporre al preveniente di chiudere le aperture e costruire (con parete non finestrata) rispettando la metà della distanza legale dal confine, ed eventualmente procedere all'interpello di cui all'art. 875, comma 2, c.c., qualora ne ricorrano i presupposti. Cass. Ord. n. 4848 del 19/02/2019 (Conf. n. 3340 del 2002).

Prevenzione - In materia di distanze tra costruzioni, la pur consentita deroga convenzionale al diritto di prevenzione non può validamente attuarsi mediante espressa o implicita disapplicazione delle distanze prescritte dai regolamenti locali, al riguardo imprescindibilmente vincolanti, onde colui che rinuncia alla facoltà di fabbricare in appoggio o in aderenza ad una preesistente costruzione resta per ciò stesso obbligato ad arretrare il proprio fabbricato sino alle anzidette distanze. Cass. Ord. n. 12134 del 17/05/2018.

Prevenzione - Il criterio della prevenzione, previsto dagli artt. 873 e 875 c.c., è derogato dal regolamento comunale edilizio allorché questo fissi la distanza non solo tra le costruzioni, ma anche delle stesse dal confine, salvo che lo stesso consenta ugualmente le costruzioni in aderenza o in appoggio, nel qual caso il primo costruttore ha la scelta tra l'edificare a distanza regolamentare e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare l'estremo limite del confine medesimo, ma non anche quella di costruire a distanza inferiore dal confine, poiché detta prescrizione ha lo scopo di ripartire tra i proprietari confinanti l'onere della creazione della zona di distacco. Cass. Ord. n. 11664 del 14/05/2018 (Conf. n. 23693 del 2014).

Prevenzione e muro comune - L'art. 885 c.c., che riconosce ad ogni comproprietario la facoltà di alzare il muro comune, introduce una deroga sia al normale regime della comunione che a quello dell'accessione, perché consente – anche senza il consenso dell'altro comproprietario del muro – la formazione di una proprietà separata ed esclusiva della sopraelevazione, appartenente al comproprietario che per primo abbia innalzato il muro comune, il quale può altresì giovare, nella prosecuzione in altezza, dello stesso principio di prevenzione adottato sulla base della costruzione, fatta salva la possibilità per il vicino

comproprietario di chiedere la comunione del muro sopraelevato. Cass. Ord. n. 8000 del 30/03/2018.

Apertura porta finestra - La ristrutturazione edilizia, consistente nella trasformazione di una finestra in porta finestra per l'accesso ad un preesistente lastrico solare, non comporta aumenti di superficie o di volume e, dunque, non configura una nuova costruzione, sicché è inapplicabile la disciplina in tema di distanze ex art. 873 c.c. Cass. n. 10873 del 25/05/2016.

Prevenzione - Il principio della prevenzione si applica anche nell'ipotesi in cui il regolamento edilizio locale preveda una distanza tra fabbricati maggiore di quella ex art. 873 c.c. e tuttavia non imponga una distanza minima delle costruzioni dal confine, atteso che la portata integrativa della disposizione regolamentare si estende all'intero impianto codicistico, inclusivo del meccanismo della prevenzione, sicché il preveniente conserva la facoltà di costruire sul confine o a distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni e il prevenuto la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza ai sensi degli artt. 874, 875 e 877 c.c. Cass. Sez. U, n. 10318 del 19/05/2016.

Prevenzione e sopraelevazione - In tema di rispetto delle distanze legali tra costruzioni, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando un incremento della volumetria del fabbricato, va qualificata come nuova costruzione, sicché deve rispettare la normativa sulle distanze vigente al momento della sua realizzazione, non potendosi automaticamente giovare del diritto di prevenzione caratterizzante la costruzione originaria, che si esaurisce con il completamento, strutturale e funzionale, di quest'ultima. Cass. n. 9646 del 11/05/2016.

Costruzioni su suolo pubblico - In tema di distanze legali, è legittimo un piano comunale di localizzazione che, relativamente alle rivendite di giornali poste sulla via pubblica, deroghi, in riduzione, alle prescrizioni dell'art. 9, del D.M. n. 1444 del 1968, giacché le costruzioni erette su suolo pubblico (nella specie, edicola realizzata su di un marciapiede), in confine con i fondi dei proprietari frontisti, sono soggette solo alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti che specificamente le riguardano, ex art. 879, comma 2, c.c., non trovando applicazione la disciplina di cui all'art 873 c.c. Cass. n. 2863 del 12/02/2016. (S.U. n. 1638 del 1964).

Edifici a dislivello - Rileva la distanza in sé, a prescindere dal fatto che le costruzioni si fronteggino e dall'esistenza di un dislivello tra i fondi su cui esse insistono. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 3854 del 18/02/2014.

Distanza pari ad edificio da edificare - In tema di distanze legali, la norma contenuta nell'art. 41-quinquies, lett. c), della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, secondo la quale, nelle nuove edificazioni a scopo residenziale, "la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire", va osservata non solo nei casi in cui i Comuni siano sprovvisti di strumento urbanistico, ma anche quando negli stessi o nei regolamenti edilizi manchino norme specifiche che provvedano direttamente in materia di distanze. Cass. n. 20713 del 10/09/2013.

Sopraelevazioni - In tema di distanze nelle costruzioni, l'art. 17, comma primo, lett. c), della legge 6 agosto 1967, n. 765 (cosiddetta legge ponte), prevedendo che la distanza tra edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire, si riferisce, per la determinazione dell'altezza, alla parte dell'edificio da realizzare e non anche all'intero corpo di fabbrica sopraelevato. Cass. n. 23016 del 14/12/2012.

Autorimesse in deroga - La deroga alla disciplina delle distanze, consentita dall'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, vale per le autorimesse di nuova costruzione (e non per la sopraelevazione di autorimesse già esistenti), anche se realizzate, anziché nel sottosuolo dell'edificio o nei locali a piano terreno, in un'area pertinenziale dell'immobile, **purché esse siano, in tal ultimo caso, interamente sotterranee**, essendo la norma diretta a contemperare il favore per la realizzazione di nuovi parcheggi con la necessità di salvaguardare l'aspetto esteriore e visibile del territorio. Cass. n. 20850 del 11/09/2013.

Edifici a dislivello - In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 873 C.C. trova applicazione anche quando, a causa del dislivello tra i fondi, la costruzione edificata nell'area meno elevata non raggiunga il livello di quella superiore, in quanto la necessità del rispetto delle distanze legali non viene meno in assenza del pericolo del formarsi d'intercapedini dannose. Cass. n. 20850 del 11/09/2013.

Porticati - Al fine di verificare il rispetto della distanza legale nelle costruzioni, qualora una di esse sia provvista di porticato aperto, con pilastri allineati al muro di facciata, deve tenersi conto anche del porticato, secondo la regola del "vuoto per pieno", in quanto, anche nel caso in cui tra i pilastri del porticato non siano realizzate pareti esterne di collegamento, la fabbrica possiede i requisiti di consistenza, solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo che ne fanno una costruzione, soggetta alla disciplina sulle distanze. Cass. n. 18119 del 2 luglio 2013.

Usucapione. No se l'edificio è diverso - Non è configurabile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella legale allorché risulti che, nel corso del tempo necessario ai fini di tale acquisto, l'originario manufatto, consistente, nella specie, in un rudere fatiscente, sia stato demolito e sostituito con un immobile avente una differente altezza ed una diversa localizzazione rispetto alle fondamenta ed all'area di sedime del preesistente, così integrando gli estremi di una nuova costruzione e non di un intervento di ristrutturazione, con conseguente venir meno dell'identità del bene occorrente per l'unitarietà del possesso *ad usucapionem*. Cass. n. 14902 del 13/06/2013.

Terrapieno - In tema di distanze legali, rientrano nel concetto di "costruzione", agli effetti dell'art. 873 C.C., il terrapieno ed i locali in esso ricompresi, avendo il medesimo terrapieno la funzione essenziale di stabilizzare il piano di campagna posto a quote differenti dal fondo confinante, mediante un manufatto eretto a chiusura statica del terreno, e potendo, tuttavia, egualmente qualificarsi il riporto di terra volto a sopraelevare il piano di campagna allo scopo di coprire degli insediamenti edilizi, senza che risulti di impedimento alla ravvisata equiparazione del terrapieno alla "costruzione" la sopravvenuta separazione del muro di contenimento dal retrostante accumulo di terreno, in quanto tale muro è soltanto diretto ad eliminare la pericolosità del riporto, allorché non sia stata rispettata la distanza solonica di cui all'art. 891 C.C. Cass. n. 11388 del 13/05/2013.

Usucapione da parte di costruzione abusiva - È ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici, anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del *ad usucapionem*. Cass. n. 3979 del 18/02/2013.

Neutralizzazione di striscia intermedia - Quando due fondi siano separati da una striscia di terreno intermedia, inedificata o inedificabile, che abbia una larghezza inferiore al distacco dal confine prescritto per le costruzioni, ciascuno dei proprietari deve costruire sul proprio fondo ad una distanza, rispetto al confine con il terreno di proprietà aliena, che non sia inferiore alla metà della differenza che residua sottraendo dal distacco imposto dalla normativa edilizia la misura dello spazio occupato dalla striscia di terreno interposta, quest'ultima risultando così "neutralizzata" nel computo della distanza minima. Quindi

dalla distanza legale o regolamentare viene sottratta la fascia interposta e si divide il risultato per due, ottenendo così la misura del distacco che i proprietari, pariteticamente, sono tenuti a osservare, ognuno rispetto al confine del suo fondo. Cass.28 giugno 1993 n. 7129 e Cass. n. 3968 del 18/02/2013.

Nota: non capisco la logica seguita dalla Cassazione; supponiamo che vi siano due terreno divisi da una fascia di un terzo proprietario larga 2 metri; se i proprietari laterale rispettassero la distanza di 3 metri dal confine, i due edifici sorgerebbero a 8 metri l'uno dall'altro; se rispettassero la distanza dalla linea mediana, come si fa quando vi è una strada privata, gli edifici sorgerebbero a 6 m l'uno dall'altro; secondo il metodo stabilito dalla SC si dovrebbe togliere 2 m dalla distanza legale e dividere a metà il risultato ($3-2=1$; $\frac{1}{2} = 0,5$ m). Questo è il distacco che i proprietari devono rispettare dal confine e quindi gli edifici sorgerebbero a $0,5+0,5+2 = 3$ m, vale a dire la soluzione peggiore e che ignora i diritti del proprietario della fascia.

Una rampa è costruzione - In tema di distanze legali tra fabbricati, l'art. 873 C.C., nello stabilire per le costruzioni su fondi finitimi la distanza minima di tre metri dal confine o quella maggiore fissata dai regolamenti locali, va interpretato, in relazione all'interesse tutelato dalla norma, nel senso che *la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi manufatto avente caratteristiche di consistenza e stabilità, o che emerga in modo sensibile dal suolo e che, per la sua consistenza, abbia l'idoneità a creare intercapedini pregiudizievoli alla sicurezza ed alla salubrità del godimento della proprietà.* (Nella specie, è stata considerata "costruzione" una rampa aerea, con uno scivolo carraio, pur fungendo gli stessi solo da copertura a un edificio sottostante posto a quota inferiore rispetto all'altro fondo, in quanto eccedenti la pura necessità di contenere il terreno più elevato, e perciò espressione di un'opzione ulteriore di tipo architettonico). Cass. n. 23189 del 17/12/2012.

Il muro di cinta non incide sulle distanze- In tema di rapporti di vicinato, per negare l'operatività della disciplina delle distanze tra le pareti finestrate degli edifici, stabilita dallo strumento urbanistico, secondo il disposto dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, al fine di assicurare aria e luce agli edifici stessi ed alle loro vedute, non è di per sé sufficiente l'interposizione tra i fabbricati di un muro non di cinta, da considerare perciò costruzione, occorrendo, per la disapplicazione della disciplina medesima, che l'altezza e l'estensione del muro interposto escludano che gli edifici risultino anche parzialmente antistanti. Cass. n. 24128 del 28/12/2012.

Parete finestrata, solo se con veduta - Posto che nella disciplina legale dei "rapporti di vicinato" l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, la dizione

"pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio che si ispiri all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 - il quale prescrive nelle sopraelevazioni la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette "lucifere". Cass. n. 26383 del 20/12/2016.

Sporti - In tema di distanze legali fra edifici, rientrano nella categoria degli sporti, non computabili ai fini delle distanze, soltanto quegli elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria (come le mensole, le lesene, i cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili), mentre costituiscono corpi di fabbrica, computabili ai predetti fini, le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, come i balconi, costituite da solette aggettanti anche se scoperte, di apprezzabile profondità ed ampiezza. Cass. n. 18282 del 19/09/2016.

Parete finestrata – Veduta - In tema di rapporti di vicinato, ai fini dell'applicabilità della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (norma eccezionale, e perciò insuscettibile di interpretazione analogica), non può considerarsi "parete finestrata" né una vetrata fissa e priva di aperture, la quale, non consentendo l'affaccio, non è configurabile come veduta, ma come semplice luce, né un terrazzo di copertura, il quale non costituisce elemento integrante della parete sottostante, bensì parte distinta e sovrapposta dell'edificio. Cass. n.10992 del 06/11/2012.

Nota: decisione discutibile e basata sulla nozione errata secondo cui per aversi veduta occorra l'affaccio; ma uno che si siede in poltrona dietro ad una parete vetrata trasparente, non ha la stessa esatta veduta di chi siede su di un balcone?

Parete finestrata – Distanze - La norma dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in materia di distanze fra fabbricati - che, siccome emanata in attuazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, non può essere derogata dalle disposizioni regolamentari locali - va interpretata nel senso che la distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente, per l'applicazione di tale distanza, che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, ancorché solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta; ne consegue, pertanto, che il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre. Cass. n. 13547 del 20/06/2011.

La strada pubblica intermedia – Deve essere già realizzata - La mera previsione, in un piano regolatore generale o in un programma di fabbricazione, della destinazione di un terreno privato a strada pubblica, o anche la destinazione di fatto ad uso pubblico di tale terreno, senza la esecuzione di opere (pubbliche) di irreversibile trasformazione e la conseguente appropriazione cosiddetta acquisitiva dell'immobile da parte della P.A., non producono, di per sè, una modificazione immediata del regime dei diritti immobiliari privati e non basta, pertanto, ad esimere il proprietario confinante dal rispetto delle distanze legali, perché l'eccezionale deroga alla disciplina delle distanze nelle costruzioni di cui al comma secondo dell'art. 879 C.C. opera esclusivamente per quelle che si fanno a confine di piazze o vie propriamente pubbliche, secondo lo stretto significato che, nell'ordinamento, ha la nozione di questa categoria di beni, esclusivamente riferibile alle vie o piazze appartenenti ad un ente territoriale autarchico e, perciò, demaniali e soggette a regime demaniale, ovvero realizzate su terreni gravati da diritto pubblico di godimento al fine della circolazione, parimenti soggette al regime della demanialità. Cass. n. 28938 del 27/12/2011.

Prevale il rispetto della distanza fra fabbricati rispetto alla distanza dal confine - In tema di distanze nelle costruzioni, il principio codicistico della prevenzione si applica anche alle situazioni nelle quali opera, in assenza di piano regolatore, la disciplina dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, le cui prescrizioni, regolando la distanza tra fabbricati, e non tra fabbricato e confine, sono sostanzialmente integrative dell'art. 873 C.C., con la conseguenza che ad essa devono applicarsi le regole ed i principi previsti dal codice civile per la disciplina della distanza fra costruzioni su fondi finitimi, compreso quello della prevenzione, non escluso dalla legge speciale. Cass. n. 27522 del 19/12/2011.

Ristrutturazione e ricostruzione

- Nell'ambito delle opere edilizie - anche alla luce dei criteri di cui all'art. 31, primo comma lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 - la semplice "ristrutturazione" si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano e rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, mentre è ravvisabile la "ricostruzione" allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria. In presenza di tali aumenti, si verte, invece, in ipotesi di "nuova costruzione", come tale sottoposta alla disciplina in tema di distanze vigente al momento della medesima. Sez. U, Ordinanza n. 21578 del 19/10/2011.

Decisione un po' semplicistica e che ignora del tutto la definizione fornita dal T. U. Edilizia, DPR 6 giugno 2001, n. 380 il quale all'art. 3 lett. d) stabilisce che sono "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente.

Rialzamento del terreno – è costruzione? - Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dagli artt. 873 e seguenti C.C. e delle norme dei regolamenti locali integrativi della disciplina codicistica, la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio, ma si estende a qualsiasi manufatto non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, in forza di motivazione inadeguata, aveva escluso di poter ravvisare gli estremi della costruzione nell'opera di rialzamento del terreno, pur riferendo della realizzazione, su tale rialzamento, di un lastricato e di un muro di contenimento). Cass. n. 15972 del 20/07/2011. *Anche il **muro di sostegno** è costruzione; si veda art. 887 C.C.*

Costruzione, Tettoia - In relazione alle prescrizioni di cui all'art. 873 C.C. costituisce "costruzione" anche un manufatto che, seppure privo di pareti, realizzi una determinata volumetria, sicché - al fine di verificare l'osservanza o meno delle distanze legali - la misura deve esser effettuata assumendo come punto di riferimento la linea esterna della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate del manufatto stesso (nella specie, tettoia). Cass. n. 5934 del 14/03/2011.

Costruzione – Volume tecnico - In tema di distanze legali tra fabbricati, integra la nozione di "volume tecnico", non computabile nella volumetria della costruzione, solo l'opera edilizia priva di alcuna autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinata a contenere impianti serventi - quali quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore - di una costruzione principale per esigenze tecnico funzionali dell'abitazione e che non possono essere ubicati nella stessa, e non anche quella che costituisce - come il vano scale - parte integrante del fabbricato. Ne consegue che, ai fini della determinazione dell'altezza

dell'edificio, va computato il torrino della cassa scale, la cui prosecuzione al di sopra della linea di gronda del fabbricato integra una sopraelevazione utile per la definizione concreta delle distanze legali tra gli edifici come stabilite dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'immobile, senza che assumano rilievo eventuali disposizioni contenute in circolari amministrative, che costituiscono espressione della potestà di indirizzo e di disciplina dell'attività dell'amministrazione ma non sono fonte di diritto, né di interpretazione della legge. Cass. n. 2566 del 03/02/2011.

Nota: decisione poco chiara; è possibile che un volume tecnico non venga preso in considerazione ai fini della volumetria edificabile, ma sicuramente se ne deve tener conto ai fini delle altezze e delle distanze. Che senso ha distinguere il torrino delle scale (volume tecnico) dal torrino vano motori dell'ascensore? È una pura sciocchezza. Secondo la circolare 2474/1973 dei Lavori Pubblici si tratta di volumi "strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche". La nozione "può trovare applicazione soltanto nei casi in cui i volumi tecnici non siano diversamente definiti o disciplinati dalle norme urbanistico-edilizie vigenti nel Comune" e, in ogni caso, la loro sistemazione "non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico". Sono stati esclusi dal novero dei volumi tecnici anche i vani scala, le verande, se di dimensioni superiori ad ospitare un impianto tecnologico come una caldaia, ed i piani interrati, se utilizzati come locali complementari all'abitazione.

NB: Il termine torrino è usato anche per indicare le torrette di aspirazione con copertura a campana o a tettuccio:



Costruzione, nozione - Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dagli artt. 873 e seguenti C.C. e delle norme dei regolamenti locali integrativi della disciplina codicistica, deve ritenersi "costruzione" qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione

dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione. Ne consegue che gli accessori e le pertinenze che abbiano dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati al resto dell'immobile, così da ampliarne la superficie o la funzionalità economica, costituiscono con l'immobile una costruzione unitaria, sicché le distanze devono essere calcolate non dalla parete dell'edificio maggiore, ma da quella più prossima alla proprietà antagonista. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza che aveva omesso di considerare, ai fini delle distanze, un corpo accessorio costituito dai servizi igienici). Cass. n. 4277 del 22/02/2011.

Sporti - In tema di distanze legali fra edifici, mentre rientrano nella categoria degli sporti, non computabili ai fini delle distanze, soltanto quegli elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria (come le mensole, le lesene, i cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili), costituiscono, invece, corpi di fabbrica, computabili ai predetti fini, le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, come i balconi, costituite da solette aggettanti anche se scoperte, di apprezzabile profondità ed ampiezza. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto violata la distanza legale tra edifici prescritta in cinque metri dal confine, dal regolamento edilizio applicabile in giudizio, per la presenza di balconi aggettanti sovrastati da archi murari solidali con il fabbricato che per la loro profondità ed ampiezza determinavano un ampliamento della superficie e del volume). Cass. n. 17242 del 22/07/2010.

Distanze legali, muro comune. Si misura dalla facciata - In tema di limitazioni legali della proprietà, ove due fondi siano delimitati da un muro comune, la linea di confine non si identifica con la linea mediana del muro medesimo, giacché su di esso, e sull'area di relativa incidenza, i proprietari confinanti esercitano la contitolarità del rispettivo diritto per l'intera estensione ed ampiezza. Ne consegue che, ai fini della misurazione della distanza legale di una siepe dal muro comune, si deve avere riguardo alla facciata del muro stesso prospiciente alla siepe, e non calcolarsi detta distanza rispetto alla linea mediana del muro comune. Cass. n. 10041 del 27/04/2010.

Prevenzione - Costruzione sul confine - In tema di distanze nelle costruzioni, qualora gli strumenti urbanistici stabiliscano determinate distanze dal confine e nulla aggiungano sulla possibilità di costruire "in aderenza" od "in appoggio", la preclusione di dette facoltà non consente l'operatività del principio della prevenzione; nel caso in cui, invece, tali facoltà siano previste, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dagli artt. 873 e ss. C.C., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il

vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli artt. 875 e 877, secondo comma, C.C.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico. Cass. n. 8465 del 09/04/2010.

Fondi finitimi, nozione - La nozione di fondi finitimi è diversa da quella di fondi meramente "vicini", dovendo per fondi finitimi intendersi quelli che hanno in comune, in tutto o in parte, la linea di confine, ossia quelli le cui linee di confine, a prescindere dall'essere o meno parallele, se fatte avanzare idealmente l'una verso l'altra, vengono ad incontrarsi almeno per un segmento; ne consegue che non possono essere invocate le norme sul rispetto delle distanze ove i fondi abbiano in comune soltanto uno spigolo o i cui spigoli si fronteggino pur rimanendo distanti. Cass. n. 3036 del 06/02/2009.

Traliccio - Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dall'art. 873 C.C. o da norme regolamentari integrative, la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo. (Nella fattispecie si è ritenuto che integrasse la nozione di "costruzione", ai predetti fini, un traliccio metallico alto oltre trenta metri con annessa cabina, destinata alla diffusione radiomobile). Cass. 25837 del 27/12/2008.

Parete finestrata - Ai fini dell'osservanza delle distanze legali, ove sia applicabile il D.M. n. 1444/1968 in quanto recepito negli strumenti urbanistici, l'obbligo del rispetto della distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, deve essere applicato anche nel caso in cui una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata, mentre l'altra risulti parzialmente composta da un avancorpo cieco di altezza inferiore all'edificio finestrato, atteso che la norma in esame è finalizzata alla salvaguardia dell'interesse pubblico-sanitario a mantenere una determinata intercapedine tra gli edifici che si fronteggiano quando uno dei due abbia una parete finestrata. (Nella fattispecie gli edifici antistanti avevano entrambi pareti finestrate ma quello precedentemente costruito per una parte fronteggiava con un avancorpo privo di apertura la parete finestrata dell'edificio successivamente costruito). Cass. n. 20574 del 28/09/2007.

Zona sismica, no costruzioni in aderenza - Nelle zone in cui vige la normativa antisismica - contenuta nella legge 25 novembre 1962, n.1684 - non sono applicabili le disposizioni di cui agli artt.874, 876, 884 C.C., secondo le quali il proprietario del fondo contiguo al muro altrui ha la facoltà, rispettivamente, di

chiederne la comunione forzosa, di innestarvi il proprio muro, di costruirvi il proprio edificio in appoggio, perché è invece necessario che ogni costruzione costituisca un organismo a sé stante, mediante l'adozione di giunti o altri opportuni accorgimenti idonei a consentire la libera ed indipendente oscillazione degli edifici. Cass. n. 3425 del 16/02/2006.

Finestrati a dislivello - Il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, che, in applicazione dell'art. 41-quinquies legge urbanistica (come modificato dall'art. 17 della legge 765 del 1967), detta i limiti di densità, altezza, distanza tra i fabbricati, all'art. 9, primo comma, n. 2, con disposizione tassativa ed inderogabile, dispone che negli edifici ricadenti in zone territoriali diverse dalla zona A, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione, stante la sua assolutezza ed inderogabilità, risultante da fonte normativa statutale, sovraordinata rispetto agli strumenti urbanistici locali, comporta che, nel caso di esistenza sul confine tra due fondi di un fabbricato avente il muro perimetrale finestrato, il proprietario dell'area confinante che voglia, a sua volta, realizzare una costruzione sul suo terreno deve mantenere il proprio edificio ad almeno dieci metri dal muro altrui, con esclusione, nel caso considerato, di possibilità di esercizio della facoltà di costruire in aderenza (esercitabile soltanto nell'ipotesi di inesistenza sul confine di finestre altrui) e senza alcuna deroga neppure per il caso in cui la nuova costruzione realizzata nel mancato rispetto del menzionato D.M. sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella dalle finestre antistanti e a distanza dalla soglia di queste conforme alle previsioni dell'art. 907, comma terzo, C.C. Cass. n. 23495 del 31/10/2006.

Distanza obbligatoria dal confine, no prevenzione - In tema di distanze legali, il principio della prevenzione ex art. 875 C.C. non è derogato nel caso in cui il regolamento edilizio si limiti a fissare la distanza minima tra le costruzioni, mentre lo è qualora la norma regolamentare stabilisca anche (o soltanto) la distanza minima delle costruzioni dal confine, atteso che in quest'ultimo caso l'obbligo di arretrare la costruzione è assoluto, come il corrispondente divieto di costruire sul confine, a meno che una specifica disposizione del regolamento edilizio non consenta espressamente di costruire in aderenza. Cass. n. 8283 del 20/04/2005.

Prevenzione - parete finestrata - L'art. 9 n. 2 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 non impone di rispettare in ogni caso una distanza minima dal confine e, in applicazione del principio di prevenzione, va interpretato nel senso che tra una parete finestrata e l'edificio antistante va rispettata la distanza di mt. 10, con obbligo del prevenuto di arretrare la propria costruzione fino ad una distanza di

mt. 5 dal confine, se il preveniente, nel realizzare tale parete finestrata, ha rispettato una distanza di almeno m. 5 dal confine. Ove il preveniente abbia realizzato una parete finestrata ad una distanza dal confine inferiore a mt. 5, il vicino non sarà tenuto ad arretrare la propria costruzione fino a rispettare la distanza di mt. 10 da tale parete, ma potrà imporre al preveniente di chiudere le aperture e costruire (con parete non finestrata) rispettando la metà della distanza legale dal confine ed eventualmente procedere all'interpello di cui all'art. 875, secondo comma cod. civ, ove ne ricorrano le condizioni. Cass. n. 3340 del 07/03/2002.

Condutture elettriche e pali - Le condutture elettriche ed i pali che le sostengono non possono essere ricomprese nel concetto di costruzioni, cui fa riferimento l'art 873 C.C., perché, ai sensi di questa norma solo manufatti, che possano dar luogo alle strette intercapedini dalla norma stessa vietate, possono essere considerati costruzioni. Sez. U, Sent. n. 1647 del 21/09/1970

Nota: sentenza errata, anche se presa dalle sezioni unite, ancorate al criterio medievale delle intercapedini, La decisione è stata infatti abbandonata, come emerge dalla decisione che segue:

L'art. 873 C.C. nello stabilire per le costruzioni su fondi finitimi, la distanza minima di tre metri dal confine o quella maggiore fissata nei regolamenti locali, si riferisce, in relazione all'interesse tutelato dalla norma, ad opere che, oltre a possedere caratteri di immobilità e di stabile collegamento con il suolo, siano erette sopra il medesimo sporgendone stabilmente, e che, inoltre, per la loro consistenza, abbiano l'idoneità a creare intercapedini pregiudizievoli alla sicurezza ed alla salubrità del godimento della proprietà fondiaria, idoneità il cui accertamento (rimesso al giudice di merito ed insindacabile se adeguatamente motivato) è indispensabile per qualificare l'opera quale costruzione ai fini dell'applicazione della norma menzionata, senza che ciò comporti deroga alla presunzione di pericolosità collegata dalla legge al mancato rispetto delle distanze legali, presupponendo tale presunzione il preventivo accertamento che il manufatto eretto a distanza inferiore a quella legale abbia i caratteri della costruzione. L'art. 873 C.C. non comprende invece né le opere completamente realizzate nel sottosuolo né i manufatti che non si elevino oltre il livello del suolo, non ricorrendo per le une o per gli altri la ragione giustificatrice della norma stessa (Nella specie la sentenza di merito - confermata dalla S.C.- non aveva ritenuto che non fossero costruzioni, ai fini di cui all'art. 873 C.C., una superficie al livello del cosiddetto piano di campagna, perfettamente spianata, attrezzata quale campo da tennis, ed i plinti, interrati nel sottosuolo, di sostegno dei pali di illuminazione del campo stesso, nonché il "cordolo" di recinzione del campo, alto 20 centimetri, la rete metallica intorno al campo ed i pali di illuminazione del terreno di gioco, considerando in particolare che il primo per la sua modesta

elevazione e gli altri per la loro struttura e consistenza non erano idonei ad intercettare aria e luce ed a formare quindi intercapedini vietate dal menzionato art. 873 C.C.). Cass. n. 5956 del 01/07/1996.

Pali e Palizzata

- Per costruzione soggetta ai limiti di distanza non deve necessariamente intendersi un'opera edilizia o in muratura, potendo essa consistere in qualunque manufatto che abbia carattere di stabilità e che, per la sua consistenza, possa dar luogo alla formazione di interstizi dannosi o pericolosi per la sicurezza e l'igiene, a cui tutela deve ritenersi sancito il divieto contenuto nell'art 873 C.C., espressamente ribadito per le sopraelevazioni dei muri di cinta dall'art 878 stesso codice e riecheggiato dalle norme sulle distanze delle piantagioni dal confine (artt. 892, 894 C.C.). (nella specie l'opera posta in essere in violazione dei limiti di distanza era costituita da una palizzata, con i singoli pali infissi stabilmente al suolo, intersecata da fili metallici, destinata a sostenere una spalliera di erbe rampicanti). Cass. n. 173 del 30/01/1962.

Piano di campagna - Quando, al fine di stabilire le distanze legali tra costruzioni sporgenti dal suolo, i regolamenti edilizi dettano i criteri per la misurazione delle altezze dei fabbricati frontistanti, queste devono essere determinate con riferimento al piano di posa, che è quello dell'originario piano di campagna e non la quota di terreno sistemato. Cass. n. 6058 del 17/03/2006.

Piano di campagna - La sporgenza del manufatto dal suolo, quale requisito necessario perché lo stesso sia soggetto alle disposizioni sulle distanze legali nei rapporti di vicinato, va riscontrata con riferimento al piano di campagna, cioè al livello naturale del terreno, non quindi al livello eventualmente inferiore cui si trovi un finitimo edificio realizzato con abbassamento di quel piano. Cass. n. 5450 del 03/06/1998.

Piano di campagna - In materia di distanze nelle costruzioni nel caso di abbassamento del piano di campagna, con conseguente elevazione dell'altezza dell'avancorpo dell'edificio preesistente, in epoca antecedente alla costruzione del fabbricato confinante, le distanze da parte di quest'ultimo immobile - anche alla stregua dell'art. 2 del piano regolatore della città di Roma (approvato con R.D.L. 6 luglio 1931 n. 981) che, in materia, fa riferimento non al piano di campagna ma a quello stradale, e cioè ad un dato caratterizzato dall'opera dell'uomo nei suoi avvicendamenti, prima della costruzione dello edificio del vicino - vanno calcolate in correlazione all'attuale (e maggiore) altezza del detto avancorpo e non alla minore distanza in base alla originaria altezza del primo

edificio stante che la ratio della normativa sulle distanze si incentra sull'esigenza di realizzare spazi sufficienti a consentire l'aerazione e l'insolazione degli edifici, al momento della loro costruzione. Cass. n. 7323 del 10/12/1986.

Piano di campagna - Il termine 'suolo', che l'art 3 delle norme generali e prescrizioni tecniche per l'attuazione del piano regolatore di Roma (approvato con legge n 355 del 1932) indica come livello di base per la Determinazione dell'altezza dei villini, va inteso nel senso di 'piano di campagna', ossia come piano naturale di posa dell'edificio, non come il piano ideale corrente al livello della strada pubblica. Ove tale piano presenti, nel fondo in cui si deve costruire il villino, una superficie non pianeggiante, il piano di campagna è rappresentato, in senso tecnico e giuridico, dalla media delle varie quote del fondo stesso, il che si realizza abbassando, proporzionalmente alle superfici interessate, le quote più alte in modo da innalzare, sempre in proporzione, le più basse, e ciò mediante la distribuzione di tutto il terreno tolto dalle quote più alte sulle più basse, con esatto compenso di scavo e riporti, sino a ottenere l'anzidetta media. Cass. n. 316 del 25/01/1978.

Briciole di nomenclatura -Il tetto



Art. 874 C.C. - Comunione forzosa del muro sul confine

Il proprietario di un fondo contiguo al muro altrui può chiederne la comunione per tutta l'altezza o per parte di essa, purché lo faccia per tutta l'estensione della sua proprietà. Per ottenere la comunione (888) deve pagare la metà del valore del muro, o della parte di muro resa comune, e la metà del valore del suolo su cui il muro è costruito. Deve inoltre eseguire le opere che occorrono per non danneggiare il vicino.

Questa norma riguarda solo i muri sul confine, sia di fabbrica che di cinta; se il muro è a cavallo del confine ognuno dei due proprietari è già proprietario della sua metà e può chiedere la medianza dell'altra metà pagando la metà del suo valore (cioè un quarto del valore dell'intero muro e terreno su cui poggia).

Il confinante, se non è tenuto a rispettare determinate distanze dalla costruzione sul fondo vicino posta sul confine, ha diritto di costruire in aderenza al muro del vicino oppure persino di rendere comune il muro del vicino utilizzandolo per appoggiarvi la propria costruzione, oppure di appoggiarvi un terrapieno, ma alle condizioni indicate nell'articolo. Se il muro è comune, vuol dire che è di entrambi i proprietari, non che ciascuno è proprietario della metà verticale di esso; perciò nessuno dei due può usare la metà di muro, come se fosse sua esclusiva.

Questa facoltà è imprescrittibile ma non irrinunciabile e quindi la materia può essere oggetto di convenzioni fra le parti. Non è richiesto che chi richiede la comunanza debba anche effettivamente costruire contro il muro.

La comunione forzosa non è possibile se fra i due fondi vi è un fosso comune o una striscia di terreno di terzi.

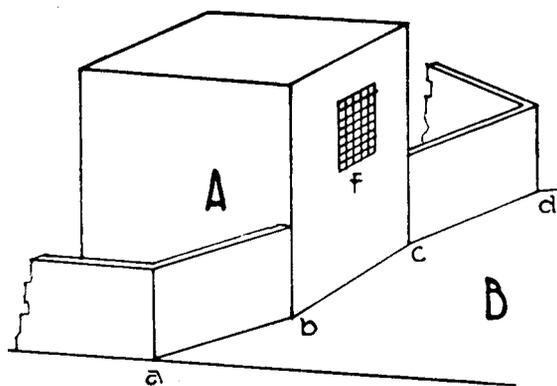
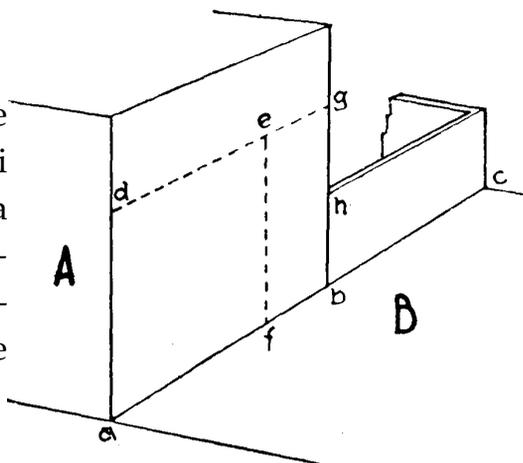
Se i due fondi sono a dislivello, il proprietario del fondo più in alto deve rendere comuni anche le fondamenta e non solo la parte di muro al suo livello (Cass. confusa; a me pare si debba applicare l'art. 887 C.C.).

La comunione forzosa (medianza) deve interessare l'intera lunghezza del muro, ma non necessariamente l'intera altezza. Se il muro forma una linea spezzata, ogni tratto si considera a sé. Nulla vieta che le parti si accordino per rendere comune solo una porzione del tratto di muro.

Se il diritto di comunanza viene acquisito per usucapione, esso è limitato alla porzione di muro concretamente utilizzata.

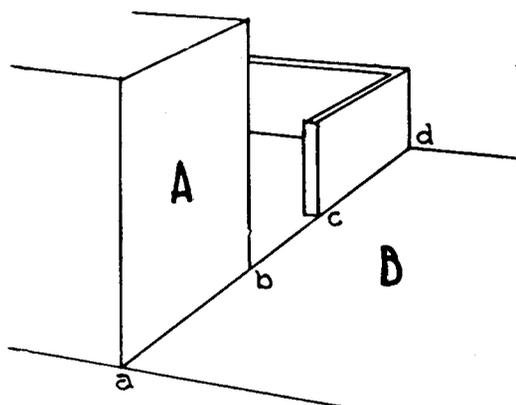
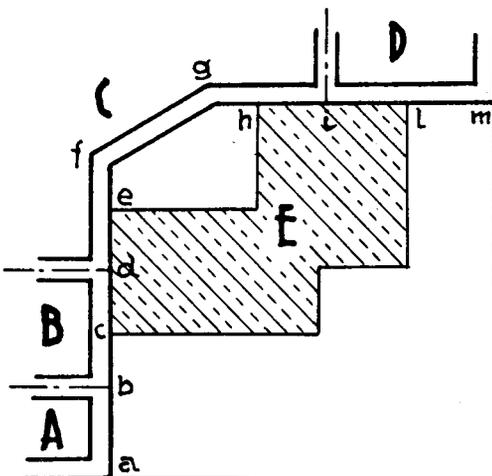
Attenzione: il diritto alla medianza spetta solo al proprietario del fondo vicino; il proprietario del muro ha solo il diritto a che il vicino non si appoggi al muro senza pagargli il dovuto compenso e che non faccia depositi nocivi contro il muro (vedi art. 880 C.C.).

Se B vuole costruire sulla superficie *adef* deve acquistare la comunione di tutto il muro *abc*, ma solo per l'altezza *ef*. Del muro di cinta pagherà ovviamente solo l'altezza *bh*. Se vi sono servitù che gravano sul fondo B, esse vanno rispettate.



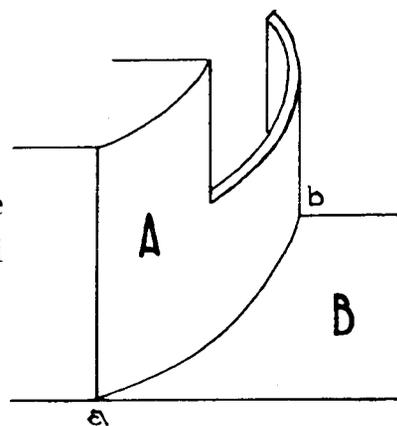
Se il muro è spezzato B può acquistare la comunione solo dei tratti rettilinei che gli servono, ad es. *ab* e *bC*. L'esistenza di una luce in vetrocemento sulla parte *bc* non impedisce la medianza.

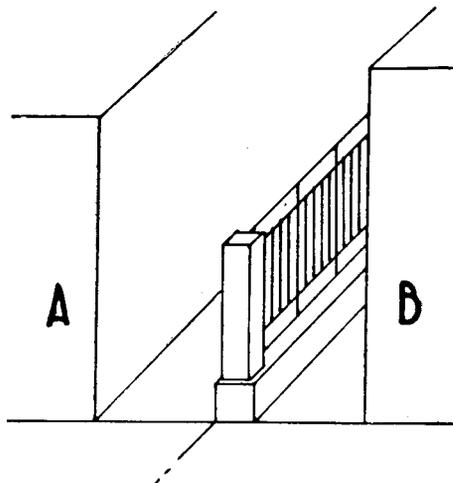
Se E vuol costruire appoggiandosi ai muri delle proprietà di A, B, C, D, deve acquistare la comunione dei tratti *bd, df, gi, im*.



Se il muro di A è interrotto, B può limitarsi ad acquistare solo la comunione del tratto *ab* o del tratto *cd*.

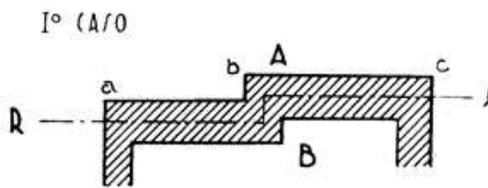
Se il muro di A è curvilineo, B si arrangia e deve acquistare comunque la comunione di tutto il muro!



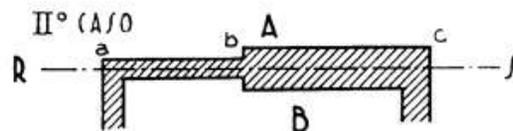


L'esistenza sul confine di un muro di cinta o di una cancellata o rete non attribuisce alcun diritto di servitù e non impedisce a B di chiedere la comunione con il muro di A.

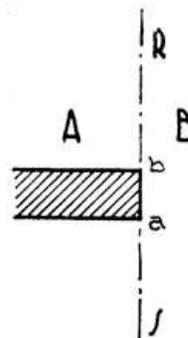
Se B ha costruito lungo un confine spezzato, A può chiedere la comunione anche limitatamente al tratto *ab* o *bC*.



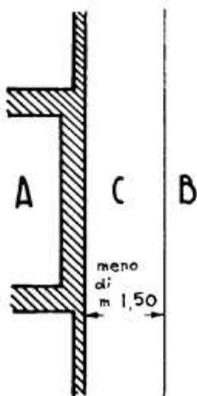
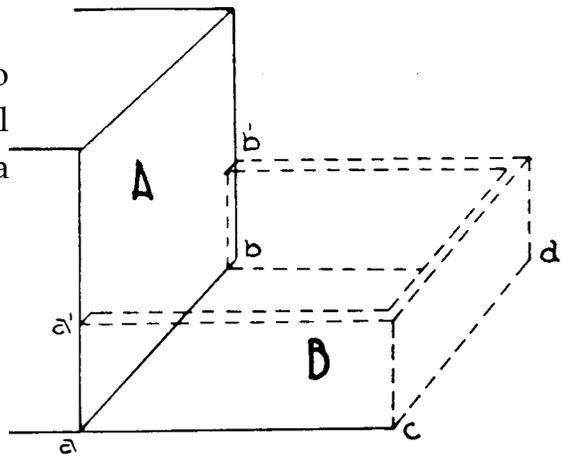
Se invece B ha costruito sul confine rettilineo, A deve acquistare la comunione di tutto il muro.



Se *ab* è la testata del muro di A, B non può renderla comune ma deve limitarsi a costruire in aderenza; ha il diritto di appoggiarsi al muro, pagando una indennità.

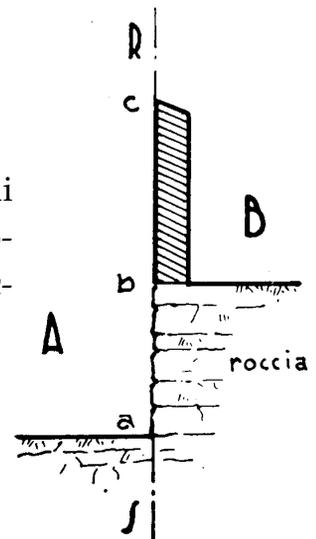


Se B vuole recintare il suo terreno $abcd$, può appoggiare le testate del suo muro su A senza acquistare la comunione del muro.

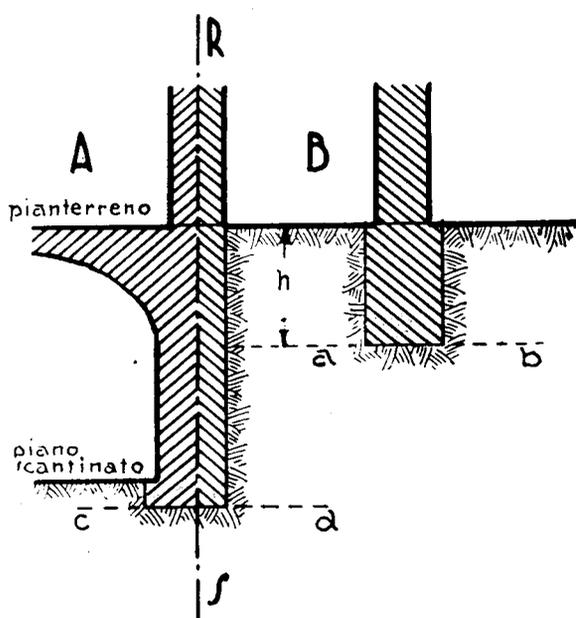
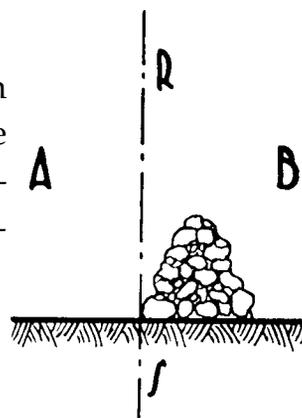


L'esistenza di una striscia di terreno o fosso larghi meno di m 1,5 fra A e B e appartenente ad un terzo C, impedisce a B di costruire in aderenza ad A.

A può richiedere la comunione anche se il muro di B è appoggiato su di una roccia. Ovviamente A costruirà il primo tratto sul proprio terreno per poi raccordarsi al muro superiore.



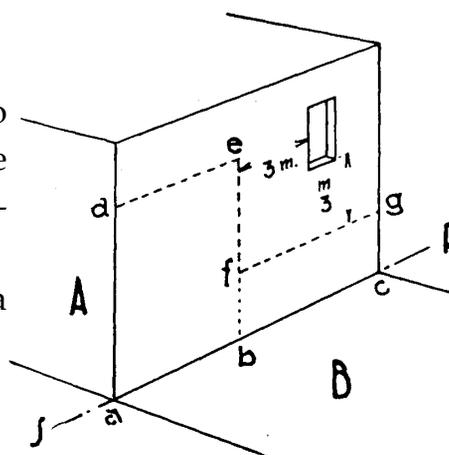
A non può prendere a pretesto l'esistenza di un muro a secco privo di fondamenta per occupare parte del terreno di B; la comunione si giustifica solo in presenza di un muro idoneo all'appoggio di una costruzione.

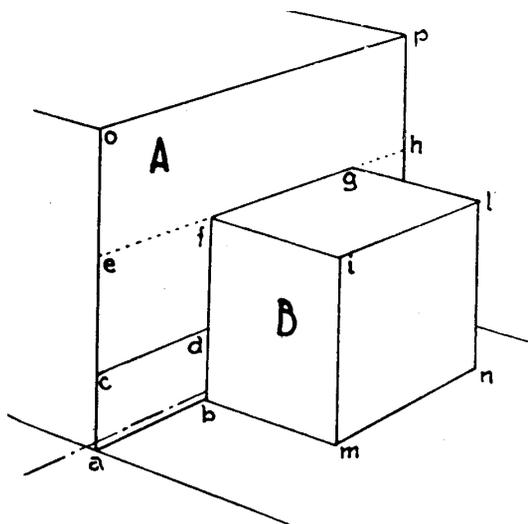


Se sotto al muro di A vi sono scantinati, B non deve pagare tutto il muro dal piano *ac*, ma solo quello al di sopra del livello da cui farà partire le sue fondamenta; nell'esempio dal piano *ab*.

Se sul muro di A vi è una finestra, B può chiedere la comunione del muro, ma deve rispettare la distanza di tre metri sotto la finestra e al suo fianco.

Pare comunque che debba pagare la metà dell'intero muro.

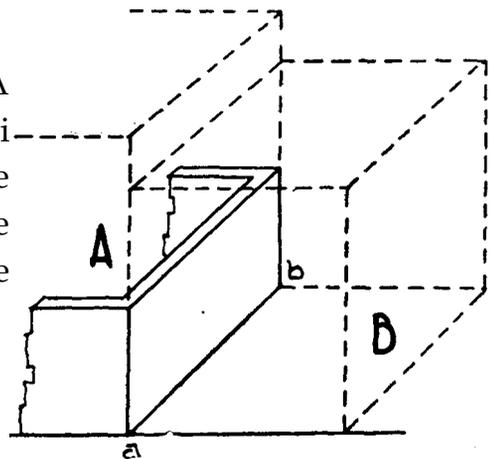




B ha costruito per primo il suo edificio e poi A vi ha addossato in comunione forzata il suo edificio ben più grande. Se ora B vuole sopraelevare il proprio edificio deve pagare anche per le superfici di muro laterali (*abcd*, *cdef*, ecc.).

Il diritto di medianza può essere usucapito in 20 anni. Il diritto al prezzo del muro si prescrive però in soli 10 anni.

Se i due edifici A e B sono crollati e A ricostruisce il muro *ab* con suoi materiali e spese, non si ripristina la comunione e il muro appartiene solo ad A. Se B vuole appoggiarsi deve pagare la comunione del muro *ab*.



Art. 874 - Giurisprudenza della Cassazione

Sopraelevazione del muro di confine - Il proprietario di un fondo, che innalzi il muro di confine sino a portarlo all'altezza di tre metri ex art. 886 C.C., sopporta per intero le spese di sopraelevazione e non può pretendere che vi concorra il proprietario del fondo contiguo, atteso che quest'ultimo, ai sensi degli artt. 874 e 885 C.C., ha soltanto la facoltà, e non l'obbligo, di entrare in comunione della parte sopraedificata. Cass. n. 2485 del 21/02/2012.

Art. 875 - Comunione forzosa del muro che non è sul confine.

Quando il muro si trova a una distanza dal confine minore di un metro e mezzo ovvero a distanza minore della metà di quella stabilita dai regolamenti locali, il vicino può chiedere la comunione del muro soltanto allo scopo di fabbricare contro il muro stesso, pagando, oltre il valore della metà del muro, il valore del suolo da occupare con la nuova fabbrica, salvo che il proprietario preferisca estendere il suo muro sino al confine.

Il vicino che intende domandare la comunione deve interpellare preventivamente il proprietario se preferisca di estendere il muro al confine o di procedere alla sua demolizione. Questi deve manifestare la propria volontà entro il termine di giorni quindici e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi dal giorno in cui ha comunicato la risposta.

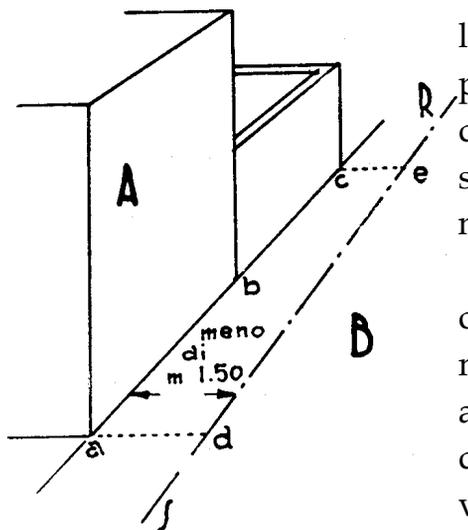
A differenza del precedente articolo 874 C.C., questo articolo regola le situazioni che si creano quando sul fondo confinante si trova un muro che **non è sul confine**, ma è a distanza inferiore alla metà di quella prescritta (di regola a meno di m 1,5). L'altro confinante ha il diritto (imprescrittibile) di far venir meno la violazione costruendo in comunione e pagando la striscia di terreno occupata (zona vacua) e la metà del muro. Se sceglie di costruire solo in aderenza, pagherà il terreno ma non il muro (art. 877 C.C.).

Il proprietario della prima costruzione può evitare ciò arretrando il suo muro oppure spostandolo sul confine. A tal fine deve essere interpellato.

Se il proprietario della prima costruzione ha usucapito o acquistato servitù di sporto o di veduta, non può trovare applicazione il presente articolo e il nuovo edificio dovrà essere eretto a distanza legale dal precedente.

L'art. 875 trova applicazione in quanto il muro sia un muro di fabbrica. Se è un muro di cinta, esso può essere reso comune anche senza subire l'appoggio di nuove fabbriche.

La comunione può essere richiesta solo per costruire un fabbricato, non per altri scopi. La costruzione deve essere possibile e lecita.



ab.

B deve acquistare la striscia di terreno di larghezza ad e per la lunghezza che occuperà con il suo fabbricato. Può, ma non deve, sfruttare il muro ab per la propria costruzione, rendendo comune, e in tal caso ne pagherà la metà del valore.

A può allargare la costruzione fino al confine RS ma può anche costruire un muro di cinta su di esso. In tal caso trova applicazione l'art. 878 C.C. che impedisce di appoggiarsi al muro di cinta se oltre esso vi è una costruzione a meno di 3 metri. B dovrà quindi costruire a m 3 dalla facciata

Art.875 - Giurisprudenza della Cassazione

Rientranze, costruzione in aderenza - In tema di distanze legali, gli artt. 873, 875, 877 C.C. non vietano di costruire con sporgenze e rientranze rispetto alla linea di confine, potendo, in tal caso, il proprietario del fondo finitimo costruire in aderenza alla fabbrica preesistente sia per la parte posta sul confine, sia per quella corrispondente alle rientranze, pagando in quest'ultimo caso la metà del valore del muro del vicino, che diventa comune, nonché il valore del suolo occupato per effetto dell'avanzamento della costruzione. Cass. n. 15632 del 18/09/2012.

Prevenzione, no se vi è terreno intermedio altrui- In tema di distanza nelle costruzioni, quando due fondi siano separati da un terreno intermedio di proprietà aliena, non può operare il principio della prevenzione, in quanto trattasi di principio applicabile per le costruzioni sul confine, ma non per quelle arretrate rispetto alla stessa linea di confine di meno di un metro e mezzo, non potendo essere imposto al secondo costruttore l'obbligo di un distacco dal confine superiore a quello pari alla metà della distanza minima di tre metri di cui all'art. 873 C.C., siccome allo stesso è preclusa la possibilità di edificare in appoggio o in aderenza, o di avanzare sul fondo altrui, e, quindi, di esercitare i diritti di cui all'art. 875 C.C. Cass. n. 5153 del 30/03/2012.

Prevenzione, sì per distanza da fabbricato a fabbricato - In tema di distanze nelle costruzioni, il principio codicistico della prevenzione si applica anche alle situazioni nelle quali opera, in assenza di piano regolatore, la disciplina dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, le cui prescrizioni, regolando la distanza tra fabbricati, e non tra fabbricato e confine, sono sostanzialmente integrative dell'art. 873 C.C., con la conseguenza che ad essa devono applicarsi le regole ed i principi previsti dal codice civile per la disciplina della distanza fra costruzioni su fondi finitimi, compreso quello della prevenzione, non escluso dalla legge speciale. Cass. n. 27522 del 19/12/2011.

Prevenzione- Aderenza prevista dal piano regolatore - In tema di distanze nelle costruzioni, qualora gli strumenti urbanistici stabiliscano determinate distanze dal confine e nulla aggiungano sulla possibilità di costruire "in aderenza" od "in appoggio", la preclusione di dette facoltà non consente l'operatività del principio della prevenzione; nel caso in cui, invece, tali facoltà siano previste, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dagli artt. 873 e ss. C.C., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli artt. 875 e 877, secondo comma, C.C.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico. Cass. n. 8465 del 09/04/2010.

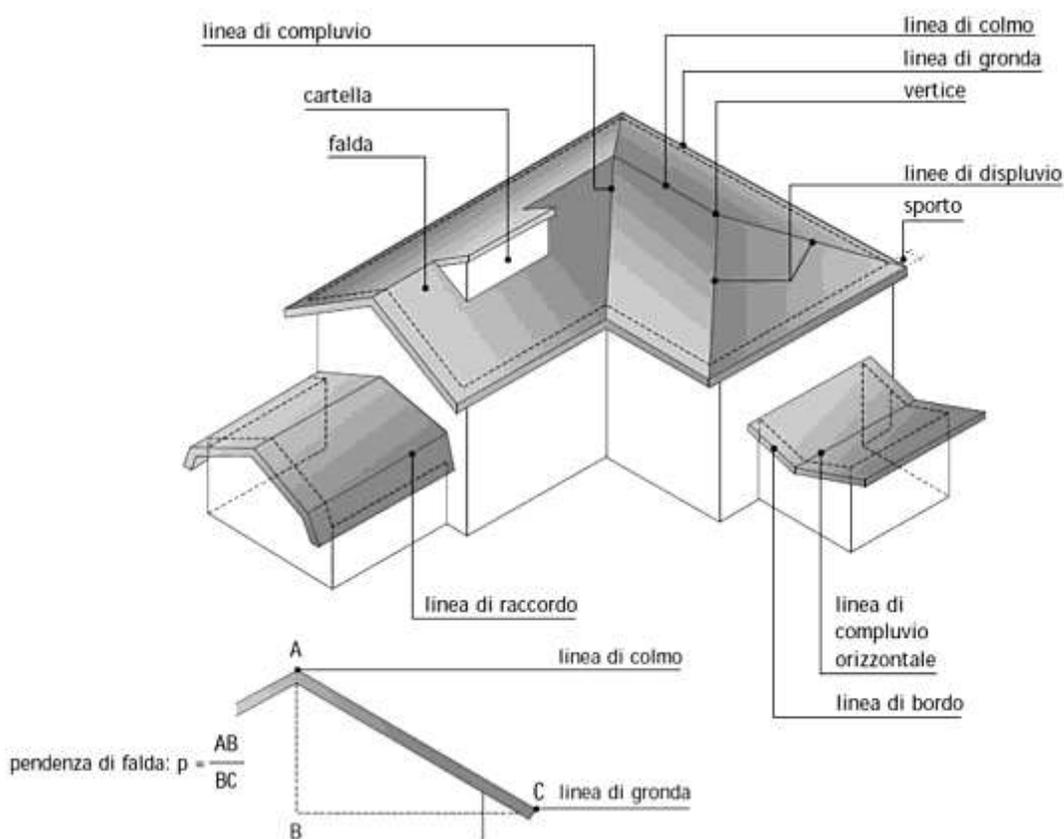
Piano regolatore non pubblicato – Non ha valore- In materia urbanistica - poiché il piano regolatore generale edilizio si perfeziona, in quanto atto amministrativo complesso, solo dopo la sua approvazione da parte dei competenti organi di controllo e la relativa pubblicazione, non essendo sufficiente la mera adozione dello stesso - prima del perfezionamento di questo "iter" tale strumento urbanistico non può spiegare effetti integrativi del codice civile; ne consegue, in tal caso, che la disciplina delle distanze legali può essere regolata dall'art. 41-quinquies, primo comma, lettera c), della legge 17 agosto 1942, n. 1150 - che impone un distacco non inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire - soltanto se la nuova costruzione venga a fronteggiarne altra preesistente, nel quale caso è applicabile anche il principio civilistico della prevenzione dettato dall'art. 875 C.C. Cass. n. 11431 del 18/05/2009.

Prevenzione - In tema di distanze tra edifici, il principio codicistico della prevenzione non è incompatibile con la disciplina sulle distanze tra fabbricati vicini dettata dall'art. 41-quinquies, primo comma, lettera c), della legge 17 ago-

sto 1942, n. 1150 (aggiunto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765); ne deriva, pertanto, che, quando il fabbricato del preveniente si trovi a una distanza dal confine inferiore alla metà del distacco tra fabbricati prescritto dalla citata norma speciale, il prevenuto ha, ai sensi dell'art. 875 C.C., la facoltà di chiedere la comunione forzosa del muro allo scopo di costruirvi contro. In tema di distanze legali, perché possa escludersi l'applicabilità della disciplina dettata in tema di distanze tra edifici dall'art. 41-quinquies, primo comma, lettera c), della legge 17 agosto 1942, n. 1150, aggiunto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, è necessario che lo strumento edilizio locale provveda direttamente sulle distanze. Cass. Sez. U n. 11489 del /08/2002.

Nota: Sentenza di dubbia correttezza. La distanza tra i fabbricati è stabilita per esigenze urbanistiche, non nell'interesse del privato.

Briciole di nomenclatura -Il tetto

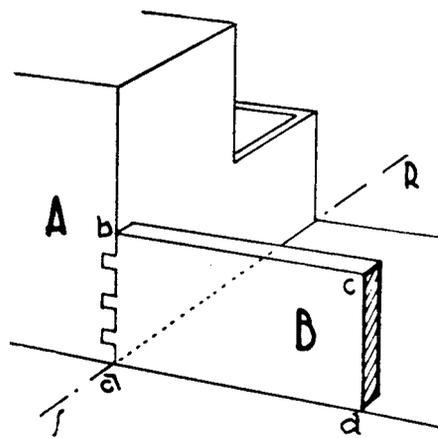


Art. 876 - Innesto nel muro sul confine

Se il vicino vuole servirsi del muro esistente sul confine solo per innestarvi un capo del proprio muro, non ha l'obbligo di renderlo comune a norma dell'art. 874, ma deve pagare un'indennità per l'innesto.

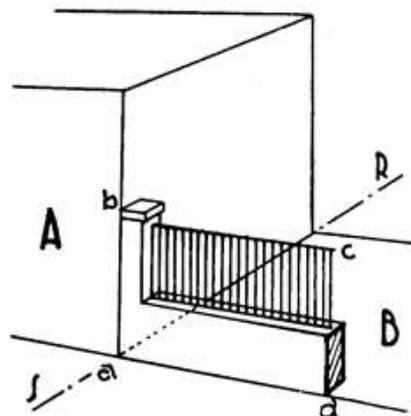
L'articolo si riferisce solo all'ipotesi in cui il nuovo muro si inserisce, si innesta, al precedente in modo da divenire un'unica struttura portante con esso. Se la testa del muro viene semplicemente appoggiata al muro preesistente, senza un collegamento strutturale, non è dovuta alcuna indennità.

La norma è eccezionale e non può essere invocata per l'innesto di travi, consentito solo sul muro comune (art. 884 C.C.).



B deve solo pagare una indennità ad A per potersi innestare al suo muro.

B non deve pagare alcuna indennità perché costruisce in aderenza.



Art. 876 - Giurisprudenza della Cassazione

Zona sismica. No aderenza - Nelle zone nelle quali deve essere applicata la legge 25 novembre 1962, n 1684 (C d legge sismica) non possono trovare applicazione le Disposizioni di carattere generale contenute negli artt. 884, 874 e 876 C.C., che attribuiscono al proprietario del fondo finitimo il diritto, rispettivamente, di costruire in appoggio o con innesto nel muro comune anche quando il vicino si sia già avvalso di analoga facoltà, di costruire in appoggio al muro del vicino ottenendo la comunione forzosa del muro, di innestare il proprio muro in quello del vicino - ogni convenzione contraria e nulla. Cass. n. 1197 del 07/05/1973.

Aderenza, nozione - Non può essere ravvisata una costruzione in appoggio, qualora tra i due muri vicini esista un'intercapedine di cinque centimetri, ricoperta con lamiera per evitare le infiltrazioni di acqua piovana, salvo che sia accertata l'interdipendenza delle due strutture murarie per l'eventuale "ammoratura" dei solai di copertura ed il ridotto spessore del nuovo muro in corrispondenza della più consistente struttura preesistente. Cass. n. 5152 del 25/11/1977.

Innesto immissione travi - L'art 876 C.C., il quale consente al vicino di servirsi del muro esistente sul confine per innestarvi un capo del proprio muro, verso il solo pagamento di un'indennità per l'innesto e senza obbligo di rendere il muro comune a norma dell'art 874 C.C., si presenta come norma eccezionale rispetto alla disciplina generale contenuta nella norma innanzi citata e non ammette applicazione analogica: ne consegue che tale disciplina non è invocabile nel caso in cui non si tratti di innesto di un capo di muro, bensì di immissioni di travi, le quali sono consentite, a norma dell'art 884 C.C., soltanto nel muro comune, previo acquisto, quindi, della sua comproprietà. Cass. n. 5778 del 06/12/1978.

Art. 877 - Costruzioni in aderenza

Il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente.

Questa norma si applica anche nel caso previsto dall'art. 875; il vicino in tal caso deve pagare soltanto il valore del suolo.

Il vicino non è mai costretto a costruire rendendo comune il muro, ma può sempre limitarsi a costruire in aderenza, cioè a contatto del muro altrui senza in alcun modo appoggiarsi ad esso od incastrarsi in esso.

Però non deve restare alcuno spazio fra i due muri e quindi, se il muro del vicino è inclinato (barbacane) o rastremato, o a scalini, il vicino non può costruire in aderenza (vedi però sotto).

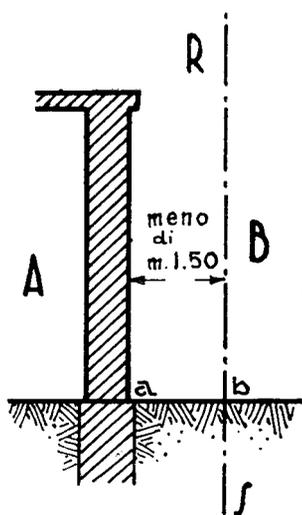
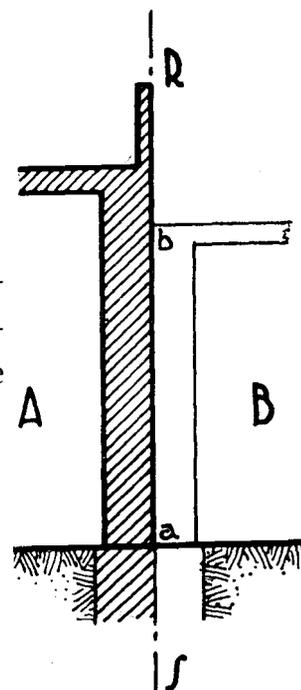
Se il vicino costruisce in questo modo a distanza inferiore a quella prescritta, bisogna fare attenzione e ricordarsi che in venti anni egli acquisisce il diritto a tenere la sua costruzione a distanza inferiore a quella legale.

Già abbiamo visto (art. 875 C.C.) che cosa accade se il muro del vicino non è sul confine, ma a distanza inferiore di m 1,5. Il diritto di occupare la zona vacua è però limitato alla lunghezza dell'edificio esistente.

Non impedisce l'occupazione della zona vacua il fatto che sul confine vi siano reti, palizzate, fili spinati, ecc. Se vi è un muro di cinta si veda l'art. 878 C.C.

Se non vi è comunione ogni muro rimane di proprietà di chi lo ha costruito; non sono ammessi distacchi neanche minimi e, se vi sono, devono essere chiusi con materiale analogo alla muratura.

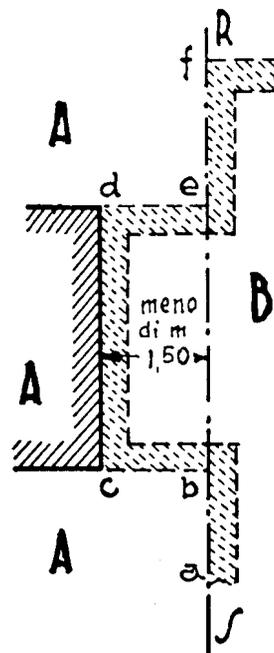
B non deve pagare alcunché ad A.



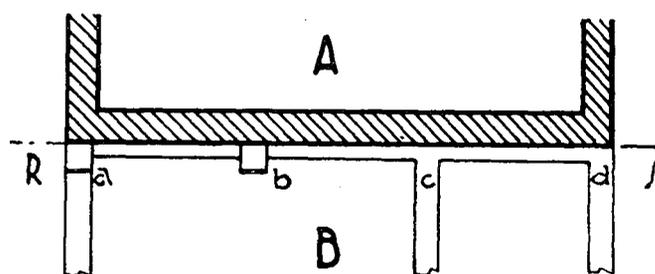
B può costruire in aderenza ad A salvo che A scelga di arretrare la sua costruzione a m 1,5 oppure di allungarla fino al confine.

Non si tiene conto di reti, fili spinati, palizzata morta (cioè di legno senza radici; si contrappone alla palizzata viva).

Il diritto di medianza è limitato al tratto *cd*. Se B vuole costruire un edificio più lungo, deve costruire secondo l'andamento indicato.



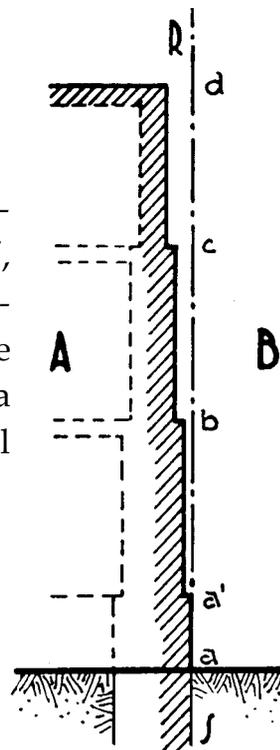
B può costruire il suo muro come meglio crede, anche parte in cemento



armato e parte in muratura. Unica cosa che deve osservare è di non lasciare intercapedini aperte; ma si può lasciare un lieve distacco chiuso ai bordi e non è necessario seguire le irregolarità

del muro Cass. n. 3601 del 7/03/2012.

Se il muro di A è rastremato, o scalettato con riseghe, B può costruire in aderenza solo per il tratto aa' , ma non può sopraelevare perché la costruzione necessaria per chiudere l'intercapedine verrebbe ad insistere sullo spazio di A. Il tratto $a'd$ dovrà essere arretrato a m 3 di distanza. Però vedi ora Cass. n. 15632 del 18/09/2012.



Art. 877 - Giurisprudenza della Cassazione

Presenza di un fosso - In tema di distanze nelle costruzioni, qualora sul confine vi sia un fosso di rete fognante ostativo alla costruzione in aderenza, non opera il criterio della prevenzione, non potendo il prevenuto spingere il suo fabbricato fino a quello del preveniente, sicché è quest'ultimo a dover osservare il distacco legale dal confine, altrimenti esponendosi al rischio di dover arretrare la propria costruzione. Cass. n. 9222 del 23/04/2014.

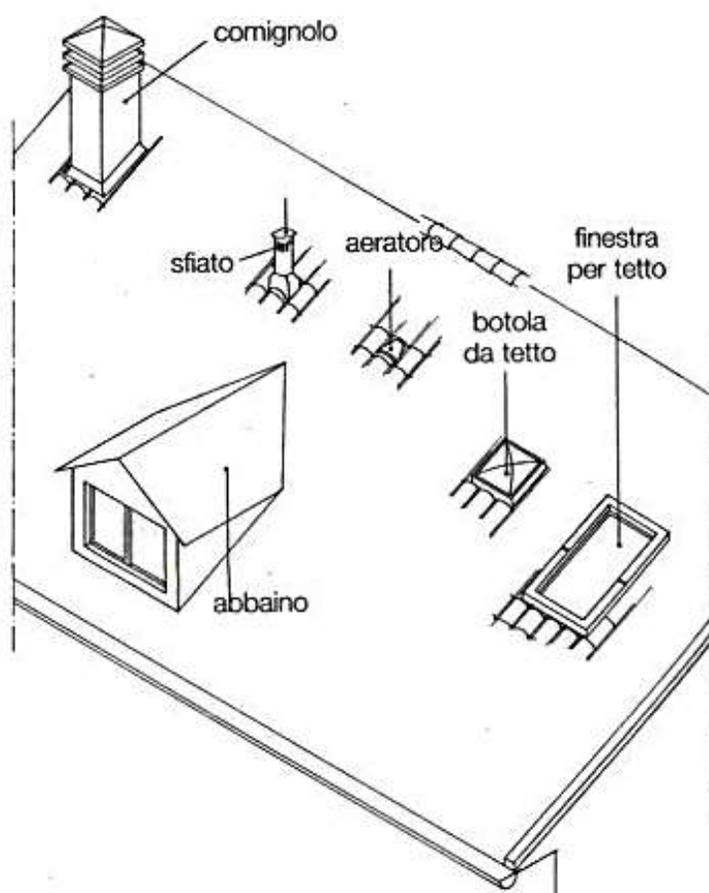
Muro scalettato - In tema di distanze legali, gli artt. 873, 875, 877 C.C. non vietano di costruire con sporgenze e rientranze rispetto alla linea di confine, potendo, in tal caso, il proprietario del fondo finitimo costruire in aderenza alla fabbrica preesistente sia per la parte posta sul confine, sia per quella corrispondente alle rientranze, pagando in quest'ultimo caso la metà del valore del muro del vicino, che diventa comune, nonché il valore del suolo occupato per effetto dell'avanzamento della costruzione. Cass. n. 15632 del 18/09/2012.

Costruzione in aderenza sopra la verticale - In tema di distanze nelle costruzioni, quando due fabbricati sono in aderenza, il proprietario di uno di essi non può dolersi della costruzione da parte del proprietario dell'altro di un muro sul

confine, al di sopra del fabbricato, tenuto conto che l'art. 873 C.C. trova applicazione soltanto con riguardo a costruzioni su fondi finitimi non aderenti, essendo, pertanto, in tali casi legittima la sopraelevazione effettuata in aderenza sopra la verticale della costruzione preesistente. Cass. n. 7183 del 10/05/2012.

Aderenza imperfetta - La costruzione in aderenza al muro posto sul confine, ai sensi dell'art. 877 C.C., deve essere ravvisata anche in presenza di modeste intercapedini, ove queste derivino da mere anomalie edificatorie e siano, altresì, agevolmente colmabili senza appoggi o spinte sul manufatto preesistente (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ravvisato l'aderenza tra i due fabbricati, sigillati sul fronte e distaccati da tre a dodici centimetri su altri lati). Cass. n. 3601 del 07/03/2012.

Briciole di nomenclatura - Sul tetto



Art. 878 - Muro di cinta

Il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza indicata dall'art. 873.

Esso, quando è posto sul confine, può essere reso comune (874) anche a scopo d'appoggio, purché non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai tre metri.

I muri di cinta possono essere più alti o meno alti di 3 metri. Quelli più alti di tre metri sono equiparati in tutto e per tutto a muri di fabbrica, ad una costruzione, e quindi ricadono sotto il regime degli articoli precedenti: devono rispettare le distanze legali per le costruzioni e il vicino deve rispettarle rispetto ad essi.

I muri di altezza inferiore a m 3, se destinati a recingere, non si considerano ai fini delle distanze e non creano prevenzione. Ad essi sono equiparati i muri isolati di altezza inferiore a m 3, salvo che siano muri di fabbrica o muri divisorii.

Il muro di cinta può essere collegato ad un edificio oppure essere isolato. Il muro di sostegno di solito è un muro di fabbrica.

Muro di cinta è quello che ha la funzione di delimitare parzialmente o totalmente una proprietà per impedire l'ingresso di cose o persone, per impedire immissioni, per servire di riparo dal vento, per impedire che il vicino guardi nel terreno, ecc. ed ha entrambe le facce libere; se vi è addossato un fabbricato diventa anch'esso muro di fabbrica. Così pure un muro che sostiene un terrapieno. Però la Cass.:" Nel caso, peraltro, di fondi a dislivello, nei quali adempiendo il muro anche ad una funzione di sostegno e contenimento del terrapieno o della scarpata, una faccia non si presenta di norma come isolata e l'altezza può anche superare i tre metri, se tale è l'altezza del terrapieno o della scarpata; pertanto, non può essere considerato come costruzione, ai fini dell'osservanza delle distanze legali il muro che, nel caso di dislivello naturale, oltre a delimitare il fondo, assolve anche alla funzione di sostegno e contenimento del declivio naturale, mentre nel caso di dislivello di origine artificiale deve essere considerato costruzione in senso tecnico - giuridico il muro che assolve in modo permanente e definitivo anche alla funzione di contenimento di un terrapieno creato dall'opera dell'uomo" (Cass. 8144/2001). Un muro che

non ha il requisito di recingere un fondo, ma solo di proteggere un suo lato è un muro divisorio.

Il muro realizzato a confine per la recinzione della proprietà, qualora sia unito - con una platea in cemento realizzata sotto il piano di campagna - ad altro muro edificato a ridosso ed in corrispondenza di esso, perde la natura di muro di cinta per acquistare quella di vera e propria costruzione da edificarsi nel rispetto delle distanze legali (Cass. 12459/2004).

Un muro può essere qualificato come muro di cinta quando ha determinate caratteristiche: destinazione a recingere una determinata proprietà, altezza non superiore a tre metri, emergere dal suolo ed avere entrambe le facce isolate dalle altre costruzioni; in presenza di tali caratteristiche è applicabile la disciplina prevista dall'art. 878 C.C. e dalle norme di esso integrative, in ordine all'esenzione dal rispetto delle distanze tra costruzioni; tuttavia tale normativa si applica anche nel caso in cui si abbia un manufatto in tutto o in parte carente di alcune di esse, purché sia idoneo a delimitare un fondo e gli possa ugualmente essere riconosciuta la funzione e l'utilità di demarcare la linea di confine e di recingere il fondo (Cass. 8671/2001).

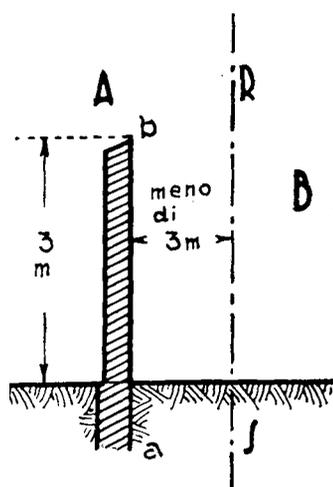
La nozione di muro isolato è poco chiara e mai chiarita! In sostanza è un muro con facce libere e inferiore a tre metri di altezza, che non ha funzione di recinzione o di delimitare il confine, ad es. un paravento, una barriera antirumore. Questi muri vanno distinti dai muri di fabbrica che svolgono diversa funzione o che sono costruiti in previsione di far parte di un edificio.

I muri di cinta e quelli isolati possono essere costruiti sul confine o arretrati.

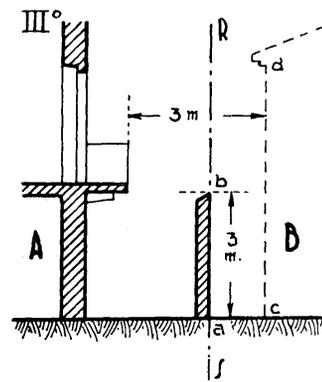
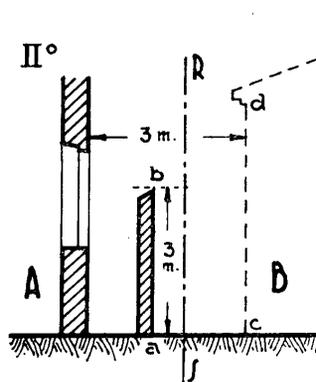
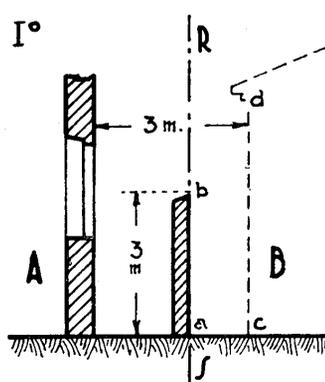
Il muro di cinta deve rispettare le distanze poste a tutela di vedute (Cass. 699/1983).

Il secondo comma è anch'esso poco chiaro: quando il muro di cinta o isolato è posto a meno di m 1,5 dal confine il vicino può costruirvi in comunione o in aderenza purché oltre il muro non vi sia già un edificio a distanza inferiore di tre metri dal confine. Si presuppone quindi che il muro non sia sul confine e che non vi sia già un edificio posto a meno di tre metri (dal confine o dal muro o dall'edificio??). Dice la Cass. " Tenuto conto che ai sensi dell'art. 878 secondo comma C.C. il vicino può costruire in appoggio al muro di cinta rendendolo comune, purché non sia violata

la distanza di tre metri **dalla costruzione esistente al di là del muro**, costituisce, in tale ipotesi, esercizio legittimo dei poteri inerenti al diritto di proprietà, che altrimenti verrebbe limitato dall'opera del vicino, costruire in aderenza al muro di cinta senza l'obbligo di renderlo comune, obbligo che non è previsto dalla citata norma. Nella specie la Corte, nel formulare il principio sopra richiamato, ha ritenuto legittima l'installazione di una parete in *ondolux* realizzata in aderenza al muro di recinzione della confinante proprietà edificato dal vicino" (Cass. 8807/2003). La regola non si applica se contro il muro di cinta vi è già una costruzione in aderenza.



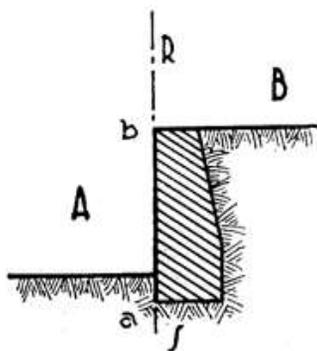
B può costruire sul confine RS purché su A non vi sia un edificio a distanza inferiore a m 3.



I e II) Il muro di cinta *ab* può essere reso comune da B; egli però non può incorporarlo in una sua fabbrica né costruirvi in aderenza perché vi è la precedente costruzione A a meno di m 3 dal confine.

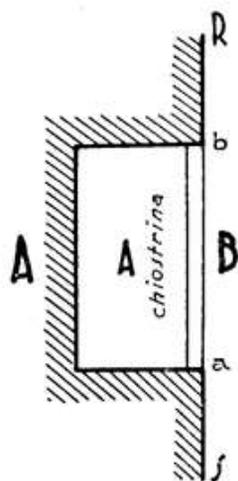
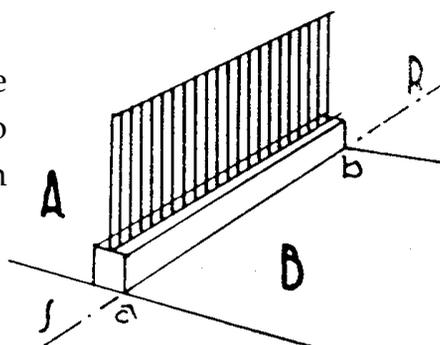
III) Il muro di cinta *ab* non incide sulle distanze e B deve rispettare la

distanza di m 3 dal balcone di A.



Anche il muro di sostegno *ab*, di proprietà di B, viene considerato muro di cinta.

Anche la cancellata è un muro di cinta e quindi se esso è di A, come in figura, B può acquistarne la comunione e sostituirlo con un muro pieno.



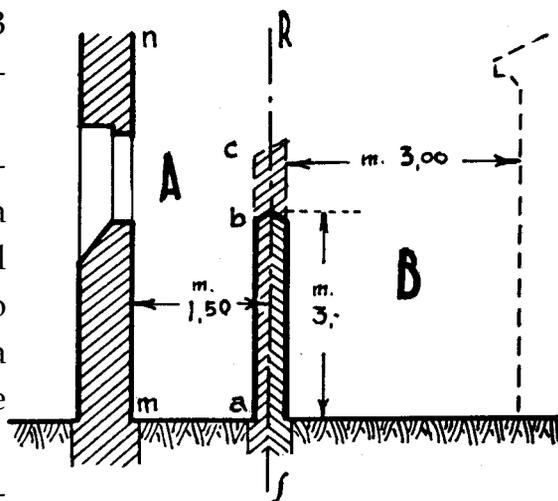
Si considera muro di cinta anche quello che è infisso o appoggiato con le sue teste nel muro perimetrale di un edificio al fine di chiudere o proteggere una chiosstrina o pozzo di luce. B può costruire a m 3 di distanza.

Nella situazione raffigurata A e B possono costruire a m. 1,5 dal confine con sopra il muro di cinta.

Sia ora il caso che solo A abbia costruito a m. 1,5 e abbia aperto una finestra, cosa lecita. Se A alza il muro oltre m. 3 esso non è più muro di cinta, ma un muro di fabbrica da cui si devono osservare le distanze di cui all'art. 873.

Se B non si oppone alla sopraelevazione (atto emulativo?) non può appoggiarsi al muro, ma deve stare a m. 3 da esso.

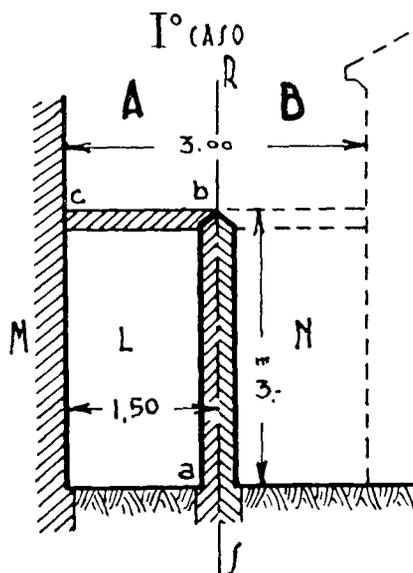
Se gli edifici A e B fossero stati costruiti a distanza di m. 1,5 dal muro, esso non si potrebbe sopraelevare perché si verrebbero a creare due intercapedini larghe solo m. 1,5.



A possiede l'edificio M a m. 1,5 dal confine su cui vi è il muro di cinta *ab*. Egli costruisce il locale L coprendolo con il solaio *bc* e appoggiandosi al muro di cinta.

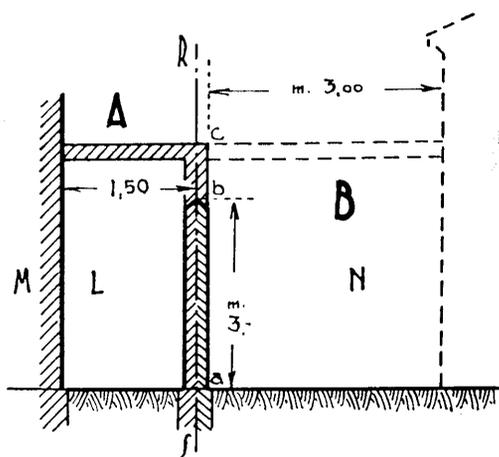
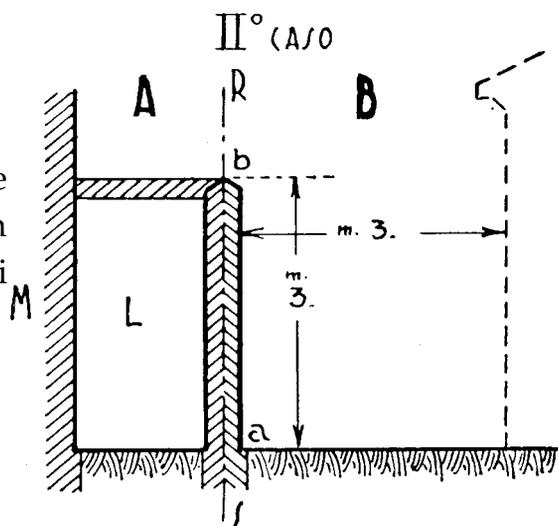
Il muro non è più di cinta ma diventa muro di fabbrica.

B, se vuole costruire a sua volta, si trova di fronte a due alternative:



I) B può coprire anch'egli lo spazio libero N e poi può anche sopraelevare purché a 3 m dalla parete di M.

II) Oppure rinuncia al locale N e costruisce il suo edificio tutto a 3 m dal confine e dalla faccia *ab* muro di cinta.



Se A ha alzato il muro di cinta oltre m 3 e ha creato il locale L, anche B può costruire per l'altezza *ac* poiché il muro non è più di cinta.

Però se supera tale altezza, deve stare a 3 m dalla faccia *ab* del muro.

Art. 878 - Giurisprudenza della Cassazione

Partecipazione alla spesa - Il proprietario di un fondo, che eriga un muro sul confine, ha diritto ad ottenere, dal proprietario del fondo contiguo, un contributo per metà nella spesa di costruzione solo se il manufatto integri i requisiti del muro di cinta ex art. 886 C.C., raggiungendo un'altezza non inferiore a tre metri e sempreché lo stesso, fino a tale livello, sia integralmente in muratura. Cass. n. 6174 del 26/03/2015

Nota: il confinante può esimersi dalla spesa se rinuncia alla striscia di terreno su cui dovrebbe insistere il muro, che quindi non sarà più comune.

Il muro di cinta che abbia le caratteristiche previste nell'art. 878 C.C., ai fini dell'esenzione dal rispetto delle distanze legali imposte dall'art.873 C.C., deve

essere essenzialmente destinato a recingere una determinata proprietà onde separarla dalle altre, non superare un'altezza di tre metri ed avere entrambe le facce isolate da altre costruzioni. (Nella specie la S.C., in base all'enunciato principio, ha confermato la decisione di merito che aveva considerato costruzione il muro di confine sovrastante il livello di campagna, delimitante il fondo su due lati e realizzato per un tratto in aderenza ad un muro sul confine). Cass. n. 20351 del 20/11/2012

Muro di cinta a dislivello e vedute - In tema di distanze per l'apertura di vedute e balconi, la semplice esistenza di un terreno sopraelevato, senza che vi sia un parapetto che consenta l'affaccio sul fondo del vicino, esclude l'obbligo di distanziarsi dal fondo predetto ai sensi dell'art. 905 C.C. Tuttavia, deve ritenersi rilevante al fine di favorire la possibilità di affaccio l'attività di innovazione della preesistente situazione tra i fondi, che consista nell'innalzamento del piano di campagna, tale da determinare un diverso rapporto con il muro confinario. (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva escluso che il proprietario del fondo posto a quota inferiore fosse portatore di un interesse tutelabile all'eliminazione di un *inspicere* già in precedenza possibile, rilevando come lo spianamento e l'elevazione del dislivello avessero, piuttosto, consentito al vicino l'avvicinamento al muro di cinta, dapprima impedito, così dando luogo ad una situazione compatibile in astratto con l'esercizio di una servitù di veduta per opera dell'uomo). Cass. n. 12497 del 19/07/2012.

Muro di cinta a dislivello - In tema di muri di cinta tra fondi a dislivello, qualora l'andamento altimetrico del piano di campagna - originariamente livellato sul confine tra due fondi - sia stato artificialmente modificato, deve ritenersi che il muro di cinta abbia la funzione di contenere un terrapieno creato "ex novo" dall'opera dell'uomo, e vada, per l'effetto, equiparato a un muro di fabbrica, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni. Cass. n. 13628 del 04/06/2010.

Edificio a meno di tre metri - In tema di distanze legali, la costruzione in aderenza a un muro di confine, ai sensi dell'art. 878, secondo comma, C.C., è consentita soltanto ove non preesista all'interno del fondo limitrofo un edificio posto a distanza inferiore a quella che deve per legge intercorrere tra i fabbricati. Cass. n. 10575 del 25/06/2012.

Muro di cinta e vedute - L'obbligo di costruire a non meno di tre metri dalle vedute dirette aperte nella costruzione esistente sul fondo vicino, di cui all'art. 907 C.C., ha natura assoluta e va osservato anche quando l'erigenda costruzione

non sia tale da impedire di fatto l'esercizio della veduta, mentre una valutazione circa l'idoneità dell'opera ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo soltanto quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione in senso tecnico. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto irrilevante, ai fini dell'esonero dal rispetto della distanza minima prescritta dall'art. 907 C.C., la circostanza che l'erezione di un muro di cinta, da intendersi quale costruzione in senso proprio, non avesse impedito l'esercizio del diritto di veduta al proprietario del fondo vicino). Cass. n. 12033 del 31/05/2011.

Altezza del muro - Un muro che separa fondi finitimi non può essere qualificato muro di cinta - la cui funzione è di non essere facilmente scavalcabile - se è di altezza inferiore a tre metri perché viene meno la funzione di non facile scavalcabilità, ovvero se tale altezza è raggiunta con una rete metallica sullo stesso installata perché, secondo l'espressione letterale della norma, di natura eccezionale, fino a tale altezza deve essere costruito in muratura. Pertanto il vicino non è obbligato al pagamento della metà delle spese di un muro di altezza inferiore a detto limite o raggiunta con una rete metallica sullo stesso installata. Cass. n. 12819 del 12/07/2004

Nota: Massima formulata male; un muro di cinta può essere di qualsiasi altezza purché non superi i tre metri; deve essere di tre metri nel caso di costruzione forzata ex art. 886 C.C.

Briciole di nomenclatura - L'abbaino



Art. 879 - Edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzosa

Alla comunione forzosa non sono soggetti gli edifici appartenenti al demanio pubblico e quelli soggetti allo stesso regime, né gli edifici che sono riconosciuti di interesse storico, archeologico o artistico, a norma delle leggi in materia. Il vicino non può neppure usare della facoltà concessa dall'art. 877.

Alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano.

Solo il secondo comma ha sollevato qualche problema interpretativo.

La giurisprudenza ha precisato che la norma si applica anche in presenza di strade private di uso pubblico (cioè gravate da servitù pubblica di passaggio) e a strade vicinali di pubblico transito). È tale anche una strada realizzata in esecuzione di un piano regolatore, anche se non ufficialmente divenuta di proprietà del Comune.

Le Chiese non sono escluse dall'obbligo della comunione del muro.

Art. 879 - Giurisprudenza della Cassazione

Strada pubblica e vedute - Il regime legale delle distanze delle costruzioni dalle vedute, prescritto dall'art. 907 c.c., non è applicabile, stante il disposto dell'art. 879, comma 2, c.c. - per il quale "alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze o le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze" - non solo quando la strada o la piazza pubblica si frappongano tra gli edifici interessati, ma anche nel caso in cui le stesse delimitino ad angolo retto, da un lato, il fondo dal quale si gode la veduta, e, dall'altro, il fondo sul quale si esegue la costruzione. Cass. Ord. n. 24759 del 03/10/2019.

Strada pubblica - Distanza tra fabbricati - Il rinvio, contenuto nell'art. 879, comma 2, c.c., alle leggi e ai regolamenti che riguardano le costruzioni "che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche" non va interpretato come deroga all'inapplicabilità, prevista dal medesimo art. 879, comma 2, c.c., delle

norme sulle distanze alle pubbliche strade e piazze, concernendo, invece, la disciplina in tema non già di "distanze", bensì di "fabbricati". Cass. Ord. n. 27364 del 29/10/2018.

Strada pubblica - Riduzione in pristino - Per l'accoglimento della domanda di riduzione in pristino proposta dal proprietario danneggiato dalla violazione delle norme sulle distanze fra costruzioni contenute in leggi speciali e regolamenti edilizi locali è necessario che le norme violate abbiano carattere integrativo delle disposizioni del codice civile sui rapporti di vicinato, siccome disciplinanti la stessa materia e da esse (artt. 872 e 873 c.c.) richiamate, e che si tratti di costruzioni soggette all'obbligo delle distanze e, quindi, non confinanti con vie o piazze pubbliche (art. 879, comma 2, c.c.); resta esclusa, pertanto, la riduzione in pristino se tra i fabbricati siano interposte strade pubbliche, benché la norma edilizia locale applicabile (integrativa di quelle del codice civile) prescriva che la distanza minima prevista debba essere osservata pure qualora tra i fabbricati siano interposte aree pubbliche. Cass. Ord. n. 27364 del 29/10/2018.

Massima non molto chiara.

Strada pubblica, nozione - L'esonero dal rispetto delle distanze legali, previsto dall'art. 879, comma 2, c.c., per le costruzioni a confine con piazze e vie pubbliche, va riferito anche alle costruzioni a confine delle strade di proprietà privata gravate da servitù pubbliche di passaggio, giacché il carattere pubblico della strada, rilevante ai fini dell'applicazione della norma citata, attiene, più che alla proprietà del bene, all'uso concreto di esso da parte della collettività. Cass. Ord. n. 27364 del 29/10/2018.

Bene demaniale - Le norme sulle distanze legali disciplinano i rapporti tra fondi privati contigui e non trovano applicazione quando si tratti di opera costruita su area di proprietà demaniale, atteso che, in tal caso, l'eventuale pregiudizio dei diritti dei proprietari dei fondi contigui deve essere valutato in relazione all'uso normale spettante ai medesimi sul bene pubblico. Cass. n. 9913 del 19/04/2017 (Conf. 1558 del 1974).

Strada pubblica - In tema di distanze nelle costruzioni, l'art. 38 della legge della Provincia autonoma di Bolzano 11 agosto 1997, n. 13, nel testo (nella specie, applicabile *ratione temporis*) antecedente alle modifiche apportate dall'art. 10 della legge provinciale 2 luglio 2007, n. 3, delegando al piano di attuazione la disciplina delle distanze solo per il caso di costruzioni in fregio a strada o piazze pubbliche, legittimamente deroga in riduzione alle prescrizioni generali contenute nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che impongono il rispetto di una distanza non inferiore all'altezza dell'edificio prospiciente. Tale regime

derogatorio deve essere applicato non solo sulla base del principio della non necessaria preesistenza della strada rispetto alla costruzione, ma nel senso che la legittimità dell'edificazione, con riferimento all'altezza ed al rispetto delle distanze stabilite dal piano di attuazione, è condizionata all'accertamento che la strada pubblica sia già stata realizzata o sia in corso di realizzazione al momento in cui il fabbricato è ultimato nelle sue componenti strutturali essenziali. Cass. n. 741 del 19/01/2012.

Piano regolatore non pubblicato - La mera previsione, in un piano regolatore generale o in un programma di fabbricazione, della destinazione di un terreno privato a strada pubblica, o anche la destinazione di fatto ad uso pubblico di tale terreno, senza la esecuzione di opere (pubbliche) di irreversibile trasformazione e la conseguente appropriazione cosiddetta acquisitiva dell'immobile da parte della P.A., non producono, di per sé, una modificazione immediata del regime dei diritti immobiliari privati e non basta, pertanto, ad esimere il proprietario confinante dal rispetto delle distanze legali, perché l'eccezionale deroga alla disciplina delle distanze nelle costruzioni di cui al comma secondo dell'art. 879 C.C. opera esclusivamente per quelle che si fanno a confine di piazze o vie propriamente pubbliche, secondo lo stretto significato che, nell'ordinamento, ha la nozione di questa categoria di beni, esclusivamente riferibile alle vie o piazze appartenenti ad un ente territoriale autarchico e, perciò, demaniali e soggette a regime demaniale, ovvero realizzate su terreni gravati da diritto pubblico di godimento al fine della circolazione, parimenti soggette al regime della demanialità. Cass. n. 28938 del 27/12/2011.

Vedute - Il regime legale delle distanze delle costruzioni dalle vedute, prescritto dall'art. 907 C.C., non è applicabile, stante il disposto dell'art. 879, secondo comma, C.C. - per il quale "alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze o le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze" - non solo quando la strada o la piazza pubblica si frappongano tra gli edifici interessati, ma anche nel caso in cui le stesse delimitino ad angolo retto, da un lato, il fondo dal quale si gode la veduta, e, dall'altro, il fondo sul quale si esegue la costruzione. Cass. n. 14784 del 24/06/2009.

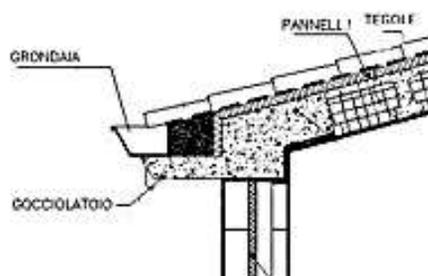
Strada di uso pubblico - L'esonero dal rispetto delle distanze legali previsto dall'articolo 879, comma secondo, C.C. per le costruzioni a confine con piazze e vie pubbliche, va riferito anche alle costruzioni a confine delle strade di proprietà privata gravate da servitù pubbliche di passaggio, giacché il carattere pubblico della strada, rilevante ai fini dell'applicazione della norma citata, attiene più che alla proprietà del bene, piuttosto all'uso concreto di esso da parte della collettività. Cass. n. 6006 del 05/03/2008

Nota: poco convincente; è questione molto controversa: comunque occorre un atto formale il quale consenta di escludere che si tratti di uso abusivo o tollerato.

Distanze e codice della strada - Le disposizioni di legge e regolamentari tra le quali, fra l'altro, il codice della strada ed il relativo regolamento di esecuzione, cui rinvia l'art. 879, comma secondo, C.C. per il caso delle costruzioni "in confine con le piazze e le vie pubbliche", non sono dirette alla regolamentazione dei rapporti di vicinato ed alla tutela della proprietà, ma alla protezione di interessi pubblici, con particolare riferimento alla sicurezza della circolazione stradale; pertanto, ove l'Amministrazione pubblica a tutela del bene demaniale abbia esperito i rimedi ordinari a tutela della proprietà, è da ritenersi insussistente un diritto soggettivo suscettibile di dar luogo a tutela ripristinatoria. Cass. n. 5204 del 27/02/2008.

Risarcimento danno - Il proprietario di un edificio che ne fronteggi un altro al lato opposto di una pubblica via, oltre ad avvalersi della tutela giurisdizionale amministrativa, sulla base della convergenza del proprio interesse particolare con quello generale tutelato dalle norme di edilizia e di ornato pubblico richiamate dall'art. 871 C.C., può anche chiedere al giudice ordinario, in caso di non conformità a tali norme dell'edificio frontistante, il risarcimento dei danni eventualmente cagionatigli dalla violazione delle stesse. Cass. n. 2948 del 11/03/1993

Briciole di nomenclatura - I cornicioni



Art. 880 - Presunzione di comunione del muro comune

Il muro che serve di divisione tra edifici si presume comune fino alla sua sommità e, in caso di altezze ineguali, fino al punto in cui uno degli edifici comincia ad essere più alto.

Si presume parimenti comune il muro che serve di divisione tra cortili, giardini e orti o tra recinti nei campi.

Abbiamo visto che il muro costruito contro quello del vicino può essere in semplice aderenza oppure essere incorporato ad esso in modo da formare un unico muro sotto l'aspetto statico.

In questo caso la legge presume, fino a prova contraria, che il muro, avente le caratteristiche di un muro di fabbrica, sia in comunione per tutta l'altezza dell'edificio più basso e per tutta la sua lunghezza del muro più lungo. Si badi bene, non si presume che il muro sia di metà ciascuno per metà verticale, ma bensì *pro quota* ideale.

Se il muro forma una linea spezzata si avranno tanti muri quanti sono i segmenti della linea.

Se il vicino si è appoggiato contro il muro che sorgeva non a cavallo del confine, ma al di là di esso, entro il terreno confinante, la presunzione sorge solo dopo che si è verificata l'usucapione ventennale del diritto di tenere il proprio edificio in tale posizione illegittima.

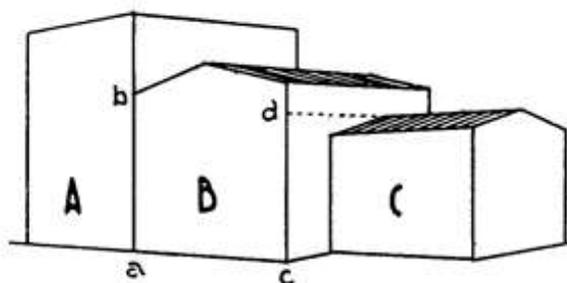
Il secondo comma estende la presunzione di comunione anche ai muri di cinta.

Si ritiene che la presunzione non trovi applicazione quando la utilità del muro non è reciproca in quanto le proprietà non sono omogenee. In altre parole non si presume comune il muro di cinta di una villa che la separa dalla campagna. Lo è quello che la divide da un'altra villa.

Si ritiene egualmente che non si presuma comune il muro con volte e spezzate che recinge una intera proprietà.

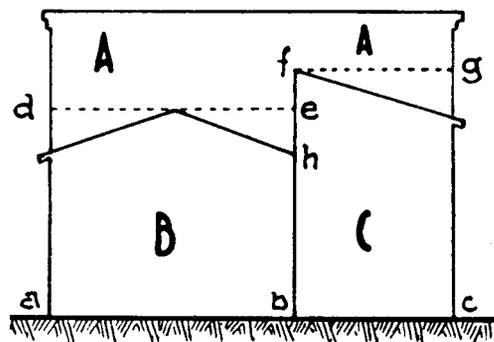
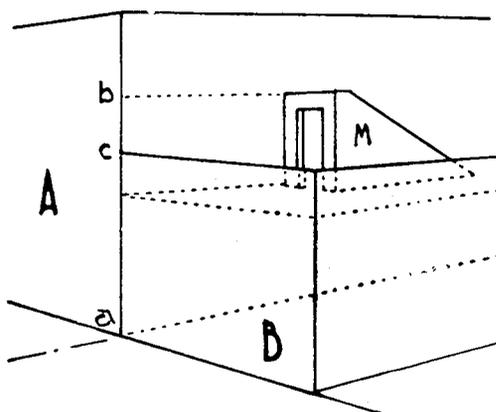
La presunzione viene meno quando risulta che il muro non è a cavallo del confine, ma entro il confine del terreno cintato e quando vi sono segni materiali che dimostrano l'esclusiva proprietà del muro (pioventi, pluviali, incavi, ecc.).

Per il condominio valgono regole particolari; la Cassazione ha deciso, ad esempio, che il proprietario di una cantina può abbattere il muro non portante che la divide dall'androne dei garage, per usare la cantina come garage (903/1975 e successive).



Tra i fabbricati A e B il muro si presume comune per l'altezza ab . Il muro fra B e C si presume comune per l'altezza cd e per tutta la sua lunghezza.

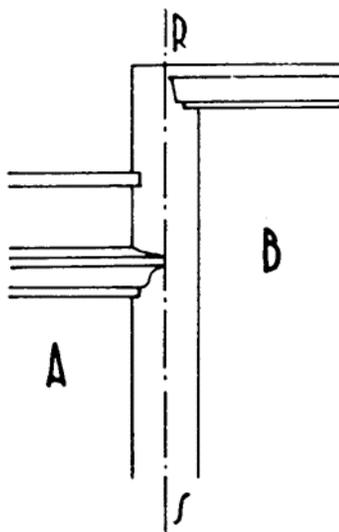
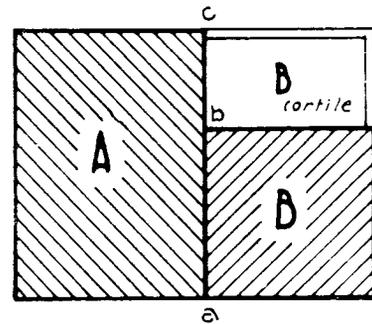
Il fabbricato B ha un terrazzo con parapetto ed un abbaino che ricopre la scala di accesso al terrazzo. Il muro divisorio si presume comune per l'altezza ab . Se non vi fosse l'abbaino, si riterebbe comune per l'altezza ac .



Contro A sono appoggiati i fabbricati B e C.

La zona $abde$ è comune fra A e B.
La zona $bcfg$ è comune fra A e C.
Il muro fra B e C è comune fino all'altezza h .

Il muro *abc* si presume comune per tutta la lunghezza *ac*.



Quando sul prospetto esterno di una facciata i rispettivi cornicioni si estendono fino alla linea centrale del muro, si presume che il muro sia comune. E quindi la linea RS indica il confine invalicabile per sporti, cornicioni, tende.

Art. 880 - Giurisprudenza della Cassazione

Muro comune - misurazione - In caso di proprietà delimitate da un muro comune, la linea di confine non si identifica con la linea mediana del muro medesimo, poiché su di esso, nonché sull'area di relativa incidenza, i proprietari confinanti esercitano la contitolarità del rispettivo diritto per l'intera estensione ed ampiezza, sicché le distanze si misurano rispetto alla facciata del muro prospiciente la cosa da tenere a distanza. Cass. n. 26941 del 23/12/2016.

Muro divisorio - Servitù di veduta - Il muro divisorio non può dar luogo all'esercizio di una servitù di veduta, sia perché ha solo la funzione di demarcazione del confine e tutela del fondo, sia perché, anche quando consente di *inspicere* e *prospicere* sul fondo altrui, è inidoneo ad assoggettare un fondo all'altro, a causa della reciproca possibilità di affaccio da entrambi i fondi confinanti. Cass. n. 6927 del 07/04/2015.

Costruzione sul terreno di un singolo - La presunzione relativa di comunione del muro, stabilita dall'art. 880 C.C., postulando la funzione divisoria di fondi omogenei, alla quale si ricollega l'utilità comune, è vinta dall'accertamento che il muro sia stato costruito nella sua interezza su di una sola delle aree confinanti, con conseguente acquisto per accessione, ai sensi dell'art. 934 C.C. Cass. n. 50 del 03/01/2014.

Composse - L'accertata funzione divisoria di un muro di recinzione esistente tra le confinanti proprietà costituisce, ai fini della tutela possessoria dello stesso, prova presuntiva del suo composse. Cass. n. 22275 del 27/09/2013.

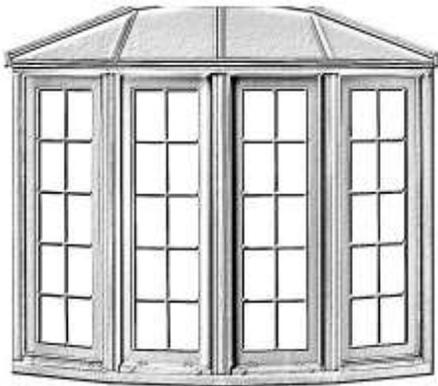
Entità prediali omogenee - Ai sensi dell'art.880 C.C., la presunzione di comunione riguarda soltanto il muro che divide entità prediali omogenee (edificio da edificio, cortile da cortile, orto da orto, ecc.), non trovando applicazione nel caso di entità prediali diverse. (Nella specie, è stata esclusa la presunzione di comunione del muro che divideva un fondo agricolo da un cortile). Cass. n. 14609 del 22/06/2007.

Apertura di luci -In caso di apertura di luci nel muro divisorio tra proprietà confinanti, da considerarsi comune ai sensi dell'articolo 880 C.C., deve applicarsi il disposto dell'articolo 903 C.C., il quale, oltre a consentire, al primo comma, l'apertura al proprietario di luci nel muro proprio che sia contiguo al fondo altrui, stabilisce, al secondo comma, come regola di ordine generale, che "se il muro è comune, nessuno dei proprietari può aprire luci senza il consenso dell'altro". Di conseguenza, il diritto a mantenere le luci può essere in tale ipotesi diversamente acquisito solo *iure servitutis*. Cass. n. 13649 del 11/06/2007

Presunzione - In tema di presunzione di comunione del muro divisorio tra edifici prevista dall'art.880 C.C., i limiti di operatività di detta presunzione sono determinati dallo stesso articolo (secondo periodo del primo comma) facendo espresso riferimento "al punto in cui uno degli edifici comincia ad essere più alto", nel senso che, in ipotesi che uno dei due edifici sia più alto rispetto all'altro, la presunzione suddetta opera sino al punto in cui le altezze dei due edifici combaciano. (Nel caso di specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito per difetto di motivazione, per non avere la stessa considerato che il resistente aveva inserito le travi di sostegno di una sua tettoia nella parte più alta del muro divisorio, dove questo proseguiva per cingere soltanto la fabbrica dell'edificio dei ricorrenti). Cass. n. 5261 del 10/03/2006.

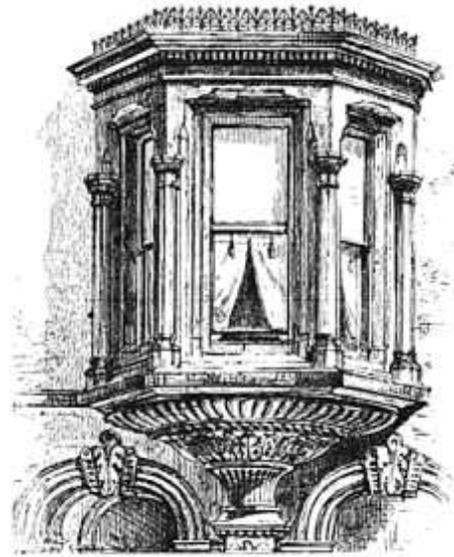
Vedute - L'obbligo di rispettare le distanze per l'apertura di vedute sul fondo vicino non viene meno se la presenza di muri divisorii o altre barriere impediscono in concreto l'affaccio sul medesimo. Cass. n. 4712 del 30/03/2001

Briciole di nomenclatura - Bovindi ed Erker



Bow window

(La distinzione fra i vari tipi è alquanto incerta; in genere in italiano si chiamano tutti bovindi).



Bay window (ted. Erker)

881 - Presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio

Si presume che il muro divisorio tra i campi, cortili, giardini od orti appartenga al proprietario del fondo verso il quale esiste il piovente e in ragione del piovente medesimo.

Se esistono sporti, come cornicioni, mensole e simili, o vani che si addentrano oltre la metà della grossezza del muro, e gli uni e gli altri risultano costruiti col muro stesso, si presume che questo spetti al proprietario dalla cui parte gli sporti o i vani si presentano, anche se vi sia soltanto qualcuno di tali segni.

Se uno o più di essi sono da una parte, e uno o più dalla parte opposta, il muro è reputato comune: in ogni caso la positura del piovente prevale su tutti gli altri indizi.

Questo articolo contiene le regole per stabilire chi sia il proprietario di un muro non di fabbrica, con superfici libere, che separa campi, cortili, giardini, orti.

Si presume, salvo prova contraria, che il muro appartenga al proprietario del fondo (elencazione tassativa):

- verso cui è inclinata la superficie superiore del muro (piovente). È il criterio prevalente. Se il piovente è doppio si deve presumere la comunione del muro (Cass. 1784/1966);

- verso cui vi sono uno o più sporti come cornicioni o mensole.

- verso cui siano stati ricavati nel muro uno o più vani che occupano più di metà del suo spessore. Non sono tali i buchi creati per infiggervi i pali dei ponteggi (covili) al momento della costruzione.

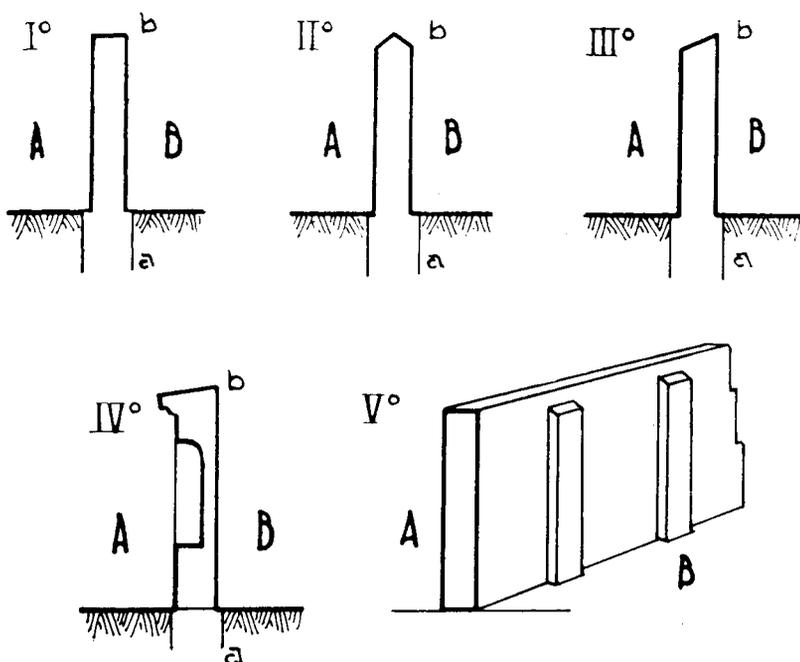
La presunzione viene meno di fronte a titoli che dimostrano l'esclusiva proprietà del muro, salva però l'usucapione di servitù di sporto o di stillicidio.

La presunzione, si ripete, non opera per muri di divisione fra edifici.

Una gronda o un piovente che sporge da un muro qualsiasi non fa presumere che il terreno sottostante sia di proprietà del padrone del muro.

La Cassazione, 1018/1986, ha detto che non fa sorgere presunzione alcuna la presenza di un contrafforte di sostegno del muro; ma mi pare

proprio una opinione erronea; il contrafforte uno lo costruisce per sostenere il proprio muro, non il muro di un terzo che può tranquillamente lasciar crollare.

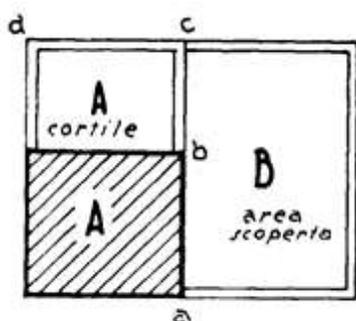


I - Il muro si presume comune in mancanza di ogni segno a cui ricollegare una presunzione. Il fatto che B abbia costruito il muro a proprie spese non dimostra nulla perché se lo avesse costruito sul terreno di A, il muro sarebbe acceduto al fondo A !

II - Il muro si ritiene comune per il doppio piovente.

III e IV - Il muro si presume di A perché vi è il piovente dal suo lato e per il vano ricavato nello spessore del muro per oltre la sua metà;

V - Il muro si presume di B per la presenza delle lesene di rinforzo.

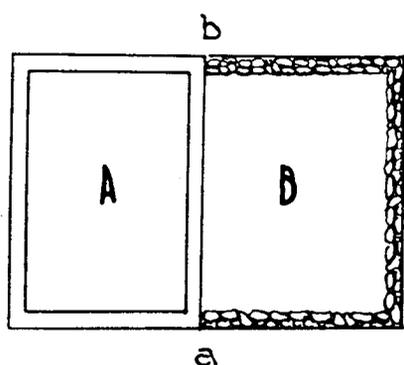
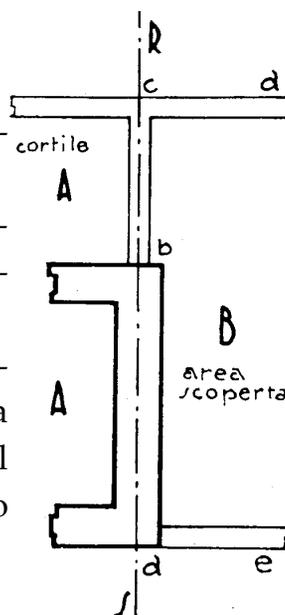


Se il tratto del muro di cinta bc non è in asse per grossezza con il muro ab ed è costruito con materiali eguali a quelli del tratto cd e commesso ad esso, si presume che tutto il muro abc appartenga ad A e che B si sia solamente attestato nel punto a e c .

Sia invece il muro bc in asse con il muro ab , si possono fare due ipotesi.

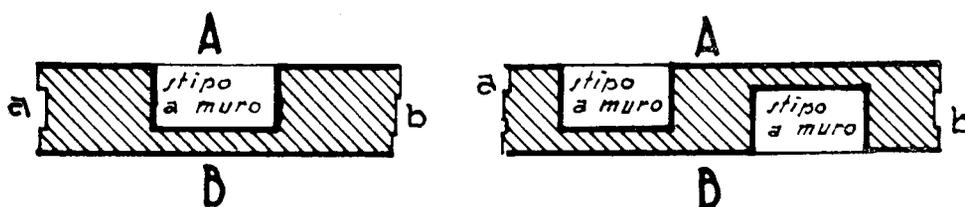
a) che A abbia costruito in tal modo, ad esempio autorizzato da B o dal suo dante causa, ed allora si presume che tutto il muro abc è di A.

b) se il tratto bc ha doppio piovente, si presume comune; se poi esso è dello stesso materiale e struttura di ae e cd si presume che A abbia reso comune tutto il preesistente muro di cinta ac , lasciando solo il vecchio tratto bc .

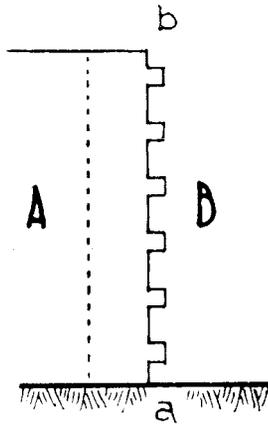


Se il fondo A è recintato con muro a malta e il fondo B è recintato con muri a secco o siepi, si ritiene che il muro ab sia tutto di A.

Il vano nel muro oltre la sua metà, lascia presumere che A sia il proprietario del muro.

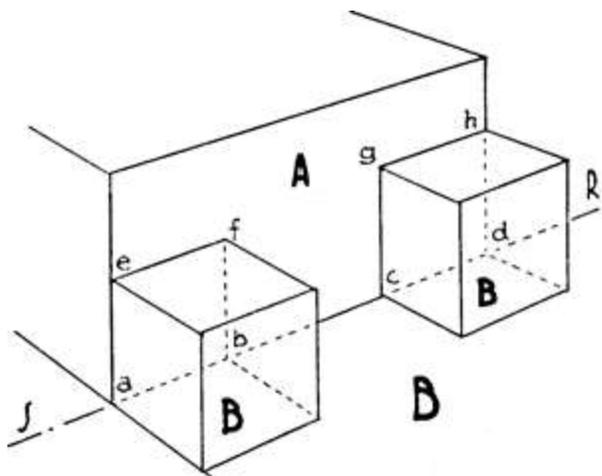
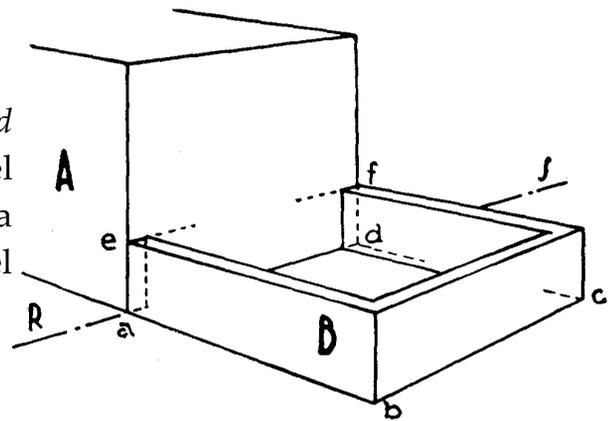


La presenza di vani oltre la metà dello spessore, da entrambi i lati, fa presumere la comunione del muro.



Gli addentellati, ammorsature, tagli di presa lasciati da A per consentire un futuro innesto del muro di B, non sorreggono alcuna presunzione.

Il fatto che il muro di cinta $abcd$ di B si appoggi od innesti nel muro di A non fa sorgere alcuna presunzione di comunione del muro ad .



Se risulta che le due fabbriche di B sono state appoggiate al muro di A per contratto o per usucapione, la zona $bcfg$ non si presume comune fra A e B e quindi A può aprirvi luci legali.

Art. 881 - Giurisprudenza della Cassazione

Piovente - Per determinare la proprietà del muro divisorio, ai sensi dell'art. 881 C.C., su tutti gli altri indizi prevale la positura del piovente, anche nel caso di doppio piovente, sicché il confinante che realizzi un piovente sul muro divisorio comune deve spezzare l'ultima fila di tegole, rivolgendone metà verso il fondo altrui, in modo da non alterare la presunzione. Cass. n. 23282 del 31/10/2014

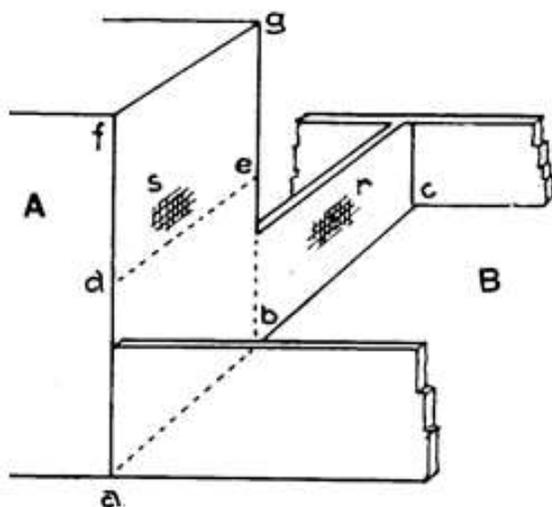
Nota: la massima concerne una confusa vicenda, non chiarita in tre gradi di giudizio, e quindi non ho capito di che cosa si stava parlando! Meglio ignorarla.

Entità prediali omogenee - La presunzione derivante dall'art.881, primo e secondo comma, C.C., per la quale il muro divisorio tra campi, cortili, giardini ed orti si presume che appartenga esclusivamente al proprietario del fondo verso il quale insistono i segni sul muro che sono dalle medesime norme considerati, si applica solo alle entità prediali omogenee. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto inoperante la suddetta presunzione perché dall'istruttoria svolta in primo grado era risultato che le proprietà confinanti sul muro erano costituite, l'una, da una "cascina", e l'altra, invece, da "un'ampia area cortilizia"). Cass. n. 5258 del 10/03/2006

882 - Riparazioni del muro comune

Le riparazioni e le ricostruzioni necessarie del muro comune sono a carico di tutti quelli che vi hanno diritto e in proporzione del diritto di ciascuno, salvo che la spesa sia stata cagionata dal fatto di uno dei partecipanti.

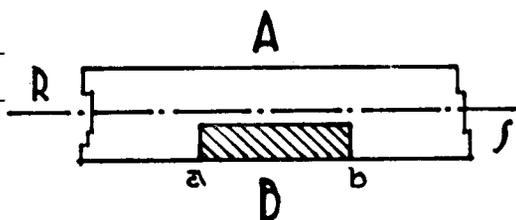
Il comproprietario di un muro comune può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, rinunciando al diritto di comunione, purché il muro comune non sostenga un edificio di sua spettanza.

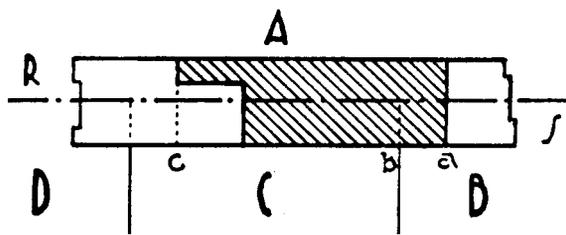


Se deve essere riparato solo il tratto bc , e B non vuole partecipare alla spesa, deve rinunciare alla comunione sul muro bc per tutta la sua altezza.

Se deve essere fatta la riparazione S sul muro $defg$, che è comune, B può non pagare se rinuncia alla comunione al tratto $defg$ in cui la linea de rappresenta il limite inferiore minimo al di sotto della zona da riparare.

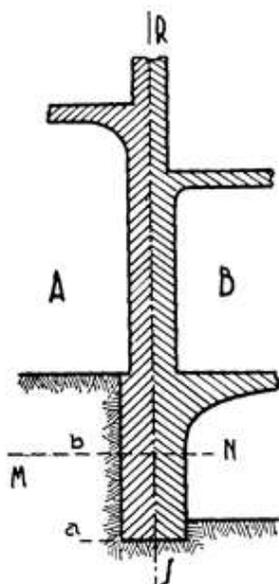
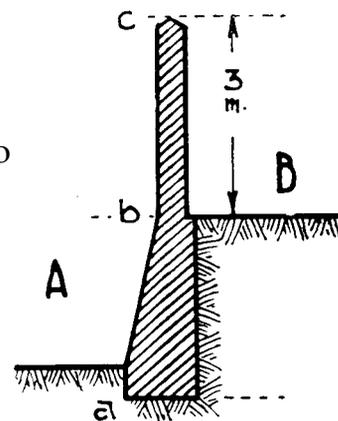
Se nel muro comune si deve eseguire la riparazione ab , sia A che B concorrono egualmente alla spesa.





Se più sono i proprietari, ciascuno concorrerà alla spesa in proporzione alla lunghezza del muro di sua pertinenza (1/2 a A, bc a C, a a B, nulla a D).

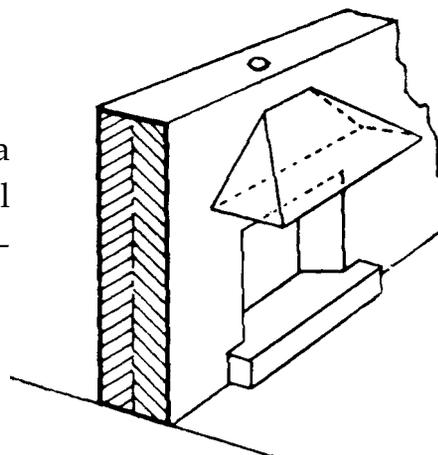
La spesa per riparare il tratto ab è sostenuta per intero da B; la parte superiore verrà costruita o riparata a spese comuni.



Nel caso di edificio con scantinati, B deve pagare le riparazioni del muro nella cantina fino al livello MN, a cui giungerebbero le normali fondazioni della parte superiore se non vi fosse lo scantinato. La parte sopra la linea MN verrà riparata con spesa ripartita in parti eguali nella parte in cui riguarda i muri portanti o resistenti.

Naturalmente se la riparazione si rende necessaria per responsabilità di uno dei proprietari, egli dovrà sostenere l'intera spesa.

Se nel muro comune vi è un camino e da esso derivano danni al muro, il padrone del camino dovrà sostenere tutte le spese di riparazione.



Art. 882 - Giurisprudenza della Cassazione

Danno cagionato dal comunista - Ai sensi dell'art. 882, primo comma, C.C., le riparazioni e le ricostruzioni necessarie del muro comune sono a carico di tutti i comproprietari in proporzione alle rispettive quote, salvo che la spesa sia stata cagionata dal fatto di uno dei partecipanti, nel qual caso l'obbligo di riparare il muro comune è posto per l'intero a chi abbia cagionato il fatto che ha dato origine alla spesa. Ne consegue che, qualora il danno subito dalla cosa comune sia imputabile ad uno dei due comproprietari, l'altro può agire nei confronti del danneggiante per il risarcimento dei danni per equivalente solo nei limiti dell'importo corrispondente alla spesa necessaria per la riparazione su lui gravante in proporzione al suo diritto di comproprietà, e non anche per la parte di esborso dovuta dal comproprietario danneggiante. Cass. n. 20733 del 23/11/2012.

Riparazione eseguita da un condomino - La ricostruzione del muro comune, ove comunque necessaria, deve essere eseguita previo consenso di tutti i comproprietari, salvo che non ricorrano ragioni di urgenza, la cui insussistenza, in mancanza del consenso di tutti i comproprietari, rileva esclusivamente al fine della ripartizione delle spese, restando escluso che, in detta ipotesi, il giudice possa ordinare la demolizione ed il ripristino dell'opera, qualora ne sia stata accertata la necessità. Cass. n. 17899 del 25/11/2003.

Muro di comune utilità - In tema di condominio di edificio, nel caso in cui un muro portante appartenga in proprietà esclusiva ad uno solo dei partecipanti al condominio, essendo esso comunque indispensabile per l'esistenza dell'edificio, con la proprietà esclusiva del singolo concorre una comunione di

godimento in favore di tutti coloro i quali, nell'edificio, sono titolari della proprietà solitaria dei piani o delle porzioni di piano, con la conseguenza che tutti i condomini - i quali ricavano una utilità dalla cosa, necessaria per l'esistenza e per la protezione dei loro immobili - sono tenuti a contribuire alle spese per la conservazione del muro in questione in proporzione alle rispettive quote, secondo il principio generale enunciato dall'art. 1123 primo comma C.C. Cass. n. 1154 del 15/02/1996.

Danno cagionato dal comunista - Mentre l'onere delle spese di riparazione e ricostruzione del muro comune per quelle cause di deterioramento dipendenti dal suo uso normale è, ai sensi dell'art. 882 C.C., a carico di tutti i comproprietari, in proporzione del diritto di ciascuno, e si trasferisce, perciò, in capo a chiunque sia proprietario della cosa nel momento in cui si presenta la necessità della riparazione o della ricostruzione, l'onere delle spese provocate dal fatto di uno dei partecipanti, essendo connesso alla responsabilità personale di questo, grava esclusivamente sul soggetto che vi ha dato causa e non si trasferisce, quindi, solo a causa del trasferimento del diritto reale, al condomino che gli è succeduto. Cass. n. 3089 del 30/03/1994.

Lavori prescritti dall'Autorità - Al fine di applicare l'art. 882 C.C. per il quale le riparazioni e le ricostruzioni necessarie del muro comune sono a carico di tutti coloro che vi hanno diritto, è sufficiente accertare il carattere necessario delle riparazioni eseguite, mentre è irrilevante ai predetti fini che le stesse siano anche conformi alle prescrizioni contenute in un'ordinanza del sindaco che le ha imposte a salvaguardia della pubblica incolumità. Cass. n. 4944 del 20/08/1981.

883 - Abbattimento di un edificio appoggiato al muro comune

Il proprietario che vuole atterrare un edificio sostenuto da un muro comune può rinunciare alla comunione di questo, ma deve farvi le riparazioni e le opere che la demolizione rende necessarie per evitare ogni danno al vicino.

884 - Appoggio e immissione di travi e catene nel muro comune

Il comproprietario di un muro comune può fabbricare appoggiandovi le sue costruzioni e può immettervi travi, purché le mantenga a distanza di cinque centimetri dalla superficie opposta, salvo il diritto dell'altro comproprietario di fare accorciare la trave fino alla metà del muro, nel caso in cui egli voglia collocare una trave nello stesso luogo, aprirvi un incavo o appoggiarvi un camino. Il comproprietario può anche attraversare il muro comune con chiavi e catene di rinforzo, mantenendo la stessa distanza. Egli è tenuto in ogni caso a riparare i danni causati dalle opere compiute.

Non può fare incavi nel muro comune, né eseguirvi altra opera che ne comprometta la stabilità o che in altro modo lo danneggi.

Il diritto di immettere, cioè di costruire utilizzando il muro comune e di immettere travi nel muro comune è imprescrittibile e non occorre preavviso al confinante né il suo consenso. Se, come di regola, per eseguire il lavoro si deve bucare tutto il muro, occorrerà il previo consenso del vicino; se non acconsente si deve ricorrere al giudice.

Il vicino può reagire solo se teme per la stabilità o integrità del muro o altri danni e solo in tal caso può pretendere di essere assicurato (garanzia per danni, consulenza tecnica, ecc.).

È norma speciale e tassativa che non ammette interpretazione analogica (ad es. allo inserimento di tubi)

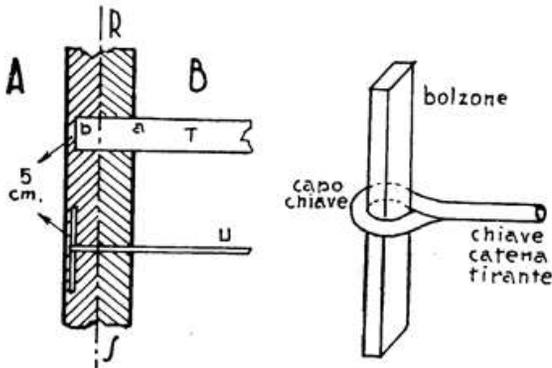
La trave può essere accorciata dal vicino se egli ha eguale bisogno di appoggiare una sua trave. Egual diritto non sussiste per tiranti e catene.

Nello spessore del muro si computa anche l'intonaco.

In genere sono consentite tutte le opere che non precludono al vicino il diritto di utilizzare allo stesso modo il muro e che non creino pregiudizio

alla consistenza e durata del muro.

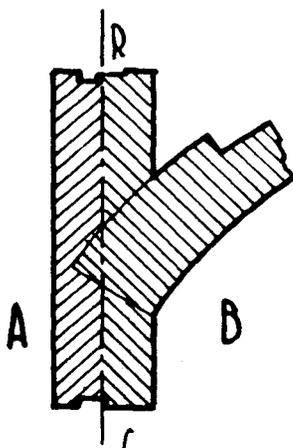
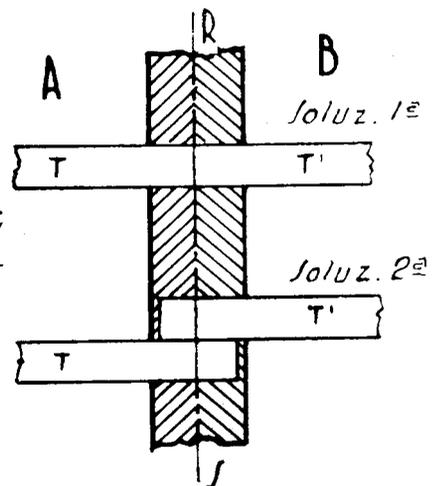
Possono usucapirsi servitù di appoggio od immissione, se sono apparenti.



B può incastrare una trave o un tirante o una catena fino a 5 cm dalla superficie verso A.

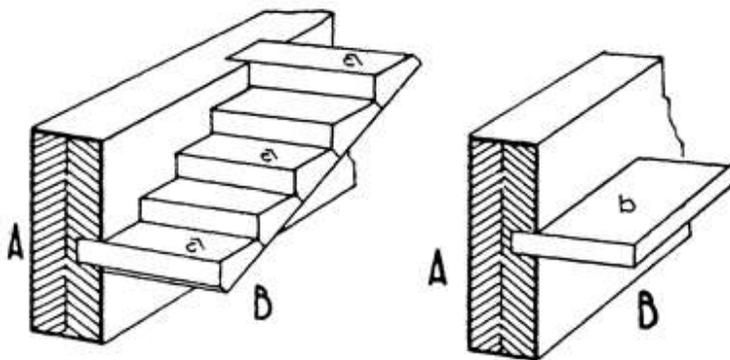
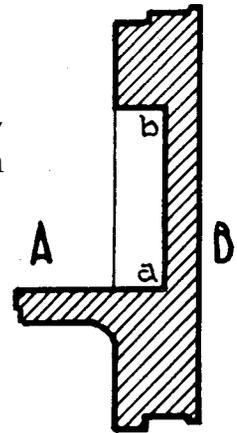
Se A vuole incastrare una trave a sua volta, può accorciare il precedente fino a metà del muro, a sue spese.

Non sempre è necessario accorciare la trave; la nuova trave può essere affiancata o sovrapposta alla precedente.



Se la statica lo consente, B può appoggiare una volta anche oltre la metà del muro. Se A dovesse aver concreto bisogno di utilizzare tutta la sua metà di muro, potrebbe chiedere a B di tagliare la parte di volta eccedente, con spesa a carico di B.

Se ha A costruito per primo ed ha fatto la nicchia del muro, e successivamente B acquista la comunione del muro, non può pretendere l'eliminazione della nicchia.



L'art. 884 C.C. regola la immissione di elementi strutturali come travi e tiranti che incidono sulla statica del muro. È sempre consentita l'immissione nel muro comune, fino alla metà

di esso, di altri elementi costruttivi come mensole, scalini, solette.

Art. 883-884 -Giurisprudenza della Cassazione

Demolizione e danni - Il proprietario che demolisce il muro comune è obbligato ad eseguire le riparazioni necessarie ad evitare danni ai vicini. Tuttavia tale obbligo - il quale costituisce oggetto di un'obbligazione *propter rem* - non si estende, per difetto del nesso causale, ai danni ascrivibili casualmente alla condotta di altri soggetti (terzi esecutori di altre opere di demolizione) od alle carenze strutturali del fabbricato. Cass. n. 10325 del 19/10/1998.

Demolizione muro comune - A norma dell'art 883 C.C., il proprietario, che demolisca un edificio sostenuto da muro comune, può rinunciare alla comunione di questo, ove non intenda più utilizzarlo, ma è obbligato alle riparazioni ed alle opere di ripristino del muro medesimo, che si rendano necessarie in conseguenza della demolizione. Al comproprietario del muro, pertanto, va riconosciuto il diritto di agire per ottenere la condanna dell'autore della demolizione all'adempimento di detto obbligo, in relazione al suo interesse di poter esercitare, come e quando vorrà, tutte le facoltà inerenti al suo diritto sulla cosa, ed a prescindere, quindi, dalla dimostrazione di un'attuale necessità di utilizzare il muro stesso (ad esempio, per l'appoggio di una nuova costruzione). Tale azione, peraltro, non presuppone il conseguimento, da parte dell'obbligato, di licenza amministrativa per le opere di ripristino del muro, in quanto l'eventuale diniego della licenza medesima non vale ad elidere il diritto del comproprietario, ma, se del caso, potrà far sorgere questioni solo in Sede di esecuzione della pronuncia di accoglimento della domanda. Cass. n. 129 del 15/01/1976.

Demolizione e servitù- Il diritto del proprietario di demolire e ricostruire il proprio edificio non incontra altri limiti che l'eventuale esistenza di una servitù prediale, che vieti tale demolizione a vantaggio di altro edificio contiguo, e l'osservanza della norma di cui all'art 883 C.C. che, nell'ipotesi di sussistenza fra i due fabbricati di un muro comune, obbliga il proprietario che intenda demolire a farvi le riparazioni necessarie per evitare danni al vicino. All'infuori di tali ipotesi, il proprietario - salva l'adozione delle opportune misure cautelari, attinenti alle modalità dei lavori di abbattimento - può demolire liberamente il proprio stabile anche se quest'ultimo serva da appoggio ad altro edificio privo di stabilità e senza essere tenuto, in tal caso, ad eseguire adeguate e tempestive opere di sostegno. Del pari, lo stesso proprietario non è obbligato, nel ricostruire, a fornire nuovamente al vicino l'appoggio di cui questi aveva, fino ad allora, fruito, senza avervi diritto. Al contrario, incombe al proprietario del fabbricato instabile, che versa in illecito, per aver goduto dell'appoggio senza titolo

di servitù e fuori della comunione del muro, l'obbligo di eliminare questa invasione dell'altrui sfera giuridica, eseguendo a sue spese e sul proprio suolo, le opere necessarie a garantire all'altro proprietario il diritto di demolire e ricostruire il proprio stabile senza pericoli di sorta. Cass. n. 2983 del 21/10/1974

Muro canaletta - Premesso che un fondo è tenuto a ricevere solo le acque che defluiscono normalmente dal fondo vicino, senza che il proprietario di questo possa rendere più gravoso lo scolo medesimo, qualora il proprietario demolisca un edificio sostenuto da un muro comune sul confine, sulla cui sommità preesisteva una canaletta comune di raccolta e scolo delle acque piovane, sorge l'obbligo di ripristinare la situazione dello stato dei luoghi, non essendo consentita l'abolizione della canaletta preesistente e la sua sostituzione con altra di minore portata e del tutto insufficiente. Cass. n. 2900 del 17/10/1974

Muro condominiale - Il muro perimetrale di un edificio condominiale può essere utilizzato dal singolo condominio per il migliore godimento della parte di edificio di sua proprietà esclusiva, ma non può essere invece utilizzato, senza il consenso di tutti i condomini, per l'utilità di un altro immobile di sua esclusiva proprietà, in quanto ciò implica la costituzione di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva escluso la necessità del consenso di tutti i condomini per la edificazione da parte di uno di essi di una tettoia di copertura di un'area di esclusiva proprietà di quest'ultimo, realizzata mediante il suo inserimento nel muro perimetrale comune, che aveva assunto la funzione di quarta parete del nuovo vano). Cass. n. 17868 del 24/11/2003.

Art. 885 - Innalzamento del muro comune

Ogni comproprietario può alzare il muro comune, ma sono a suo carico tutte le spese di costruzione e conservazione della parte sopraedificata. Anche questa può dal vicino essere resa comune a norma dell'art. 874.

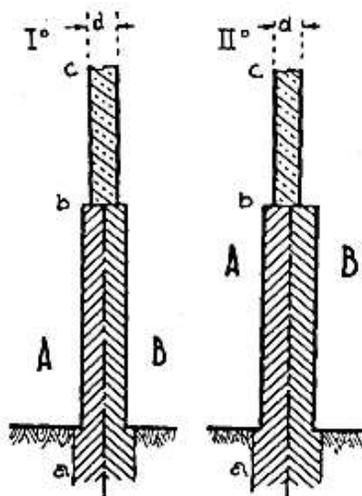
Se il muro non è atto a sostenere la sopraedificazione, colui che l'esegue è tenuto a ricostruirlo o a rinforzarlo a sue spese. Per il maggiore spessore che sia necessario, il muro deve essere costruito sul suolo proprio, salvo che esigenze tecniche impongano di costruirlo su quello del vicino. In entrambi i casi il muro ricostruito o ingrossato resta di proprietà comune, e il vicino deve essere indennizzato di ogni danno prodotto dall'esecuzione delle opere. Nel secondo caso il vicino ha diritto di conseguire anche il valore della metà del suolo occupato per il maggiore spessore.

Qualora il vicino voglia acquistare la comunione della parte sopraelevata del muro, si tiene conto, nel calcolare il valore di questa, anche delle spese occorse per la ricostruzione o per il rafforzamento.

La norma deroga alla normativa generale sulla comunione e quindi è norma eccezionale non applicabile per analogia. Quindi, ad es., lo spazio sovrastante del muro può essere usato esclusivamente per la sopraelevazione e non è consentito ogni uso che impedisca all'altro comproprietario di farne pari uso (art. 1102 C.C.) o che violi diritti acquisiti nella parte preesistente o che impedisca di utilizzare il muro per la sua funzione. Ognuno dei comproprietari non può avere, in forza di questo articolo, più diritti e facoltà di quelle che spetterebbero al proprietario esclusivo e devono sempre essere rispettate le norme su distanze e vedute.

Se gli altri condomini intendono anch'essi concorrere alla sopraelevazione del muro comune, viene meno la ragion d'essere della norma. La loro intenzione può essere desunta da un comportamento tacito, senza bisogno di un interpello.

La sopraedificazione su una costruzione non in appoggio al muro comune sul confine, pure in caso di proiezione con aggetti nell'area del muro, non ne costituisce innalzamento, sicché al riguardo non può trovare applicazione la disciplina dell'art. 885 C.C. (Cass. 4724/1981). Si veda l'art. 874 per i muri di cinta.



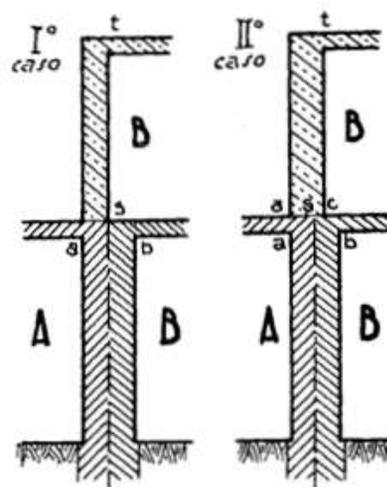
L'innalzamento del muro può essere parziale sia per quanto concerne la lunghezza del muro che per il suo spessore. Anche il materiale e la tecnica costruttiva possono essere scelti liberamente.

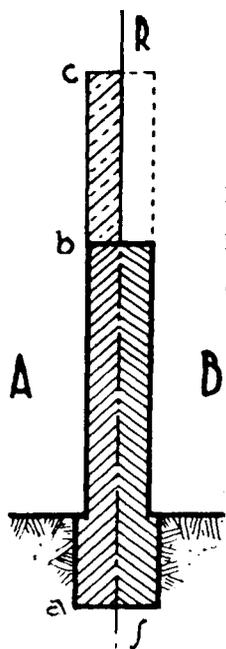
Il codice non dice come posizionare il nuovo muro di minor spessore (al centro, tutto vero A, tutto verso B). Se nel muro vi sono tubi o canne fumarie, chi costruisce deve curare a sue spese il loro prolunga-

mento.

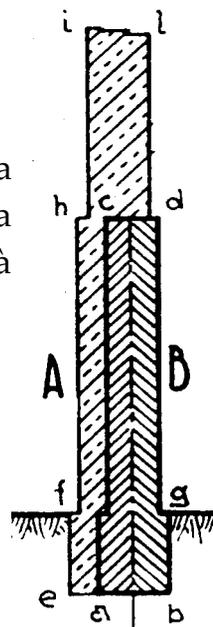
B può costruire il suo muro nelle due posizioni indicate.

Se però il muro costruito non è idoneo a consentire ad A di utilizzarlo per costruirvi in appoggio, A avrà il diritto di ingrossarlo occupando gli spazi *s* o *c* (muro di ingrossamento).



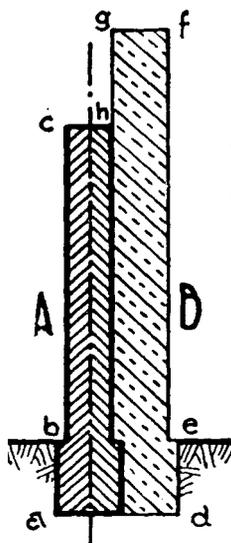


Se A ha costruito il muro sulla sua metà, B potrà costruire a sua volta senza nulla pagargli e tutto il muro diventerà comune.



A sopraeleva il vecchio muro $abcd$; se lo spessore è insufficiente può demolire il vecchio muro o ingrossarlo dal suo lato e quindi sopraelevarlo.

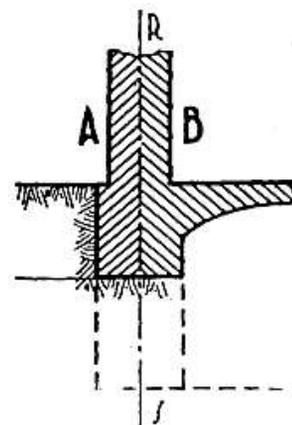
Se esigenze tecniche richiedono di ingrossare il muro dalla parte di B, A lo può fare ma deve indennizzare B per eventuali danni e pagargli la metà del valore del suolo occupato.



B, se necessario, può anche costruire il suo muro di ingrossamento nel modo raffigurato; si badi che non è una costruzione in aderenza perché essa posa sulla risega delle fondamenta, che sono comuni.

Però la parte hg può essere eretta solo se non si devono rispettare distanza da edifici sul fondo A.

B ha il diritto di innalzare il muro, ma anche quello di approfondirlo, ad esempio per costruire ambienti sotterranei o per migliorare le fondamenta della casa.



Art. 885 - Giurisprudenza della Cassazione

Muro comune - Rialzo - L'art. 885 c.c., che riconosce ad ogni comproprietario la facoltà di alzare il muro comune, introduce una deroga sia al normale regime della comunione che a quello dell'accessione, perché consente – anche senza il consenso dell'altro comproprietario del muro – la formazione di una proprietà separata ed esclusiva della sopraelevazione, appartenente al comproprietario che per primo abbia innalzato il muro comune, il quale può altresì giovare, nella prosecuzione in altezza, dello stesso principio di prevenzione adottato sulla base della costruzione, fatta salva la possibilità per il vicino comproprietario di chiedere la comunione del muro sopraelevato. Cass. Ord. n. 8000 del 30/03/2018.

Distanze legali - La disposizione dell'art. 885 C.C., che consente al comproprietario di alzare il muro comune, non interferisce con la disciplina in materia di distanze legali, né deroga alla stessa, questa perseguendo la funzione di evitare intercapedini dannose tra fabbricati (normativa codicistica) e anche di tutelare l'assetto urbanistico di una data zona e la densità degli edifici in relazione all'ambiente (disciplina regolamentare, richiamata dall'art. 873 C.C.). Cass. n. 19142 del 09/08/2013.

Innalzamento muro comune - Il proprietario di un fondo, che innalzi il muro di confine sino a portarlo all'altezza di tre metri ex art. 886 C.C., sopporta per intero le spese di sopraelevazione e non può pretendere che vi concorra il proprietario del fondo contiguo, atteso che quest'ultimo, ai sensi degli artt. 874 e 885 C.C., ha soltanto la facoltà, e non l'obbligo, di entrare in comunione della parte sopraedificata. Cass. n. 2485 del 21/02/2012.

Sopraelevazione e regolamenti - La sopraelevazione di una costruzione

unita ad un'altra, pur avendo in comune il muro divisorio, non è disciplinata dall'art. 885 C.C., ma soggiace ai limiti del regolamento locale, anche se, nel caso di distanza inderogabile dal confine, ne deriva una costruzione secondo una linea spezzata, non consentita dalle norme sulle distanze stabilite dal C.C. che impongono di allineare la costruzione al piano sottostante; né può invocarsi il principio della prevenzione, anche a volerlo ritenere applicabile su terreno già edificato. Cass. n. 10482 del 22/10/1998.

Muro con rete metallica - Il muro comune divisorio può essere sopraelevato - anche abbattendo una preesistente rete metallica - senza necessità di consenso dell'altro comproprietario perché la relativa facoltà, ai sensi dell'art. 885 C.C., è svincolata dal regime normale della comunione e non trova alcuna restrizione negli artt. 1102 e 1108 C.C. Cass. n. 237 del 11/01/1997.

Consenso del comproprietario - Il comproprietario può innalzare il muro comune senza il consenso del condomino e senza alcun vincolo di destinazione, salvo i limiti costituiti dal divieto di atti emulativi e dalle esigenze di contenimento dei reciproci interessi e di rispetto dei diritti altrui, quali quello di veduta che non può essere impedito dall'innalzamento del muro. Cass. n. 6407 del 07/07/1994.

Muro a dislivello - In ipotesi di fondi a dislivello in abitato, il proprietario del fondo sovrastante, che eserciti la facoltà di abbassarne il livello con opere di sbancamento (nella specie, per ricavare un'autorimessa), deve, se possibile, lasciare integro il muro comune posto a cavallo del confine, mentre, ove ne sia necessario l'abbattimento, deve ricostruirlo, a proprie spese, nella stessa posizione. Cass. n. 8992 del 25/07/1992.

Zone sismiche - La sopraelevazione del muro comune deve essere eseguita, a norma dell'art. 885 comma secondo C.C., con le modalità e gli accorgimenti necessari per evitare il pregiudizio della stabilità e solidità del muro sottostante e, quindi, nelle zone sismiche, con la adozione di sistemi costruttivi idonei a garantire, in conformità alle disposizioni della legislazione antisismica (legge 25 novembre 1962 n. 1684 e legge 2 febbraio 1974 n. 64), l'autonomia di ciascun edificio contiguo così da consentirne la libera ed indipendente oscillazione in caso di terremoto. Cass. n. 1076 del 01/02/1992.

Art. 886 - Costruzione del muro di cinta

Ciascuno può costringere il vicino a contribuire per metà nella spesa di costruzione dei muri di cinta che separano le rispettive case, i cortili e i giardini posti negli abitati. L'altezza di essi, se non è diversamente determinata dai regolamenti locali o dalla convenzione, deve essere di tre metri.

Questo articolo tratta il caso molto particolare (è norma eccezionale non estendibile per analogia) del muro di cinta che separa due proprietà omogenee (due case, due giardini, due cortili, due aree edificabili, così che vi sia eguaglianza di interessi e di utilità) e che ognuno dei due confinanti può pretendere che venga costruito a spese comuni e con l'altezza di tre metri. La norma non esclude che si costruiscano altri muri di cinta di distanza di altezza superiore o inferiore, o che separino fondo non omogenei, ma per essi non si può costringere il vicino a partecipare alla spesa. Il muro deve essere in muratura e non si computano nell'altezza reti metalliche poste sopra di esso (Cass. n. 12819 del 12/07/2004). In caso di fondi a dislivello non si computa nell'altezza la parte di muro che serve a reggere la scarpata (Cass. n. 1058 del 26/04/1966).

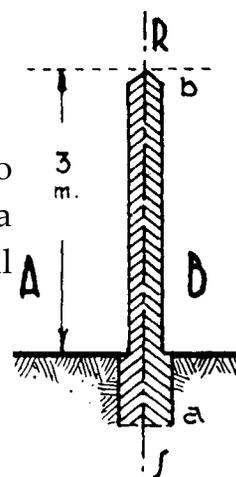
Il muro deve essere costruito a cavallo del confine. Non è stabilito il tipo di muratura e quale robustezza il muro deve avere (basta che adempia allo scopo di rendere difficili scavalcamenti), ma restano fermi i principi posti dall'art. 885 C. C.

L'altezza di tre metri trova applicazione solo in caso di fondi allo stesso livello. La parte di muro che sorregge una scarpata o terrapieno non si considera costruzione al fine delle distanze, dalla base fino al piano di campagna superiore (Cass. 6060/1983).

Se il proprietario di uno dei due fondi, lo sbanca e ne abbassa il livello, non può pretendere che venga abbassata anche l'altezza del muro esistente (Cass. 1058/1966).

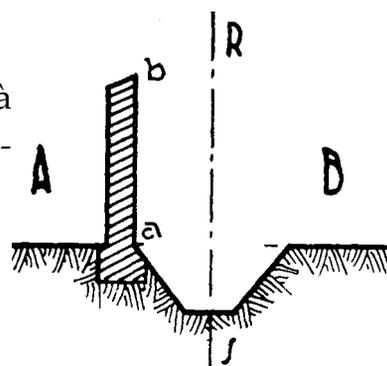
La norma non si applica nel caso di sopraelevazione di muro già esistente. Il confinante che non intende partecipare alla spesa deve abbandonare la striscia di sua proprietà su cui sorgerà il muro e rinunciare alla comunione sul muro (art. 888 C. C.). Vedi anche art.878 C. C.

Se non ricorrono le condizioni per la costruzione di un muro in comune, chi vuole recintare il proprio fondo dovrà farlo a sue spese e non sulla linea di confina, ma interamente sul proprio fondo.



Il muro a secco, privo di consistenza statica e quindi non sopraelevabile e non utilizzabile per costruirvi in appoggio od aderenza, non si considera muro di cinta e deve essere costruito tutto sul terreno di chi vi ha interesse.

Se fra le due proprietà vi è un fosso o altra entità analoga, B non ha obbligo di contribuire alla costruzione del muro.



Art. 886 - Giurisprudenza della Cassazione

Muro di cinta - Il proprietario di un fondo, che eriga un muro sul confine, ha diritto ad ottenere, dal proprietario del fondo contiguo, un contributo per metà nella spesa di costruzione solo se il manufatto integri i requisiti del muro di cinta ex art. 886 C.C., raggiungendo un'altezza non inferiore a tre metri e sempreché lo stesso, fino a tale livello, sia integralmente in muratura. Cass. n. 6174 del 26/03/2015.

Sopraelevazione Il proprietario di un fondo, che innalzi il muro di confine sino a portarlo all'altezza di tre metri ex art. 886 C.C., sopporta per intero le spese di sopraelevazione e non può pretendere che vi concorra il proprietario del fondo contiguo, atteso che quest'ultimo, ai sensi degli artt. 874 e 885 C.C., ha soltanto la facoltà, e non l'obbligo, di entrare in comunione della parte sopraedificata. Cass. n. 2485 del 21/02/2012.

Muro di cinta - Un muro che separa fondi finitimi non può esser qualificato muro di cinta - la cui funzione è di non essere facilmente scavalcabile - se è di altezza inferiore a tre metri perché viene meno la funzione di non facile scavalcabilità, ovvero se tale altezza è raggiunta con una rete metallica sullo stesso installata perché, secondo l'espressione letterale della norma, di natura eccezionale, fino a tale altezza deve esser costruito in muratura. Pertanto il vicino non è obbligato al pagamento della metà delle spese di un muro di altezza inferiore a detto limite o raggiunta con una rete metallica sullo stesso installata. Cass. n. 12819 del 12/07/2004

Nota: Massima sbagliata; un muro di cinta può essere inferiore a tre metri e la scavalcabilità non c'entra nulla; solo ai fini dell'art. 886 il muro deve essere di tre metri.

Muro di cinta - L'altezza di tre metri per qualificare un muro come muro di cinta non è richiesta in modo rigoroso ai fini del rispetto delle distanze legali in quanto per il combinato disposto dagli artt. 878 e 886 C.C. al muro di cinta è equiparabile ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore a tre metri, mentre per quanto attiene alla contribuzione per metà nella spesa di costruzione del muro prevista dall'art. 886 C.C., l'altezza del muro di cinta è fissata ed imposta inderogabilmente dalla legge in tre metri salvo che sia disposto diversamente dai regolamenti locali o dalla convenzione privata delle parti. Cass. n. 9375 del 07/08/1992.

Muro di cinta - Il muro di cinta, che, a norma dell'art. 878 cod. civ., non va considerato ai fini del computo delle distanze legali, è solo quello, isolato (con le facce, cioè, emergenti dal suolo separate da ogni altra costruzione) e destinato

alla demarcazione della linea di confine ed alla separazione e chiusura della proprietà, che presenti un'altezza non superiore ai tre metri, dovendosi negare l'applicabilità della citata norma ai muri di cinta con altezza maggiore, considerati dall'art. 886 C.C. solo per regolare e delimitare l'obbligo di contribuzione del vicino alla costruzione del muro medesimo. Cass. n. 2376 del 26/02/1992.

Art. 887 - Fondi a dislivello negli abitati

Se di due fondi posti negli abitati uno è superiore e l'altro inferiore, il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e conservazione del muro dalle fondamenta all'altezza del proprio suolo, ed entrambi i proprietari devono contribuire per tutta la restante altezza.

Il muro deve essere costruito per metà sul terreno del fondo inferiore e per metà sul terreno del fondo superiore.

La norma si applica solo negli abitati. Il dislivello fra i due fondi deve avere origine naturale. Chi crea un dislivello artificiale è tenuto anche a sostenerlo.

Chi ha costruito sul confine il muro inclinato secondo l'andamento della scarpata, ha diritto di raddrizzarlo in aderenza alla costruzione fatta dal vicino sul confine.

(nessuna immagine).

Art. 887 - Giurisprudenza della Cassazione

Muro di sostegno - In tema di fondi posti a dislivello naturale, il muro che assolve alla duplice funzione di sostegno del terreno superiore con la parte bassa e di divisione tra i due immobili con la parte alta si presume di proprietà esclusiva del titolare del fondo superiore, dalle fondamenta sino al livello del piano di campagna di tale fondo, e di proprietà comune tra i titolari dei terreni finitimi, nella parte sovrastante il detto livello. Cass. Ord. n. 29108 del 11/11/2019.

Muro di confine a dislivello - In tema di limitazioni legali della proprietà di terreni cosiddetti "a dislivello", la disciplina prevista dall'art. 887 c.c., con riguardo al regime delle spese relative al muro di confine, non trova applicazione qualora tale muro sia stato costruito esclusivamente sul suolo di uno dei due fondi, superiore od inferiore. Cass. Ord. n. 10606 del 16/04/2019.

Muro di sostegno - La fattispecie prevista dall'art. 887 c.c. (a norma del quale nei fondi a dislivello il proprietario del fondo superiore deve sopportare le spese di costruzione e manutenzione del muro di sostegno dalle fondamenta

sino all'altezza del proprio suolo) presuppone che il dislivello tra i due fondi sia di origine naturale, mentre, se lo stesso è stato causato dal proprietario del fondo inferiore, rendendo indispensabile la costruzione di un muro di sostegno, l'obbligo della relativa conservazione incombe su quest'ultimo. Cass. Ord. n. 8522 del 29/04/2016.

Muro di proprietà esclusiva - In tema di limitazioni legali della proprietà di fondi cosiddetti "a dislivello", la disciplina prevista dall'art. 887 C.C., con riguardo al regime delle spese relative al muro di confine, non trova applicazione qualora il muro sia stato costruito esclusivamente sul suolo di uno dei due fondi, superiore od inferiore, nel qual caso sussiste la proprietà esclusiva del muro in capo al proprietario del fondo. Cass. n. 9368 del 08/06/2012

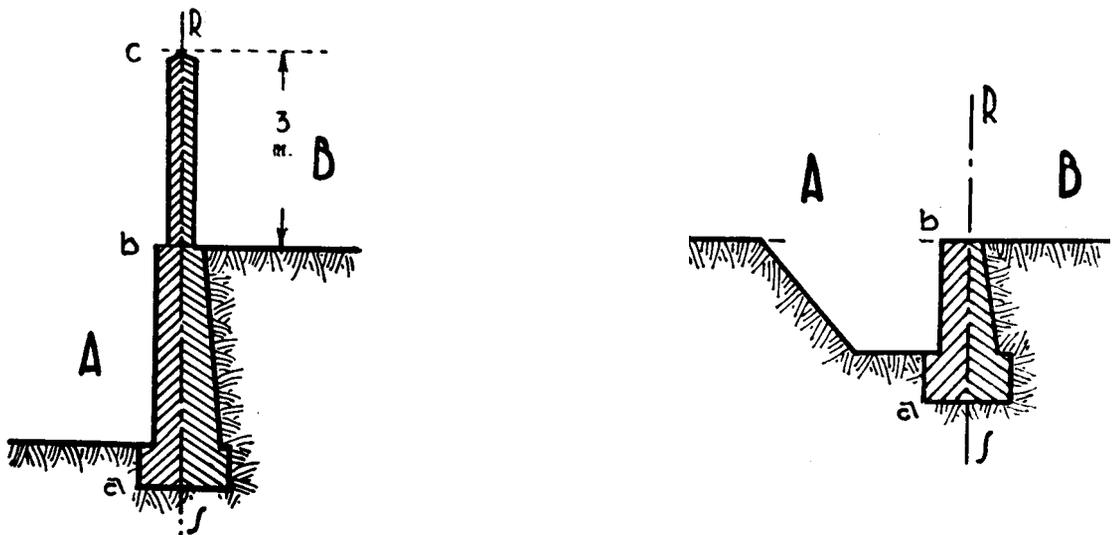
Dislivello artificiale - La fattispecie prevista dall'art. 887 C.C. (a norma del quale nei fondi a dislivello negli abitati il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e di manutenzione del muro di sostegno dalle fondamenta fino all'altezza del proprio suolo) presuppone che il dislivello tra i due fondi sia di origine naturale. Se il dislivello, invece, è stato causato dal proprietario del fondo inferiore, rendendo indispensabile la costruzione di un muro di sostegno, l'obbligo della relativa conservazione incombe su quest'ultimo. Cass. n. 4031 del 21/02/2007

Dislivello artificiale - La fattispecie prevista dall'art. 887 C.C. (a norma del quale nei fondi a dislivello negli abitati il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e di manutenzione del muro di sostegno dalle fondamenta fino all'altezza del proprio suolo) presuppone che il dislivello tra i due fondi sia d'origine naturale. Se il dislivello, invece, è stato causato dal proprietario del fondo inferiore, l'obbligo della costruzione e della manutenzione del muro di sostegno incombe su quest'ultimo, che risponde ex art. 2053 C.C. dei danni cagionati dalla sua rovina. Cass. n. 8496 del 22/04/2005 e Cass. n. 7131 del 25/05/2001.

Art. 888 - Esonero dal contributo nelle spese

Il vicino si può esimere dal contribuire nelle spese di costruzione del muro di cinta o divisorio, cedendo, senza diritto a compenso, la metà del terreno su cui il muro di separazione deve essere costruito. In tal caso il muro è di proprietà di colui che l'ha costruito, salva la facoltà del vicino di renderlo comune ai sensi dell'art. 874, senza l'obbligo però di pagare la metà del valore del suolo su cui il muro è stato costruito.

Le norme integrano quelle precedenti per il caso che i fondi siano a dislivello o che il vicino non intenda partecipare. Anche nel caso di fondi a dislivello il proprietario del fondo inferiore può richiedere la costruzione del muro di cinta in comune e il proprietario del fondo superiore dovrà sostenere per intero la spesa per la costruzione del muro di sostegno fino al livello del proprio terreno. Può optare però per creare una scarpata autosostentantesi e quindi costruire il muro alla base della scarpata, sul confine. Oppure può consentire al vicino di costruire a cavallo del confine facendolo divenire proprietario della striscia di terreno occupata e dell'intero muro. Le spese notarili di costituzione del diritto di costruire sono a carico di chi riceve la striscia di terreno.



La parte *ab* (figura a sinistra) deve essere pagata tutta da B, ma A deve dargli gratuitamente la metà del suolo occorrente. Il tratto *bc* deve essere costruito a spese comuni.

Se il dislivello è artificiale (figura a destra) per esigenze di comodità o tecniche, A deve partecipare alla spesa in parti eguali con B e l'altezza di tre metri va misurata dal piano di campagna originario al livello *b*.

Art. 888 - Giurisprudenza della Cassazione

Facoltà di scelta - Qualora il proprietario di uno di due fondi a dislivello nell'abitato agisca contro il proprietario del fondo vicino chiedendo eseguirsi la costruzione del muro di sostegno e divisorio ai sensi dell'art. 887 C.C., la condanna del convenuto non può pronunziarsi senza che gli sia stata data la possibilità di esercitare la facoltà prevista dall'art. 888 C.C. Cass. n. 52 del 10/01/1968.

Art. 889 - Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi

Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine.

Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali.

La norma regola la distanza dal confine di fosse e condutture da cui può sorgere il pericolo, presunto *de jure*, di danno od immissioni rispetto al fondo vicino. È norma generale e la distanza indicata è quella minima che va sempre osservata. L'elencazione dell'articolo non è quindi tassativa e trova applicazione analogica ad altre situazioni di cui si dovrà provare la dannosità. Se in concreto l'opera provoca comunque immissioni dannose, dovrà ovviamente osservarsi la maggior distanza necessaria ad eliminare il danno.

Non viene meno l'obbligo di osservare le distanze neppure se sulla linea di confine vi è un muro divisorio. Non ha importanza la direzione del manufatto rispetto al confine; anche il punto di partenza o arrivo perpendicolare ad esso deve essere a due metri.

Trattasi di diritti usucapibili o creabili mediante servitù convenzionale o per destinazione del padre di famiglia (deve restare identica l'*utilitas* della servitù).

La distanza dal confine si misura rispetto al piano verticale ideale che passa per la linea di confine e quindi va rispettata anche nel sottosuolo, salvo che la profondità sia tale da escludere interesse contrario del proprietario sovrastante.

La presenza di muri sul confine, siano essi o meno a cavallo dello stesso, individuali o comuni, non fa venir meno il fatto che la distanza di due metri si misura dal confine.

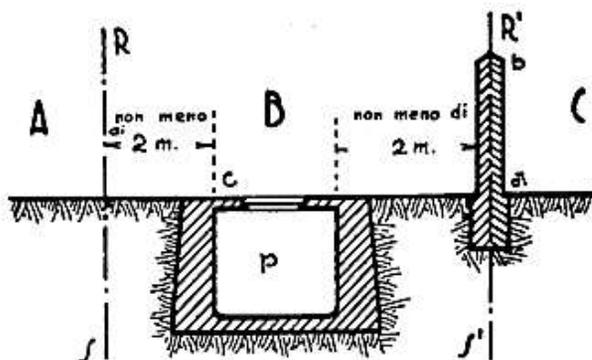
Con il termine "cisterna" si intendono i manufatti destinati a raccogliere acqua piovana o di altra provenienza.

"Tubi" sono i manufatti destinati a trasportare un flusso costante di liquidi o gas. Il termine non ricomprende quindi le canne fumarie e i comignoli, regolati dall'art. 890 C.C.; ricomprende i tubi del riscaldamento. Invece serbatoi di combustibile, bombole di gas, caldaie, sono regolati dall'art. 890 C.C. (il legislatore aveva ancora esperienze di riscaldamento ottocentesche!)

Rientrano fra i "tubi per acque" i tubi pluviali; la Cassazione (vedi le massime) ha poi scritto in una occasione che i canali di gronda sono assimilati ai pluviali (perché mai? se il legislatore non li ha citati, sapeva benissimo ciò che faceva!) e in altra occasione che anche la grondaia è ricompresa fra i tubi! Credo proprio che i giudici abbiano confuso la grondaia con il canale di gronda e che non avessero mai visto un tetto! Se la grondaia non viene considerata si fini delle distanze, come può poi essere arretrata rispetto a quel muro che invece può essere costruito? Lo stesso ragionamento vale per il canale di gronda che rifinisce la grondaia. Come è possibile che sia lecito far piovere liberamente le acque dalla falda del tetto e non sia lecito raccogliercle in un canale che riduca i danni? Quando il testo è chiaro, interpretazioni di questo genere sono solo fantasie malate.

Per lo stillicidio si veda l'art. 905 C.C.

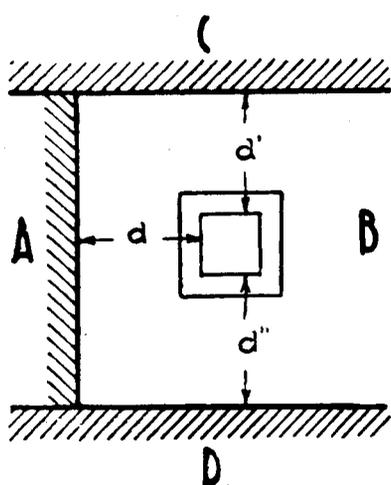
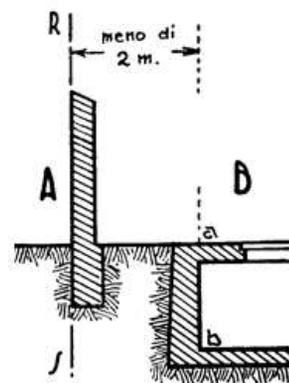
Le norme dell'art. 889 trovano limitata applicazione in caso di uso di cose comuni e nel condominio in cui si deve tenere conto di particolari esigenze e situazioni; vanno però osservate, salvo esigenze particolari collettive, le distanze di tubi ed altro dalle singole unità individuali.



Queste sono le distanze che B deve rispettare sia verso A che verso C; ciò vale anche se il muro *ab* sia tutto di B.

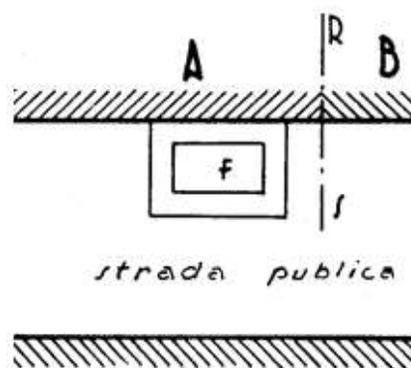
Se A e B decidono di costruire un muro sul confine, B non deve arretrare la parete del pozzo.

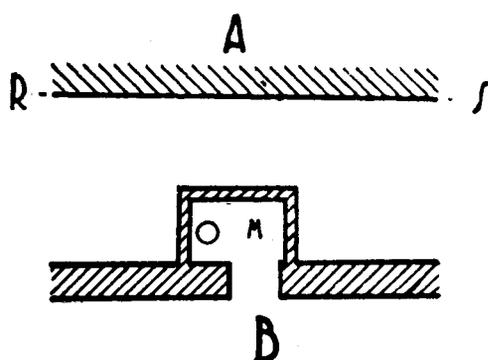
Se B ha costruito a sue spese un muro di cinta sul confine verso A, non deve osservare distanze per il pozzo *ab*; se A acquista la comunione del muro non può pretendere lo spostamento del pozzo, ma solo l'eliminazione di infiltrazioni o immissioni.



Le distanze dalla parte interna del pozzo devono essere rispettate verso ogni proprietà confinante.

La fossa F appartiene ad A e non rispetta la distanza da B, ma è su di una strada pubblica. B non può farla rimuovere, ma può solo richiedere che vengano eliminati danni o immissioni provenienti da essa.



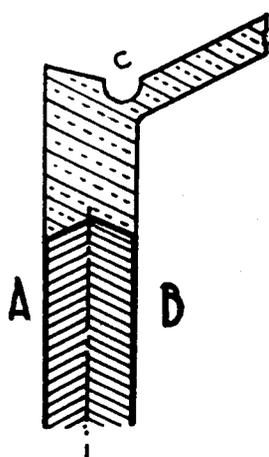
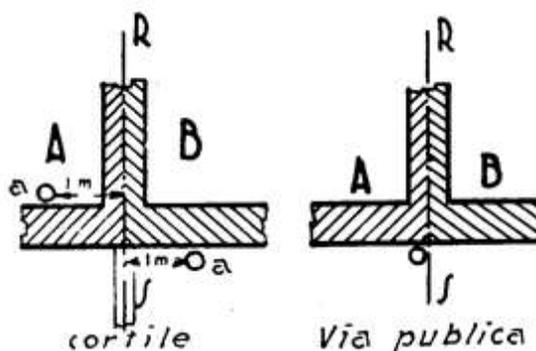


Il locale M è destinato a latrina, ma è regolarmente allacciata ad una fognatura.

Essa non rientra tra le opere indicate nell'art. 889 e, a seconda della sua struttura, dovrà rispettare l'art. 873 C.C.

I tubi di gronda, di scarico di fognatura e acque, di alimentazione di acqua e gas, devono essere collocati a m. 1 dal confine, sia che essi corrano orizzontali o in verticale, sia all'estero o all'interno dell'edificio.

La distanza si misura dal perimetro esterno del tubo. La distanza si osserva anche se la tubazione è prospiciente la pubblica via.



Il canale di gronda *c* può essere costruito sul muro che B ha sopraelevato a sue spese. Pare razionale ritenere che anche in questo caso vada rispettata la distanza di un metro dal confine (Cass. 2964/1997. non molto chiara).

La Cass. ha detto che il canale di gronda è assimilabile ad un tubo, ma è affermazione illogica (si veda qui sotto il commento alle massime).

Art. 889 - Giurisprudenza della Cassazione

Nota: Si vedano anche le massime riportate all'art. 890 CC.

Serbatoi di gasolio - Gli impianti di riscaldamento per uso domestico, alimentati a nafta, non sono assoggettabili alla disciplina posta dall'art. 889 c.c. in tema di distanze delle cisterne, ma a quella di cui all'art. 890 c.c., il quale stabilisce il regime delle distanze per le fabbriche e i depositi nocivi o pericolosi in base ad una presunzione di nocività e pericolosità, che è assoluta ove prevista da una norma del regolamento edilizio comunale, ed è invece relativa - e, come tale, superabile con la dimostrazione che, in relazione alla peculiarità della fattispecie ed agli accorgimenti usati, non esiste danno o pericolo per il fondo vicino - ove manchi una simile norma regolamentare. Cass, n. 10607 del 23/05/20.

Giurisprudenza consolidata, ma non molto chiara, per la difficoltà di capire che cosa in concreto si intende per serbatoio, cisterna, deposito. E che dire di un serbatoio di ferro contenuto in una vasca di cemento, per ovviare a spandimenti dal serbatoio? A ma pare chiaro che l'art. 889 ha voluto regolare ogni vano sotterraneo da possono aversi infiltrazione; poco importa la sostanza, visto che pozzi e cisterne di solito contegno acqua. E il divieto è assoluto esattamente come quello di cui all'art. 890. Invece questo regola i depositi diversi da pozzi, cisterne, fosse biologiche e quindi fosse aperte, accumuli in superficie o in locali. Due situazioni chiaramente elencate e descritte e davvero non si capisce il perché di una indegna confusione!

Tubi acqua e gas - La distanza di almeno un metro dal confine che l'art. 889, comma 2, c.c. prescrive per l'installazione dei tubi dell'acqua, del gas e simili, si riferisce alle condutture che abbiano un flusso costante di sostanze liquide o gassose e, conseguentemente, comportino un permanente pericolo per il fondo vicino, in relazione alla naturale possibilità di trasudamento e di infiltrazioni e non è pertanto applicabile con riguardo alle canne fumarie per la dispersione dei fumi delle caldaie le quali, avendo una funzione identica a quella del camino, vanno soggette alla regolamentazione di cui all'art. 890 c.c. e, quindi, poste alla distanza fissata dai regolamenti locali. Cass. n. 23973 del 12/10/2017.

I requisiti che il flusso sia "continuo" e il pericolo permanente, se li è inventati, nel suo piccolo, la Cassazione. Il pericolo basta che sia potenziale. Se carico il gasolio una volta all'anno e il tubo lo spande nel terreno il danno è fatto; non è necessario che lo spanda tutti i giorni. E quale sarebbe un pericolo permanente? Il danneggiamento è permanente, il pericolo è, per definizione, solo potenziale. Se fa danno è una certezza, non un pericolo!

Tubi e condominio - In tema di condominio, le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione, rispetto alle singole unità immobiliari, solo in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la natura dei diritti e delle facoltà dei condomini, sicché il giudice deve accertare se la

rigorosa osservanza di dette disposizioni non sia irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il temperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza tra i condomini. Ne deriva che, anche con riferimento ai tubi idrici dell'impianto di riscaldamento, l'art. 889 c.c. è derogabile solo ove la distanza prevista sia incompatibile con la struttura degli edifici condominiali. Cass. n. 1989 del 02/02/2016.

Nel condominio - In tema di condominio degli edifici, la disciplina sulle distanze di cui all'art. 889 C.C., non si applica in caso di opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio, atteso che, in tal caso, l'intero edificio, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente precostituito o modificato dal proprietario anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano, operazioni che determinano, da un lato, il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 C.C.) e l'insorgere del condominio, e, dall'altro lato, la costituzione, in deroga (od in contrasto) al regime legale delle distanze, di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, in base a uno schema assimilabile a quello dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia. (Principio enunciato con riferimento all'apertura di vedute - relative ad un edificio originariamente oggetto di proprietà esclusiva di una cooperativa - compiuta prima dell'alienazione delle singole unità immobiliari, evenienza ritenuta idonea ad integrare la condizione, rilevante ai sensi dell'art. 1062 C.C., della sussistenza di un'opera di asservimento, visibile e permanente, al momento dell'alienazione dei fondi da parte dell'unico originario proprietario). Cass. n. 6923 del 07/04/2015.

Impianti di riscaldamento - In tema di rapporti di vicinato, negli impianti di riscaldamento, la caldaia, il bruciatore e il deposito di carburante non sono soggetti al disposto dell'art. 889 C.C., relativo alla distanza dei tubi di adduzione di gas alla caldaia, essendo il bruciatore, in particolare, esente dalla presunzione assoluta di pericolosità che riguarda le tubazioni a flusso costante di sostanze liquide o gassose. Cass. n. 22888 del 08/10/2013.

Bombole del gas - In tema di distanze, l'alloggiamento di bombole di gas per uso domestico non è soggetto al disposto dell'art. 889, secondo comma, C.C. ., riguardante la diversa ipotesi di tubazioni destinate al flusso costante di sostanze liquide o gassose, per le quali soltanto è configurabile la presunzione assoluta di pericolosità per il fondo del vicino, essendo esso viceversa soggetto all'art. 890 C.C., sicché la pericolosità delle bombole deve essere accertata in concreto. Cass. n. 22635 del 03/10/2013.

Nota: sono pure sciocchezze; la Cassazione non ha distinto fra bombole portatili da 10-15 kg e i piccoli serbatoi fino a 5000 kg, ignora che la pericolosità è dimostrata dalle norme antincendio che le riguardano e regolano, e che prescrivono rigide misure di sicurezza, ignora che vi sono le norme UNI da rispettare!

Cisterna gasolio - In tema di distanze legali per pozzi e cisterne, l'art. 889 C.C. è norma di carattere generale, mentre il successivo art. 890 C.C. è norma di carattere specifico, che riguarda i depositi nocivi o pericolosi per i quali sussiste una presunzione assoluta di nocività e pericolosità; tuttavia, in assenza di una specifica regolamentazione, il limite di due metri fissato dall'art. 889 C.C. per i depositi "innocui" vale anche per i depositi nocivi o pericolosi (nella specie, cisterna di gasolio) in ossequio al principio di ragionevolezza e coerenza del sistema. Cass. n. 351 del 10/01/2011

Nota: è difficile ammettere che la Cassazione ignora che vi sono norme antincendio da osservare e che dimostrano da sole la pericolosità del deposito, con proprie regole.

Concimaia - In tema di distanze nelle costruzioni, la previsione, contenuta nelle norme tecniche e di attuazione di un piano regolatore, di una distanza minima tra una concimaia e i fabbricati a destinazione residenziale deve intendersi riferita ad ogni manufatto che, pur non rispondendo ad una presupposta nozione tecnica di concimaia, sia comunque destinato alla trasformazione delle deiezioni animali - a seguito di stoccaggio e decantazione - in concime. Cass. n. 25869 del 21/12/2010.

Tubi per cavi elettrici - La distanza di almeno un metro dal confine è prescritta dall'art. 889, secondo comma, C.C., per l'installazione dei tubi dell'acqua, del gas e simili, giacché per tali condutture, aventi un flusso costante di sostanze liquide o gassose, il legislatore ha tenuto conto della loro potenziale attitudine ad arrecare danno alla proprietà contigua, stabilendo, con valutazione "ex ante", una presunzione *iuris et de iure* di pericolosità. Tra dette opere non rientrano i tubi destinati all'illuminazione e i loro arredi per i quali, non espressamente contemplati nella menzionata disposizione, non soccorre la presunzione assoluta di pericolosità ed è, pertanto, necessario - affinché in via di interpretazione estensiva possa ritenersi ugualmente sussistente l'obbligo di rispettare le distanze ivi previste - accertare in concreto, sulla base delle loro specifiche caratteristiche e con onere della prova a carico della parte istante, se abbiano o meno attitudine a cagionare danno. Cass. n. 25475 del 16/12/2010

Nota: che per i tubi di liquidi o gas sia richiesto il requisito del "flusso costante" è una sciocchezza della Cassazione che non si sa da dove sia uscita.

Tubi nel condominio - In materia condominiale, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art.889 C.C., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari; pertanto, qualora esse siano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali. (Nella specie, taluni condomini avevano collocato, senza rispettare le distanze legali, una tubazione per il passaggio del gas metano lungo il muro che divideva la propria unità immobiliare da quella di altro condomino, il quale aveva così proposto, nei loro confronti, domanda di risarcimento danni e ripristinatoria; la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva accolto le pretese attoree, dando rilievo alla circostanza che i convenuti non avevano fornito alcuna prova circa l'impossibilità di posizionare altrove la tubazione). Cass. n. 12520 del 21/05/2010.

Distanza insuperabile - L'art. 889, secondo comma, C.C., nel prevedere per i tubi di acqua pura o lurida la distanza di almeno un metro dal confine, si fonda su una presunzione assoluta di dannosità per infiltrazioni o trasudamenti che non ammette la prova contraria; ne consegue che la norma del terzo comma del medesimo art. 889, per la quale "sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali", deve essere intesa nel senso che questi possono stabilire una distanza maggiore rispetto a quella minima fissata dal codice, ma non una minore. Cass. n. 6235 del 15/03/2010.

Nel condominio - La disposizione dell'art. 889 C.C. relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene; ne consegue che la creazione o la modifica di un secondo bagno nelle moderne abitazioni di taglio medio - trattandosi di un'esigenza tanto diffusa da rivestire il carattere dell'essenzialità - giustifica la mancata applicazione dell'art. 889 C.C. negli edifici in condominio. Cass. n. 13313 del 09/06/2009

Nota: Personalmente penso che un nuovo bagno comporta un notevole aumento di rumori; poco importa che sia utile a chi lo fa, ma il vicino ha il diritto di non sentire il rumore di un nuovo scarico che passa dietro la testiera del suo letto! In sede di progetto gli scarichi vengono sistemati con un certo criterio per garantire il rispetto comune.

Come minimo si può pretendere che chi crea una fonte di rumore, adotti le necessarie misure di isolamento e non aggravi il livello delle immissioni.

Pluviale - In tema di distanze per impianti dal fondo contiguo, la disposizione dell'art. 889, secondo comma, C.C., secondo cui per i tubi d'acqua pura o lurida (cui vanno assimilati i canali di gronda e i pluviali) e loro diramazioni deve osservarsi la distanza dal confine di almeno un metro, si fonda su una presunzione assoluta di dannosità per infiltrazioni o trasudamenti che non ammette la prova contraria.. Cass. n. 2558 del 02/02/2009.

Nel condominio - Rispetto a singole unità immobiliari di proprietà individuale nell'ambito di un unico edificio condominiale, le norme che regolano i rapporti di vicinato, tra le quali quella dell'art. 889 C.C., trovano applicazione solo in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei condomini; pertanto, qualora esse vengano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la rigorosa osservanza di dette norme non sia nel singolo caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali. A tale stregua, anche con riferimento ai tubi dell'impianto di riscaldamento di edifici condominiali l'applicabilità dell'art. 889 C.C. è derogabile solo per incompatibilità dell'osservanza della distanza ivi indicata con la struttura stessa di tali edifici. Cass. n. 13852 del 09/11/2001.

Pluviale - L'obbligo di rispettare la distanza di un metro dalla proprietà altrui per colui che vuole mantenere un tubo, in cui corre una sostanza liquida o gassosa, installato sia in terra, sia sottoterra, sia su una parete perimetrale di un edificio, sussiste anche se il confine non è con un altro fondo privato, ma con una pubblica via. Cass. n. 12738 del 26/09/2000

Nota: Massima errata e fuorviante: la sentenza dice che un tubo pluviale deve rispettare la distanza dal vicino anche se i due edifici sono affiancati lungo la pubblica via.

Condominio - La disposizione dell'art. 889 C.C. relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi **indispensabili** ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene. Cass. n. 8801 del 20/08/1999.

Canali di gronda - I canali di gronda ed i loro sostegni rientrano nella categoria tecnico - giuridica degli sporti, per cui, ai sensi dell'art. 873 C.C., non si tiene conto di essi nella misurazione della distanza tra fabbricati. Qualora invece si controverta della violazione della distanza tra un canale di gronda e a linea di confine (e non di distanza tra costruzioni) trova applicazione l'art. 889 comma secondo C.C. secondo il quale per i tubi di acqua pura o lurida (cui vanno assimilati i canali di gronda) e loro diramazioni, deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine, sulla base di una presunzione assoluta di dannosità per infiltrazioni o trasudamenti che non ammette la prova contraria **ed è irrilevante la posizione parallela, perpendicolare, convergente ecc. che il tubo possa assumere** rispetto alla linea di confine con il fondo vicino, ovvero che il confine si trovi al di sotto del tubo del canale di gronda, anziché lateralmente. Cass. n. 2964 del 05/04/1997.

Nota: Che il canale di gronda sia equiparabile ad un tubo è una affermazione molto discutibile della Cassazione non basata su argomenti solidi; prima di tutto si dovrebbe dimostrare che un canale di gronda fa più danni di una di una falda senza canale di gronda!

Pluviale e sporti - A norma del secondo comma dell'art. 840 cod. civ., l'immissione degli sporti

nello spazio aereo sovrastante il fondo del vicino è consentita quando costui non abbia interesse ad escludere l'immissione stessa, ossia quando questa intervenga ad un'altezza dal suolo tale da non pregiudicare un qualche concreto, legittimo interesse del proprietario del fondo, in relazione alle concrete possibilità di utilizzazione dello spazio (nella specie, era stato collocato un condotto pluviale all'altezza di mt. 3,60 da un'area destinata a "posto-macchina". La S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha confermato la decisione del giudice di merito, il quale aveva escluso la lesione di dominio lamentata dal proprietario della menzionata area, in considerazione del fatto che ogni sfruttamento a scopo edificatorio del suolo non era ipotizzabile riguardo al contesto edilizio in cui esso era inserito). Cass. 1484 del 26/02/1996

Tubi - In generale - L'art. 889 C.C. (il quale prescrive la distanza legale minima di un metro tra il confine ed i tubi d'acqua pura o lurida, e loro diramazioni, pone una presunzione assoluta di dannosità della condotta in caso di distanza inferiore ad un metro. Ne consegue che l'applicabilità di detta norma prescinde da ogni indagine circa la assenza, in concreto, di una potenzialità dannosa della condotta posta a distanza inferiore a quella legale (nella specie, è stata confermata la sentenza del giudice di merito il quale aveva ritenuto irrilevante la circostanza che la tubazione fosse dotata di dispositivi idonei ad impedire infiltrazioni). Cass. n. 12491 del 04/12/1995

Nota: la Cass. ha detto in altra occasione che non si deve rispettare la distanza per un serbatoio di gasolio se esso è contenuto entro una vasca di contenimento; ma la vasca di contenimento è una cisterna e si può riempire di liquidi! Forse voleva dire che non si applica l'art. 890 C.C. Meno male che vi sono le norme antincendio!

Grondaie - Nella dizione "tubi d'acqua pura o lurida" adoperata dal secondo comma dell'art 889 C.C. per stabilire la distanza minima dal confine, deve ritenersi compresa ogni specie di condotta che serva al passaggio e, comunque, allo scolo di acque, e quindi anche le grondaie, la cui funzione non differisce da quella dei tubi, costituendo anche esse mezzi per smaltire le acque. Cass. n. 3013 del 08/05/1981

Nota: Decisione molto discutibile; ho il sospetto che i giudici abbiano confuso la grondaia con il canale di gronda! Se la grondaia non viene considerata si fini delle distanze, come può poi essere arretrata rispetto al muro che invece può essere costruito? Lo stesso ragionamento vale per il canale di gronda che rifinisce la grondaia. Come è possibile che sia lecito far piovere liberamente le acque dalla falda del tetto e non sia lecito raccogliere in un canale che riduca i danni?

Briciole di nomenclature - Gronda e pluviale



Art. 890 - Distanze per fabbriche e depositi nocivi e pericolosi

Chi presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, vuole fabbricare forni, camini, magazzini di sale, stalle e simili, o vuol collocare materie umide o esplodenti o in altro modo nocive, ovvero impiantare macchinari, per i quali può sorgere pericolo di danni, deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, quelle necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza.

Per costruire locali o strutture in cui si svolgono attività che possono provocare danni al vicino, per depositare materiali nocivi o pericolosi, esplodenti o infiammabili, per impiantare macchinari, occorre rispettare dal fondo del vicino la distanza stabilita da leggi o regolamenti o, in mancanza, una distanza che eviti danni. Ciò anche se sul confine vi è un muro divisorio, poco importa se comune o meno.

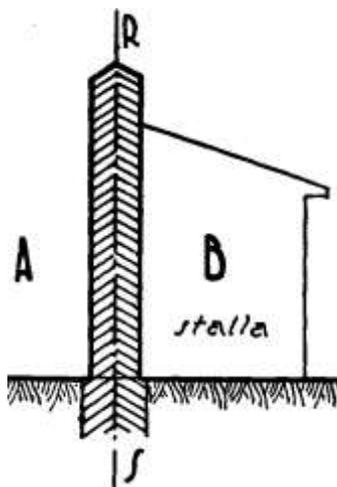
Poiché la norma non stabilisce precisi parametri e l'elencazione di ipotesi è puramente indicativa, si dovrà valutare la situazione caso per caso. Però la distanza minima indicata da regolamenti è inderogabile e non è necessario valutarle la pericolosità del deposito (ad es. per un deposito di esplosivi, di gas liquido).

La distanza da osservare può essere anche superiore a tre metri

Un pollaio rientra nella nozione di stalla; non possono essere fatte rientrare nella norma le arnie di api (la Cass. 10912/1991 dice molto amaramente che comunque l'apicoltore deve sistamarle in modo da evitare che lo sciame invada i terreni altrui, come se le api si allontanassero solo di pochi metri; ignora che le api *sciama* una o due volte all'anno e *volano* singolarmente alla ricerca del nettare. Si veda ora l'art. 896-bis C-C.

Per gli allevamenti all'aperto di animali la Cass. 14354/2000 ha detto che l'art. 890 si applica ad un allevamento industriale di polli; però per un allevamento all'aperto si dovranno semmai applicare le norme sulle immissioni.

Per le canne fumarie e comignoli, in mancanza di norme regolamentari, si applica l'art. 890 (Cass. 3199/2002).

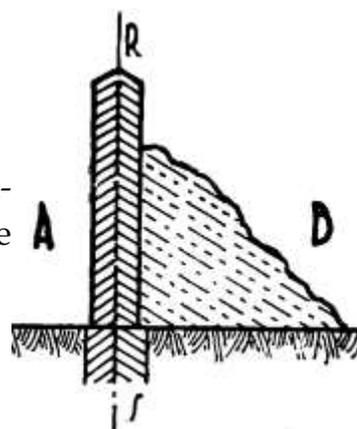


Secondo la Cassazione, per cisterna si intende solo il deposito di acqua e quindi la cisterna per il gasolio o per altri liquidi (vini, mosti) è regolata dall'art. 890 e non dall'art. 889 (Cass, 6217/1992). È però decisione troppo formale visto che è senza dubbio più pericolosa una infiltrazione di gasolio che una di acqua!

È stato scritto che l'art. 890 è norma speciale rispetto all'art. 889 CC; è cosa molto discutibile.

Se B ha costruito una stalla contro il muro comune senza adottare cautele per evitare danni al muro, non deve abbattere la stalla, ma solo fare i lavori necessari per evitare i danni.

L'ammasso di materiali contro il muro del vicino può essere fatto, ma non deve cagionare danno al muro o produrre esalazioni nocive.



Art. 890 - Giurisprudenza della Cassazione

Nota: Si vedano anche le massime riportate all'art. 889 CC.

Bombole del gas - In tema di distanze, l'alloggiamento di bombole di gas per uso domestico non è soggetto al disposto dell'art. 889, secondo comma, C.C., riguardante la diversa ipotesi di tubazioni destinate al flusso costante di sostanze liquide o gassose, per le quali soltanto è configurabile la presunzione assoluta di pericolosità per il fondo del vicino, essendo esso viceversa soggetto all'art. 890 C.C., sicché la pericolosità delle bombole deve essere accertata in concreto. Cass. n. 22635 del 03/10/2013

Nota: Meno male che ci sono le norme regolamentari perché altrimenti per la Cassazione non si farebbe differenza fra un bombolone di gas e un serbatoio di acqua!

Canne fumarie - In tema di rapporti di vicinato, l'art. 890 C.C., applicabile anche alle condotte fumarie, attribuisce una tutela immediata e diretta per il rispetto delle distanze prescritte dalle norme regolamentari e, quindi, consente di chiedere, ai sensi dell'art. 872, secondo comma, C.C., la riduzione in pristino, senza che occorra stabilire se tali norme siano integrative delle disposizioni del codice civile. Cass. n. 21744 del 23/09/2013.

Gasolio - Gli impianti di riscaldamento per uso domestico, alimentati a nafta, non sono assoggettabili alla disciplina prevista dall'art. 889 C.C. in tema di distanze delle cisterne, ma a quella prevista dall'art. 890 C.C., il quale stabilisce il regime delle distanze per le fabbriche e i depositi nocivi o pericolosi in base ad una presunzione di nocività e pericolosità, che è assoluta ove prevista da una norma del regolamento edilizio comunale, ed è invece relativa - e, come tale, superabile con la dimostrazione che, in relazione alla peculiarità della fattispecie ed agli accorgimenti usati, non esiste danno o pericolo per il fondo vicino - ove manchi una simile norma regolamentare. Cass. n. 4286 del 22/02/2011.

Fumo - Il rispetto della distanza prevista per fabbriche e depositi nocivi e pericolosi dall'art. 890 C.C. è collegato ad una presunzione assoluta di nocività e pericolosità che prescinde da ogni accertamento concreto nel caso in cui vi sia un regolamento edilizio comunale che stabilisca la distanza medesima; mentre, in difetto di una disposizione regolamentare, si ha pur sempre una presunzione di pericolosità, seppure relativa, che può essere superata ove la parte interessata al mantenimento del manufatto dimostri che mediante opportuni accorgimenti può evitarsi al pericolo o al danno del fondo vicino. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto presunta la nocività di un impianto a fronte della fuoriuscita di esalazioni di fumo da un tubo posto sul confine con la proprietà limitrofa, in violazione di una norma regolamentare che imponeva la distanza di tre metri). Cass. n. 22389 del 22/10/2009.

Canna fumaria - Il rispetto della distanza prevista per fabbriche e depositi nocivi e pericolosi dall'art. 890 C.C., nella cui regolamentazione rientrano anche i comignoli con canna fumaria, è collegato ad una presunzione assoluta di nocività e pericolosità che prescinde da ogni accertamento concreto nel caso in cui vi sia un regolamento edilizio comunale che stabilisca la distanza medesima; mentre, in difetto di una disposizione regolamentare, si ha pur sempre una presunzione di pericolosità, seppure relativa, che può essere superata ove la parte interessata al mantenimento del manufatto dimostri che mediante opportuni accorgimenti può evitarsi al pericolo od al danno del fondo vicino. Cass. n.

3199 del 06/03/2002.

Nota: Il danno maggiore prodotto da una canna fumaria è l'immissione di fumo e di odori; gli "appositi accorgimenti" dovranno escludere un danno in ogni possibile condizioni d'uso. Ma perché mai la Cassazione deve arrampicarsi sugli specchi per modificare una legge chiara? Da una canna fumaria si rispettano le distanze senza se e ma!

Briciole di nomenclature - Altana



Art. 891 - Distanze per canali e fossi

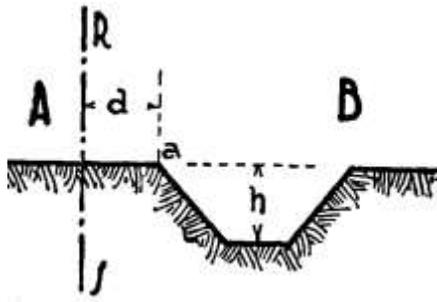
Chi vuole scavare fossi o canali presso il confine, se non dispongono in modo diverso i regolamenti locali, deve osservare una distanza eguale alla profondità del fosso o canale. La distanza si misura dal confine al ciglio della sponda più vicina, la quale deve essere a scarpa naturale ovvero munita di opere di sostegno. Se il confine si trova in fosso comune o in una via privata, la distanza si misura da ciglio a ciglio o dal ciglio al lembo esteriore della via.

La norma tratta ovviamente di scavi e fossi permanenti e non di scavi temporanei destinati ad essere rapidamente richiusi. Infatti la ragione principale delle disposizioni in esame è di evitare che il canale provochi infiltrazioni o smottamenti sul confine.

Il canale può essere coperto o scoperto; se però le acque vengono convogliate in tubi si ricade nell'art. 889 C.C. È uno scavo anche quello fatto per estrarre materiali. L'articolo regola ogni scavo non provvisorio con due fianchi (altrimenti si crea una scarpata e non un fosso).

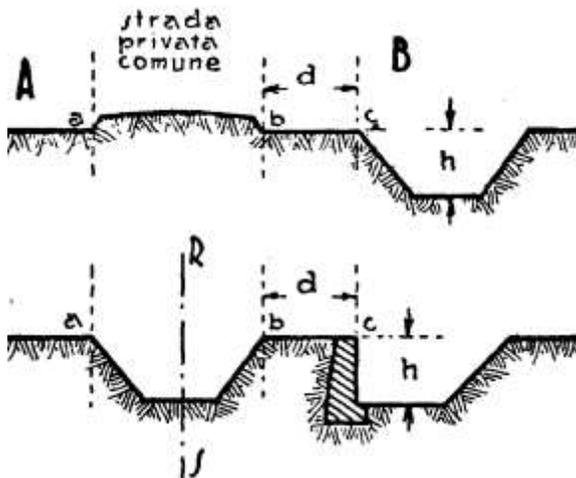
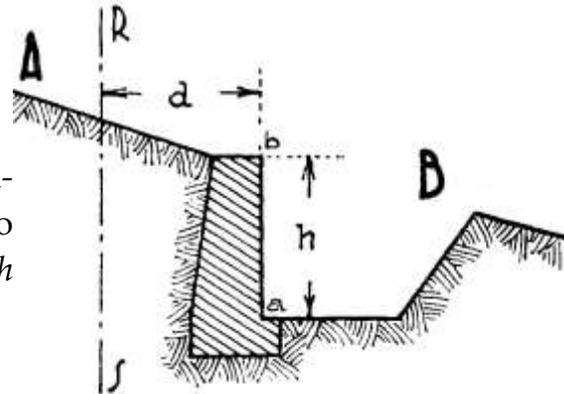
Secondo la Cass. n.4488 10/04/2000 si possono adottare misure alternative al rispetto della distanza, quali una grata di chiusura. Ma è massima anomala in contrasto con tutte le altre secondo cui vi è una presunzione assoluta di pericolo di smottamento.

Non sono soggette alla prescrizione delle distanze di cui all'art. 891 cit., quelle modificazioni dello stato dei luoghi, anche se comportanti l'abbassamento del livello del terreno, in cui non siano ravvisabili le connotazioni indicate, come nell'ipotesi di una escavazione effettuata dal vicino per sistemare una rampa di accesso al fabbricato, che abbia creato un dislivello rispetto al piano di campagna soltanto da un lato del manufatto.



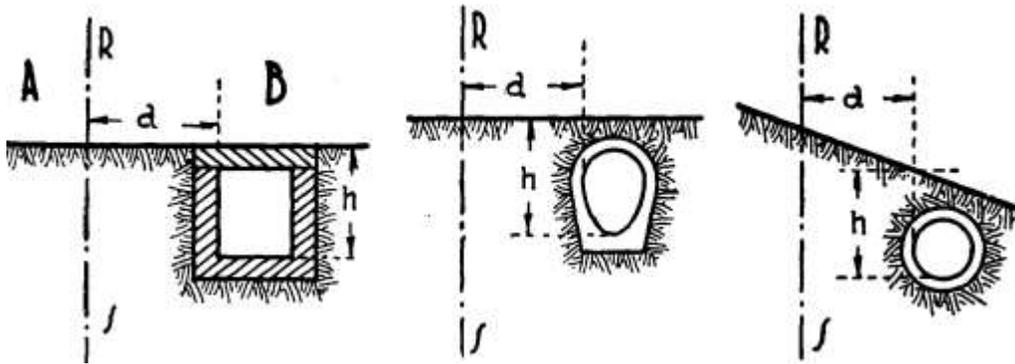
Se B vuole costruire un fosso o canale, a qualunque scopo esso sia destinato, deve osservare la distanza d pari o maggiore alla altezza hg .

Anche se il canale ha la configurazione indicata, con muro di sostegno verticale, la distanza deve essere $d=h$



Se il confine fra A e B è costituito da una strada o da un canale, le distanze vanno osservate dal ciglio del canale o della strada.

Altri esempi di canali coperti in cui deve sempre essere $d=h$, come minimo. Però la Cassazione si è orientata nel ritenere che se non vi è pericolo di smottamento e il canale è chiuso, si ricade nell'art. 889 C.C.



Art. 891 - Giurisprudenza della Cassazione

Scavo estrattivo - In tema di distanze di fosse e canali dal confine, la regola stabilita dall'art. 891 C.C. è applicabile a qualsiasi escavazione effettuata in un fondo, a nulla rilevando che essa sia destinata o meno a ricevere acqua, purché provvista delle caratteristiche del fosso o del canale e non meramente provvisoria; tale disciplina è perciò applicabile anche alle escavazioni fatte a scopo estrattivo, senza che eventuali normative speciali predisposte a tutela di interessi generali possano interferire sulla posizione dei proprietari dei fondi confinanti che, nel rapporto privatistico di vicinato, mantengono il diritto all'osservanza delle distanze legali negli scavi effettuati sul fondo vicino. Cass. n. 11387 del 16/05/2006.

Nota: La massima può trarre in errore: l'art. 891 può applicarsi solo a canali e fossi; è ben difficile che si faccia un fosso estrattivo a canale o fosso; e se non ha due fianchi, tali da incanalare l'acqua, si ha solo un normale scavo che altera il piano di campagna. Vedi esattamente la massima successiva.

Scavo estrattivo - L'art. 891 C.C., attinente alle distanze dal confine di canali e fossi, si applica anche alle escavazioni non provvisorie eseguite per l'estrazione di materiale di qualunque specie, con la conseguenza che, nell'esercizio delle cave, debbono osservarsi, in materia di distanze, non solo le disposizioni delle leggi speciali dettate per ragioni tecniche, di polizia e di sicurezza sociale, ma anche le norme del codice civile, atteso che la normativa e gli adempimenti predisposti a garanzia di interessi generali non degradano né interferiscono sulla posizione di terzi, come i proprietari di fondi confinanti, che, nel rapporto privatistico di vicinato, mantengono, pertanto, il diritto, tutelabile davanti al giudice ordinario, di pretendere che gli scavi siano effettuati nel rispetto delle distanze legali. Cass. n. 10061 del 12/10/1993.

Nozione di canale - L'art. 891 C.C. il quale prescrive una distanza minima dal confine per canali e fossi postula la realizzazione di uno scavo, non meramente temporaneo, che presenti un fondo più basso per ambedue i fianchi rispetto al piano di campagna, come tale suscettibile, anche se a ciò non destinato, di raccogliere e convogliare le acque, di per sé, dotate di capacità erosiva ed infiltratrice e perciò fonte di pericolo per le proprietà vicine. Pertanto non sono soggette alla prescrizione delle distanze di cui all'art. 891 cit., quelle modificazioni dello stato dei luoghi, anche se comportanti l'abbassamento del livello del terreno, in cui non siano ravvisabili le connotazioni indicate, come nell'ipotesi di una escavazione effettuata dal vicino per sistemare una rampa di accesso al fabbricato, che abbia creato un dislivello rispetto al piano di campagna soltanto da un lato del manufatto. Cass. n. 5687 del 19/05/1993.

Smottamenti - L'osservanza delle distanze dal confine prescritte dall'art. 891 C.C. per chi scavi nel proprio fondo fossi o canali non esclude l'obbligo di prevenire smottamenti e frane dannosi per l'altrui proprietà quando questi siano resi possibili nonostante il rispetto delle distanze. Cass. n. 4531 del 14/04/1992.

Art. 892 - Distanze per gli alberi

Chi vuole piantare alberi presso il confine deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:

1) tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili;

2) un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;

3) mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

La distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno, o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro. Per canale si intende sia quello naturale che quello artificiale.

Vediamo di chiarire la portata della norma distinguendo due situazioni: a) quella in cui gli alberi devono essere piantati e b) quella in cui gli alberi già insistono sul terreno.

L'obbligo di rispettare determinate distanze è rivolto sia ad evitare l'invasione del fondo altrui con radici, sia che gli alberi tolgano luce e vista. Quindi sussiste anche se l'albero è piantato in una vasca ricavata nel terreno. Non vale per piante in vaso mobile.

La distanza si misura a partire dal punto della semina o dalla base esterna dell'albero piantato, a livello del terreno. Per un albero adulto, rispetto a cui non è possibile stabilire se è nato o se è stato piantato oppure di quanto è cresciuto nel tempo, si dovrà necessariamente misurare la distanza dal centro del tronco. È una distinzione un po' surreale che il legislatore poteva evitarsi! Nulla vieta quindi di piantare un albero a tre metri di distanza e poi di forzarlo a crescere in direzione del terreno del vicino!

Premetto che le espressioni usate dal legislatore sono alquanto infelici dal punto di vista botanico perché egli ha preteso di distinguere le piante a seconda che esse siano di alto fusto, di medio fusto o arbusti, senza rendersi conto che lo sviluppo di una pianta non può essere determinato in astratto, ma solo in relazione alle concrete condizioni climatiche ed alle modalità di coltivazione. La stessa pianta, ad es. un Ficus elastica, può essere una pianta d'appartamento a Bolzano e una pianta d'alto fusto in Sicilia (o un bonsai a Roma!). Anche la nozione di arbusto è, spesso, solo orientativa perché molti di quelli che noi consideriamo arbusti possono, col tempo, diventare alberelli e alberi (bosso, fino a 16 metri; corniolo, 8 m; ginepro, 15 m; salicene, 8 m; alloro, 12 m; carpino, 25 m; nocciolo, 10 m, sorbo degli uccellatori, 15 m. ecc.).

La conseguenza di questo fatto è però grave sul piano giuridico: significa che l'obbligo di rispettare le distanze (o il diritto di chiederne il rispetto) non sempre scatta nel momento in cui la pianta viene piazzata nel terreno, ma solo nel momento in cui è chiaro che essa si avvia ad essere un albero piuttosto che un arbusto. È ovvio però che se una persona pianta un noce o un castagno a giusta distanza da altri alberi, con il suo spazio vitale, si deve presumere che intenda farlo sviluppare regolarmente.

Alberi da piantare

La prima situazione è regolata dall'art. 892 il quale ci dice che chi vuol piantare o seminare alberi in vicinanza del confine deve osservare la distanza stabiliti da regolamenti od usi locali oppure, se questi mancano, le seguenti distanze:

- Le piante di alto fusto (quali noci, castagni, querce, pini, cipressi, olmi, pioppi, platani, ecc.) a tre metri dal confine. Diciamo quindi, a lume di naso, e tenuto conto degli esempi proposti dal legislatore, che sono di alto fusto (e nella nozione di fusto vanno comprese le ramificazioni principali)

le piante che, nella zona climatica in cui vengono piantate, supereranno agevolmente i sei-sette metri di altezza complessiva o che hanno un tronco, prima delle biforcazioni, di più di tre metri di altezza. Non sono di alto fusto, di conseguenza, meli, peri, susini, peschi, sambuchi, evonimi, ecc. La distinzione comunque va fatta in concreto, rispetto allo specifico albero piantato: una betulla può arrivare all'altezza di venticinque metri, ma se è stata capitozzata per formare una chioma a due metri da terra, non diventerà mai di alto fusto. La Cassazione ha sostenuto il contrario affermando che comunque la pianta potrebbe poi diventare di alto fusto, ma è decisione irrazionale ed in contrasto con l'art. 892 CC che prevede espressamente che castagni e robinie vengano potati a ceppaia.

- Le piante non di alto fusto, ad un metro e mezzo dal confine. La norma stabilisce che si considerano tali gli alberi il cui fusto si ramifica ad un'altezza non superiore a tre metri.

- Gli arbusti (anche più alti di tre metri), le viti, le piante rampicanti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza, in concreto, non superiore a due metri e mezzo (pare che il legislatore si riferisca all'altezza del tronco prima delle biforcazioni), possono essere piantati a mezzo metro dal confine. A questa regola generale fanno eccezione:

- le siepi di piante che vengono ottenute recidendole in modo da sfruttare i polloni del ceppo (castagno, ontano, ecc.), da piantare ad un metro di distanza;

- le siepi di robinie, da piantare ad un metro e mezzo (hanno ampio apparato radicale).

Siepe non è solamente la siepe di recinzione, ma anche quella che serve ad altri scopi, quale tenere lontano animali, proteggere dal vento o dal rumore, ecc. Il legislatore contempla quindi tre tipi di siepi:

- quella di canne, cespugli, arbusti, anche se più alti di tre metri; in questo tipo dovrebbero rientrare i bambù (distanza mezzo metro);

- quella di ceppaie, cioè di piante di alto fusto tagliate periodicamente vicino al ceppo (distanza un metro); la Cassazione ha affermato che la regola vale per ogni tipo di pianta di alto fusto usata per siepi e che il taglio a ceppaia è solo un esempio; anche altri tipi di taglio o potatura possono portare allo stesso risultato;

- quella di robinie (distanza due metri).

Le distanze ora viste non devono essere osservate quando sul confine vi è un muro (ovviamente senza aperture), poco importa se comune o di

proprietà esclusiva di uno dei due confinanti, a condizione che le piante siano potate in modo da non superare l'altezza del muro. Il termine "proprio" va inteso nel senso che si può piantare un albero a ridosso del muro solo se questo è di proprietà esclusiva di chi pianta l'albero oppure comune. Ricordo che il muro sul confine può essere alto fino a tre metri (art. 878 CC); se però si ha il diritto di tenere sul confine un muro di maggior altezza, anche le piante possono essere fatte crescere vicino ad esso fino alla sua altezza. Ciò vale anche per il caso in cui sul confine vi sia il muro di una costruzione qualsiasi, privo di aperture, ma le piante devono rispettare la distanza dagli spigoli iniziali e finali del muro (non si può piantare l'albero sullo spigolo della casa altrui). La presenza di altro tipo di recinzione (rete, filo spinato, staccionata) non incide sulle distanze in esame. Le distanze dal muro comune si misurano dalla sua faccia esterna.

Ciò significa che il confinante in questo caso non può protestare ed agire prima che le piante abbiano superato l'altezza del muro. E che il proprietario delle piante, se è un tipo rognoso, può scegliere fra accorciare le piante o alzare il muro fino alla massima altezza consentitagli!

In tutti gli altri casi ora visti il confinante può esigere che si estirpino le piante cresciute o piantate a distanza non legale; per quanto detto sopra, in alcuni casi invece di estirpare la pianta, potrà essere sufficiente poterla in modo da darle una struttura definitiva che le consente di rientrare in una categoria inferiore.

Piante già esistenti

La seconda situazione dà origine a situazioni più complesse in quanto occorre distinguere i casi in cui si è acquisito il diritto di tenere la pianta a distanza minore di quella legale, da quelle in cui il diritto non è ancora stato acquisito.

Il diritto in questione (in termini tecnici è una servitù) può essere acquisito o per contratto, o per "destinazione del padre di famiglia" (ad esempio a seguito di divisione del terreno il confine è venuto a trovarsi presso l'albero oppure il proprietario dell'albero ha venduto il terreno stesso confinante) oppure per usucapione ventennale; questa situazione è la più frequente e si realizza quando il confinante per almeno vent'anni non reagisce al fatto che una pianta sul fondo vicino cresca a distanza non legale (i venti anni non decorrono, secondo logica, dal momento in cui l'albero germoglia dal seme, ma dal momento in cui è chiaro, in concreto,

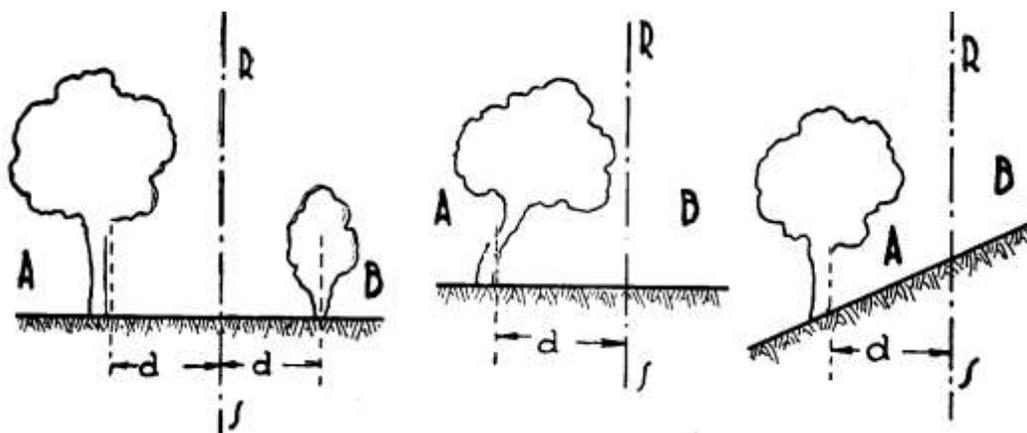
che diverrà una pianta superiore e tre metri; però la Cassazione ha deciso che il termine iniziale inizia dal piantamento; quindi il confinante deve stare attento a non lasciar trascorrere il termine se si accorge che la pianta cresce oltre al dovuto). Si tenga inoltre presente che per le piante anteriori al 1942 valgono le diverse distanze legali indicate dal precedente codice civile del 1865, comunque pressoché identiche (in esso, più chiaramente di oggi, ad es. in relazione a robinie, gelsi, si distingueva a seconda della conformazione data alla pianta).

Se il diritto non è ancora stato acquisito, il confinante può richiedere in qualunque momento che l'albero venga reciso o ridotto nel senso già detto sopra.

Nel caso in cui si è acquisito il diritto, si può conservare l'albero, ma se questo muore o viene abbattuto non può essere sostituito. In altre parole il diritto sussiste "vita natural durante" dell'albero. La Cassazione ha detto che per quelle piante di cui si sfruttano i polloni (castagno per pali o travi), il taglio dell'albero non obbliga all'eliminazione della ceppaia.

Unica eccezione: la legge consente di sostituire l'albero o gli alberi che facciano parte di un filare lungo il confine

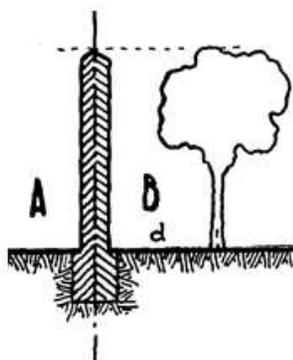
. Non quindi se l'albero è il primo di un filare perpendicolare al confine. Non è chiaro che cosa succeda se viene tagliato l'intero filare; è probabile che si perda il diritto di ripiantarlo. (Cass. 15199/2008).



Come si misurano le distanze.

Si misura in proiezione verticale, senza tener conto della pendenza. Se il terreno è molto scosceso, l'albero può essere molto vicino al fondo di B, ma si consideri che le radici sono a distanza legale. Se l'albero è nato sul

posto, la distanza si misura dal centro del tronco; altrimenti, se l'albero è stato piantato, dal bordo esterno (vedere più avanti).



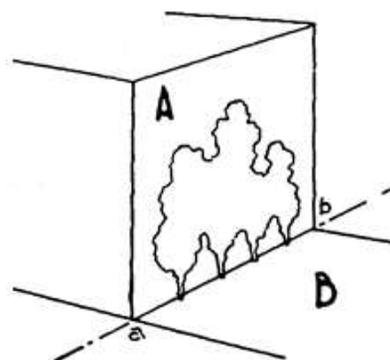
Se vi è un muro divisorio, non si osservano le distanze per piantare alberi se gli stessi vengono contenuti in modo da non superare l'altezza del muro.

La norma non si applica se nel muro vi sono finestre o vani luciferi che si vedono diminuire la luce.

La Cass. ha detto nel 2010 che se il muro è comune, le distanze si misurano dalla superficie esterna (e non come nel disegno)

Le distanze non si osservano per le piante rampicanti e B non è obbligato ad acquistare la comunione del muro di A.

Quindi l'esistenza di piante rampicanti sul muro non lo fa presumere comune. Ma se il muro è del vicino si deve evitare di danneggiarlo; quindi niente piante che si aggrappano all'intonaco o che si infilano negli interstizi. (edera, vite americana, ecc.).



Art. 892 - Giurisprudenza della Cassazione

Alberi e muro divisorio a dislivello - La nozione di muro divisorio rilevante, ai sensi dell'art. 892, comma 4, c.c., al fine dell'esenzione dalle prescrizioni relative alle distanze legali degli alberi e delle piante dal confine, coincide con quella di cui all'art. 881 c.c., costituendo muro, a tali effetti, solo quel manufatto che impedisca al vicino di vedere le piante altrui. Ne consegue che, in caso di fondi a dislivello, il muro di contenimento che emerga dal piano di campagna del fondo superiore e nasconda le piante alla vista del vicino può svolgere pure la funzione di muro divisorio ex art. 892, comma 4, c.c. Cass. Ord. n. 18439 del 12/07/2018.

Canneti - Ai fini della distanza dal confine, l'art. 892 c.c. distingue le siepi

formate da arbusti, piante basse e canneti, con esclusione degli alberi di alto e medio fusto, dalle siepi costituite da alberi di alto e medio fusto - purché oggetto di periodica recisione vicino al ceppo, che impedisce la crescita in altezza e la favorisce in larghezza, rendendo, così possibile l'avvicinamento dei rami e dei vari alberi e la formazione della protezione o barriera contro gli agenti esterni - le quali devono osservare la distanza di un metro dal confine. Cass. n. 6765 del 19/03/2018.

L'art, 892 non parla di canneti. Se lo sono inventato, mentre il legislatore le canne se le è proprio dimenticate. E non sempre le canne (Arundo Dorax) sono basse, visto che possono arrivare a 10 metri di altezza. Si può decidere in via di analogia, ma non si può fare a meno di stabilire caso per caso come sono tenute. Secondo la botanica sono piante perenni di alte dimensioni e perciò assimilabili ad un albero. Quando capiranno i giudici che le nozioni scientifiche non si ricavano dalle massime, ma dai libri scientifici?

Mais - Il mais va assimilato ad un arbusto in base all'art. 892 che distingue gli alberi e le piantagioni in cinque categorie fra cui le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore ai due metri e mezzo, che possono essere piantati a non meno di mezzo metro dal confine; è corretta la decisione del giudice di merito secondo cui la piantagione di granoturco va qualificata sostanzialmente come arbusto e non come albero ad alto o medio fusto anche per la stagionalità della stessa, per cui presenta differenti momenti di crescita, con l'effetto che la sua altezza costituisce un dato indifferente rispetto alla distanza dal confine. Cass. Ord. n. 13640 del 30/05/2017.

Decisione allucinata che calpesta botanica e diritto. Il codice non ha regolato espressamente le colture erbacee e il giudice non può farvele rientrare con il gioco delle tre carte! La cassazione avrebbe potuto risparmiarsi ogni motivazione rilevando che il mais è una pianta annuale e quindi non è soggetta alla regolamentazione del codice civile. Ma purtroppo ha voluto discettare di botanica, cosa facile se si fa meno di aprire un qualsiasi libro di botanica o un qualsiasi dizionario della lingua italiana, ed ha stabilito ufficialmente che il mais è un arbusto; cioè, udite udite, ha ufficialmente stabilito che il mais non è una pianta erbacea, come scritto anche nel manuale delle giovani marmotte, ma un arbusto pluriennale, ragione per cui nel seminarlo si deve rispettare una certa distanza dal confine. Affermazione sconvolgente perché non ci si può certo fermare al mais. Ovvio che non si possono piantare le piante rampicanti, perché esse hanno il difetto di strisciare sul terreno e possono invadere il terreno confinante; ovvio che non si possono seminare i fagioli, i piselli e i pomodori perché essi richiedono un sostegno di legno e quindi, in sostanza diventano degli arbusti più che idonei a turbare la quiete del confinante. E se il mais è un arbusto perché arriva essere alto anche 2 m, vuol dire che anche un girasole è un arbusto da coltivare a debita distanza dal confine; dio non volesse che un colpo di vento facesse piegare il suo stelo oltre confine. Ripeto: se un vegetale è

un arbusto o un albero, lo stabilisce la botanica, non la legge o il giudice!

Alberi - usucapione - Il diritto di mantenere una siepe a distanza dal confine inferiore rispetto a quella legale può essere usucapito nel termine previsto per i beni immobili. Cass. Ord. n. 13640 del 30/05/2017. (S. U. n. 2006 del 1966).

Fusto dell'albero - In tema di distanze per gli alberi, il concetto di "fusto" richiamato dal n. 1 dell'art. 892 c.c. comprende il tronco vero e proprio (da terra alla prima imbracatura) e le branche principali che se ne diramano, fin dove esse si diffondono in rami, dando chioma alla pianta; viceversa, per fusto che "si diffonde in rami", ai sensi del n. 2, s'intende l'intenso propagarsi degli elementi secondari dell'albero, cioè dei rami in senso stretto, i quali non fanno parte integrante del fusto. (Principio affermato in fattispecie relativa a piante di olivo dotate di branche primarie). Cass. n. 26130 del 30/12/2015.

Puri esercizi verbali della Cassazione che ignora le nozioni botaniche. Vi sono degli alberi che si ramificano oltre i tre metri (quercia), altri che normalmente si ramificano verso i tre metri (alberi da frutto), altri che hanno solo un fusto dritto non suddiviso (abeti, cipressi). Pensare che il legislatore volesse usare la stessa parola in due significati diversi è una sciocchezza.

Fico - Gli alberi di fico non possono considerarsi di alto fusto e rientrano, agli effetti delle distanze da osservarsi dal confine, nella categoria di cui all'art. 892, primo comma, n. 2, C.C., la quale comprende gli alberi il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami e che vanno piantati alla distanza di un metro e mezzo dal confine stesso. Cass. n. 12949 del 23/06/2015.

Alto fusto secondo la botanica - Gli alberi di alto fusto che, ai sensi dell'art. 892, primo comma, n. 1, C.C., devono essere piantati a non meno di tre metri dal confine, vanno identificati con riguardo alla specie della pianta, classificata in botanica come "di alto fusto", ovvero con riguardo allo sviluppo comunque da essa assunto in concreto, quando il tronco si ramifichi ad un'altezza superiore a tre metri. Cass. n. 3232 del 18/02/2015.

Siepi di alberi - Gli alberi di alto o medio fusto possono costituire siepe, ai sensi dell'art. 892 secondo comma, C.C., anche se non appartengano - come i cipressi - a specie contemplate espressamente dalla norma purché siano tagliati periodicamente vicino al ceppo così da impedirne la crescita in altezza e favorirne quella in larghezza; in tal caso sussiste l'obbligo di rispettare la distanza di un metro dal confine. Cass. n. 1682 del 29/01/2015

Usucapione - Ai fini dell'usucapione del diritto a tenere alberi a distanza dal confine inferiore a quella di legge, il termine decorre dalla data del piantamento, perché è da tale momento che ha inizio la situazione di fatto idonea a determinare, nel concorso delle altre circostanze richieste, l'acquisto del diritto per decorso del tempo, come è desumibile dall'art. 892, terzo comma, C.C., che fa riferimento, ai fini della misurazione della distanza di un albero dal confine, alla base esterna del tronco "nel tempo della piantagione". Cass. n. 26418 del 16/12/2014.

Siepi e vedute - In tema di distanze delle costruzioni dalle vedute, agli effetti dell'art. 907 C.C., il divieto di fabbricare opere in pregiudizio dell'esercizio di una servitù di veduta, supponendo una modifica dell'assetto dei luoghi richiedente un'attività costruttiva, non può estendersi alla creazione di barriere naturali, quali le siepi vive, cui è applicabile la diversa disciplina prevista dall'art. 892, primo comma, n. 3, C.C. Cass. n. 12051 del 17/05/2013.

Usucapione e rami - Il diritto di far protendere i rami degli alberi del proprio fondo in quello confinante non può essere acquistato per usucapione, riconoscendo espressamente l'art. 896 C.C. al proprietario del fondo, sul quale, essi protendono, il potere di costringere il vicino a tagliarli in qualunque tempo. Ne consegue che non rileva la sussistenza di un muro divisorio, proprio o comune, sul confine, in quanto, ai sensi dell'art. 892 C.C., le piante devono essere tenute, in ogni caso, ad un'altezza che non ecceda la sommità del muro stesso. Cass. n. 14632 del 24/08/2012.

Usucapione e veduta - Il diritto di veduta, consistente nella fruizione di un piacevole panorama, che si pretende leso dalla chioma di un albero piantato a distanza legale, integra una *servitus altius non tollendi*, la quale può essere acquistata, oltre che negozialmente, anche per destinazione del padre di famiglia o per usucapione, necessitando, tuttavia, tali modi di costituzione non solo, a seconda dei casi, della destinazione conferita dall'originario unico proprietario o dell'esercizio ultraventennale di attività corrispondenti alla servitù, ma anche di operi visibili e permanenti, ulteriori rispetto a quelle che consentono la veduta. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva riconosciuto il diritto di veduta indicandone la fonte nella mera preesistenza della visuale all'acquisto dell'immobile, così violando il principio della tipicità dei modi di acquisto dei diritti reali). Cass. n. 2973 del 27/02/2012.

Distanza da muro comune - In tema di limitazioni legali della proprietà, ove due fondi siano delimitati da un muro comune, la linea di confine non si identifica con la linea mediana del muro medesimo, giacché su di esso, e sull'area di relativa incidenza, i proprietari confinanti esercitano la contitolarità del rispettivo diritto per l'intera estensione ed ampiezza. Ne consegue che, ai fini della misurazione della distanza legale di una siepe dal muro comune, si deve avere riguardo alla facciata del muro stesso prospiciente alla siepe, e non calcolarsi detta distanza rispetto alla linea mediana del muro comune. Cass. n. 10041 del 27/04/2010.

Muro divisorio - Le prescrizioni relative alle distanze legali degli alberi e delle piante dal confine, stabilite nei primi tre commi dell'art. 892 C.C., non devono essere osservate quando sul confine esista un muro divisorio e le piante non lo superino in altezza, in quanto in questo caso il vicino non subisce diminuzione di aria, luce e veduta. Cass. n. 21010 del 01/08/2008

Nota: La norma non è molto saggia: certe piante possono invadere con le loro radici e getti il terreno confinante, passando sotto il muro e lo stesso muro può essere danneggiato. Comunque rimane ferma la responsabilità del proprietario dell'albero.

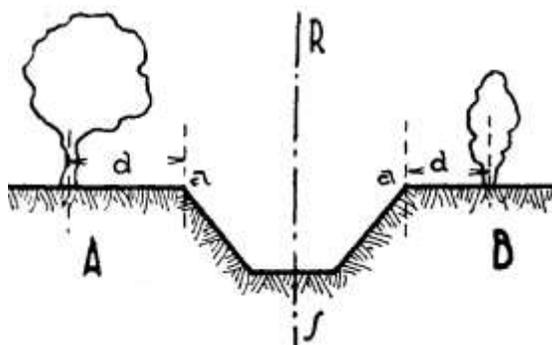
Filare - Il diritto di tenere a distanza minore di quella legale un filare di alberi situato lungo il confine ha per oggetto non le piante singolarmente, bensì l'intero filare inteso come *universitas rerum*. Pertanto, finché questo conserva unitariamente la sua vitalità, esso può essere integrato mediante la sostituzione di piante nuove a quelle che via via muoiono o vengono abbattute; quando, invece, il filare venga distrutto nella sua interezza, per opera dell'uomo o per evento naturale, la sostituzione può avere luogo soltanto nel rispetto della distanza prevista dalla legge. Cass. n. 15199 del 09/06/2008.

Art. 893 - Alberi presso strade, canali e sul confine di boschi

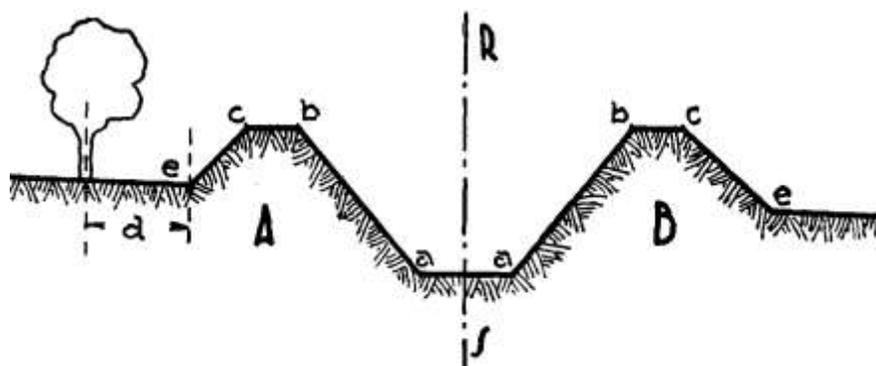
Per gli alberi che nascono o si piantano nei boschi, sul confine con terreni non boschivi, o lungo le strade o le sponde dei canali, si osservano, trattandosi di boschi, canali e strade di proprietà privata, i regolamenti e, in mancanza, gli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, si osservano le distanze prescritte dall'articolo precedente.

Per canali si intende sia quello naturale che quello artificiale.

Chi è proprietario di un bosco di alberi di alto fusto non è tenuto ad arretrarlo se il confinante proprietario di un bosco lo elimina per creare un terreno seminativo.



Se sul confine vi è un fosso o una strada comune, la distanza d per piantare alberi va misurata dal ciglio del fosso.



Se però vi sono argini con scarpata interna ed esterna, la distanza si misura dal ciglio *e*. (antica giurisprudenza).

Art. 893 - Giurisprudenza della Cassazione

Estirpazione anche senza danno concreto - In base all'interpretazione costituzionalmente orientata degli artt. 892, 893 e 894 C.C., il proprietario del fondo può chiedere l'estirpazione degli alberi posti nel fondo del vicino a distanza minore di quella di legge, a prescindere dalla valutazione dell'esistenza di un'effettiva turbativa; la finalità delle citate norme, infatti, è quella di salvaguardare il fondo in sé, indipendentemente dalle sue particolari caratteristiche o esigenze, sicché il compito del giudice di merito è limitato alla verifica del rispetto della distanza prescritta, senza doversi estendere a indagare la concreta esistenza del danno. Cass. n. 15236 del 09/06/2008.

Alberi e regolamenti - In tema di distanze per gli alberi piantati in boschi sul confine con terreni non boschivi, lungo le strade o le sponde dei canali - che siano di proprietà privata - il rinvio all'art.892 C.C. formulato dall'ultimo comma dell'art. 893 C.C., con riferimento alla maggiore distanza prevista dai regolamenti comunali, deve intendersi esteso alle disposizioni regolamentari di carattere generale in materia di distanze richiamate dal primo comma dell'art. 892 C.C. Cass. n. 17400 del 30/08/2004.

Alberi e regolamenti - La maggiore distanza che, in base ai regolamenti comunali richiamati dall'art 892 C.C., deve osservarsi dal confine per ogni nuova piantagione di alberi, va altresì applicata alle ipotesi particolari previste dall'art 893 C.C., ove per esse manchi una specifica disciplina regolamentare, sicché il rinvio contenuto in quest'ultima norma alle distanze di cui all'art 892 C.C., deve intendersi riferito anche alle distanze stabilite in via generale dai detti regolamenti. Cass. n. 5233 del 09/10/1979

Art. 894 – Alberi a distanza non legale

Il vicino può esigere che si estirpino gli alberi e le siepi che sono piantati o nascono a distanza minore di quelle indicate dagli articoli precedenti.

Art. 895 - Divieto di ripiantare alberi a distanza non legale

Se si è acquistato il diritto di tenere alberi a distanza minore di quelle sopra indicate, e l'albero muore o viene reciso o abbattuto, il vicino non può sostituirlo, se non osservando la distanza legale (892).

La disposizione non si applica quando gli alberi fanno parte di un filare situato lungo il confine.

La norma dell'art. 894 non impedisce ovviamente al vicino di tagliare direttamente le radici che oltrepassano il confine, come si ricava anche dall'art. 896 C.C.

In caso di divisione di un fondo in più unità, non occorre estirpare le piante troppo vicine ai nuovi confini, salvo patto diverso, perché si viene a costituire una servitù del padre di famiglia.

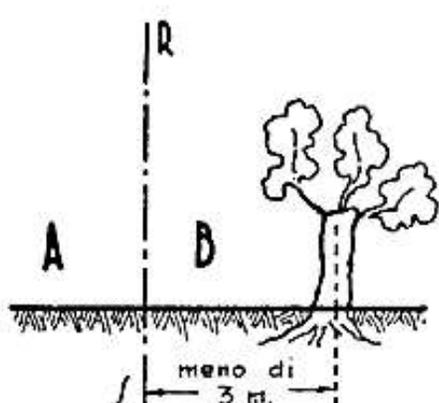
Il diritto di tenere alberi a distanza inferiore a quella legale costituisce una vera e propria **servitù affermativa** e permette una più ampia utilizzazione del fondo limitrofo dove l'albero è mantenuto a distanza non legale dal confine: ne consegue che, in mancanza di un titolo di acquisto della servitù (contratto, destinazione del padre di famiglia, usucapione), può sempre esigersi l'estirpazione degli alberi piantati a distanza non legale dal confine, trattandosi di una facoltà inerente al diritto di proprietà, come tale imprescrittibile. Cass. 2555/1980

L'esenzione dei **beni demaniali** dall'obbligo delle distanze stabilite dall'art 882 C.C. in tema di piantagioni, se preclude al proprietario del fondo contiguo di chiedere il taglio degli alberi, non esonera il titolare del diritto di uso sul suolo demaniale dall'obbligo, impostogli dall'art 2051 C.C., di evitare che la proprietà confinante possa subire danno a seguito dell'espansione delle radici degli alberi piantati sul bene demaniale. il

suddetto titolare non e, inoltre, esentato da tale obbligo e, in caso di inosservanza, dalla relativa responsabilità per il solo fatto che il vicino non sia avvalso della facoltà riconosciuta dall'art 896 C.C., di tagliare le radici che si inoltrano nel suo fondo. Si vedano anche gli artt. 822 e 879 CC. Cass. 1703/1976.

Il diritto di tenere alberi o siepi a distanza non legale si acquista o per convenzione o per destinazione del padre di famiglia o per usucapione ventennale. L'albero che viene meno per qualsiasi motivo (frana, incendio, fulmine, taglio, morte) non può essere ripiantato. Però non considera "venuto meno" l'albero che rigermoglia e quindi è lecito conservare alla precedente distanza i suoi polloni. Ovviamente non deve essere stato "ucciso" dal vicino!

Se l'albero venuto meno fa parte di un filare è sempre consentito sostituirlo perché il filare ha una funzione autonoma, diversa da quella del singolo albero che lo compone.

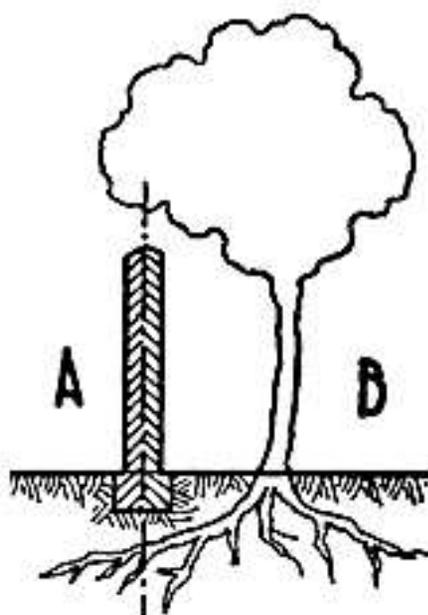


Se B ha acquisito il diritto di tenere la pianta a distanza inferiore da quella prescritta, non perde tale diritto se capitozza la pianta.

Se invece la taglia tutta, non può sostituirla ma può conservare i polloni che nasceranno.

A può tagliare le radici che si protendono oltre il confine e può chiedere al vicino di tagliare i rami sporgenti oltre di esso.

Se originariamente il fondo con l'albero era di un unico proprietario, possono essere conservati rami e radici.



Art. 894 - Giurisprudenza della Cassazione

Usucapione - Ai fini dell'usucapione del diritto a tenere alberi a distanza dal confine inferiore a quella di legge, il termine decorre dalla data del piantamento, perché è da tale momento che ha inizio la situazione di fatto idonea a determinare, nel concorso delle altre circostanze richieste, l'acquisto del diritto per decorso del tempo, come è desumibile dall'art. 892, terzo comma, C.C., che fa riferimento, ai fini della misurazione della distanza di un albero dal confine, alla base esterna del tronco "nel tempo della piantagione". Cass. n. 26418 del 16/12/2014.

Recisione - In tema di distanze degli alberi dal confine, ai sensi dell'art. 892 C.C., è legittima e non affetta da ultra petizione la sentenza del giudice di merito che, nel giudizio instaurato con domanda di sradicamento degli alberi posti a dimora dal confinante proprietario a distanza inferiore a quella legale, ordina al convenuto medesimo di mantenere le piante ad altezza non eccedente la sommità del muro di cinta, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 892 C.C. . Cass. n. 9280 del 09/04/2008.

Usucapione - Ai fini dell'usucapione del diritto a tenere alberi a distanza dal confine inferiore a quella di legge, il termine decorre dalla data del piantamento, perché è da tale momento che ha inizio la situazione di fatto idonea a determinare, nel concorso delle altre circostanze richieste, l'acquisto del diritto per decorso del tempo. Cass. n. 21855 del 18/10/2007.

Distanze, legittimazione - In tema di azioni a carattere reale quale quella per il rispetto delle distanze legali, si ha successione a titolo particolare del diritto controverso ex art. 111 C.P.C. tutte le volte che a seguito del trasferimento in corso di causa per atto *inter vivos* delle *res litigiose* rappresentate dagli immobili interessati alla vicenda, gli effetti del provvedimento giurisdizionale che definisce la lite incidano in negativo o in positivo sulla sfera giuridica di soggetti diversi da quelli che rivestivano inizialmente la posizione di attore o convenuto. Ne consegue, in base all'art. 111 C.P.C., che il processo deve proseguire fra le parti originarie con facoltà dell'attore di impugnare la sentenza a lui sfavorevole e che legittimamente l'acquirente a titolo particolare, ai sensi del terzo comma del citato art. 111, può spiegare intervento in appello. Cass. n. 10563 del 02/08/.

Art. 895 - Giurisprudenza della Cassazione

Ceppaie - Il diritto di tenere alberi a distanza minore di quella legale si mantiene, ai sensi dell'art. 895, secondo comma, C.C., anche in base all'esistenza delle ceppaie e dei polloni, atteso che le piante di nuova germogliazione sono la continuazione vegetativa delle precedenti, sia come singoli individui, sia nella *universitas rerum* in cui si concretizza il filare. Cass. n. 10192 del 30/04/2013.

Filare - Il diritto di tenere a distanza minore di quella legale un filare di alberi situato lungo il confine ha per oggetto non le piante singolarmente, bensì l'intero filare inteso come *universitas rerum*. Pertanto, finché questo conserva unitariamente la sua vitalità, esso può essere integrato mediante la sostituzione di piante nuove a quelle che via via muoiono o vengono abbattute; quando, invece, il filare venga distrutto nella sua interezza, per opera dell'uomo o per evento naturale, la sostituzione può avere luogo soltanto nel rispetto della distanza prevista dalla legge. Cass. n. 15199 del 09/06/2008.

Abbattimento - Ai sensi dell'art. 895, comma primo C.C., nella ipotesi in cui, per morte recisione o abbattimento, un albero non facente parte di un filare sia stato eliminato, si estingue, in deroga ai principi in tema di estinzione delle servitù, anche la servitù che consentiva il mantenimento dell'albero a distanza inferiore a quella legale, non avendo il titolare del fondo dominante alcun diritto di sostituire l'albero eliminato se non osservando le distanze legali. Cass. n. 5928 del 15/06/1999.

Ripiantamento - La deroga al divieto di ripiantare alberi a distanza non legale presuppone l'esistenza di un filare, cioè di una serie unitaria di alberi, - piantati o seminati dalla mano dell'uomo, ovvero germinati spontaneamente -, che si incorporino nel suolo in allineamento, secondo una linea ideale, retta od anche non rigorosamente tale. Rappresenta un apprezzamento di fatto del giudice del merito, insindacabile nel giudizio di Cassazione, ove adeguatamente motivato, lo stabilire se, in concreto, secondo la loro disposizione sul suolo, gli alberi costituiscano un filare. (nella specie, la Corte suprema ha ritenuto che il giudice del merito abbia adeguatamente motivato rilevando che gli alberi non seguivano una linea ideale rettilinea ma, invece, erano posti alle distanze più disparate dal rettilineo confine). Cass. n. 1898 del 16/05/1975.

Ceppaie e recisione - Il diritto di tenere alberi a distanza minore di quella legale comprende, per il suo oggetto e per le sue finalità economico-giuridiche, anche il diritto di recidere l'albero, conservandone la ceppaia, e di mantenere e allevare i polloni che ne germogliano. La disposizione dell'art.895 C.C. - secondo cui, quando l'albero muore o viene abbattuto o reciso, questo non può

essere sostituito se non con l'osservanza della distanza legale- importando derogando ai principi sul modo di Estinzione della servitù, non e suscettiva di estensione oltre lo schema della particolare ipotesi da essa espressamente prevista. Pertanto, agli effetti previsti dal citato art.895 C.C. il concetto di recisione non può valere per quegli alberi il cui uso consiste nel taglio periodico, senza svelere le ceppaie da cui sorgono i nuovi germogli. Cass. n. 1035 del 22/04/1966.

Art. 896 - Recisione di rami protesi e di radici

Quegli sul cui fondo si protendono i rami degli alberi del vicino può in qualunque tempo costringerlo a tagliarli, e può egli stesso tagliare le radici che si addentrano nel suo fondo, salvi però in ambedue i casi i regolamenti e gli usi locali.

Se gli usi locali non dispongono diversamente, i frutti naturalmente caduti dai rami protesi sul fondo del vicino appartengono al proprietario del fondo su cui sono caduti.

Se a norma degli usi locali i frutti appartengono al proprietario dell'albero, per la raccolta di essi si applica il disposto dell'art. 843.

L'art. 896 C.C. regola i rapporti del confinante con l'albero che lo "invade". Scrive il legislatore che il proprietario di un terreno può, in qualunque tempo, costringere il vicino a recidere i rami di un albero (poco importa se a distanza legale o meno) che si protendono sul suo fondo. Il legislatore ha regolato il caso più comune in cui per recidere i rami occorre salire sull'albero e quindi entrare sul fondo altrui; ha quindi stabilito che è il proprietario dell'albero a dover provvedere e che avrà la scelta tra tagliare l'intero ramo oppure accorciare il ramo in modo che non oltrepassi il confine. Si deve ritenere però che anche il proprietario invaso, se vi riesce, possa tagliare, stando sul proprio terreno, quella parte di ramo che oltrepassa la linea ideale del confine. Ed infatti per le radici il legislatore stabilisce che sempre possono essere tagliate lungo il confine le radici entrate nel fondo proprio.

Riguardo ai frutti, quelli portati da rami protesi sul fondo altrui e caduti naturalmente, appartengono al proprietario del fondo su cui sono caduti. Ciò significa che questi non ha diritto di raccogliere i frutti portati dai rami protesi sul suo fondo (e che spettano al proprietario dell'albero il quale può cercare di staccarli egli stesso), ma che deve attendere che i frutti cadano per cause naturali; ad es. non può abbacchiare le noci!) In certe zone gli usi locali consentono al proprietario dell'albero di entrare nel fondo altrui per raccogliere i frutti caduti o per effettuare la raccolta. Il diritto di recidere rami o radici di un albero può trovare limitazioni in

particolari norme locali che sottopongano a tutela alberi di certe specie o dimensioni, in quanto la recisione comporti un danno per l'albero.

A proposito del diritto di protendere rami sul fondo altrui, la Cassazione è più oscillante dei rami al vento. In una sua sentenza del 1980 e poi in una del 1999, ha affermato che sarebbe possibile acquisire non solo il diritto di servitù di tenere l'albero a distanza inferiore del consentito, ma anche quello di protendere i rami sul fondo del vicino. Se così fosse verrebbe meno il diritto di far recidere i rami. Nel 1978 e poi nel 1993 ha affermato il principio contrario negando l'esistenza di una simile servitù. La prima giurisprudenza è, a mio avviso, errata per vari motivi:

L'art. 896 è chiaro nel dire che i rami possono essere recisi in qualunque tempo; non è possibile calcolare un momento iniziale da cui far decorrere l'usucapione perché il ramo cresce continuamente e ogni giorno si concretizza una situazione nuova a cui il proprietario del fondo servente ha diritto di reagire (può tollerare e gradire un metro di ramo e può reagire quando il ramo gli entra in casa! E se così è, i vent'anni decorrono dal momento della semina, oppure dal momento in cui il ramo ha superato il confine oppure dal momento in cui ha assunto dimensioni intollerabili?)

Se fosse valida la tesi della Cassazione, il proprietario del fondo servente non potrebbe togliere i rami per costruire nella zona su cui si protendono, con assurda limitazione del suo diritto di proprietà. Ad ogni modo con sentenza n. 4361/2002 la Cassazione mi ha dato ragione affermando che: "Il diritto di fare protendere i rami degli alberi del proprio fondo in quello confinante non può essere acquistato per usucapione perché l'art. 896 C.C. implicitamente lo esclude, riconoscendo espressamente al proprietario del fondo sul quale i rami si protendono il potere di costringere il vicino a tagliarli in qualunque tempo".

Un problema mai esaminato è quello che concerne la sorte non dei rami che invadano il fondo del vicino, ma quello del tronco stesso che, crescendo invade il terreno del vicino (ricordo il castagno dell'Etna, detto dei Cento Cavalli, che aveva 18 metri di diametro!).

Comunione di siepe e alberi - Le siepi tra due fondi si presumono comuni, salvo prova contraria; se la siepe recinge tutti i lati di un fondo si presume però che essa appartenga tutta al proprietario del fondo recintato. Gli alberi entro la siepe e quelli sulla linea di confine si presumono

egualmente comuni. Se un albero serve da limite di confine può essere tagliato solo con il consenso del confinante.

Usi locali - La legge fa specifico richiamo ai regolamenti locali ed agli usi locali che, se esistenti, prevalgono in tal caso sulle norme del codice. Le norme regolamentari sono contenute, di solito, in regolamenti di polizia urbana o rurale reperibili presso i Comuni. Gli usi sono contenuti in raccolte curate dalle locali Camere di Commercio. È possibile invocare usi non contenuti in queste raccolte, ma la prova è oltremodo difficile.

Azioni giudiziarie - Per ottenere il rispetto delle distanze legali o la recisione di rami occorre svolgere azione giudiziaria di negazione di servitù, rivolgendosi ad un legale; naturalmente solo quando il vicino non abbia dato seguito alle intimazioni di rito con lettera raccomandata. In genere è cosa prudente evitare che si consolidino delle servitù e perciò, anche quando l'albero non dà noia è consigliabile pretendere dal vicino, prima che siano trascorsi i fatidici vent'anni, una dichiarazione in cui riconosce di non avere alcun diritto a tenere l'albero a distanza non legale.

Art. 896 - Giurisprudenza della Cassazione

Servitù e recisione - La servitù consistente nel diritto di mantenere i rami di un albero protesi per un metro all'interno del fondo del vicino non osta all'esercizio da parte del proprietario confinante del suo diritto, a norma dell'art. 896 C.C., di costringere il proprietario degli alberi a tagliare i rami che si protendono sul suo fondo per la parte eccedente. Cass. n. 28348 del 18/12/2013.

Usucapione, no - Il diritto di far protendere i rami degli alberi del proprio fondo in quello confinante non può essere acquistato per usucapione, riconoscendo espressamente l'art. 896 C.C. al proprietario del fondo, sul quale, essi protendono, il potere di costringere il vicino a tagliarli in qualunque tempo. Ne consegue che non rileva la sussistenza di un muro divisorio, proprio o comune, sul confine, in quanto, ai sensi dell'art. 892 C.C., le piante devono essere tenute, in ogni caso, ad un'altezza che non ecceda la sommità del muro stesso. Cass. n. 14632 del 24/08/2012.

Recisione e norme pubblicistiche - Il diritto di pretendere la potatura dei rami degli alberi del vicino che si protendono sulla proprietà altrui, così come disciplinata dall'art. 896 C.C., non è limitato dalle norme pubblicistiche a tutela del paesaggio ed, in particolare, dal vincolo posto dall'art. 146 del d.lgs. n. 490

del 1999 (*abrogato nel 2004*) in quanto tra i due ordini di norme non sussiste un nesso di specialità, essendo la disciplina codicistica rivolta alla tutela delle proprietà privata e quella pubblicistica alla protezione del patrimonio paesaggistico nel suo complesso. Cass. n. 19035 del 10/07/2008

Nota: Decisione valida forse per il caso concreto; in via generale se norme paesaggistiche vietano di tagliare alberi di una data dimensione, vi è ricompreso anche il divieto di danneggiarli con potature incongrue; e sono norme che prevalgono sul diritto civile (factum principis).

Competenza - Appartiene alla competenza del giudice di pace la domanda volta ad ottenere la recisione di una siepe di alloro esistente nella proprietà del vicino a ridosso del muro di confine per la parte in cui essa superi, in verticale, l'altezza del muro, trattandosi di domanda riconducibile alla previsione dell'art. 892, ultimo comma, C.C., diversamente dalla domanda volta alla recisione dei rami protesi in orizzontale, invadenti l'altrui proprietà (regolata dall'art. 896 C.C.), rientrante nella competenza del giudice unico di tribunale. Cass. n. 32 del 04/01/2006

Nota: IL CPC recita: Il Giudice di Pace è competente qualunque ne sia il valore: 1) per le cause relative ad apposizione di termini ed osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi. È massima affetta da bizantinismo perché proprio non si comprende perché il legislatore avrebbe dovuto attribuire la competenza del GdP solo per l'ultimo comma dell'art 892. Probabilmente la norma voleva riferirsi a tutti i casi in cui si controverte su alberi o siepi piantate.

Accesso al fondo - La facoltà di accedere nel fondo del vicino, ai sensi del combinato disposto degli artt. 843 e 896, ultimo comma, C.C., per raccogliere i frutti caduti dagli alberi piantati sul proprio fondo non corrisponde ad un diritto di servitù, bensì al contenuto di una obbligazione *propter rem*, insuscettibile di possesso e, quindi, di tutela possessoria. Cass. n. 16482 del 22/11/2002.

Art. 896-bis. - Distanze minime per gli apiari.

Gli apiari devono essere collocati a non meno di dieci metri da strade di pubblico transito e a non meno di cinque metri dai confini di proprietà pubbliche o private.

Il rispetto delle distanze di cui al primo comma non è obbligatorio se tra l'apiario e i luoghi ivi indicati esistono dislivelli di almeno due metri o se sono interposti, senza soluzioni di continuità, muri, siepi o altri ripari idonei a non consentire il passaggio delle api. Tali ripari devono avere una altezza di almeno due metri. Sono comunque fatti salvi gli accordi tra le parti interessate.

Nel caso di accertata presenza di impianti industriali saccariferi, gli apiari devono rispettare una distanza minima di un chilometro dai suddetti luoghi di produzione.

Articolo aggiunto dalla L. 24 dicembre 2003 n. 313. Disciplina dell'apicoltura; in vigore dal 1° gennaio 2005. Per apiario si intende "un insieme unitario di alveari", cioè di arnie contenente una società di api.

Art. 896-bis - Giurisprudenza della Cassazione

Api - Non rientrano nel novero degli animali selvatici - sottratti all'applicazione dell'art. 2052 cod. civ. - le api utilizzate da un apicoltore, il quale pertanto risponde ai sensi di tale disposizione e non dell'art. 2043 cod. civ. dei danni dalle stesse cagionati. Cass. n. 7260 del 22/03/2013.

L'apicoltura, sebbene attività connessa con l'impresa agricola e consentita senza alcuna espressa limitazione, non esime l'allevatore dall'Obbligo della diligenza nella collocazione delle arnie a distanza tale dal confine da impedire agli sciami di api l'invasione del fondo contiguo, poiché l'esercizio di un diritto deve essere necessariamente temperato con le esigenze della solidarietà sociale e svolto in armonia con il precetto fondamentale dell'*alterum non laedere*. Cass. n. 837 del 26/03/1974.

Art. 897 - Comunione dei fossi

Ogni fosso interposto tra due fondi si presume comune.

Si presume che il fosso appartenga al proprietario che se ne serve per gli scoli delle sue terre, o al proprietario del fondo dalla cui parte è il getto della terra o lo spurgo ammucciatovi da almeno tre anni.

Se uno o più di tali segni sono da una parte e uno o più dalla parte opposta, il fosso si presume comune.

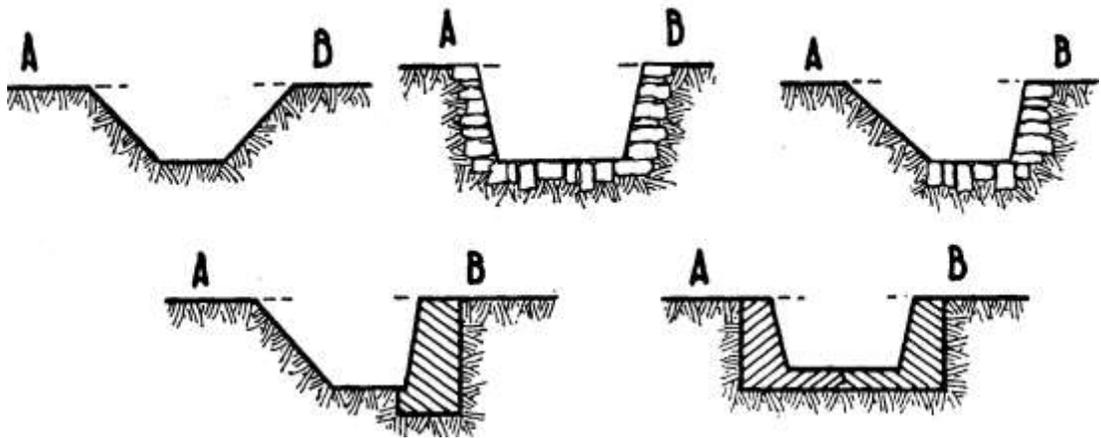
Il fosso può essere naturale (alveo creato dalla stessa erosione dell'acqua, anche se aiutato in tempi passati da interventi dell'uomo) oppure artificiale (alveo e sponde determinate e mantenute dall'uomo).

Il fosso, se comune, può costituire una entità immobiliare a sé stante, come una strada e quindi i fondi che confinano con essi non sono contigui (ad esempio ai fini della distanza delle costruzioni o del riscatto agrario *Contra Cass. 13558 /1991*).

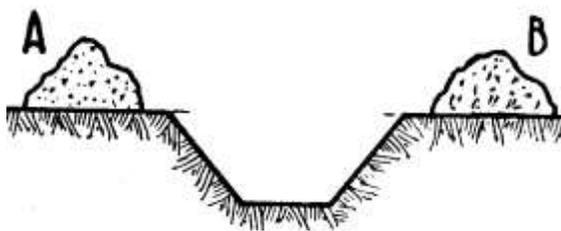
Il condomino che non vuole partecipare alle spese di manutenzione, può rinunciare alla comunione del fosso, in analogia a quanto disposto per il muro (art. 882 C.C.)

La presunzione di comunione di cui all'art. 897 C.C., del fosso interposto fra i fondi di rispettiva proprietà dei confinanti ed utilizzato per lo scolo delle acque, è operante anche quando il confine catastale corre lungo la mezzeria del fosso, mentre tale presunzione è esclusa quando il fosso, corre per tutta la sua lunghezza nella parte interna di uno dei due fondi confinanti. (*Cass. 1201/1996*).

Però la presunzione è semplice, sia per i fondi rustici che urbani, e quindi è sempre consentito provare il diverso andamento del confine (*Cass. 1406/1979*). Non bastano però le semplici risultanze catastali (*Cass. 635/1964*).

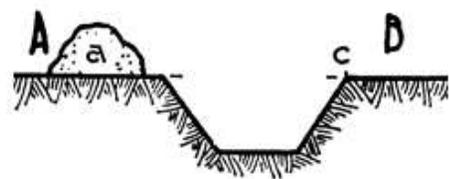


Salvo diverso titolo il fosso lungo il confine si presume comune per tutta la sua larghezza e profondità. Le spese di riparazione, in qualunque punto effettuate, vanno divise a metà.



Se il fosso ha due arginelli formati con la terra di spurgo, si presume comune. Se A non ha interesse allo scolo di acque nel fosso, può rinunciare alla comunione.

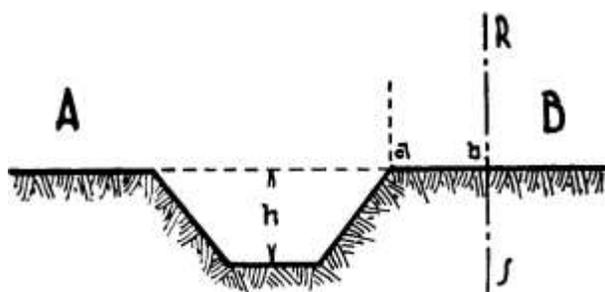
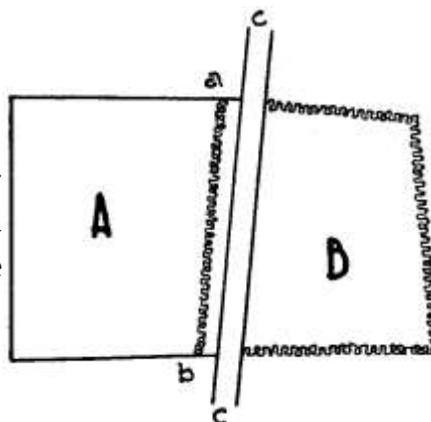
Se l'arginello si trova sul terreno di A da almeno tre anni si presume che il fosso sia tutto suo e si presume che il fondo di B termini sul ciglio *c*. Non è ammessa la comunione coattiva del fosso.



Anche se l'arginello è su B, è evidente che il fosso raccoglie le acque di A e che l'arginello serve ad evitare il tracimamento verso B. Il fosso si presume quindi di A salvo

che l'arginello sia formato da almeno tre anni con la terra di spurgo. In tal caso si presume di B o comune.

La presenza della siepe *ab*, o di altra recinzione, fa presumere che il fosso sia di esclusiva proprietà di B e che il confine corra lungo la siepe.



Se A dispone di un titolo che dimostra la sua esclusiva proprietà del fosso, il tratto di terreno *ab* si deve ritenere anch'esso di sua proprietà a norma art. 891 C.C.

Art. 897 - Giurisprudenza della Cassazione

Fosso e linea di confine - La presunzione di comunione del fosso ex art. 897 c.c. non può applicarsi ove il confine sia controverso, sicché essa non può essere invocata per regolare il confine secondo l'andamento del fosso in difformità da quanto risultante nelle mappe catastali. Cass. n. 22909 del 10/11/2015.

Fosso fra fondi - Qualora due fondi siano separati da un fosso, non è possibile parlare di fondi tra loro confinanti, dal che deriva l'inapplicabilità dell'art. 892 C.C. in riferimento agli alberi che uno dei due proprietari abbia piantato, all'interno del proprio fondo, in relazione al confine con il fosso. Inoltre, poiché il fosso si presume, fino a prova contraria, di proprietà comune (art. 897 C.C.), il diritto di ciascuno dei comproprietari si estende - sia pure nei limiti della relativa quota - fino all'una e all'altra riva, con la conseguenza che il rispetto delle distanze legali, in riferimento alle piantagioni esistenti nel fosso, va valutato

partendo dall'argine di proprietà del vicino. Tale disciplina non consente, comunque, l'impianto indiscriminato di alberi nel fosso, trattandosi di attività sottoposta al regime dell'art. 1102 C.C. in materia di uso della cosa comune. Cass. n. 19936 del 25/09/2007.

Fosso fra fondi - La presunzione di comunione di cui all'art. 897 C.C., del fosso interposto fra i fondi di rispettiva proprietà dei confinanti ed utilizzato per lo scolo delle acque, è operante anche quando il confine catastale corre lungo la mezzeria del fosso, mentre tale presunzione è esclusa quando il fosso, corra per tutta la sua lunghezza nella parte interna di uno dei due fondi confinanti. Cass. n. 1201 del 16/02/1996.

Fosso fra fondi - Debbono considerarsi confinanti, agli effetti dell'art. 7 comma secondo n. 2 della legge 14 agosto 1971 n. 817, due fondi anche se separati da un canale di scolo delle loro acque, ove, mancando una contraria prova, questo canale debba presumersi comune, ai sensi dell'art. 897 C.C., con la conseguente contiguità materiale dei fondi, che si estendono fino alla metà del canale fra essi interposto. Cass. n. 13558 del 17/12/1991.

Fosso e confine - La presunzione di comunione di un fosso fra fondi limitrofi, fissata dall'art. 897 C.C., postula che il fosso medesimo risulti interposto, estendendosi i confini di detti immobili, rispettivamente, sino all'una ed all'altra riva. Pertanto, ove tale presupposto sia contestato, controvertendo i proprietari proprio sulla regolamentazione del confine, la mera presenza di un fosso, nella zona contesa, non può essere invocata per ottenere, tramite l'applicazione della citata norma, la individuazione del confine secondo l'andamento del fosso stesso. Cass. n. 1406 del 06/03/1979.

Fosso fra fondi - Il primo comma dell'art. 897 C.C., secondo cui ogni fosso interposto tra due fondi si presume comune, si riferisce così ai fondi rustici come ai fondi urbani. Cass. n. 1017 del 20/03/1976.

Fosso fra fondi - La prima parte del capoverso dell'art. 897 C.C., secondo cui il fosso interposto tra due fondi si presume appartenente al proprietario che se ne serve per gli scoli delle sue terre, si riferisce non solo alle acque scolatiche normalmente defluenti dai terreni a monte, ma anche agli scoli di acque piovane, di acque di irrigazione, e di acque bianche eventualmente provenienti da edifici. Cass. n. 1017 del 20/03/1976.

Fosso comune - Allorché risulta che tra un fondo, da un lato, e un altro fondo dall'altro, e interposto un fosso, tale fosso deve presumersi comune tra i proprietari dei due fondi, a norma dell'art.897, primo comma, C.C., senza che la presunzione di comproprietà così stabilita dalla legge (e che ammette la prova del contrario) possa considerarsi vinta soltanto in base alle eventuali contrarie risultanze catastali. Cass. n. 635 del 20/03/1964.

Fosso comune - Perché sorga a favore di coloro che si servono di un fosso per lo scolo di acque la presunzione di proprietà comune di cui all'art. 897 C.C., non basta il solo fatto dello scolo, ma occorre che si tratti di un fosso interposto tra i fondi di rispettiva proprietà dei confinanti, e cioè di un fosso giacente lungo il confine tra i due fondi. Pertanto, tale presunzione non è operante quando il fosso corra per tutta la sua lunghezza nella parte interna di uno dei fondi confinanti, dovendosi in tal caso ritenere che il fosso sia di dominio esclusivo del proprietario nel cui fondo esso si trova. Il diritto di alluvione può sorgere in favore dei fondi posti lungo le rive dei fiumi o di torrenti, che fanno parte del Demanio pubblico, non anche di quelli separati da fossi, che appartengono in privata proprietà ai frontisti. Ai fini dell'imposizione della cauzione per le spese, prevista dall'art. 98 C.P.C., la valutazione della sussistenza del fondato timore della ineseguibilità di una condanna alle spese rientra nell'incensurabile potere discrezionale del giudice di merito. Cass. n. 3 del 07/01/1959.

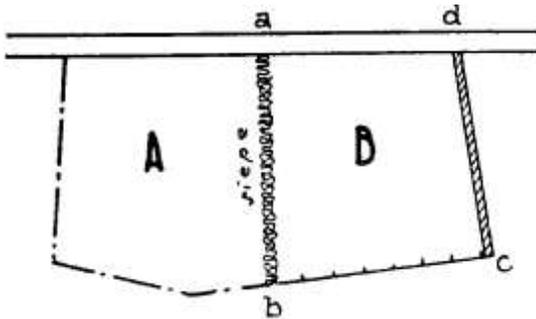
Art. 898 - Comunione di siepi

Ogni siepe tra due fondi si presume comune ed è mantenuta a spese comuni, salvo che vi sia termine di confine o altra prova in contrario (880, 897).

Se uno solo dei fondi è recinto, si presume che la siepe appartenga al proprietario del fondo recinto, ovvero di quello dalla cui parte si trova la siepe stessa in relazione ai termini di confine esistenti.

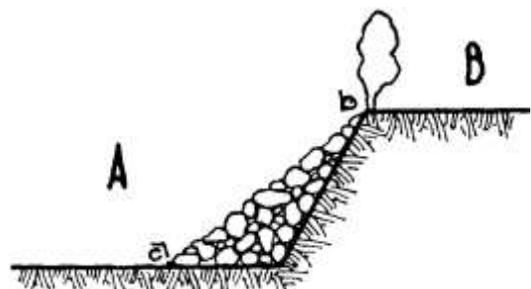
La presunzione di comunione della siepe o della staccionata o palizzata, viva o morta che sia, è semplice e quindi viene meno di fronte ad ogni circostanza che ne dimostra la proprietà esclusiva. Ad esempio quando una siepe recinta un fondo da ogni lato, quando vi siano ceppi di confine oltre la siepe o risulta comunque che insiste tutta sul terreno del proprietario. Si può sempre rinunciare al diritto di comunione sulla siepe.

La staccionata o palizzata, formata da strisce lineari contigue di legno, costituisce pur sempre una siepe artificiale o morta, e, pertanto, ricade sotto la previsione normativa dell'art 898 C.C. Cass. n. 650 del 13/03/1970.

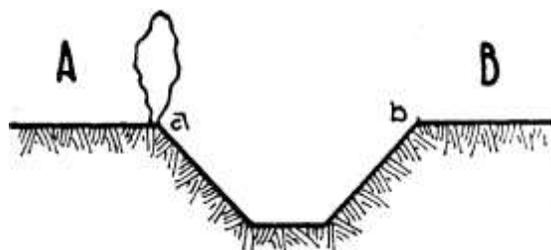


Siccome il fondo di B è interamente recintato con muro (*cd*), filo spinato (*bc*) e fosso (*ad*), si presume che la siepe *ab* sia sua.

Se anche A fosse tutto recintato, si tornerebbe alla presunzione generale di comunione.



Se la siepe è sopra ad una scarpata che sostiene il terreno B, si presume che sia di B.



La siepe sul ciglio A di un fossato, sia esso comune o di B, si presume essere di proprietà di A.

Art. 899 - Comunione di alberi

Gli alberi sorgenti nella siepe comune sono comuni.

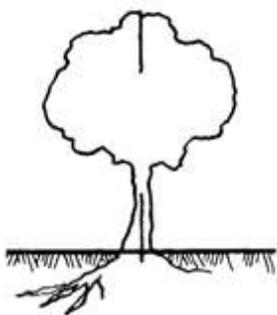
Gli alberi sorgenti sulla linea di confine si presumono comuni, salvo titolo o prova in contrario.

Gli alberi che servono di limite o che si trovano nella siepe comune non possono essere tagliati, se non di comune consenso o dopo che l'autorità giudiziaria abbia riconosciuto la necessità o la convenienza del taglio.

Il primo comma rappresenta normale applicazione del principio dell'art. 898 C.C.

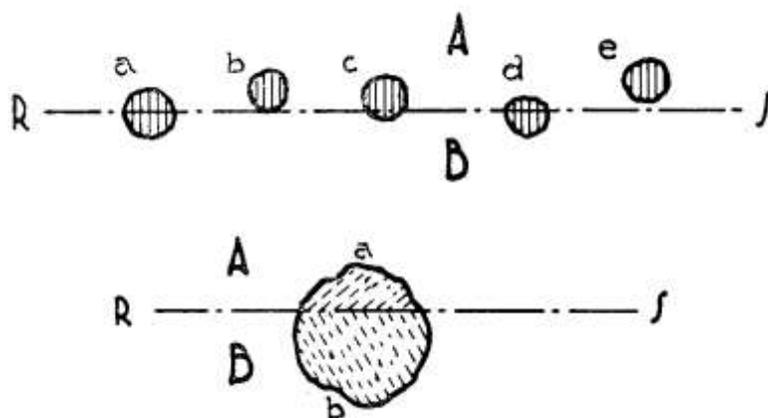
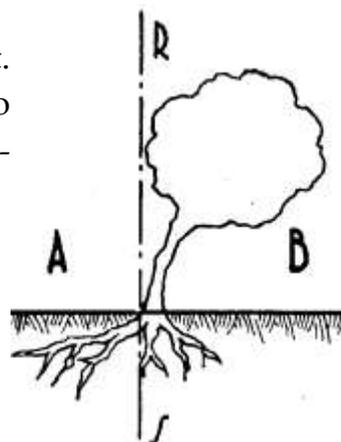
L'articolo regola una situazione alquanto al limite e che nella realtà si verifica raramente per cui le ipotesi prospettabili sono alquanto capziose. In genere, in caso di discordia, l'albero comune fa rapidamente una brutta fine!

L'art 899 C.C. nei primi due commi prevede due distinte ipotesi di presunzione di comunione degli alberi. la prima concerne il caso in cui l'albero sorge nella siepe comune e qui la presunzione trova la sua giustificazione nel fatto stesso della comunione della siepe e perciò è presunzione assoluta che non ammette prova contraria (salvo provare che la siepe non è comune!). La seconda concerne il caso che l'albero sorga sulla linea di confine e qui la presunzione trova la sua giustificazione nel fatto che, sorgendo l'albero nella linea di confine, è verosimile che esso sia stato piantato in comune dai proprietari dei due fondi confinanti o con il loro consenso e perciò trattasi di presunzione semplice, potendosi sempre dimostrare che, pur sorgendo sulla linea di confine, l'albero sia stato piantato da uno solo dei predetti proprietari. Il caso particolare che l'albero sorga nel mezzo di un muro divisorio comune parzialmente diroccato si inquadra nella seconda ipotesi e cioè nel secondo comma dell'art 899, in quanto, rappresentando il muro divisorio comune la linea di confine, l'albero in definitiva sorge su questa.



Se l'albero cresce proprio sul confine, si presume comune e se non vi è accordo A o B lo possono tagliare solo su autorizzazione del giudice (in altre parole: occorre prendere un legale e procedere con un'a azione giudiziaria). A e B non possono tagliare le radici e le fronde dal proprio lato, salvo le normali potature.

In questo caso invece A può tagliare le radici (art. 896 C.C.). Ovviamente, se B non ha usucapito il diritto di tenere l'albero a distanza non legale, ne può chiedere l'abbattimento.



Gli alberi *a, b, c, d*, si considerano comuni anche se non perfettamente allineati sulla linea di confine; l'albero *e* si presume di A. Se la linea di confine non passa per il centro dell'albero, esso verrà diviso proporzionalmente fra A e B.

Art. 899 - Giurisprudenza della Cassazione

Comunione di alberi e siepi, Presunzioni - L'art.899, 1 e 2 comma, C.C. - secondo cui gli alberi sorgenti nella siepe comune sono comuni, mentre quelli sorgenti sulla linea di confine si presumono comuni, salvo titolo o prova contraria - sancisce nel primo caso, una presunzione assoluta di comunione, che non ammette prova contraria, quale effetto della comunione di siepe, e nel secondo caso, una presunzione *juris tantum pro indiviso* e in parti eguali, in deroga al principio generale stabilito in materia di accessione dall'art.934 C.C., in base a cui la proprietà dell'albero dovrebbe considerarsi materialmente divisa in parti, secondo la concreta posizione dell'albero al di qua e al di là della linea di confine. Tale ultima presunzione trova il suo fondamento sia nella verosimiglianza che l'albero sia stato piantato a spese comuni, sia nel fatto che, salvo la prova di una servitù contraria, non sarebbe altrimenti spiegabile l'esistenza di un albero a distanza minore da quella legale - art.892 C.C. - e, trattandosi di presunzione semplice può essere vinta dalla prova contraria che potrà essere fornita mediante il titolo ovvero con tutti gli altri mezzi diretti a dimostrare che l'albero non è comune e, in particolare, che esso fu piantato da uno solo dei vicini. Cass. n. 1064 del 27/04/1966.

Comunione di alberi e siepi - Presunzioni - L'art 899 C.C. nei primi due commi prevede due distinte ipotesi di presunzione di comunione degli alberi. La prima concerne il caso in cui l'albero sorge nella siepe comune e qui la presunzione trova la sua giustificazione nel fatto stesso della comunione della siepe e perciò è presunzione assoluta che non ammette prova contraria. La seconda concerne il caso che l'albero sorga sulla linea di confine e qui la presunzione trova la sua giustificazione nel fatto che, sorgendo l'albero nella linea di confine, è verosimile che esso sia stato piantato in comune dai proprietari dei due fondi confinanti o con il loro consenso e perciò trattasi di presunzione semplice, potendosi sempre dimostrare che, pur sorgendo sulla linea di confine, l'albero sia stato piantato da uno solo dei predetti proprietari. Il caso particolare che l'albero sorge nel mezzo di un muro divisorio comune parzialmente diroccato si inquadra nella seconda ipotesi e cioè nel secondo comma dell'art 899, in quanto, rappresentando il muro divisorio comune la linea di confine, l'albero in definitiva sorge su questa. Cass. n. 279 del 13/02/1963.

Sez. VII Delle luci e delle vedute

Art. 900 - Specie di finestre

Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci (901 ss.), quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti (905 ss.), quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

Il codice ha regolato, a parole, tutte le aperture di un muro verso il fondo confinante, che chiama "finestre" e che distingue in finestre-luci o finestre-vedute. Le vedute possono consistere in finestre vere e proprie, in pareti di vetro trasparente, in balconi, e da esse si possono godere vedute dirette, vedute laterali (di lato a 90°), vedute oblique (di lato con angolo >90°).

Se si rispettano o superano le distanze di legge per le costruzioni, la distanza fra edifici assorbe le minori distanze previste dal C.C. per le vedute dirette e viene meno la necessità della distinzione fra luci e vedute. Se così non è, sorgono dei problemi interpretativi perché il legislatore si è dimenticato, o non poteva prevedere, certe tipologie di costruzioni. Prima fra tutte la parete interamente vetrata e trasparente, ma non finestrata, che, secondo la definizione data sarebbe una luce anche se non ha solo la funzione di dare luce, ma anche quella di consentire di vedere bene all'esterno; ed altrettanto ovviamente esse non può davvero essere chiusa dal vicino.

Quindi essa, per necessità di cose va considerata una veduta. Però si incontra un ostacolo nella definizione che per la finestra richiede che essa permetta di **affacciarsi**. In lingua italiana il termine indica l'azione non solo di guardare in avanti attraverso una apertura nella parete, ma anche l'azione di sporgere la testa per guardare a 90° in alto ed in basso, a destra e sinistra. Ma in tal caso è come dire che se una finestra è munita di una robusta inferriata per fermare i ladri, non è più una finestra ma solo una luce irregolare (vedremo poi ciò che significa il termine, ma per ora non

serve) che potrebbe anche dover essere chiusa o regolarizzata. Ma che dire se l'inferriata è applicata con un distacco di qualche centimetro sulla facciata e magari "inginocchiata"? È chiaro che in tal caso si può guardare a 90°. Però la distinzione diviene un assurdo bizantinismo

Se ci si attiene ad una nozione letterale di "affacciarsi", non si saprebbe come qualificare una porta finestra che dà su di un balconcino privo di ringhiera, una porta a piano terra, un terrazzino tanto vicino al terreno da non aver bisogno di un parapetto (ed in effetti la Cassazione ha talvolta concluso che sono vedute a tutte gli effetti).

Si aggiunga poi che l'art. 905 C.C. prevede che da balconi, terrazzi e lastrici solari si ha una veduta solo se vi è un parapetto che consenta di affacciarsi. Come dire che una terrazza a due metri dal suolo, con un fermapiEDE ed una catenella che impedisce di cadere, in cui si può soggiornare tranquillamente guardano in casa del vicino potrebbe essere costruita a meno di un metro e mezzo dal fondo vicino.

Allo stato delle cose, ed in particolare dell'uso di pareti vetrate trasparenti (anche solo dall'interno verso l'esterno) sarebbe molto più logica una norma che considerasse veduta ogni situazione che consente di guardare verso fondi vicini, salvo che abbia le caratteristiche di una luce regolare.

Attualmente la Cassazione pare orientarsi in questo senso e considera veduta sia la possibilità di guardare che la possibilità di affacciarsi:

L'elemento che caratterizza la veduta rispetto alla luce è la possibilità di avere, attraverso di essa, una visuale agevole, cioè senza l'utilizzo di mezzi artificiali, sul fondo del vicino, mentre la possibilità di affacciarsi è prevista dall'art. 900 C.C. in aggiunta a quella di guardare, sicché, in date condizioni, la mancanza di quest'ultimo requisito non esclude la configurabilità della veduta, quando attraverso l'apertura sia comunque possibile la completa visuale sul fondo del vicino mediante la semplice *inspectio*. Cass. n. 22887 del 08/10/2013.

Ma ritorniamo all'esposizione dell'articolo 900 C.C.

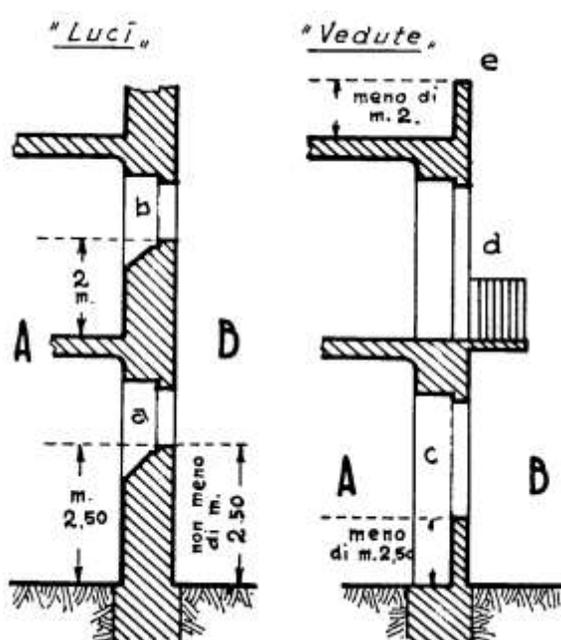
Questo articolo definisce solamente le aperture o finestre aperte in una parete e le distingue in finestre lucifere o **luci** che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e in **vedute o prospetti** se hanno anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Non rientrano quindi nella nozione di finestra le pareti di vetro o di vetrocemento che non sono aperture.

Il legislatore non ha preso in considerazione l'ipotesi di una parete tutta in vetro trasparente, come si usa nelle costruzioni moderne. Essa mio avviso vanno assimilate alle finestre perché non consentono la comunione del muro (fortunatamente ora il problema è risolto dalla moderna urbanistica!)

Le luci possono infatti avere le più svariate dimensioni, da semplici fori o feritoie a grandi aperture. La luce non presenta all'esterno alcun oggetto o sporgenza, ma deve essere a filo della parete; quindi è irregolare se vi è una inferriata inginocchiata (o ricurva).

Le vedute o prospetti hanno invece la caratteristica di consentire di guardare fuori (finestre vere e proprie, dette finestre prospettiche, loggiati) oppure di sporgersi oltre la parete su cui insistono (balconi).

Sono vedute **dirette** quelle che consentono di guardare verso il fondo del vicino in linea perpendicolare rispetto alla parete su cui insiste l'apertura; sono vedute **oblique** quelle che consentono di vedere, senza sporgersi dall'apertura, un fondo che si trova alla sinistra o alla destra rispetto al fondo visibile con veduta diretta (ovviamente se su un fondo si ha veduta diretta e obliqua perché è molto ampio, la veduta si considera tutta diretta); la veduta è **laterale** se per vedere l'altro fondo occorre sporgersi dall'apertura e guardare lateralmente; la veduta obliqua assorbe quella laterale. La veduta laterale copre un angolo fino a 180° ; la legge non tutela un angolo di veduta maggiore (veduta retroversa); ma è opinione della Cassazione che non trova appigli nella norma.

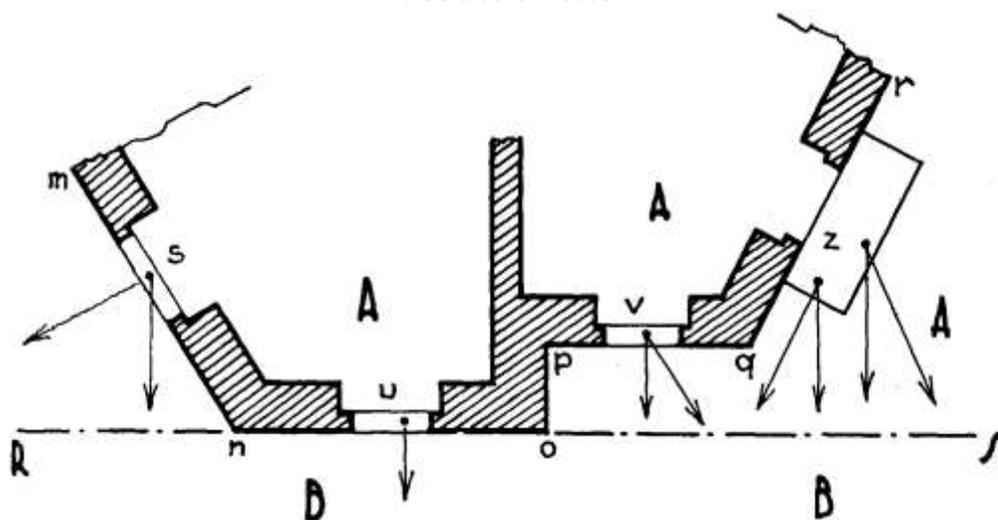


Le aperture *a* e *b* sono luci regolamentari; quella a pianterreno ha il suo lato inferiore (soglia) ad almeno m 2,50 e quella al piano superiore ad almeno m 2 dal pavimento.

La luce si trasforma in veduta se A crea entro il suo locale uno stabile rialzo (soppalco, ad es.) che riduce la prescritta altezza della soglia.

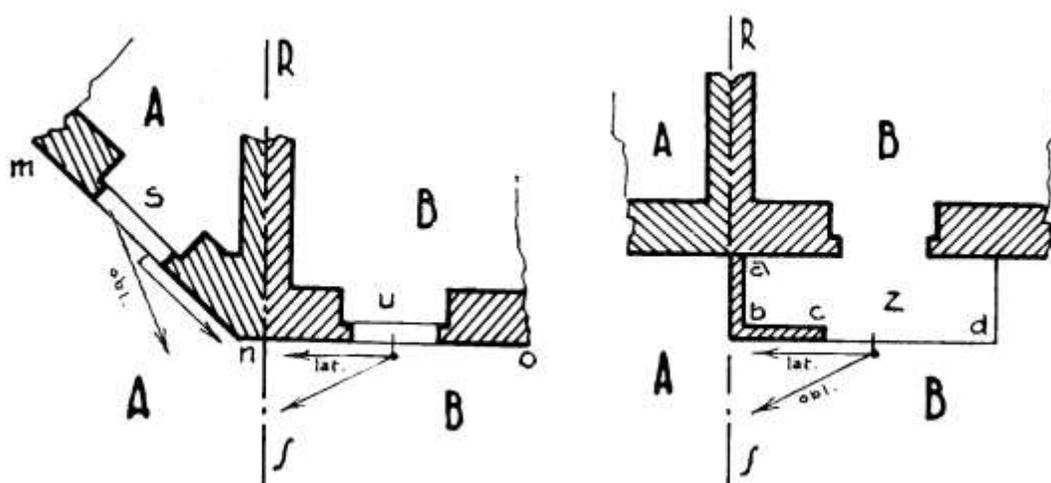
Le altre aperture sono qualificabili come vedute; il terrazzo *e* forma una veduta perché il parapetto è alto meno di due metri.

Vedute dirette



In tutti i casi sopra illustrati si è di fronte ad una **veduta diretta** di A verso B perché da ogni apertura si può guardare verso il fondo di B senza necessità di sporgersi. Il fondo B si vede anche con veduta obliqua, ma questa è assorbita da quella diretta.

Vedute oblique o laterali



Luce, rete metallica - Ai sensi dell'art. 900 c.c., non costituisce luce la rete metallica apposta all'aperto sul confine col fondo del vicino, la quale non svolga la funzione di dare luce e aria a una fabbrica, ma serva a proteggere la proprietà o - in caso di fondi a dislivello - a tutelare l'incolumità delle persone. Cass. n. 15458 del 26/07/2016.

Muro divisorio - Il muro divisorio non può dar luogo all'esercizio di una servitù di veduta, sia perché ha solo la funzione di demarcazione del confine e tutela del fondo, sia perché, anche quando consente di *inspicere* e *prospicere* sul fondo altrui, è inidoneo ad assoggettare un fondo all'altro, a causa della reciproca possibilità di affaccio da entrambi i fondi confinanti. Cass. n. 6927 del 07/04/2015

Usucapione - In tema di acquisto per usucapione della servitù (nella specie, servitù di veduta), la visibilità delle opere, ai sensi dell'art. 1061 C.C., deve essere tale da escludere la clandestinità del possesso e da far presumere che il proprietario del fondo servente abbia contezza dell'obiettivo asservimento della proprietà a vantaggio del fondo dominante. Ne consegue che la visibilità può riferirsi ad un punto di osservazione non coincidente col fondo servente, purché il proprietario di questo possa accedervi liberamente, come nel caso in cui le opere siano visibili dalla vicina strada pubblica. Cass. n. 24401 del 17/11/2014

Veduta, nozione - L'elemento che caratterizza la veduta rispetto alla luce è la possibilità di avere, attraverso di essa, una visuale agevole, cioè senza l'utilizzo di mezzi artificiali, sul fondo del vicino, mentre la possibilità di affacciarsi è prevista dall'art. 900 C.C. in aggiunta a quella di guardare, sicché, in date condizioni, la mancanza di quest'ultimo requisito non esclude la configurabilità della veduta, quando attraverso l'apertura sia comunque possibile la completa visuale sul fondo del vicino mediante la semplice *inspectio*. Cass. n. 22887 del 08/10/2013.

Veduta verso il basso, pergolato - Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombato fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino (nella specie, un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento), che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 C.C. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed

aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita. Cass. n. 955 del 16/01/2013 (*Problema controverso, ma soluzione corretta*).

Parapetto - Per configurare gli estremi di una veduta ai sensi dell'art. 900 C.C. conseguentemente soggetta alle regole di cui agli artt. 905 e 907 C.C. in tema di distanze, è necessario che le cd. *inspectio et prospectio in alienum*, vale a dire le possibilità di "affacciarsi e guardare di fronte, obliquamente o lateralmente", siano esercitabili in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, che aveva respinto la richiesta di arretramento del parapetto di un terrazzo risultato essere alto soltanto novanta centimetri, altezza corrispondente a quella non del "petto" ma del "basso ventre" di una persona di ordinaria statura e, quindi, insufficiente per garantire un affaccio sicuro). Cass. n. 18910 del 05/11/2012

Nota: come già detto, nel 2012 vi è stata una intera serie di sentenze cervelotiche; questa è una di quelle! Un tempo un parapetto di 90 cm era del tutto normale e la norma deve valere per i nani e per i giganti. Inoltre un muretto, come già detto nel 2004, è basso, ma consente di sedersi su di esso per guardare meglio!

Botola - A norma dell'art. 900 C.C., perché un'"apertura" possa qualificarsi come "veduta" occorre che essa sia destinata, per sua normale e prevalente funzione, a guardare e ad affacciarsi verso il fondo del vicino, come accade per le finestre, i balconi, le terrazze e simili. Ne consegue che tale qualifica non spetta ad una botola, la quale non sia stabilmente collegata, mediante una scala o altro manufatto, con il sottostante terrazzo, e la cui destinazione naturale risulti, dunque, non quella di *inspicere*, quanto quella di consentire l'accesso, occasionalmente e quando necessario, alla copertura del medesimo terrazzo. Cass. n. 9047 del 05/06/2012.

Finestra alta - Affinché sussista una veduta, a norma dell'art. 900 C.C., è necessario, oltre al requisito della *inspectio*, anche quello della *prospectio* sul fondo del vicino, dovendo detta apertura non soltanto consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, così assoggettando il fondo alieno ad una visione mobile e globale. Ne consegue che non può attribuirsi natura di veduta a finestre, poste all'altezza di un metro e cinquantacinque centimetri dal pavimento ed aperte in un muro dello spessore di trenta centimetri, non consentendo esse a persona di media statura una comoda *prospectio*, ovvero di guardare e sporgere comodamente il capo verso il fondo limitrofo, senza che abbia rilievo la possibilità di affacciarsi stando in punta di piedi, in quanto una simile posizione comporta uno sforzo naturale sostenibile solo per un periodo

di tempo minimo e determina una situazione di instabile equilibrio. Cass. n. 8009 del 21/05/2012

Nota: ma si deve prevedere che il proprietario possa creare un soppalco! Non si può valutare solo la situazione immediata.

Requisiti generali - Poiché requisiti necessari per l'esistenza di una veduta sono non soltanto la *inspectio* ma anche la *prospectio*, la quale - ai sensi dell'art. 900 C.C., che non determina un comportamento tipico per l'atto di affacciarsi - consiste nella possibilità di vedere e guardare non solo di fronte, ma obliquamente e lateralmente sul fondo del vicino, in modo da consentirne una visione mobile e globale, è rimesso all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità se non per vizio di motivazione, verificare in concreto se l'opera - in considerazione delle caratteristiche strutturali e della posizione degli immobili rispettivamente interessati - permetta a una persona di media altezza l'affaccio sul fondo del vicino o il semplice prospetto. Cass. n. 5421 del 08/03/2011

(Decisione errata; che c'entra la media altezza?).

Condominio - In tema di condominio, l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 C.C., considerato che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono utilmente fruibili a tale scopo dai condomini stessi, cui spetta la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere, appunto, aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva. In proposito, l'indagine del giudice di merito deve essere indirizzata a verificare esclusivamente se l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti stabiliti dal citato art. 1102, e, quindi, se non ne sia stata alterata la destinazione e sia stato consentito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo i loro diritti: una volta accertato che l'uso del bene comune sia risultato conforme a tali parametri deve, perciò, escludersi che si sia potuta configurare un'innovazione vietata. Cass. n. 13874 del 09/06/2010

Nota: decisione assurda, poi corretta. In un condominio vi è una rete di servitù reciproche per destinazione del costruttore che non può essere alterata in quanto il vantaggio di uno non può comportare una limitazione per altri. Ci mancherebbe altro che un condomino, per aver più luce, diminuisse il diritto del vicino a non farsi guardare in casa.

Porta finestra - In tema di servitù, la trasformazione in porta di una finestra, la quale è destinata alla veduta verso l'immobile altrui, dà luogo al mutamento

da servitù di veduta a servitù di passaggio, posto che la funzione precipua della porta è, appunto, il transito da un luogo all'altro. (Fattispecie relativa alla trasformazione di una finestra prospiciente un lastrico solare in porta-finestra). Cass. n. 10746 del 04/05/2010.

Lucernario - In tema di aperture sul fondo del vicino deve escludersi l'esistenza di un *tertium genus* diverso dalle luci e delle vedute; ne consegue che l'apertura priva delle caratteristiche della veduta (o del prospetto) può essere qualificata giuridicamente solo come luce. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto che l'apertura-lucernario con portello apribile verso l'alto, realizzata sul tetto di un immobile a pochi centimetri di distanza dalla terrazza del vicino, fosse qualificabile come luce e non come veduta). Cass. n. 20577 del 28/09/2007.

Comunione - Quando un cortile è comune a due corpi di fabbrica e manca una disciplina contrattuale vincolante per i comproprietari al riguardo, il relativo uso è assoggettato alle norme sulla comunione in generale, e in particolare alla disciplina di cui all'art. 1102, primo comma, C.C., in base al quale ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune, sempre che non ne alteri la destinazione e non ne impedisca il pari uso agli altri comunisti. L'apertura di finestre su area di proprietà comune ed indivisa tra le parti costituisce, pertanto, opera inidonea all'esercizio di un diritto di servitù di veduta, sia per il principio *nemini res sua servit*, sia per la considerazione che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, ben sono fruibili a tale scopo dai condomini, cui spetta anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in tema di luci e vedute, a tutela dei proprietari dei fondi confinanti di proprietà esclusiva. Cass. n. 4386 del 26/02/2007

Nota: Decisione molto discutibile; anche in una comunione vi sono servitù da rispettare.

Veduta - Affinché sussista una veduta, a norma dell'art. 900 C.C., è necessario, oltre al requisito della *inspectio* anche quello della *prospectio* nel fondo del vicino, dovendo detta apertura non solo consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, in modo che il fondo alieno risulti soggetto ad una visione mobile e globale. (Sulla base di tale principio la S.C. ha escluso che avesse carattere di veduta un'apertura munita di una struttura metallica, incorporata nel muro di confine). Cass. n. 22844 del 25/10/2006.

Panorama - La panoramicità del luogo consiste in una situazione di fatto derivante dalla bellezza dell'ambiente e dalla visuale che si gode da un certo posto che può trovare tutela nella servitù *altius non tollendi*, non anche nella servitù di veduta, che garantisce il diritto affatto diverso di guardare e di affacciarsi sul fondo vicino. Cass. n. 8572 del 12/04/2006.

Ballatoi e scale - In tema di limitazioni legali della proprietà, le scale, i ballatoi e le porte, pur essendo fundamentalmente destinati all'accesso dell'edificio, e soltanto occasionalmente od eccezionalmente utilizzabili per l'affaccio, possono configurare vedute quando - indipendentemente dalla funzione primaria del manufatto - risulti obiettivamente possibile, in via normale, per le particolari situazioni o caratteristiche di fatto, anche l'esercizio della *prospectio* ed *inspectio* su o verso il fondo del vicino. Cass. n. 499 del 13/01/2006.

Muretto di parapetto - L'esistenza di un'opera muraria munita di parapetti e di muretti, dai quali sia obiettivamente possibile guardare e affacciarsi comodamente verso il fondo del vicino, è sufficiente a integrare una veduta e il possesso della relativa servitù, senza che occorra anche l'esercizio effettivo dell'affaccio (essendo la continuità dell'esercizio della veduta normalmente assorbito nella situazione oggettiva dei luoghi), né che tali opere siano sorte per l'esercizio esclusivo della veduta, essendo sufficiente che le stesse rendano possibile tale esercizio. Cass. n. 20205 del 13/10/2004.

Art. 901 - Luci

Le luci che si aprono sul fondo del vicino devono:

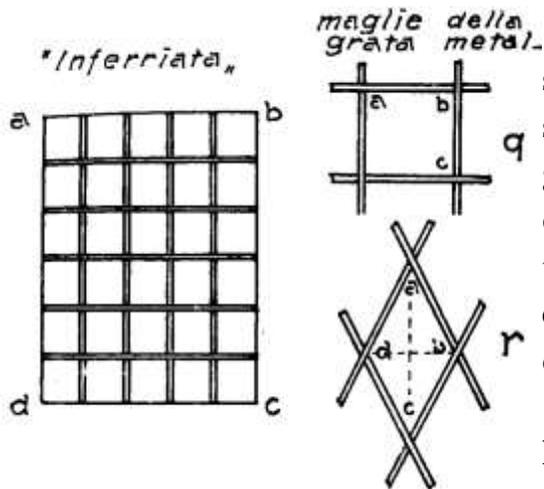
1) essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati;

2) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di due metri, se sono ai piani superiori;

3) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.

Dopo aver definito all'art. 900 le luci, questo articolo stabilisce come esse devono essere conformate; al successivo art. 902 si stabilisce che l'apertura la quale non osserva le prescrizioni dell'art. 901 si considera comunque una luce (luce irregolare), ma che il vicino ha il diritto imprescrittibile di richiederne la regolarizzazione.

La prescrizione del primo comma è rivolta a garantire il vicino da ingressi abusivi e quindi l'inferriata deve essere di sufficiente robustezza; non è consentito sostituire l'inferriata con un vetro non apribile, se esso non è a prova di effrazione.



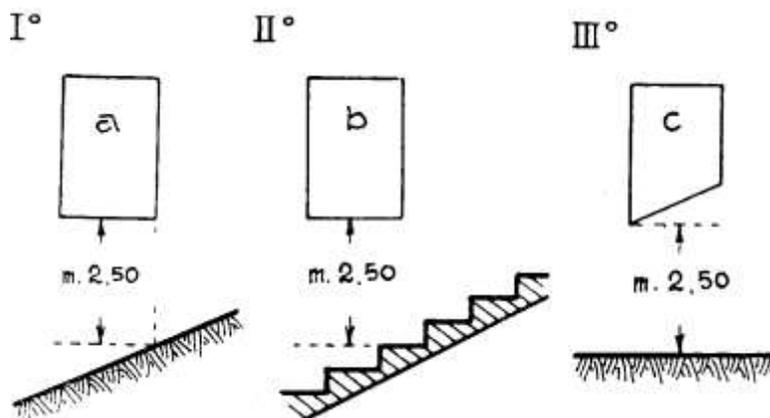
L'inferriata, prevista per tutelare la sicurezza del fondo vicino, deve essere tale da non consentire il passaggio neppure di un bambino. Non deve consentire il passaggio di una testa perché ciò consentirebbe di esercitare una veduta diretta od obliqua.

La grata, prevista per impedire l'immissione di oggetti all'esterno, non deve avere una superficie libera

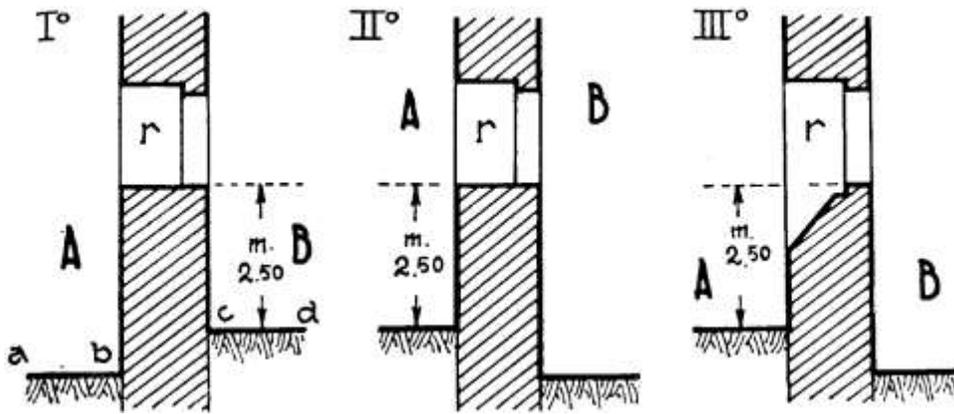
di ogni maglia superiore a 3 cm quadrati (per maglie quadrate significa un lato interno di cm. 1,73).

Sia inferriata che grata non devono sporgere oltre la superficie della parete.

Ecco come si misura l'altezza della soglia della luce se il piano al di sotto di essa è inclinato, oppure se è inclinata la soglia:

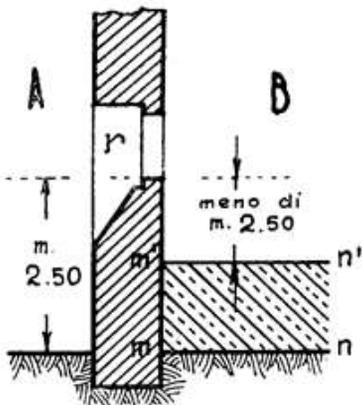
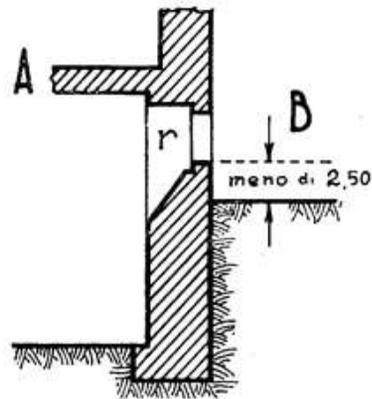


La luce deve anche rispettare l'altezza minima di m 2,5 rispetto al fondo del vicino, salvo il caso illustrato sotto.

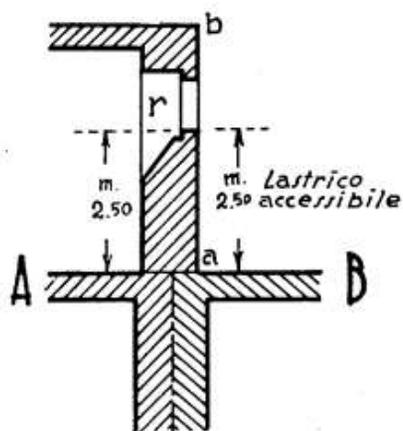


Nel caso III la soglia a scivolo va misurata nella sua parte più alta.

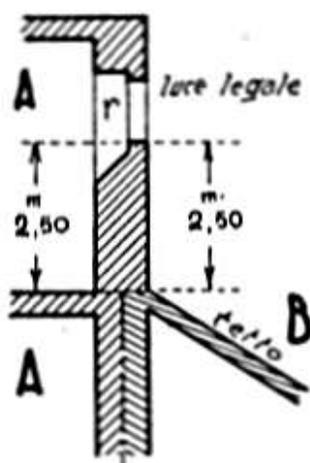
Il terzo comma prevede una deroga per gli scantinati quando non è possibile rispettare la distanza minima dal suolo del vicino B, Fermo restando che all'interno la soglia deve essere a m. 2,5 dal pavimento, all'esterno può essere anche a filo del suolo; però deve essere anche a filo del proprio soffitto.



Nel caso ora visto l'altezza minima della soglia è posta solo nell'interesse di B il quale può liberamente alzare il livello del proprio fondo fino a filo della soglia.



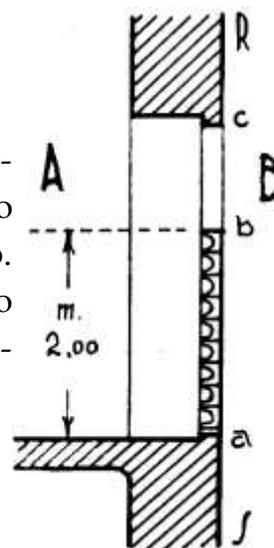
Quando il fondo di B è costituito da un lastrico solare, la soglia della luce deve essere a m 2,5 perché la riduzione a m 2 si ha solo quando la luce è in un locale posto al secondo piano rispetto ai piani calpestabili esterni.



Nel caso in cui invece di un lastrico solare vi sia un tetto di B, il problema si complica! A potrebbe avere la soglia della luce solo a m 2 dal proprio pavimento; ma però all'estero deve comunque osservare m 2.5 dalla proprietà di B.

Attenzione: se r fosse una veduta, la distanza da B dovrà essere di m 3 (art. 907).

Nulla impedisce ad A di procurarsi più luce trasformando il tratto di parete ab in una parete di vetro o opaco o di vetrocemento o di mattonelle di vetro opaco. Ciò non impedirà infatti a B di costruire in aderenza o di sostituire la parete con una di mattoni se vuol costruirvi contro.



Art. 901 - Giurisprudenza della Cassazione

Luce irregolare - L'apertura sul fondo del vicino, la quale non abbia caratteri di veduta o di prospetto, in quanto non consenta di affacciarsi e guardare, è considerata come luce, anche se non conforme alle prescrizioni dell'art. 901 C.C., sicché, nell'ipotesi di irregolarità, ai sensi dell'art. 902, secondo comma, C.C. il vicino ha diritto di esigere che l'apertura sia resa conforme a tali prescrizioni, anche mediante la sopraelevazione all'altezza minima interna, finalizzata ad impedire l'esercizio della veduta. Cass. n. 512 del 10/01/2013.

Vetrata - In tema di rapporti di vicinato, ai fini dell'applicabilità della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (norma eccezionale, e perciò insuscettibile di interpretazione analogica), non può considerarsi "parete finestrata" né una vetrata fissa e priva di aperture, la quale, non consentendo l'affaccio, non è configurabile come veduta, ma come semplice luce, né un terrazzo di copertura, il quale non costituisce elemento integrante della parete sottostante, bensì parte distinta e sovrapposta dell'edificio. Cass. n. 19092 del 06/11/2012

Nota: Decisione sbagliata; non hanno capito nulla di ciò che ha voluto il legislatore! Si vede che non hanno mai visto quei palazzoni tutti di vetro trasparente e senza finestre e che per la Cassazione potrebbero stare ad una distanza tale da guardarsi la TV reciprocamente! Ciò che conta è l'aria e il sole e la luce; una parete esterna che non sia cieca, ha diritto di avere avanti a sé uno spazio vitale libero di dieci metri. La nozione ottocentesca di veduta è stata superata, così come quella di intercapedine. Essa ha un senso se il limite è di tre metri, ma quando è di cinque o dieci è del tutto ridicolo considerare tali spazi come indici di valutazione di intercapedini. Come scrive il dizionario Treccani, è lo spazio che separa due pareti o due superfici parallele o quasi; in particolare, in edilizia, il cunicolo che isola i muri degli scantinati dal terreno circostante per impedire infiltrazioni d'acqua, o anche lo spazio d'aria tra due pareti di mattoni o due vetri di un infisso, che assicura l'isolamento termico o acustico. Vale a dire uno spazio sensibilmente ristretto, non certo quello ove ci può passare una strada statale!

Parete finestrata - Posto che nella disciplina legale dei "rapporti di vicinato" l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, la dizione "pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio che si ispiri all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 - il quale prescrive nelle sopraelevazioni la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette "lucifere". Cass. n. 6604 del 30/04/2012.

Luce irregolare - In tema di aperture sul fondo del vicino, la natura di veduta o luce (regolare o irregolare) deve essere accertata dal giudice di merito alla stregua delle caratteristiche oggettive dell'apertura stessa, rimanendo a tal fine irrilevante l'intenzione del suo autore o la finalità dal medesimo perseguita; tuttavia, un'apertura munita di inferriata, tale da non consentire la *prospectio* nel fondo vicino, può configurarsi solo come luce, anche se consenta di guardare con una manovra di per sé poco agevole per una persona di normale conformazione; rispetto a tale genere di apertura, il vicino non ha diritto a chiedere la chiusura, bensì solo la regolarizzazione. Cass. n. 233 del 05/01/2011.

Abbaini - Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può aprire su esso abbaini (nella specie dotati di balconi) e finestre - non incompatibili con la sua destinazione naturale - per dare aria e luce alla sua proprietà, purché le opere siano a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura propria del tetto, né ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva affermato la legittimità delle opere, rilevando che non era stata fornita alcuna prova di un impedimento a un diverso utilizzo del tetto da parte dei condomini, né di un particolare preesistente uso del tetto stesso incompatibile con le opere eseguite, le quali mantenevano protette le parti sottostanti e non arrecavano pregiudizio al deflusso delle acque meteoriche). Cass. n. 17099 del 27/07/2006.

Inferriata - Un'apertura munita di inferriata, che consenta di guardare sul fondo sottostante mediante una manovra di per sé eccezionale e poco agevole per una persona di normale conformazione fisica, costituisce una luce e non una veduta, con la conseguenza che, nel caso in cui essa non sia conforme alle prescrizioni indicate nell'art.901 C.C., il proprietario del fondo vicino può sempre esigerne la regolarizzazione, non potendo la mera tolleranza della sua difformità dalle prescrizioni di legge, ancorché protratta nel tempo, far sorgere, per usucapione, un diritto a mantenerla nello stato in cui si trova. Cass. n. 20200 del 19/10/2005.

Luci - L'art. 901 C.C. prevede che le luci devono avere, quanto all'altezza, un doppio requisito: a) un'altezza minima interna (con riferimento al posizionamento del lato inferiore della luce) non minore di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare aria e luce, se esse sono al piano terra, e non minore di due metri, se sono ai piani superiori; b) un'altezza esterna non minore di due metri e mezzo dal suolo del vicino, a meno che si tratti di un locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa. Pertanto, in base alla lettera e alla "ratio" della norma, la riduzione a due metri è limitata

all'ipotesi di luce aperta in un locale situato a un livello di altezza superiore, che sia pari ad un intero piano abitativo (altezza che ha comunque un ristretto margine di variabilità e non è solitamente inferiore a tre metri), e non può essere estesa a qualunque altra ipotesi di dislivello, anche minimo (nella specie, quattordici centimetri), naturale o artificiale. Cass. n. 15292 del 21/07/2005.

Servitù di luce irregolare - Il possesso di luci irregolari, sprovvisto di titolo e fondato sulla mera tolleranza del vicino, non può condurre all'acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia della relativa servitù, in quanto la servitù di aria e luce - che è negativa, risolvendosi nell'obbligo del proprietario del fondo vicino di non operarne la soppressione - non è una servitù apparente, atteso che l'apparenza non consiste soltanto nell'esistenza di segni visibili ed opere permanenti, ma esige che queste ultime, come mezzo necessario all'acquisto della servitù, siano indice non equivoco del peso imposto al fondo vicino in modo da fare presumere che il proprietario di questo ne sia a conoscenza. Né la circostanza che la luce sia irregolare è idonea a conferire alla indicata servitù il carattere di apparenza, non essendo possibile stabilire dalla irregolarità se il vicino la tolleri soltanto, riservandosi la facoltà di chiuderla nel modo stabilito, ovvero la subisca come peso del fondo, quale attuazione del corrispondente diritto di servitù o manifestazione del possesso della medesima. Cass. n. 11343 del 17/06/2004.

Art. 902 - Apertura priva dei requisiti prescritti per le luci

L'apertura che non ha caratteri di veduta o di prospetto è considerata come luce, anche se non sono state osservate le prescrizioni indicate dall'art. 901.

Il vicino ha sempre il diritto di esigere che essa sia resa conforme alle prescrizioni dell'articolo predetto.

Questo articolo stabilisce il principio generale secondo cui una apertura con funzione di luce non diventa una veduta solo perché non osserva tutte le prescrizioni relative a altezze o a inferriate e grate. La luce irregolare può sempre essere fatta regolarizzare e le luci si consentono fino a che non vi sia un interesse contrario del vicino, che può chiuderle.

Mentre il diritto di veduta è usucapibile, il possesso di luci irregolari, sprovvisto di titolo e fondato sulla mera tolleranza del vicino, non può condurre all'acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia della relativa servitù, in quanto la servitù di aria e luce - che è negativa, risolvendosi nell'obbligo del proprietario del fondo vicino di non operarne la soppressione - non è una servitù apparente, atteso che l'apparenza non consiste soltanto nell'esistenza di segni visibili ed opere permanenti, ma esige che queste ultime, come mezzo necessario all'acquisto della servitù, siano indice non equivoco del peso imposto al fondo vicino in modo da fare presumere che il proprietario di questo ne sia a conoscenza. Né la circostanza che la luce sia irregolare è idonea a conferire alla indicata servitù il carattere di apparenza, non essendo possibile stabilire dalla irregolarità se il vicino la tolleri soltanto, riservandosi la facoltà di chiuderla nel modo stabilito, ovvero la subisca come peso del fondo, quale attuazione del corrispondente diritto di servitù o manifestazione del possesso della medesima (Cass. 11343/2004).

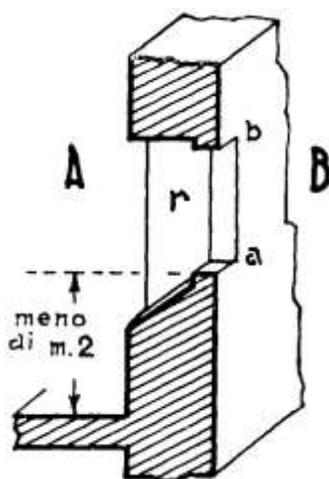
Si dovrà quindi, in caso di dubbio, accertare se l'apertura presenta specifiche caratteristiche tali da rivelare la normale e permanente destinazione alla vista ed all'affaccio su fondo altrui e che questo possa esercitarsi senza usare particolari accorgimenti e mettere a repentaglio l'incolumità di chi si affaccia. Quindi se è stata rispettata l'altezza minima della soglia,

si deve ritenere che si tratta di una semplice luce; così pure se l'apertura è ad altezza inferiore, ma munita di inferriata e grata e non sporge oltre la parete esterna.

Il vicino ha il diritto imprescrittibile di far regolarizzare la luce irregolare.

La Cassazione ha dettato regole particolari per le luci in ambito condominiale: "Le luci che si aprono tra un vano e l'altro dello stesso edificio condominiale, quando insistono su muro comune, sono subordinate al consenso del vicino e, pertanto, a differenza di quelle che si aprono sul fondo aperto altrui, sono prive di quella connotazione di precarietà e di mera tolleranza che caratterizza queste ultime, con la conseguenza che sono sottratte alla disciplina di cui agli art. 901 e segg. C.C., e che, in particolare, essendo condizionata al consenso del vicino, la loro permanenza nonostante il mancato consenso integra l'ipotesi tipica dell'usucapione, consistente nell'aver subito un peso sulla proprietà per il tempo occorrente alla costituzione della servitù." (Cass. 7490/2001).

Ha anche affermato che il diritto di chiudere le luci del vicino costruendo in aderenza, previsto dalla norma dell'art. 904 C.C., se da un lato limita il diritto di conservare la luce, stabilendo dall'altro anche le condizioni perché possa procedersi alla chiusura della luce, non può tuttavia impedire che il vicino, qualora si tratti di luce irregolare non suscettibile di essere resa conforme alle prescrizioni indicate nell'art. 901, possa pretenderne la chiusura ancorché egli, alla stregua degli strumenti urbanistici, non possa costruire in aderenza (Cass. 4084/1982).



In questo caso l'apertura di A è una feritoia con lato di 15 cm che per sua natura non consente un comodo affaccio verso B. Quindi, pur non avendo grate e pur essendo a solo due metri dal pavimento, si deve considerare una luce irregolare. B può sempre chiederne la regolarizzazione o chiuderla costruendovi contro.

Una fila di tegole sopra la feritoia, per evitare che vi entri pioggia, non cambia la situazione.

Art. 902 - Giurisprudenza della Cassazione

Luce - L'apertura sul fondo del vicino, la quale non abbia caratteri di veduta o di prospetto, in quanto non consenta di affacciarsi e guardare, è considerata come luce, anche se non conforme alle prescrizioni dell'art. 901 C.C., sicché, nell'ipotesi di irregolarità, ai sensi dell'art. 902, secondo comma, C.C. il vicino ha diritto di esigere che l'apertura sia resa conforme a tali prescrizioni, anche mediante la sopraelevazione all'altezza. Cass. n. 512 del 10/01/2013.

Luce - In tema di aperture sul fondo del vicino, la natura di veduta o luce (regolare o irregolare) deve essere accertata dal giudice di merito alla stregua delle caratteristiche oggettive dell'apertura stessa, rimanendo a tal fine irrilevante l'intenzione del suo autore o la finalità dal medesimo perseguita; tuttavia, un'apertura munita di inferriata, tale da non consentire la *prospectio* nel fondo vicino, può configurarsi solo come luce, anche se consenta di guardare con una manovra di per sé poco agevole per una persona di normale conformazione; rispetto a tale genere di apertura, il vicino non ha diritto a chiedere la chiusura, bensì solo la regolarizzazione. Cass. n. 233 del 05/01/2011.

Lucernario - In tema di aperture sul fondo del vicino deve escludersi l'esistenza di un *tertium genus* diverso dalle luci e delle vedute; ne consegue che l'apertura priva delle caratteristiche della (o del prospetto) non può che essere qualificata giuridicamente come luce. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto che l'apertura-lucernario con portello apribile verso l'alto, realizzata sul tetto di un immobile a pochi centimetri di distanza dalla terrazza del vicino, fosse qualificabile come luce e non come veduta). Cass. n. 20577 del 28/09/2007.

Muro divisorio - In caso di apertura di luci nel muro divisorio tra proprietà confinanti, da considerarsi comune ai sensi dell'articolo 880 C.C., deve applicarsi il disposto dell'articolo 903 C.C., il quale, oltre a consentire, al primo comma, l'apertura al proprietario di luci nel muro proprio che sia contiguo al fondo altrui, stabilisce, al secondo comma, come regola di ordine generale, che "se il muro è comune, nessuno dei proprietari può aprire luci senza il consenso dell'altro". Di conseguenza, il diritto a mantenere le luci può essere in tale ipotesi diversamente acquisito solo *iure servitutis*. Cass. n. 13649 del 11/06/2007.

Condominio - Le luci che si aprono tra un vano e l'altro dello stesso edificio condominiale, quando insistono su muro comune, sono subordinate al consenso del vicino e, pertanto, a differenza di quelle che si aprono sul fondo aperto altrui, sono prive di quella connotazione di precarietà e di mera tolleranza che caratterizza queste ultime, con la conseguenza che sono sottratte alla disciplina di cui agli art. 901 e segg. C.C., e che, in particolare, essendo condizionata al

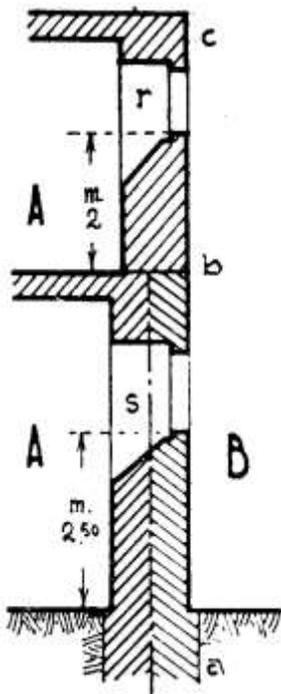
consenso del vicino, la loro permanenza nonostante il mancato consenso integra l'ipotesi tipica dell'usucapione, consistente nell'aver subito un peso sulla proprietà per il tempo occorrente alla costituzione della servitù. Cass. n. 7490 del 04/06/2001.

Art. 903 - Luci nel muro proprio o nel muro comune

Le luci possono essere aperte dal proprietario del muro contiguo al fondo altrui.

Se il muro è comune, nessuno dei proprietari può aprire luci senza il consenso dell'altro; ma chi ha sopraelevato il muro comune può aprirle nella maggiore altezza a cui il vicino non abbia voluto contribuire.

In caso di sopraelevazione del muro comune il vicino non può chiudere la luce pretendendo di acquisire la comunione della parte di muro sopraelevato, ma può chiuderla se costruisce in aderenza ex art. 904 (Cass. 2737/1958).



Se il muro divisorio fra A e B è comune nel tratto *ab*, nessuno dei due può aprire una luce senza il consenso dell'altro.

Se A sopraeleva il muro a sue spese per il tratto *bc*, può aprire luci anche senza il consenso di B. Ciò anche se il muro è a meno di m 1,50 dal confine.

Anche se B acconsente all'apertura di una luce nel tratto *ab*, conserva il diritto di chiuderla costruendovi contro.

Se A costruisce senza il consenso di B questi, oltre a poter chiudere la luce costruendovi contro, può agire per ottenere dal giudice la chiusura della luce.

Art. 904 - Diritto di chiudere le luci

La presenza di luci in un muro non impedisce al vicino di acquistare la comunione del muro medesimo né di costruire in aderenza.

Chi acquista la comunione del muro non può chiudere le luci se ad esso non appoggia il suo edificio.

La norma si riferisce alla luce di tolleranza e non alle luci derivanti da una servitù convenzionale.

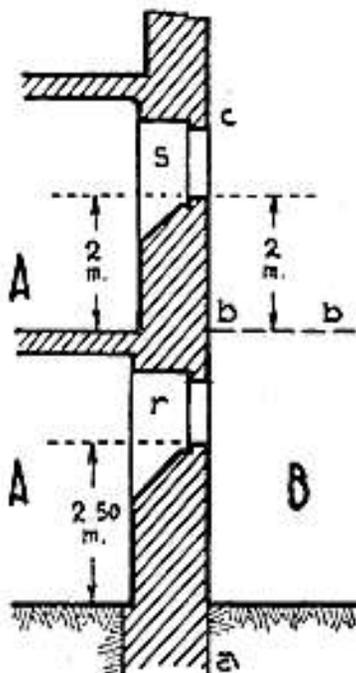
Le luci di tolleranza vengono meno solo se il vicino effettivamente vi costruisce contro in appoggio o in aderenza. È idoneo a ciò ogni tipo di costruzione.

L'art. 904 C.C. prevede due distinte ipotesi diversamente regolate, nelle quali la facoltà del proprietario del muro al mantenimento delle luci aperte su di esso è considerata recessiva rispetto al diritto potestativo del vicino di chiuderle: la prima, che ha come presupposto l'esercizio da parte del vicino del diritto di acquistare la comunione del muro altrui, nella quale la chiusura delle luci su tale muro esistenti è subordinata alla condizione che questi, acquistata la comunione, realizzi in appoggio al muro stesso un'opera qualificabile come "edificio"; la seconda, che attiene alla realizzazione da parte del vicino di un manufatto posto solo in aderenza al muro altrui dotato di luci, senza l'acquisto della comunione di esso, né di appoggio ad esso, nella quale, riconoscendo il diritto potestativo di chiudere dette luci, nessuna specifica caratteristica o modalità di realizzazione del manufatto è prevista, salvo che integri i requisiti di una "costruzione" stabile e permanente tale da recare da sola un'utilità al proprietario o a chi ne usi (Nella specie, la S.C., sulla base di detto principio, ha confermato la decisione della Corte di merito che aveva statuito la legittimità della costruzione di una recinzione che ocludeva una luce aperta sul muro del vicino). Cass. 8671/2001).

Però "Il diritto del proprietario di un fondo di chiudere le luci presenti nel muro del vicino, costruendo in aderenza a questo, ai sensi dell'art. 904 C.C., non può esercitarsi, per il principio generale del divieto degli atti

emulativi di cui all'art. 833 stesso codice, al solo scopo di arrecare nocu-
mento e molestia al vicino, senza alcun vantaggio proprio".
(Cass.12759/92).

E vietata ogni diversa opera che riduca la luce: ad esempio piantarvi a
ridosso siepi o alberi.



B può acquistare la comunione del muro
fino al livello *bb* costruendo in aderenza e chi-
dendo così la luce *r*.

La luce *s* si troverà ad essere a meno di m 2,5
dal livello *bb*, ma ciò non fa venir meno il di-
ritto di A di mantenere la luce *s*. Unico modo
per chiuderla è che B costruisca fino all'altezza
c.

A non può pretendere che B costruisca a m
2,5 sotto la soglia di *s*, perché la sua è solo una
luce di tolleranza.

Artt. 903-904 - Giurisprudenza della Cassazione

Trasformazione veduta in luce - In tema di distanze tra costruzioni, la fa-
coltà, evincibile dall'art. 903 c.c., di trasformare una veduta illegittima in luce è
esercitabile a condizione che anche quest'ultima sia aperta lungo il medesimo
muro preesistente, non essendo altrimenti consentita la trasformazione dell'una
apertura nell'altra. (Nella specie, la S.C. ha escluso che una veduta esercitata
attraverso un balcone posto a distanza inferiore a quella ex art. 905, comma 2,
c.c. potesse essere eliminata e trasformata in luce, mediante la creazione "ex
novo" di muri di tamponamento sui tre lati del balcone medesimo). Cass. n.
5594 del 22/03/2016.

Muro divisorio - Il muro divisorio non può dar luogo all'esercizio di una
servitù di veduta, sia perché ha solo la funzione di demarcazione del confine e
tutela del fondo, sia perché, anche quando consente di *inspicere* e *prospicere* sul

fondo altrui, è inidoneo ad assoggettare un fondo all'altro, a causa della reciproca possibilità di affaccio da entrambi i fondi confinanti. Cass. n. 6927 del 07/04/2015

Muro divisorio - In caso di apertura di luci nel muro divisorio tra proprietà confinanti, da considerarsi comune ai sensi dell'articolo 880 C.C., deve applicarsi il disposto dell'articolo 903 C.C., il quale, oltre a consentire, al primo comma, al proprietario l'apertura di luci nel muro proprio che sia contiguo al fondo altrui, stabilisce, al secondo comma, come regola di ordine generale, che "se il muro è comune, nessuno dei proprietari può aprire luci senza il consenso dell'altro". Di conseguenza, il diritto a mantenere le luci può essere in tale ipotesi diversamente acquisito solo *iure servitutis*. Cass. n. 13649 del 11/06/2007.

Veduta trasformata in luce - Nel caso di apertura di veduta abusiva, l'offerta, purché seria, di sanare la violazione mediante la trasformazione della medesima in luce non può essere disattesa dal giudice, in quanto tale trasformazione, comunque sempre praticabile ai sensi dell'art. 903 C.C. e con le caratteristiche di cui al precedente art. 901 cod. cit., si risolve nell'eliminazione della veduta abusiva, con conseguente restaurazione del diritto del vicino da essa Cass. n. 2159 del 14/02/2002.

Servitù - In tema di limitazioni legali della proprietà, all'apertura tra due vani di un medesimo edificio, realizzata allo scopo di dare aria e luce ad uno di essi attraverso l'altro, non è applicabile la disciplina dettata dagli artt. 901 - 904 C.C., giacché tale apertura non costituisce estrinsecazione del diritto di proprietà, ossia manifestazione di una *facultas* del diritto di dominio, ma, ponendo in essere una vera e propria incursione sulla sfera di godimento della proprietà altrui, ha sostanza, struttura e funzioni di uno *jus in re aliena*, acquisibile perciò mediante usucapione o destinazione del padre di famiglia, sempre che l'apertura si concreti in opere visibili e permanenti, strutturalmente destinate ad un inequivoco e stabile assoggettamento del vano, sì da rivelare all'esterno l'imposizione di un peso a suo carico per l'utilità dell'altro. Cass. n. 15248 del 20/07/2005.

Art. 905 - Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi

Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo.

Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere.

Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.

Il problema delle vedute oblique viene trattato nell'art. 906 C.C. Qui si tratta invece delle sole vedute dirette e dei balconi i quali, come già detto parlando delle luci e vedute in genere (vedi sub art. 900), sono quelle che permettono di guardare direttamente e perpendicolarmente verso il fondo del vicino senza doversi sporgere. Ciò che poi in concreto importa non è la modalità di veduta, ma il concreto orientamento della parete recante la veduta rispetto al fondo confinante, tenuto conto dell'andamento del confine, non sempre rettilineo.

La veduta può essere costituita da finestra, porta finestra, balcone, loggiato, vano aperto, lastrico solare con parapetto, sporti, ecc.

La linea più esterna della veduta deve trovarsi ad almeno m 1,5 dal confine.

La disposizione contenuta nell'art. 905 C.C., secondo la quale per l'apertura di vedute dirette verso il fondo del vicino occorre osservare la distanza di un metro e mezzo, va messa in relazione con la norma di cui all'art. 873 stesso cod., che prescrive una distanza non minore di tre metri (o quella maggiore stabilita dai regolamenti locali) per le costruzioni sui fondi finitimi; non può di conseguenza aprirsi una veduta *iure proprietatis* se non sia stata rispettata nel compiere la costruzione, la distanza del fondo vicino stabilita dal codice e dai regolamenti edilizi; in tal caso, la veduta non può essere di ostacolo alla comunione coattiva di un muro ex

art. 875 cod. civile. nei casi in cui i regolamenti comunali impongano un distacco tra gli edifici maggiori di quello fissato dal codice, analogo aumento deve ritenersi prescritto per la legittimità della apertura delle finestre, in quanto nel caso contrario verrebbe turbata la parità dei diritti con ingiustificato favore di chi effettua per primo la costruzione che potrebbe aprire le proprie vedute a distanza di m 1,50 dal confine, in base all'art. 905 C.C. e pretendere che il vicino si arretri dal confine stesso alla distanza prevista dal regolamento comunale togliendogli la facoltà di rendere comune il muro costruito a distanza inferiore a quella prevista dal regolamento. (Cass. 1357/1959)

L'art 905 C.C. usa l'espressione "**fondo**" in senso generico, comprendente ogni immobile, scoperto o coperto, ai fini del rispetto delle distanze nelle costruzioni. In particolare esso deve essere osservato anche quando la veduta cade su di un muro cieco senza copertura oppure in presenza di un solo muro di recinzione, ed anche con riferimento all'apertura di vedute laterali ed oblique a sensi dell'art 906. (Cass. 2427/1973)

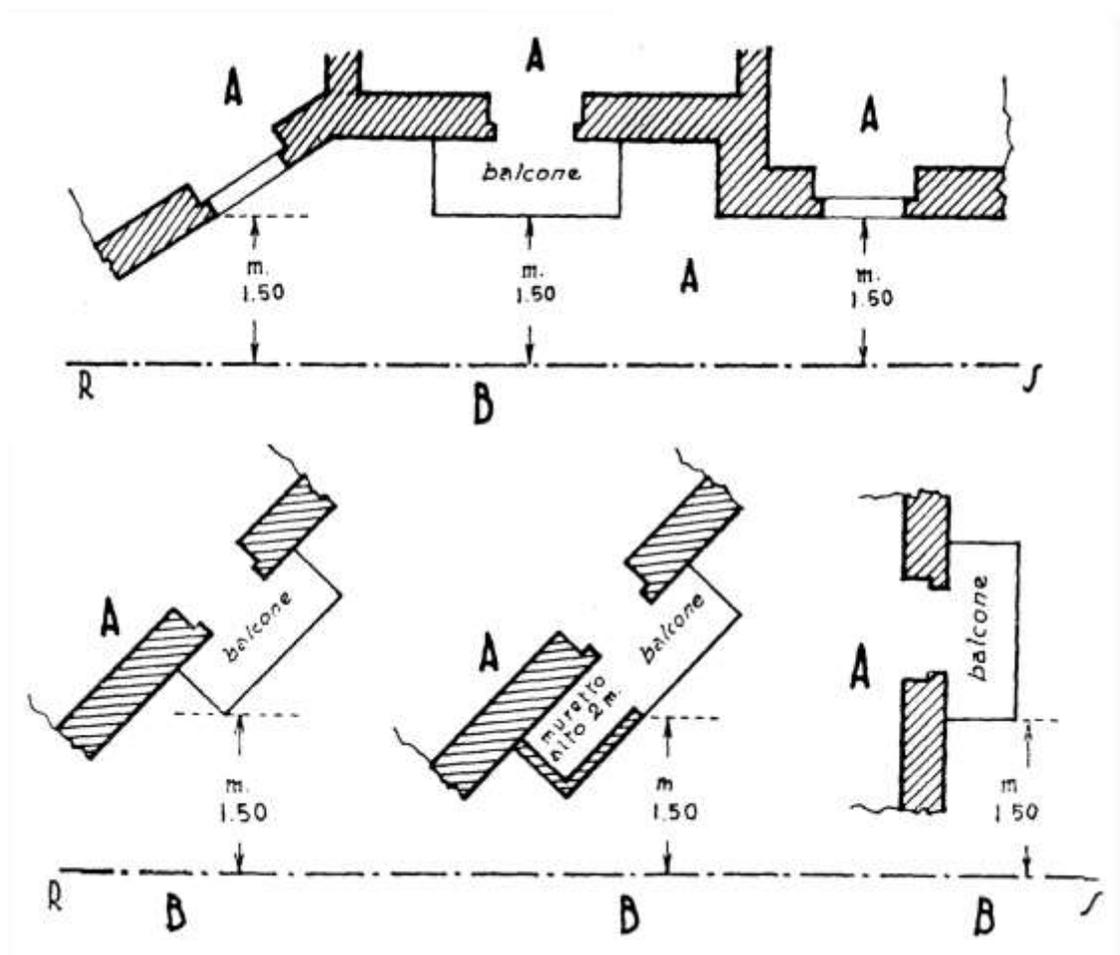
Quando due muri formano un angolo, le finestre aperte su di essi consentono una vista diretta verso l'altro muro; se però l'angolo è superiore a 90° il muro non può essere visto se non sporgendosi dalla finestra e quindi la veduta è obliqua.

Se sui muri vi sono balconi senza muri di riparo, la veduta diventa diretta in ogni caso.

L'obbligo di rispettare le distanze viene meno se fra i due fondi vicini vi è una strada pubblica o un pubblico spiazzo. La Cassazione ha stravolto questa chiara disposizione affermando che non è necessario che la strada sia FRA i fondi, ma basta che sia di fronte ad essi, con ciò ignorando la ratio e la lettera della norma: che non si poteva vietare a chi ha un fronte sulla strada di aprirvi finestre. Ma per quale motivo gli si deve consentire di aprirla a pochi centimetri dalla finestra del vicino, magari con il pericolo di sbattergli la persiana sulla faccia o di passare dalla finestra per concupirne la moglie? Ecco la massima: "Con riferimento esclusivo alle vedute dirette, la norma dell'ultimo comma dell'art. 905 del codice civile dispone che il divieto di aprire vedute verso il fondo del vicino, a distanza minore di un metro e mezzo, "cessa allorquando tra i due fondi vi è una via pubblica". Per l'operatività di questa disposizione entrambi i fondi devono confinare con la strada pubblica, ma è irrilevante la collocazione di essi, non richiedendosi che si fronteggino e che da tale via

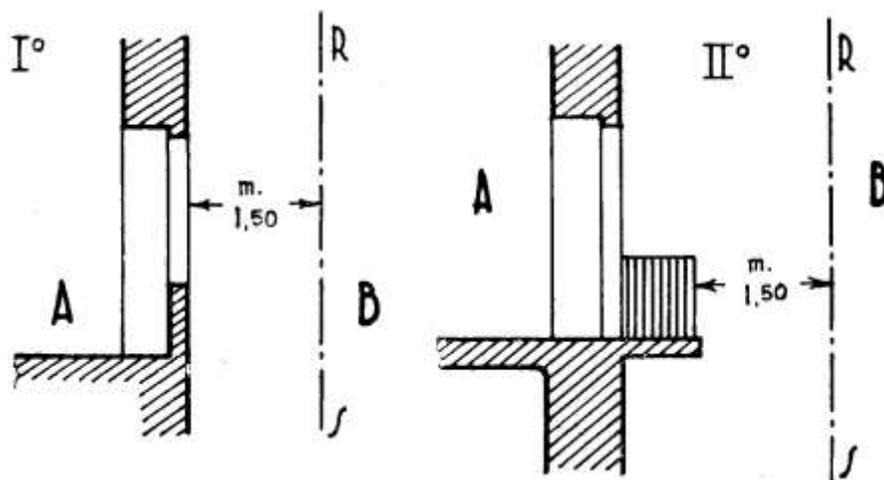
siano separati, in quanto l'esonero dal divieto è giustificato dall'identificazione della strada pubblica con uno spazio dal quale chiunque, e, quindi, non soltanto chi si affacci dalla veduta posta a distanza illegale, può spingere liberamente lo sguardo sui fondi adiacenti. La Cassazione si è successivamente corretta (vedi sotto Cass. 13000/2013).

È vietato trasformare una finestra in un balcone perché ciò facendo si aggrava la servitù di veduta. Se si innalza un edificio di un piano, non si possono creare nuove servitù di veduta.



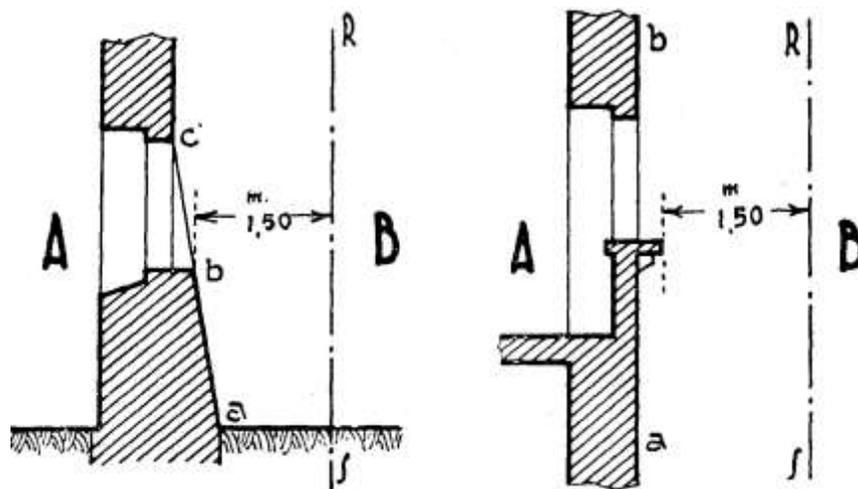
La distanza di m 1,5 per le vedute dirette va misurata come indicato in figura.

Il termine "fondo" da cui osservare la distanza, è generico e comprende ogni genere di immobile (casa, terreno, coperto, scoperto, ecc.); non importano i dati catastali.



Nel primo caso (*figura sopra*) viene indicato come misurare la distanza da una finestra.

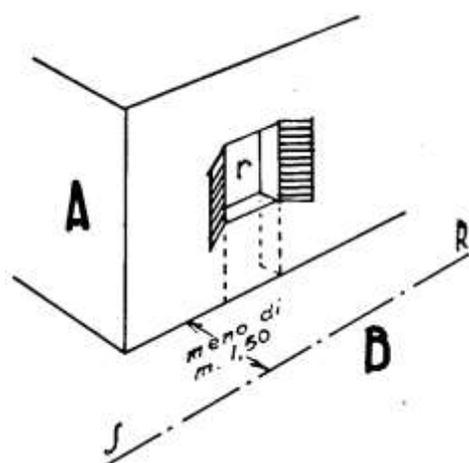
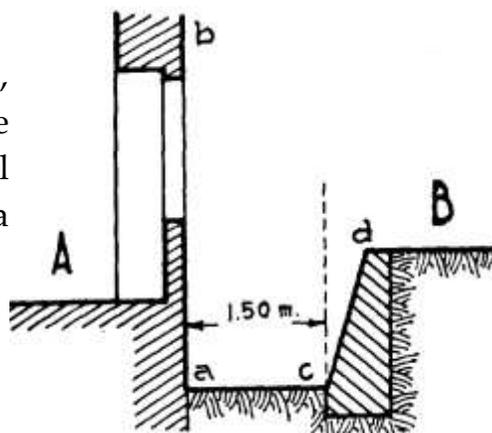
Nel secondo caso la misura da un balcone (dal lato esterno del parapetto, ma senza computare cornici e gocciolatoi che non "aiutano a vedere").



Se la finestra (*figura sopra*) è in muro inclinato a scarpata, la distanza si misura dal punto *b*.

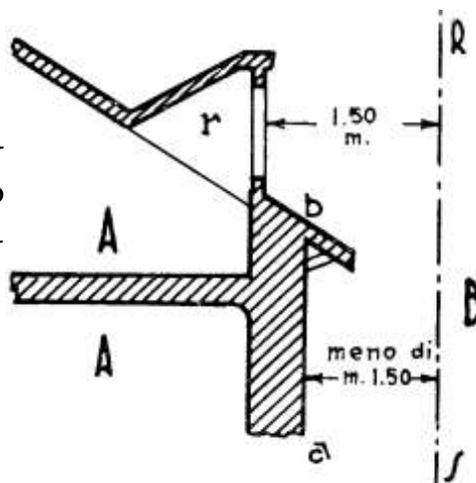
Se la finestra ha un davanzale sporgente che "aiuta a vedere", la distanza si misura dal davanzale.

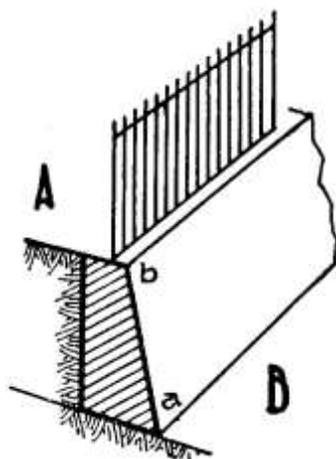
Se il terreno di B è sostenuto da un muro, la distanza della finestra si misura dal piede del muro. Se B costruisse un parapetto nel punto d, creerebbe a sua volta una veduta verso A.



Se A ha acquistato il diritto di tenere una finestra a distanza inferiore a quella prescritta, non può trasformarla in una porta finestra e aggravare la servitù di veduta.

Se il muro *ab* di A è a distanza inferiore a m 1,5 dal confine, A non può aprirvi finestre; può però aprire un abbaio su tetto purché a giusta distanza.

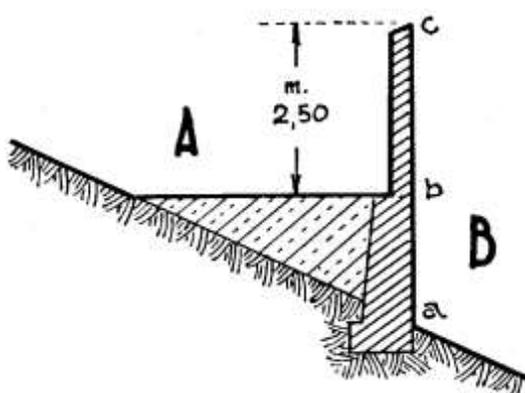
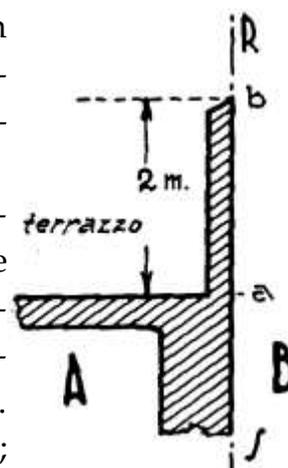




Un terrapieno naturale recintato da una rete metallica o da alta cancellata, non ha le caratteristiche di una veduta verso B.

Se vi è su A un terrazzo o un lastrico solare con accesso normale, il muro verso B deve essere alto almeno 2 m e non presentare fori, interstizi, feritoie attraverso cui si possa guardare in B.

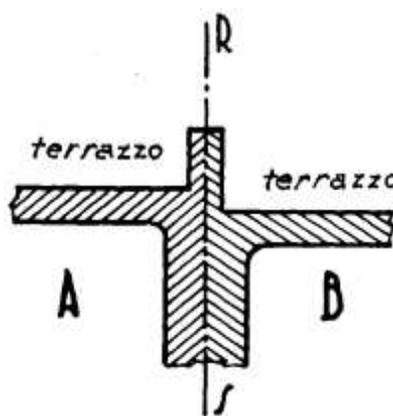
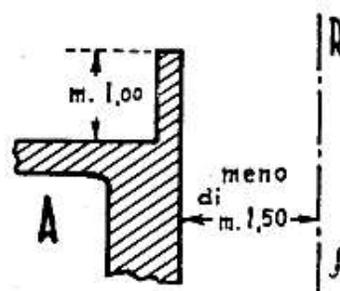
Altrimenti si è di fronte ad una veduta. Se il terrazzo non ha accesso normale per cui non può essere usualmente adibito a stenditoio, osservatorio, solarium, aia, ecc. oppure è un terrazzo privo di parapetto, non si considera una veduta diretta verso B. Vedi anche sub art. 901 C.C. Decisione molto dubbia; un uso abituale può cambiare; non è un criterio oggettivo.



A ha costruito un muro di sostegno in una ripida scarpata per ricavarvi un terreno coltivabile o una strada. Il muro *bc* non viene a costituire una servitù di veduta anche se è di altezza inferiore a m 2,5 perché il suo scopo è di dar sicurezza e non di consentire un comodo affaccio verso B. È però valutazione da fare caso per caso.

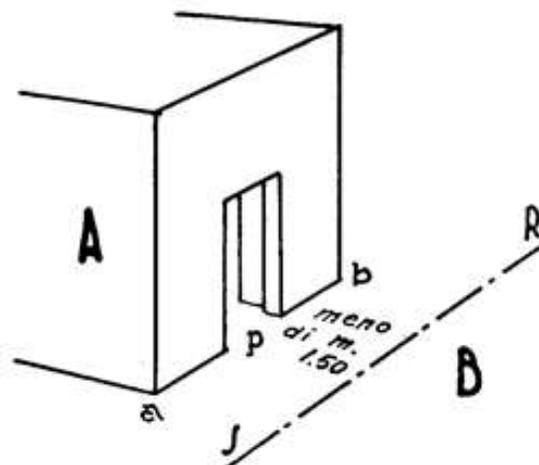
B potrà quindi costruire in aderenza.

Se A ha costruito la sua terrazza con parapetto a meno di m. 150 da B, e B protesta, A ha due modi per risolvere il problema: o demolisce il muretto e lo ricostruisce a giusta distanza oppure può lasciare il parapetto, ma deve costruire un secondo parapetto (muro, ringhiera) sul terrazzo, a distanza di m 1,5 dal confine, creando così una striscia di terrazzo non accessibile.

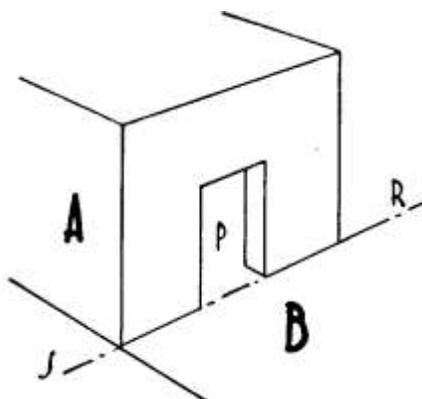


Se fra i due terrazzi vi è un parapetto che consente la veduta reciproca, ciascuno dei proprietari può chiedere che venga elevato il muro comune fino all'altezza di m 2,5 dal piano del terrazzo più alto, in applicazione analogica dell'art. 901 C.C. Il proprietario che non vuole partecipare alla spesa può esimersi a norma art. 888 C.C.

Secondo una sentenza della Cass. 38/1946, l'apertura di una porta crea o meno una veduta a seconda della destinazione permanente della porta. Quindi la porta di un'abitazione che dà in un vano abitato crea una veduta; una porta che dà in un ripostiglio o magazzino non crea una veduta. Quindi non crea un possesso di veduta utilizzabile per l'usucapione di essa.



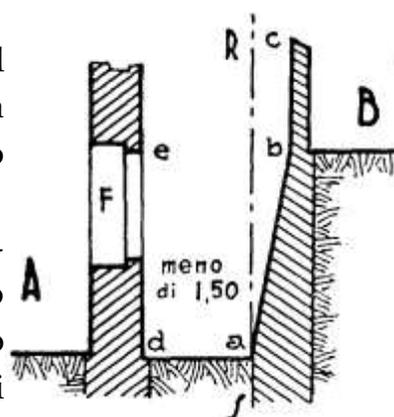
Decisione sciocca. perché il criterio deve essere oggettivo, come confermato da Cass. 499/2006.



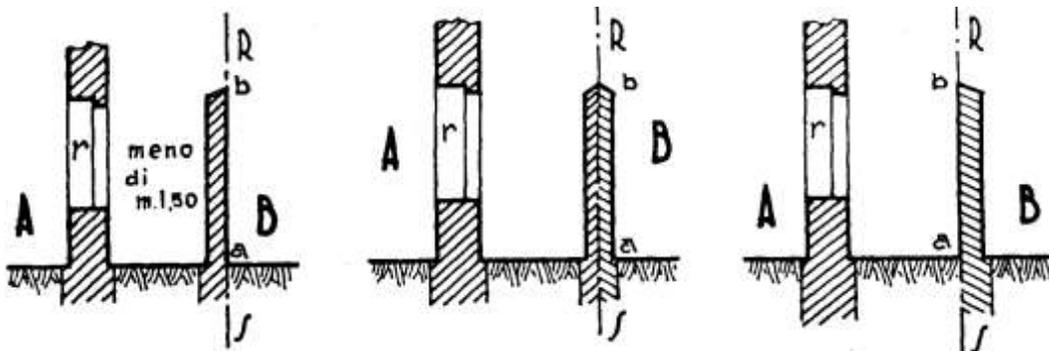
La porta B non costituisce una veduta se è destinata solo ad accedere al fondo B ed è cieca; se fosse una porta a vetri, sarebbe una veduta. Decisione sciocca perché manca il criterio oggettivo; chi può prevedere se la porta verrà sempre chiusa e l'uso che verrà fatto del locale?

La finestra F, aperta a meno di m 1,50 sul confine secondo alcuni non si considera una veduta perché non consente di vedere altro che il muro di B.

Pare tesi errata perché B ha il diritto di utilizzare lo spazio oltre il confine come meglio crede, costruendo ove è il muro o costruendo verso l'alto; e indubbiamente dalla finestra si ha una veduta verso l'alto.



Anche se vi è un muro sul confine a distanza inferiore a m 1,5, non può essere aperta la veduta diretta dalla finestra r perché ciò consentirebbe l'usucapione del diritto di mantenere la veduta, con danno del proprietario B che non potrebbe costruire in aderenza al muro su cui è aperta la finestra.



Art. 905 - Giurisprudenza della Cassazione

Copertura di una terrazza - La copertura della terrazza da cui si esercita la servitù di veduta non costituisce aggravamento della servitù medesima ai sensi dell'art. 1067 c.c., giacché la copertura, pur potendo consentire un uso più intenso ed assiduo del diritto, non ne amplia il contenuto essenziale, lasciando inalterati i limiti della *inspectio* e della *prospectio* sul fondo vicino. Cass. n. 13444 del 30/06/2016.

Luci e vedute - Non c'entrano con le distanze fra le costruzioni - L'art. 905 c.c., che salvaguarda il fondo finitimo dalle indiscrezioni attuabili mediante l'apertura di vedute negli edifici vicini al fine di proteggere interessi esclusivamente privati, non ha correlazione alcuna con l'art. 873 c.c. che, diretto a tutelare, evitando la formazione di intercapedini dannose, interessi generali di igiene, decoro e sicurezza negli abitati, consente agli enti locali di stabilire distanze maggiori secondo una valutazione particolare dei detti interessi collettivi. Ne consegue che non vi è spazio per una integrazione della previsione dell'art. 905 c.c. con quelle eventuali più restrittive in tema di distanze tra costruzioni contenute nei regolamenti locali, deponendo in tal senso anche l'assenza nel testo della norma di un rinvio – che è, invece, contemplato nell'art. 873 c.c. – ai regolamenti in questione. Cass. n. 15070 del 11/06/20.

Servitù su cosa comune - Nel caso di comunione di un cortile sito fra edifici appartenenti a proprietari diversi, l'apertura di una veduta da una parete di proprietà individuale verso lo spazio comune rimane soggetta alle prescrizioni contenute nell'art. 905 c.c., finendo altrimenti per imporre di fatto una servitù a carico della cosa comune, senza che operi, al riguardo, il principio di cui all'art. 1102 c.c., in quanto i rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi sono disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue o asservite; né può invocarsi, al fine di escludere la configurabilità di una servitù di veduta sul cortile di proprietà comune, il principio *nemini res sua servit*, il quale trova applicazione soltanto quando un unico soggetto è titolare del fondo servente e di quello dominante e non anche quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro. Cass. n. 26807 del 21/10/2019 (Difforme: N. 4386 del 2007).

Veduta sanabile - Il principio per cui l'eliminazione delle vedute abusive può essere realizzata non solo con la demolizione delle porzioni immobiliari con le quali si verifica la violazione di legge lamentata, ma anche attraverso idonei accorgimenti che impediscano di esercitare la veduta sul fondo altrui,

come l'arretramento del parapetto o l'apposizione di idonei pannelli che rendano impossibili il *prospicere* e lo *inspicere in alienum*, opera esclusivamente nei casi di violazione delle distanze delle vedute e non pure di quelle tra costruzioni, per le quali la presenza delle vedute è mero presupposto fattuale per l'applicazione della disciplina più restrittiva prevista dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968. Cass. Ord. n. 4834 del 19/02/2019.

Vedute e DM 1444/1968 - L'art. 9, n. 2, del D.M. n. 1444 del 1968 non impone di rispettare in ogni caso una distanza minima dal confine, ma va interpretato, in applicazione del principio di prevenzione, nel senso che tra una parete finestrata e l'edificio antistante va mantenuta la distanza di mt. 10, con obbligo del prevenuto di arretrare la propria costruzione fino ad una distanza di mt. 5 dal confine, se il preveniente, nel realizzare tale parete finestrata, abbia a sua volta osservato una distanza di almeno mt. 5 dal confine. Ove, invece, il preveniente abbia posto una parete finestrata ad una distanza inferiore a detto limite, il vicino non sarà tenuto ad arretrare la propria costruzione fino alla distanza di mt. 10 dalla parete stessa, ma potrà imporre al preveniente di chiudere le aperture e costruire (con parete non finestrata) rispettando la metà della distanza legale dal confine, ed eventualmente procedere all'interpello di cui all'art. 875, comma 2, c.c., qualora ne ricorrano i presupposti. Cass. Ord. n. 4848 del 19/02/2019.

Luci irregolari su muro divisorio - In tema di apertura di luci irregolari nel muro divisorio tra proprietà confinanti, bisogna distinguere se esse siano state realizzate sul manufatto di proprietà esclusiva di colui che compie tale attività e, quindi, *iure proprietatis*, ovvero sul muro comune o di proprietà esclusiva del confinante e, pertanto, *iure servitutis*, poiché solo in quest'ultima ipotesi il diritto a mantenere la relativa servitù può essere acquisito per usucapione. (In applicazione del principio, la S.C. ha cassato la decisione di appello che aveva affermato la non usucapibilità di una servitù di luce, prescindendo dalla concreta individuazione del regime dominicale del muro sul quale detta luce era stata aperta). Cass. Ord. n. 28804 del 09/11/2018.

Servitù concessa verbalmente - Il consenso espresso verbalmente dal proprietario di un fondo alla costruzione da parte del vicino di una terrazza a distanza illegale è inidoneo alla costituzione di un vincolo di natura reale, essendo prescritta per la costituzione delle servitù la forma scritta *ad substantiam* (art. 1350, n. 4, c.c.), con la conseguenza che è inammissibile la prova testimoniale articolata sul punto. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha escluso che i convenuti avrebbero potuto provare con testimoni l'esistenza di un accordo volto a consentire il posizionamento di un muro invadendo per mt. 0,75 il fondo confinante). Cass. Ord. n. 20958 del 22/08/2018.

Luci e vedute - Anche su parti comuni - tema di rispetto delle distanze legali per l'apertura di luci e vedute, le prescrizioni contenute nell'art. 905 c.c. si applicano anche quando lo spazio su cui si apre la veduta sia comune, in quanto in comproprietà tra le parti in causa, poiché la qualità comune del bene su cui ricade la veduta non esclude il rispetto delle distanze predette. Cass. n. 17480 del 04/07/2018.

Luci e destinazione del padre di famiglia - In tema di condominio degli edifici, la disciplina sulle distanze legali delle vedute non si applica alle opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio, atteso che, in tal caso, l'intero edificio, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente precostituito o modificato dal proprietario anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano, operazioni che determinano, da un lato, il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 c.c.) e l'insorgere del condominio, e, dall'altro lato, la costituzione, in deroga (od in contrasto) al regime legale delle distanze, di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, secondo lo schema della servitù per destinazione del padre di famiglia. Cass. n. 11287 del 10/05/2018.

Trasformazione finestra in porta finestra - In tema di servitù prediali, costituiscono innovazioni vietate ai sensi dell'art. 1067 c.c. quelle che rendono più gravosa la condizione del fondo servente, ivi compresa la soprastante colonna d'aria, tali essendo l'ampliamento di finestre o la loro sostituzione con balconi in aggetto o altri analoghi manufatti. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto sussistente l'aggravamento di una servitù di veduta consistita nella trasformazione di due finestre in porte e nella realizzazione di un balcone in quanto invasive della proiezione verso l'alto del sottostante capannone del proprietario del fondo servente). Cass. n. 9877 del 20/04/2018.

Veduta retroversa - Ai fini della distinzione tra vedute dirette, laterali ed oblique, assume rilievo decisivo la posizione di chi guarda, in particolare quando siano possibili più posizioni di affaccio. Con riferimento ai balconi, pertanto, rispetto ad ogni lato di questo si avranno una veduta diretta, ovvero frontale, e due laterali o oblique, a seconda dell'ampiezza dell'angolo; ne consegue che, pur essendo la tutela delle vedute limitata all'arco massimo di centottanta gradi, con conseguente esclusione di quelle c.d. retroverse, può verificarsi che una delle vedute oblique esercitabili da un balcone sia retroversa rispetto alla parete in cui il medesimo è collocato, ma non per questo sia illegittima. Cass. Ord. n. 8010 del 30/03/2018. *(Non si comprende da dove la Cassazione ricavi che la*

veduta retroversa non sia tutelata)

Veduta e dislivelli - Nell'ipotesi in cui il fondo su cui insiste il fabbricato sul quale si vuole aprire una veduta e quello confinante, edificato o non, sul quale la stessa è destinata ad essere esercitata, siano siti a livelli o a piani diversi, la distanza minima di m. 1,50 che la veduta deve rispettare dal confine del fondo finitimo, ai sensi dell'art. 905, comma 1, c.c., deve essere misurata tra la soglia della veduta, o faccia esteriore del muro in cui la stessa si apre, ed il piano ideale elevato perpendicolarmente sulla linea di confine tra i due fondi. Cass. n. 2533 del 31/01/2017.

Veduta con sbarre - Affinché sussista una veduta ex art. 900 c.c., è necessario, oltre al requisito della *inspectio*, anche quello della *prospectio* sul fondo del vicino, dovendo detta apertura consentire non solo di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, garantendo una visione frontale, obliqua e laterale, sì da assoggettare il fondo alieno ad una visione mobile e globale, secondo un giudizio di fatto incensurabile in sede di legittimità, se non per vizi di motivazione. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto congruamente motivata la sentenza di merito, che aveva escluso la natura di veduta relativamente ad una finestra posta a mt. 1,56 dal piano di calpestio e munita di sbarre orizzontali infisse in un muro alto mt. 1,80 e spesso cm. 30, non potendo la stessa costituire un comodo affaccio). Cass. Ord. n. 346 del 10/01/2017 (Diff. n. 22887 del 2013).

Veduta e lastrico solare - Il lastrico solare agevolmente accessibile non svolge soltanto una funzione di copertura del fabbricato e pertanto, se posto allo stesso livello e destinato al servizio della porzione immobiliare sita all'ultimo piano dell'edificio, può comportare l'obbligo del proprietario di quest'ultimo di costruzione di un muretto recinto da rete metallica, onde rendere la luce irregolare conforme alle prescrizioni stabilite dall'art. 901 c.c. Cass. n. 113 del 04/01/2017.

Pareti finestrate, solo se vedute - Posto che nella disciplina legale dei "rapporti di vicinato" l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, la dizione "pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio che si ispiri all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 - il quale prescrive nelle sopraelevazioni la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette "lucifere". Cass. n. 26383 del 20/12/2016.

Norme regolamentari - La disciplina delle distanze tra fabbricati, in quanto diretta a tutelare interessi generali di igiene, decoro e sicurezza degli abitati, pur dettata in via generale dall'art. 873 C.C. (che richiede una distanza non minore di tre metri), può essere resa più rigorosa dalle disposizioni dei regolamenti locali, mentre la disciplina della distanza delle vedute dal confine, in quanto finalizzata alla tutela del mero interesse privato alla salvaguardia del fondo vicino dalle indiscrezioni dipendenti dalla loro apertura, trova la sua fonte esclusivamente nell'art. 905 C.C. (che richiede una distanza di un metro e mezzo), salvo che la maggior distanza delle costruzioni, prevista dai regolamenti locali, sia riferita specificamente al confine, nel qual caso le norme regolamentari regolano anche la distanza delle vedute dal confine. Cass. n. 4967 del 12/03/2015

Nota: È chiaro che in tutti i casi in cui norme regolamentari stabiliscono distanze maggiori di quelle previste dal C.C. per vedute e luci, diventano superate le distanze previste dal codice.

Strada pubblica - La qualificazione di una strada come pubblica, ai fini dell'esonero dal rispetto delle distanze nell'apertura di vedute dirette e balconi, ex art. 905, terzo comma, C.C., esige che la sua destinazione all'uso pubblico risulti da un titolo legale, che può essere costituito non solo da un provvedimento dell'autorità o da una convenzione con il privato, ma anche dall'usucazione, ove risulti dimostrato l'uso protratto del bene privato da parte della collettività per il tempo necessario all'acquisto del relativo diritto, restando peraltro escluso che, a tal fine, rilevi un uso limitato ad un gruppo ristretto di persone che utilizzino il bene *uti singuli*, essendo necessario un uso riferibile agli appartenenti alla comunità in modo da potersi configurare un diritto collettivo all'uso della strada e non un diritto meramente privatistico a favore solo di alcuni determinati soggetti. Cass. Ordinanza n. 16200 del 26/06/2013.

Strada pubblica - Tale norma ha avuto due diverse interpretazioni nella giurisprudenza di questa Corte. Alcune pronunce sono nel senso che la cessazione del divieto opera sia quando la via pubblica separi i due fondi rendendoli fronteggianti, sia nel caso in cui essa si ponga, rispetto alle vedute, ad angolo retto (Cass. S.U. n. 3460/77; conforme sulla premessa generale, ma con riferimento all'applicazione dell'art. 907 C.C., Cass. n. 14784/09). Altre hanno ritenuto che la cessazione del divieto valga a prescindere dalla reciproca collocazione dei fondi rispetto alla strada, e dunque, oltre che nei casi anzi detti, anche nell'ipotesi in cui i fondi siano contigui, in quanto l'esonero dal divieto è giustificato dall'identificazione della strada pubblica come uno spazio dal quale chiunque può spingere liberamente lo sguardo sui fondi adiacenti (Cass. nn. 4222/09 e

2159/02). Ritiene questo Collegio di prestare adesione al primo dei due indirizzi, sia in ragione del disposto dell'art. 374 C.P.C., comma 2, sia perché la ratio della cessazione del divieto in oggetto va ravvisata in ciò, che la tutela della riservatezza presuppone la contiguità dei fondi, interrotta la quale, per effetto della presenza di una via pubblica, non vi è ragione di mantenere il divieto di apertura di vedute dirette a distanza inferiore da quella prescritta dall'art. 905 C.C. . Quando, invece, come nel caso di specie (secondo l'accertamento compiuto in punto di fatto dalla Corte territoriale e non oggetto di censura nell'iter motivazionale che lo sostiene i due fondi siano allineati lungo la medesima via pubblica, la contiguità non viene meno e con essa permane l'esigenza di riservatezza tutelata dalla norma.

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, nel caso di edifici costruiti in adesione sullo stesso lato di una via pubblica non trova applicazione l'esonero dall'obbligo delle distanze, di cui all'art. 905 C.C., u. c. , per l'apertura in una di esse di vedute laterali od oblique sulla costruzione vicina, restando questa soggetta al rispetto delle distanze stabilite dall'art. 906 C.C. ancorché la veduta formi nello stesso tempo una veduta diretta sulla via pubblica (Cass. n. 5439/92; in senso conforme, Cass. n. 2665/78). L'art. 906 C.C. costituisce, infatti, un'innovazione rispetto all'art. 588 cpv. C.C. del 1865, contenente la previsione opposta, innovazione dettata non solo e non tanto dal fatto che è ben difficile che una strada pubblica possa avere una larghezza inferiore a 75 cm., ma anche e soprattutto dall'oggettiva inopportunità che l'eventuale persiana di cui sia munita la finestra da cui si esercita la veduta si apra troppo a ridosso del fondo vicino. Cass. n. 13000 del 24/05/2013 (*importante e chiara sentenza*).

Norme regolamentari - La disposizione di cui all'art. 905 C.C., volta a salvaguardare il fondo finitimo dalle indiscrezioni attuabili mediante l'apertura di vedute, non ha correlazione alcuna con quella di cui all'art. 873 C.C., diretta a tutelare interessi generali di igiene, decoro e sicurezza negli abitati, non potendo, pertanto, la prima norma ritenersi integrata da eventuali regolamenti locali in tema di distanze tra fabbricati o dal confine. Cass. 18595 del 29/10/2012. Vedi però la più recente Cass. 4967/2015

Balcone - La servitù di veduta e quella esercitata mediante un balcone "aggettante" sul fondo gravato, soddisfano interessi e determinano pesi differenti, di guisa che la prima non include totalmente la seconda, esaurendo la veduta la propria *utilitas* nella maggiore amenità arrecata al fondo dominante. Ne consegue che il titolo negoziale costitutivo di una servitù di "veduta ed affaccio" non implica di per sé - in assenza di specifiche indicazioni di segno diverso e tenuto conto che la nozione di affaccio è comune tanto alle vedute dirette, quanto ai balconi - la facoltà del proprietario del fondo dominante di esercitare

la veduta tramite un balcone aggettante, la cui realizzazione viola, pertanto, l'art. 840 cod.civ. Cass. 14620 del 24/08/2012.

Terreno sopraelevato - In tema di distanze per l'apertura di vedute e balconi, la semplice esistenza di un terreno sopraelevato, senza che vi sia un parapetto che consenta l'affaccio sul fondo del vicino, esclude l'obbligo di distanziarsi dal fondo predetto ai sensi dell'art. 905 C.C. Tuttavia, deve ritenersi rilevante al fine di favorire la possibilità di affaccio l'attività di innovazione della preesistente situazione tra i fondi, che consista nell'innalzamento del piano di campagna, tale da determinare un diverso rapporto con il muro confinario. (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva escluso che il proprietario del fondo posto a quota inferiore fosse portatore di un interesse tutelabile all'eliminazione di un *inspicere* già in precedenza possibile, rilevando come lo spianamento e l'elevazione del dislivello avessero, piuttosto, consentito al vicino l'avvicinamento al muro di cinta, dapprima impedito, così dando luogo ad una situazione compatibile in astratto con l'esercizio di una servitù di veduta per opera dell'uomo). Cass. 12497 del 19/07/2012

Vedute oblique - Ai fini della distinzione tra vedute dirette, laterali ed oblique, assume rilievo decisivo la posizione di chi guarda, in particolare quando siano possibili più posizioni di affaccio. Con riferimento ai balconi, pertanto, rispetto ad ogni lato di questo si avranno una veduta diretta, ovvero frontale, e due laterali o oblique, a seconda dell'ampiezza dell'angolo; ne consegue che, pur essendo la tutela delle vedute limitata all'arco massimo di centottanta gradi, con conseguente esclusione di quelle C. d. retroverse, può verificarsi che una delle vedute oblique esercitabili da un balcone sia retroversa rispetto alla parete in cui il medesimo è collocato, ma non per questo sia illegittima. Cass. 220 del 05/01/2011.

Strada pubblica - L'ultimo comma dell'art 905 C.C., il quale esclude l'obbligo di osservare una distanza minima per l'apertura di vedute dirette verso il fondo del vicino quando tra i due fondi contigui vi sia una via pubblica, non presuppone necessariamente che questa separi i fondi medesimi e che questi si fronteggino, ma richiede soltanto che essi siano confinanti con la strada pubblica, indipendentemente dalla loro reciproca collocazione, sicché i fondi possono anche essere contigui o trovarsi ad angolo retto; ciò in quanto l'esonero dal divieto è giustificato dall'identificazione della strada pubblica come uno spazio dal quale chiunque può spingere liberamente lo sguardo sui fondi adiacenti. Cass. 4222 del 20/02/2009.

Ballatoio - In tema di limitazioni legali alla proprietà, l'apertura di un ballatoio di collegamento tra la pubblica via e l'ingresso delle abitazioni situate al primo e al secondo piano può essere qualificata veduta ed assoggettata al regime giuridico del rispetto delle distanze fissato nell'art. 905 C.C., quando sia idonea, per ubicazione, consistenza e struttura, a consentire l'affaccio sul fondo vicino. Cass. 25188 del 15/10/2008.

Veduta su spazi comuni - In tema di rispetto delle distanze legali per l'apertura di luci e vedute, le prescrizioni contenute nell'art. 905 C.C. si applicano anche quando lo spazio su cui si apre la veduta sia comune, in quanto in comproprietà tra le parti in causa, poiché la qualità comune del bene su cui ricade la veduta non esclude il rispetto delle distanze predette. Cass. 12989 del 21/05/2008.

Sopraelevazione - Il titolare del diritto di sopraelevazione di una terrazza posta a confine con la porzione immobiliare sottostante e di proprietà altrui può esercitare il suo diritto, senza dover arretrare rispetto alla linea di confine, se la nuova costruzione prosegue in altezza, allineata, in verticale, a quella preesistente. Cass. 18272 del 30/08/2007.

Porticato - In materia di diritti reali, l'obbligo del rispetto delle distanze legali trova applicazione anche quando la veduta viene esercitata dal piano terreno di una costruzione (nella fattispecie, dal portico inserito nel fabbricato), non occorrendo che l'apertura sia in tal caso munita di parapetto, come richiesto dall'art. 905 C.C. soltanto con riferimento a "balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili", essendo disagiata e pericolosa, avvenendo dall'alto, l'affaccio dai medesimi in assenza di protezione. Cass. 6576 del 29/03/2005.

Condominio - In tema di condominio le norme sulle distanze, rivolte fondamentalmente a regolare con carattere di reciprocità i rapporti fra proprietà individuali, contigue e separate, sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultime non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulla proprietà, quando i diritti o le facoltà da questa previsti siano compressi o limitati per effetto dei poteri legittimamente esercitati dal condomino secondo i parametri previsti dall'art. 1102 C.C. (applicabile al condominio per il richiamo di cui all'art. 1139 C.C.), atteso che, in considerazione del rapporto strumentale fra l'uso del bene comune e la proprietà esclusiva, non sembra ragionevole individuare, nell'utilizzazione delle parti comuni, limiti o condizioni estranei alla

regolamentazione e al contemperamento degli interessi in tema di comunione. (La sentenza impugnata aveva annullato la delibera condominiale con cui alcuni condomini erano stati autorizzati a trasformare in balcone le finestre dei rispettivi appartamenti senza osservare le distanze legali rispetto ai preesistenti balconi delle proprietà sottostanti. La Corte, nel cassare la decisione di appello, ha ritenuto legittima l'esecuzione delle opere, avvenuta nell'ambito delle facoltà consentite dall'art. 1102 C.C. nell'uso dei beni comuni (la facciata dell'edificio), atteso che la realizzazione del balcone non aveva provocato alcuna diminuzione di aria e di luce alla veduta esercitata dal condomino sottostante). Cass. 7044 del 14/04/2004.

Nota: Giurisprudenza sbagliata, poi corretta.

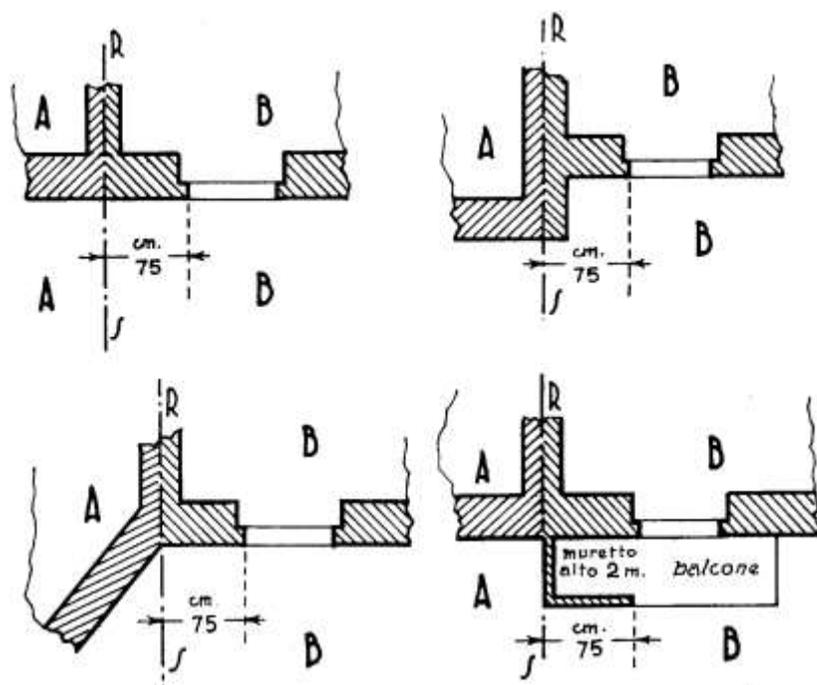
Art. 906 - Distanze per l'apertura di vedute laterali od oblique

Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.

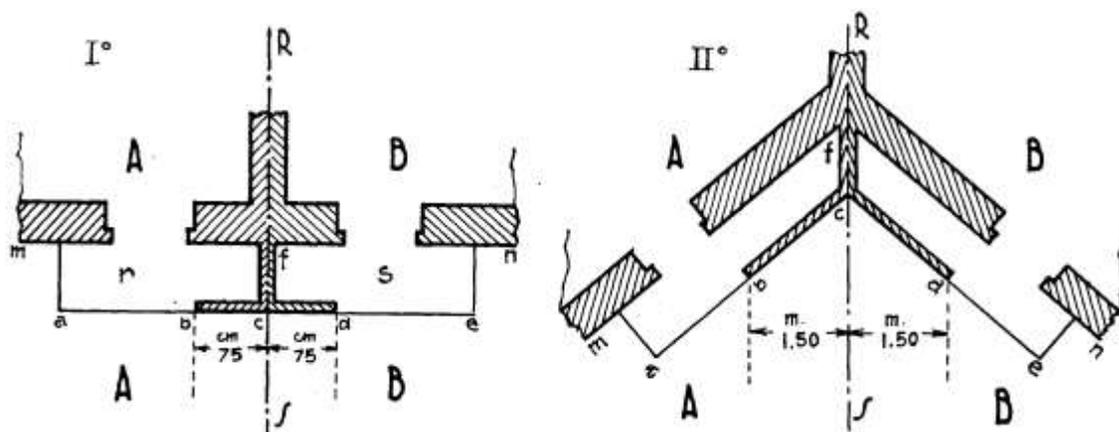
Ai fini dell'osservanza delle distanze legali dal fondo vicino la qualificazione della veduta (diretta, obliqua o laterale) va fatta con riguardo alla possibilità che la conformazione obbiettiva dell'opera offre di guardare frontalmente o meno sul fondo del vicino, non già in base alla posizione della persona che esercita la veduta rispetto alla parete in cui si apre la finestra o il balcone. Ne deriva che le vedute che si esercitano dal balcone sono diverse secondo le varie posizioni in cui è possibile guardare sul fondo del vicino, nel senso che è sufficiente per aversi veduta diretta che da uno dei lati del balcone sia possibile affacciarsi e guardare sul fondo altrui, onde la distanza da osservarsi dal confine da tale lato non può essere inferiore a m. 1,50 a norma dell'art. 905 C.C. (Cass. 4523/1993).

Invero, la ratio posta a base delle disposizioni limitative dell'apertura di vedute sul fondo vicino si identifica nell'esigenza di tutelare il proprietario di quest'ultimo contro le molestie derivanti dall'altrui esercizio di vedute a troppo breve distanza, così da violare l'intimità della sua vita privata, di talché la ratio stessa viene meno allorquando, sebbene la distanza dell'opera, misurata con i criteri dettati dagli artt. 905 e 906 C.C., sia inferiore a quella minima prescritta, la possibilità della *inspectio* e della *prospectio* è esclusa in radice dall'esistenza di schermi o altri accorgimenti idonei ad impedire stabilmente e permanentemente l'una e l'altra. Questa Corte regolatrice, del resto, ha già più volte avuto occasione di insegnare che l'eliminazione di vedute abusive, le quali consentono di *prospicere et inspicere in alienum*, non deve necessariamente essere disposta dal giudice mediante la demolizione di quelle porzioni immobiliari costituenti il *corpus* della violazione denunciata, ben potendo, invece, la violazione medesima essere eliminata per altra via, mediante idonei accorgimenti, i quali, pur contemperando, giustapponendoli, i contrastanti interessi

delle parti, rispondano ugualmente al precetto legislativo da applicare al caso concreto (Cass. 1450/96).



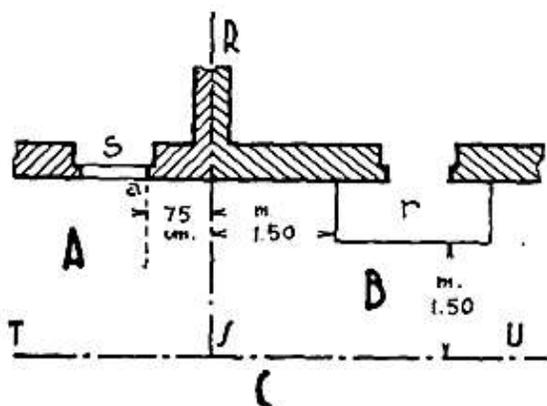
La distanza di cm 75 per le vedute laterali va misurata come sopra illustrato.



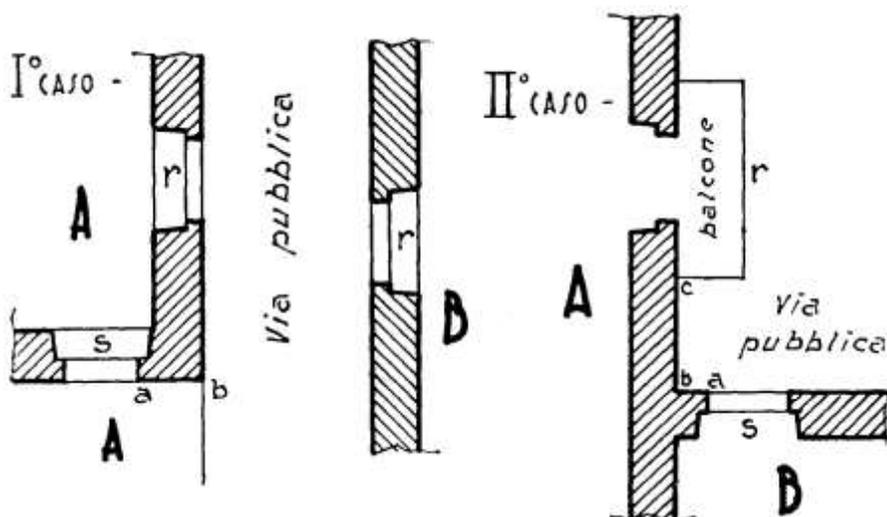
Caso I: i balconi devono essere chiusi come in figura con un muro alto almeno m 2 e fino a cm. 75 dal confine.

Caso II: La veduta è diretta e quindi la distanza da osservare è di m 1,5.

Dalla finestra *s* di A vi è una veduta laterale verso la parete di B (pos-



sibile sporgendo il capo dalla finestra) e una veduta obliqua verso il terreno di B e, a seconda dei casi concreti, anche verso il balcone. La distanza dal confine dovrà essere di cm 75. Il balcone di B ha una veduta diretta verso il fondo di C e dovrà rispettare la distanza di m 1,5.



L'obbligo di rispettare le distanze per le vedute cessa quando fra i due fondi vicini vi è una via pubblica (*figura sopra*) (art. 905 C.C.) e quindi nel caso I, A e B possono aprire finestre, anche se la strada è un vicolo stretto. Soluzione comprensibile per risolvere situazioni createsi in passato quando non si osservavano le distanze attuali.

Poi la Cassazione ha deciso che la regola si applica anche quando i fondi non si fronteggiano, ma quando comunque essi danno su un pubblico spiazzo o via (Caso II) in base al ragionamento che intanto dal luogo pubblico vi è comunque una veduta di chiunque verso i fondi prospicienti. Ma a me pare affermazione stravagante e non legittimata dalla lettera della legge, perché un conto è che un passante possa guardare verso il mio balcone, cosa ben diversa è se il vicino può aprire una finestra da cui può saltare in casa mia o gettare cose sul mio balcone! Si veda la giurisprudenza riportata all'art. 905 C.C.

Art. 907 - Distanza delle costruzioni dalle vedute

Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905.

Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita.

Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia.

La nozione di fondo non è quella catastale ma va riferita alla concreta unità immobiliare (prato, bosco, ecc.)

L'acquisto per convenzione o per usucapione del diritto di tenere la propria costruzione a distanza inferiore a quella legale rispetto all'edificio esistente nel fondo del vicino, non fa sorgere di per sé il diritto di aprire una veduta nel muro di detta costruzione prospiciente il fondo del vicino a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 905, considerata la diversità degli interessi tutelati e del meccanismo di attuazione di tale norma rispetto a quella dell'art. 873 C.C. (Cass. 5177/1982).

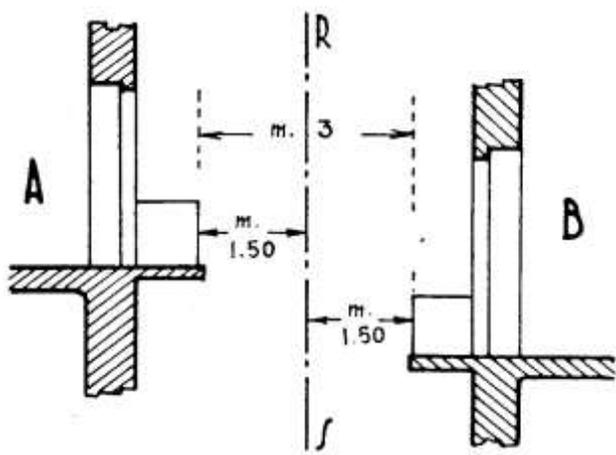
A i fini della disposizione anzidetta il termine "costruzione" non va inteso in senso restrittivo di manufatto in calce o in mattoni o in conglomerato cementizio, ma in quello di qualsiasi opera che, qualunque ne sia la forma e destinazione, ostacoli, secondo l'apprezzamento insindacabile del giudice di merito, l'esercizio di una veduta. Il problema si pone di solito in relazione a tende, tollerabili se di norma vengono richiuse, ma intollerabili se rimangono sempre aperte; ma la valutazione discrezionale lascia un troppo ampio margine di errore al giudice.

Non è solo vietato costruire con limitazione di una veduta; è vietato creare ogni ostacolo fisso che impedisca di guardare fino a tre metri. Si fa eccezione per siepi e alberi.

L'obbligo di osservare la distanza dalle vedute riguarda anche i muri di cinta.

La veduta si esercita non solo verso il basso ma anche verso l'alto; cosa da ricordare in relazione alla costruzione di balconi ai piani superiori. Una massima afferma che la veduta verso il basso dal balcone si esercita perpendicolarmente dal parapetto e quindi non attribuisce il diritto di guardare obliquamente entro il balcone sottostante, che può essere quindi trasformato in veranda.

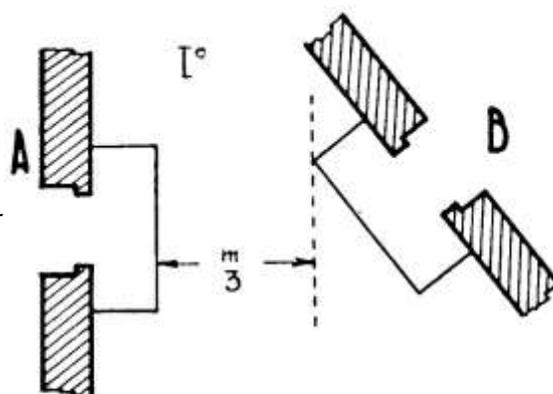
Si ricorda che la norma sulle distanze non si applica se i fondi sono separati da una strada pubblica (art. 905 C.C.).



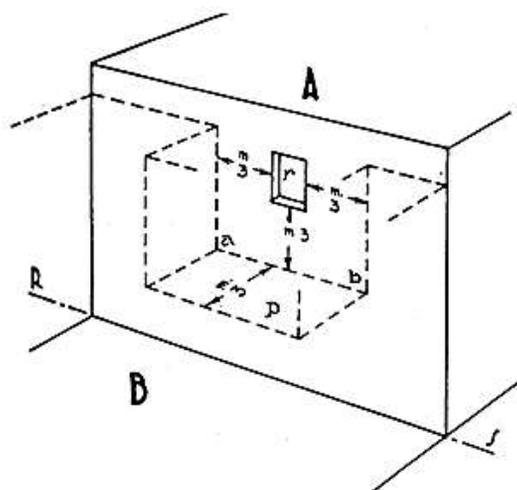
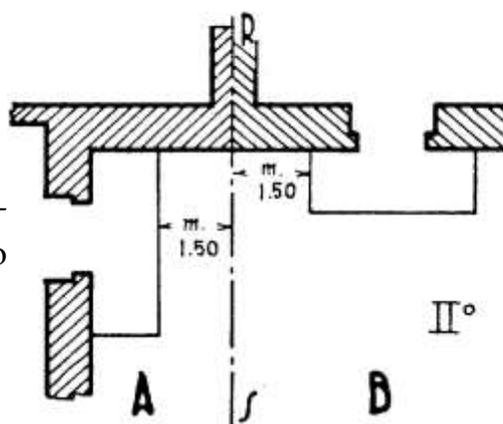
A e B devono rispettare la distanza di m 3 complessivi misurati dalla faccia esterna della ringhiera o balaustrata.

Va rispettata però anche la distanza di m 1,5 dal confine e quindi, se A avesse costruito a m.2, B è tenuto a costruire il suo balcone a m. 3,5 da quello di A.

Caso I: Ecco come si misura la distanza fra balconi non allineati.



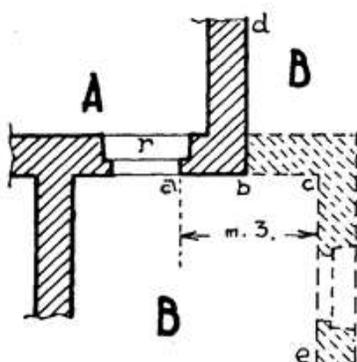
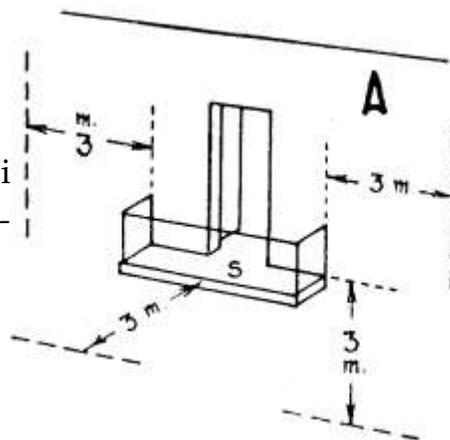
Caso II: Ecco la distanza da osservare per due balconi posti ad angolo retto.



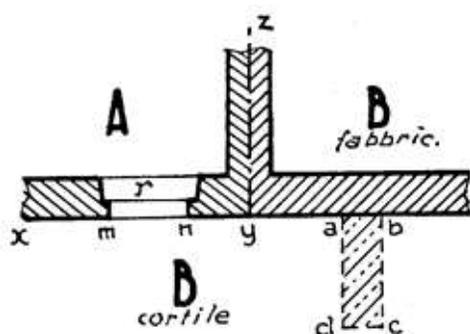
A ha acquistato il diritto di tenere la finestra prospettica r sulla sua parete; se B proprio volesse costruire in aderenza, dovrebbe osservare la distanza di $m\ 3$ in ogni direzione. Non potrebbe comunque costruire sopra la finestra e chiuderla entro un vano perché verrebbe meno la funzione stessa della finestra.

Chi ha una finestra ha diritto di vedere (veduta diretta) solo per una distanza di tre metri in ogni direzione; oltre i 3 metri chiunque può costruire e chiudere la vista.

Se invece di una finestra, A godesse di un balcone, le distanze da osservare sarebbero quelle illustrate.



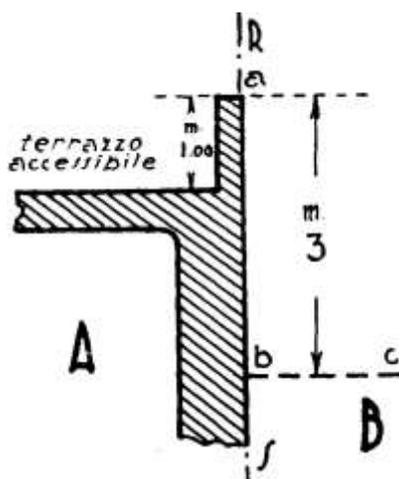
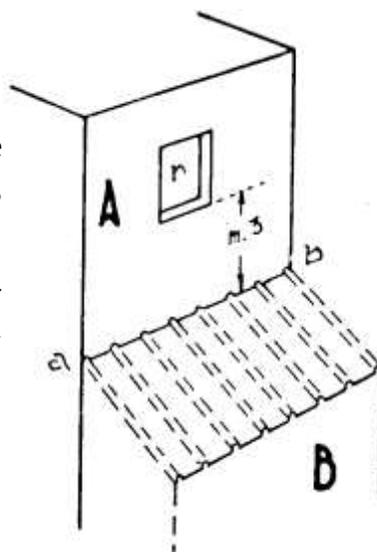
A ha acquisito il diritto di avere la luce r . Se B vuole costruire deve rispettare la distanza di $m\ 3$ come se r fosse una finestra perché altrimenti verrebbe a diminuire la quantità di luce a cui A ha diritto (così la Cassazione). Ritengo però che potrebbe costruire al di sotto della soglia della finestra r .



Caso analogo al precedente in cui B vuole costruire il muro $abcd$. Esso dovrà essere costruito a $m\ 3$ dalla finestra o dalla luce r che A ha acquisto il diritto di tenere.

Se A ha il diritto di tenere la finestra r , B che intende costruire in aderenza dovrà stare a 3 metri al di sotto della sua soglia.

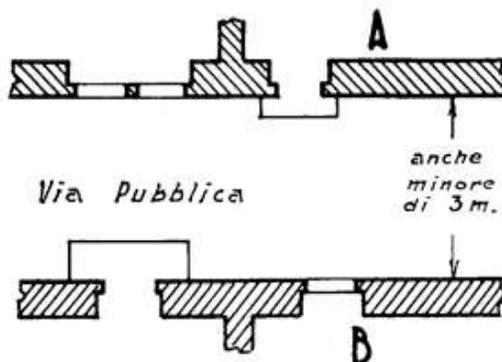
Se A ha il diritto di tenere la luce r , B può costruire fino alla soglia della stessa perché le distanze per le luci sono poste solo a favore di B.



Anche nel caso in cui A eserciti il suo diritto di veduta da un terrazzo con parapetto, B non potrà costruire in aderenza oltre i 3 metri dalla sommità del parapetto. Se vi fosse una ringhiera, i 3 m si misurerebbero dal piano di calpestio del terrazzo.

Se fra A e B vi è una strada pubblica o una strada privata con servitù di passaggio ad uso pubblico, non si devono rispettare le distanze per le vedute, salvo diverse disposizioni del regolamento comunale.

Non si possono però costruire balconi.



fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino (nella specie, un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento), che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 C.C. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita. Cass. n. 955 del 16/01/2013

Nota: Questione controversa. Il caso riguarda la creazione di un pergolato a cui non si applicano le norme sulle costruzioni; se chi sta sotto ha diritto di costruire, deve rispettare solo i tre metri di distanza e non una veduta a piombo fino al suolo. Ma si può anche sostenere che si è acquisito il diritto di veduta fino al suolo. Si veda Cass. 11729/2012.

Veduta obliqua - In tema di distanza delle costruzioni dalle vedute, l'obbligo del proprietario di non fabbricare a distanza minore di tre metri dai lati della finestra da cui si esercita sia la veduta diretta che la veduta obliqua, ai sensi dell'art. 907, secondo comma, C.C., sussiste solo nel caso in cui la duplice veduta sia aperta verso lo stesso fondo. Cass. n. 79 del 03/01/2013.

Veduta obliqua - Per effetto delle limitazioni previste dall'art. 907 C.C. a carico del fondo su cui si esercita una veduta (sia che questa sia stata aperta *jure servitutis*, sia che venga esercitata *jure proprietatis*), deve osservarsi un distacco di tre metri in linea orizzontale dalla veduta diretta, da rispettare eventualmente anche dai lati della finestra da cui si esercita la veduta obliqua, dovendosi osservare analogo distacco anche in senso verticale per una profondità di tre metri al di sotto della soglia della veduta. Nel caso di veduta diretta e obliqua, la distanza minima di tre metri "sotto soglia", prescritta dal terzo comma dell'art. 907 cit., non va, peraltro, considerata solo in linea perpendicolare rispetto al davanzale della finestra, ma si estende in basso anche obliquamente rispetto ai punti estremi di tale davanzale. Cass. n. 20699 del 22/11/2012

Ascensore esterno - In tema di condominio, l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un cortile e di un muro comuni, deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 C.C., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi, la disciplina dettata dall'art. 907 C.C. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa

operato nell'art. 3, comma secondo, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale. Cass. n. 14096 del 03/08/2012 (*Sentenza molto discutibile e successivamente superata: se uno ha comperato un appartamento a basso prezzo perché privo di ascensore, perché mai deve migliorarlo con danno di altri?*).

Veduta verso il basso - Al proprietario del fondo gravato da una servitù di veduta è vietato costruire a meno di tre metri dal lato inferiore dell'apertura dalla quale si esercita la veduta, distanza che va rispettata sia nella sua proiezione orizzontale, sia in quella verticale. La violazione di tale distanza minima di rispetto, tuttavia, comporterà per il proprietario del fondo servente non già l'obbligo di demolire la nuova costruzione, ma solo di arretrarla sino a quando sia ripristinata la suddetta distanza minima. Cass. n. 11729 del 11/07/2012.

Veduta verso il basso - La distanza minima di tre metri che, ai sensi dell'art. 907 C.C., deve separare il fondo del titolare d'una servitù di veduta dalla costruzione realizzata dal proprietario del fondo servente, deve sussistere non solo tra la veduta e la parte di costruzione che le sta di fronte, ma anche tra la prima e la parte di costruzione che si trova lateralmente o al di sotto di essa (nella specie, il proprietario di un terrazzo a livello, posto al di sotto di un ballatoio il cui proprietario era titolare del diritto di veduta, aveva realizzato una tettoia sporgente rispetto alla proiezione verticale del ballatoio. Il proprietario di quest'ultimo aveva perciò chiesto la demolizione della tettoia, ma il giudice di merito l'aveva accordata solo "fino alla distanza di metri tre dal margine esterno" del ballatoio. La S.C., applicando il principio di cui alla massima, ha cassato tale decisione). Cass. n. 4608 del 22/03/2012.

Canna fumaria - In tema di condominio negli edifici, qualora il proprietario di un'unità immobiliare del piano attico agisca in giudizio per ottenere l'ordine di rimozione di una canna fumaria posta in aderenza al muro condominiale e a ridosso del suo terrazzo, la liceità dell'opera, realizzata da altro condomino, deve essere valutata dal giudice alla stregua di quanto prevede l'art. 1102 C.C., secondo cui ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non rilevando, viceversa, la disciplina dettata dall'art. 907 C.C. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, atteso che la canna fumaria (nella specie, un tubo in metallo) non è una costruzione, ma un semplice accessorio di un impianto (nella specie, forno di pizzeria). Cass. n. 2741 del 23/02/2012

Nota: Sentenza del tutto anomala nata nell'anno buio (2012 in cui imperversò un Collegio che voleva cambiare il diritto civile!)

Veduta obliqua - In tema di distanze legali, l'obbligo di tenere la nuova costruzione a distanza di tre metri dalla soglia della veduta obliqua esistente nel fabbricato del vicino trova applicazione, a norma dell'art. 907, terzo comma, C.C., non solo in caso di costruzione in appoggio, ma anche nell'ipotesi (di specie) di costruzione in aderenza al muro sul quale si apre detta veduta. Cass. n. 22954 del 04/11/2011.

Veduta diretta - L'obbligo di costruire a non meno di tre metri dalle vedute dirette aperte nella costruzione esistente sul fondo vicino, di cui all'art. 907 C.C., ha natura assoluta e va osservato anche quando l'erigenda costruzione non sia tale da impedire di fatto l'esercizio della veduta, mentre una valutazione circa l'idoneità dell'opera ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo soltanto quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione in senso tecnico. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto irrilevante, ai fini dell'esonero dal rispetto della distanza minima prescritta dall'art. 907 C.C., la circostanza che l'erezione di un muro di cinta, da intendersi quale costruzione in senso proprio, non avesse impedito l'esercizio del diritto di veduta al proprietario del fondo vicino). Cass. n. 12033 del 31/05/2011.

Tetto - La servitù di veduta o prospetto, goduta dal proprietario di un edificio sul sottostante tetto a piano inclinato dell'edificio contiguo, impedisce qualsiasi innalzamento del tetto, che incida negativamente sull'esercizio del diritto di veduta nella sua naturale espansione, anche se la distanza tra il fondo dominante e quello servente, per una situazione di fatto consolidata, risulti già inferiore ai limiti stabiliti dalla legge. Cass. n. 7772 del 05/04/2011.

Sopraelevazione - In tema di distanza delle costruzioni dalle vedute, il preveniente deve attenersi, nella prosecuzione in altezza del proprio fabbricato, alla scelta operata originariamente, di modo che ogni parte dell'immobile risulti conforme al criterio di prevenzione adottato alla base di esso, ma poiché tale obbligo è in funzione dell'interesse del proprietario dell'edificio frontistante - il quale non può essere obbligato a costruire a distanze variabili, che tengano conto della linea spezzata del fronte dell'edificio preveniente-, nell'eseguire la sopraelevazione il preveniente è tenuto a rispettare il diritto di veduta che eventualmente il prevenuto abbia frattanto acquisito, e quindi la distanza legale della parte dell'edificio eseguita in sopraelevazione dalla veduta. Cass. n. 21059 del 01/10/2009.

Sopraelevazione - Poiché le vedute, ai sensi dell'art.907 C.C., implicano il diritto ad una zona di rispetto che si estende per tre metri in direzione orizzontale dalla parte più esterna della veduta e per tre metri in verticale rispetto al piano corrispondente alla soglia della medesima, ogni costruzione che venga a ricadere in questa zona, ivi compresa una sopraelevazione del tetto, è illegale e va rimossa. Cass. n. 4389 del 23/02/2009.

Ballatoio - In tema di limitazioni legali alla proprietà, l'apertura di un ballatoio di collegamento tra la pubblica via e l'ingresso delle abitazioni situate al primo e al secondo piano può essere qualificata veduta ed assoggettata al regime giuridico del rispetto delle distanze fissato nell'art. 905 C.C., quando sia idonea, per ubicazione, consistenza e struttura, a consentire l'affaccio sul fondo vicino. Cass. n. 25188 del 15/10/2008.

Costruzione precaria e vedute - In tema di violazione delle norme sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, ai sensi dell'articolo 907 C.C., per costruzione deve intendersi l'opera destinata per la sua funzione a permanere nel tempo, e, tuttavia, il carattere di precarietà della medesima non esclude la sua idoneità a costituire turbativa del possesso della veduta come in precedenza esercitata dal titolare del diritto. Cass. n. 21501 del 12/10/2007.

Sopraelevazione - Il titolare del diritto di sopraelevazione di una terrazza posta a confine con la porzione immobiliare sottostante e di proprietà altrui può esercitare il suo diritto, senza dover arretrare rispetto alla linea di confine, se la nuova costruzione prosegue in altezza, allineata, in verticale, a quella preesistente. Cass. n. 18272 del 30/08/2007.

Veranda - Il condomino che abbia trasformato il proprio balcone in veranda, elevandola sino alla soglia del balcone sovrastante, è soggetto alla normativa sulle distanze di cui all'art. 907 C.C. quando la costruzione insista su altra area del terrazzo non ricadente in quella del sovrastante balcone, mentre non è tenuto ad analogo rispetto qualora la veranda insista esattamente nell'area del balcone senza debordare dal suo perimetro, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piombo del proprietario sovrastante (nella specie la s., pur cassando la sentenza di appello in accoglimento del ricorso incidentale, ha respinto il ricorso principale contro il capo della medesima pronuncia che aveva condannato il condomino alla demolizione del fabbricato realizzato in violazione dell'art. 907 C.C. nella parte relativa al superamento dei tre metri calcolati non dal parapetto, ma dal piano di calpestio del terrazzo sovrastante). Cass. n. 17317 del 07/08/2007.

Ballatoi, scale porte - In tema di limitazioni legali della proprietà, le scale, i ballatoi e le porte, pur essendo fondamentalmente destinati all'accesso dell'edificio, e soltanto occasionalmente od eccezionalmente utilizzabili per l'affaccio, possono configurare vedute quando - indipendentemente dalla funzione primaria del manufatto - risulti obiettivamente possibile, in via normale, per le particolari situazioni o caratteristiche di fatto, anche l'esercizio della *prospectio* ed *inspectio* su o verso il fondo del vicino. Cass. n. 499 del 13/01/2006.

Condominio - Il principio secondo cui in materia di condominio trovano applicazione le norme sulle distanze legali (nella specie con riferimento al diritto di veduta) non ha carattere assoluto, non derogando l'art.1102 C.C. al disposto dell'art. 907 C.C., giacché, dovendosi tenere conto in concreto della struttura dell'edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condomini, il giudice di merito deve verificare, nel singolo caso, se esse siano o meno compatibili con i diritti dei condomini. (Nella specie, gli attori avevano chiesto la rimozione di una tenda installata dalla convenuta nel balcone di sua proprietà, lamentando la lesione del diritto di veduta laterale dai medesimi esercitato dal balcone di loro proprietà ubicato a fianco di quello della convenuta; la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, nel rigettare la domanda, aveva ritenuto l'inapplicabilità delle norme sulle distanze in materia di vedute sul rilievo che i due balconi si trovavano a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 907 C.C.) Cass. n. 22838 del 11/11/2005.

Scala esterna - Ai fini del rispetto della distanza delle costruzioni dalle vedute, costituisce costruzione qualsiasi opera, di qualsiasi natura, che si elevi stabilmente dal suolo e che ostacoli l'esercizio della veduta, intesa come possibilità sia di *inspectio* che di *prospectio* (nella specie, è stato ritenuto conforme ai suddetti principi l'accertamento del giudice di merito che aveva qualificato costruzione una scala metallica ancorata al suolo da una piattaforma di cemento ed alta circa quindici metri). Cass. n. 17802 del 06/09/2005.

Sez. VII Dello stillicidio

Art. 908 - Scarico delle acque piovane

Art. 908 - Il proprietario deve costruire i tetti in maniera che le acque piovane scolino sul suo terreno e non può farle cadere nel fondo del vicino.

Se esistono pubblici colatoi, deve provvedere affinché le acque piovane vi siano immesse con gronde o canali. Si osservano in ogni caso i regolamenti locali e le leggi sulla polizia idraulica.

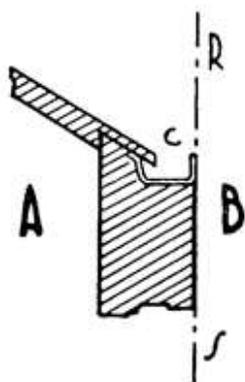
La regola per lo stillicidio di acque piovane dal tetto è alquanto semplice: il proprietario può costruire il tetto come vuole, anche con le falde spioventi verso il fondo confinante, ma non può far cadere le acque su di esso. Le acque devono essere convogliate sul proprio fondo o, se esistenti, nei pubblici canali di raccolta.

La falda del tetto non può essere fatta sporgere oltre il confine perché verrebbe ad invadere il suo spazio aereo e la presenza dello spiovente sul confine, non impedisce la costruzione in aderenza. Il proprietario del tetto dovrà provvedere a raccogliere adeguatamente le acque.

Non si deve confondere lo stillicidio dal tetto con il diritto di far defluire le acque sul fondo del vicino a norma dell'art. 913 C.C. Le acque che cadono da un tetto privo di canale di gronda si disperdono naturalmente sul terreno e defluiscono secondo le naturali pendenze e il vicino deve tollerare tale deflusso. Se però vi è un tubo di gronda che raccoglie le acque in un unico punto, così che da esso si forma una specie di torrentello, il vicino non è tenuto a subire questo aggravamento della situazione naturale idonea a creargli un danno.

Inoltre la servitù di stillicidio concerne esclusivamente la caduta naturale delle acque da un tetto e va tenuta ben distinta dalla servitù che ha come contenuto il diritto di far scorrere acque in modo non naturale sul fondo altrui.

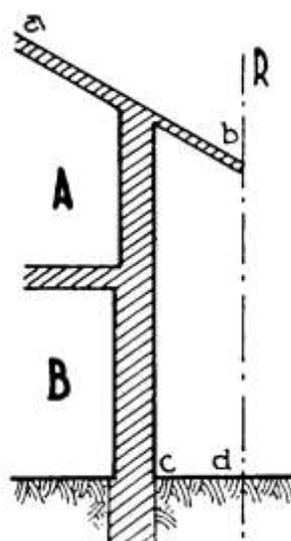
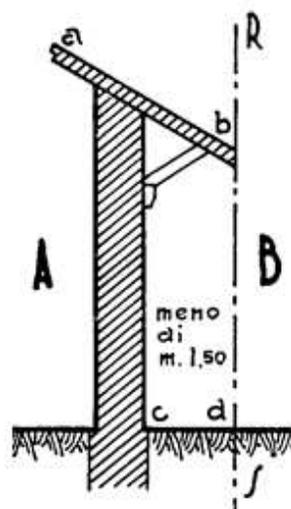
A può far pendere il tetto verso il fondo B, ma deve raccogliere le acque in un canale di gronda che non sporga oltre il confine.



A può acquisire una servitù di stillicidio verso B e allora non occorre il canale di gronda. Attenzione a quelle decisioni della Cassazione in cui si dice che il canale di gronda è un tubo e deve rispettare l'art 889 C.C. ! Sono sciocchezze.

La falda del tetto di A, sia essa o meno munita di canale di gronda, non deve sporgere oltre il confine se non ha acquisito una servitù di sporto (*servitus protegendi*); siccome la distanza è inferiore a m 1,5, B può acquistare la comunione del muro di A.

La comunione non è impedita dal fatto che le acque vengano convogliate nella intercapedine *cd* se B trova il modo di convogliarle altrimenti. La servitù di stillicidio riguarda la caduta delle acque e non il loro deflusso, eventualmente oggetto di diversa servitù.



Se il tetto *ab* è comune ad A e B, si presume comune anche lo spazio *cd*.

Se il tetto è solo di A e lo spazio *cd* è comune, A non può farvi cadere le acque del suo tetto, salvo acquisizione di servitù.

Danni - Il proprietario della cosa (nel caso, cortile e pozzetti di raccolta delle acque piovane) gravata da servitù (nel caso, di stillicidio), rimasta nella sua disponibilità e custodia, risponde, ai sensi dell'art. 2051 C.C., dei danni arrecati a terzi, in quanto egli è tenuto ad eseguire le opere di manutenzione necessarie per evitare danni ai soggetti estranei (nel caso, infiltrazioni d'acqua in un box adiacente al cortile). Cass. n. 6222 del 23/03/2005.

Tetto - L'art 908 C.C., imponendo ai proprietari degli edifici l'obbligo di costruire i tetti in maniera tale che le acque pluviali scolino nei loro terreni e non nei fondi finitimi, esclude la configurabilità di un limite legale della proprietà analogo a quello previsto dal successivo art 913, che disciplina il deflusso delle acque che scolano naturalmente. Pertanto la deroga alla disciplina contenuta nell'art 908 C.C., realizzata a mezzo dello scolo di acqua piovana nel fondo del vicino conseguente alla costruzione di un tetto, non può trovare il suo fondamento nell'art 913 C.C., bensì nella costituzione di una servitù di stillicidio, la quale, facendo venire meno il limite legale della proprietà imposto dall'art 908 C.C., consenta tale scolo. Cass. n. 5298 del 07/12/1977.

Deflusso naturale

- A norma dell'art 913 C.C. il vicino non può impedire che le acque piovane cadute e raccolte nel fondo altrui si spandano naturalmente entro il suo fondo. Siffatta soggezione, però, rientra nei limiti normali di tolleranza imposti dalla legge a presidio dei rapporti di vicinato e presuppone che l'immissione delle acque venga dal terreno nel fondo vicino e non direttamente, *per saltum*, dalle opere in esso eseguite, le quali alterino il decorso naturale delle acque meteoriche convogliandole nella proprietà limitrofa. In questo senso la disposizione citata non interferisce minimamente con l'altra sullo scarico delle acque piovane di cui all'art 908 C.C., la quale dispone che il proprietario deve costruire i tetti in maniera che le acque piovane scolino nel suo terreno e non può farle cadere nel fondo del vicino Cass. n. 3982 del 29/10/1976.

Deflusso naturale - Fermo l'obbligo legale del proprietario di astenersi dall'immettere lo stillicidio nel fondo altrui, cioè costruendo i tetti in maniera che le acque piovane scolino nel suo terreno e non nel fondo del vicino, non può tuttavia il vicino, il cui fondo si trovi al livello inferiore, impedire che le acque medesime, cadute e raccolte sul fondo superiore, si spandano poi per naturale pendenza verso il suo fondo sottostante. In tal caso, la soggezione imposta al vicino e conseguenza del decorso naturale dell'acqua e non dell'opera dell'uomo e come tale rientra nei limiti normali di tolleranza stabiliti dai rapporti di vicinato. Cass. n. 2069 del 27/07/1964.

TESTI NORMATIVI

I - L. 17 agosto 1942 n. 1150 - Legge urbanistica

Art. 45-quinquies, comma 3.

In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde, pubblico o a parcheggi.

II - L. 6 agosto 1967, n. 765 - Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

Art. 17.

Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'articolo 41 è aggiunto il seguente articolo 41-quinquies:

Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle seguenti limitazioni:

a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio;

b) gli edifici non possono comprendere più di tre piani;

c) l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e **la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire.**

Per costruzioni di cui alla legge 30 dicembre 1960 n. 1676, il Ministro per i lavori pubblici può disporre con proprio decreto, sentito il Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti, limitazioni diverse da quelle previste dal precedente comma.

Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà.

Le limitazioni previste ai commi precedenti si applicano nei Comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al Comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici.

Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale.

Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

Le disposizioni di cui ai commi primo, secondo, terzo, quarto e sesto hanno applicazione dopo un anno dalla entrata in vigore della presente legge. Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le costruzioni devono essere ultimate entro due anni dalla data di inizio dei lavori.

In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde, pubblico o a parcheggi.

I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima (*cioè dal 1° settembre 1967*).

III - DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (pubblicato nella g. u. 16 aprile 1968, n. 97).

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

(entrato in vigore il 17 aprile 1968) (Omissis)

Art. 1.

(Campo di applicazione).

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

Art. 2.

(Zone territoriali omogenee).

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui -fermo restando il carattere agricolo delle stesse- il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 3.

(Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi).

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 -penultimo comma- della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante -insediato o da insediare- la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree -in casi speciali- potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Art. 4.

(Quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee).

La quantità minima di spazi -definita al precedente articolo in via generale- è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

Zone A): L'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità -per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa- di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità-detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti- di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree

idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3.

Nei comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq. 12 dei quali mq. 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lett. a) dell'art. 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc/mq.

Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico - artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq. 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

Zone E): la quantità minima è stabilita in mq. 6, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale -quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse- debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);

1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Art. 5.

(Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi).

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad

attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità per le zone A) e B) è ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Art. 6.

(Mancanza di aree disponibili).

I comuni che si trovano nell'impossibilità per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti artt. 3, 4 e 5 debbono dimostrare tale indisponibilità anche agli effetti dell' art. 3 lett. d) e dell'art. 5, n. 2) della legge n. 765.

Art. 7.

(Limiti di densità edilizia).

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, 5 mc/mq;

Zone B): le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3, 4 e 5. Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiarie superiori ai seguenti limiti:

mc/mq per comuni superiori ai 200mila abitanti;

mc/mq per comuni tra 200mila e 50mila abitanti;

mc/mq per comuni al di sotto dei 50mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli articoli 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere

stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di me 0,03 per mq.

Art. 8.

(Limiti di altezza degli edifici).

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Zone B):

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piano-volumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

Zone C): contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

Art. 9.

(Limiti di distanza tra i fabbricati).

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Le distanze minime tra fabbricati -tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a mi 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mi 7 e mi 15;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mi 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piano-volumetriche.

(Omissis).

IV - DPR 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia-

Art. 2-bis.

(Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati).

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

((1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.))

Modifica introdotta da D.L 21 giugno 2013, n. 69

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la

variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ((ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi)). Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente:

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e. 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e. 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e. 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e. 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

V - Corte Costituzionale 10 maggio 2012, n. 114

8.- Infine, il Presidente del Consiglio dei ministri ha impugnato l'art. 9, commi 6 e 7 (recte: art. 9, comma 4, alinea 6 e 7, trattandosi dei commi 6 e 7 dell'articolo 127 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, modificato dalla legge impugnata), nella parte in cui prevedono, ai fini dell'isolamento termico degli edifici e dell'utilizzo dell'energia solare, la possibilità di derogare alle distanze tra edifici, alle altezze degli edifici ed alle distanze dai confini previsti nel piano urbanistico comunale o nel piano di attuazione, nel rispetto delle distanze prescritte dal codice civile.

A suo avviso, dette disposizioni, non prevedendo il rispetto delle altezze e delle distanze di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), contrasterebbe con l'art. 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione.

8.1.- La questione è fondata.

8.2.- In linea preliminare, va osservato che i commi 6 e 7 dell'articolo 127 della legge provinciale n. 13 del 1997, nel testo modificato dalle disposizioni impugnate, così dispongono: «6. Ai fini dell'isolamento termico degli edifici già legalmente esistenti alla data del 12 gennaio 2005 o concessionati prima di tale data, è possibile derogare alle distanze tra edifici, alle altezze degli edifici e alle distanze dai confini previsti nel piano urbanistico comunale o nel piano di attuazione, nel rispetto delle distanze prescritte dal codice civile. 7. La Giunta provinciale definisce le caratteristiche tecniche delle verande la cui costruzione vale come misura per l'utilizzo di energia solare ai sensi del comma 5. A tale fine si può derogare alle distanze tra edifici, alle distanze dai confini nonché all'indice di area coperta previsti nel piano urbanistico o nel piano di attuazione, nel rispetto delle distanze prescritte dal codice civile e purché la distanza verso il confine di proprietà non sia inferiore alla metà dell'altezza della facciata della veranda».

Successivamente alla proposizione del ricorso, l'art. 26, comma 3, della legge provinciale n. 15 del 2011, ha nuovamente modificato tali disposizioni, così sostituendole: «6. Ai fini dell'isolamento termico per garantire le prestazioni energetiche, definite ai sensi del comma 2, degli edifici già legalmente esistenti alla data del 12 gennaio 2005 o concessionati prima di tale data, è permesso derogare nella misura massima di 20 centimetri alle distanze tra edifici, alle altezze degli edifici e alle distanze dai confini previsti nel piano urbanistico comunale o nel piano di attuazione, nel rispetto delle distanze prescritte dal codice civile,

salvo quanto disposto dalla normativa di attuazione della direttiva 2006/32/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 5 aprile 2006 relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. 7. La Giunta provinciale definisce le caratteristiche tecniche delle verande la cui costruzione vale come misura per l'utilizzo di energia solare ai sensi del comma 5. A tal fine si può derogare alle distanze tra edifici, alle distanze dai confini nonché all'indice di area coperta previsti nel piano urbanistico, nel rispetto delle distanze prescritte dal codice civile e purché la distanza dal confine di proprietà non sia inferiore alla metà dell'altezza della facciata della veranda».

Dal raffronto fra le disposizioni risulta evidente che l'ultima modifica, dato il suo carattere sostanzialmente marginale, non incide in modo significativo sul contenuto precettivo delle disposizioni impugnate, e certamente non ha contenuto soddisfacente, per cui la questione va trasferita sulla nuova norma, in applicazione del succitato principio di effettività della tutela costituzionale.

8.3.- La censura verte sul mancato richiamo al rispetto delle norme sulle distanze fra edifici, integrative del codice civile e, in particolare, dell'art. 9 del citato D.M. n. 1444 del 1968.

In tale ambito, questa Corte ha in più occasioni precisato che le norme in materia di distanze fra edifici costituiscono principio inderogabile che integra la disciplina privatistica delle distanze.

In particolare, data la connessione e le interferenze tra interessi privati e interessi pubblici in tema di distanze tra costruzioni, l'assetto costituzionale delle competenze in materia di governo del territorio interferisce con la competenza esclusiva dello Stato a fissare le distanze minime, sicché le Regioni devono esercitare le loro funzioni nel rispetto dei principi della legislazione statale, potendo, nei limiti della ragionevolezza, fissare limiti maggiori. Le deroghe alle distanze minime, poi, devono essere inserite in strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio, poiché la loro legittimità è strettamente connessa agli assetti urbanistici generali e quindi al governo del territorio, non, invece, ai rapporti tra edifici confinanti isolatamente considerati (sentenza n. 232 del 2005).

Nel caso di specie, la norma in questione, attraverso il mero richiamo delle norme del codice civile, è suscettibile di consentire l'introduzione di deroghe particolari in grado di discostarsi dalle distanze di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, emesso ai sensi dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante «Legge urbanistica» (introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), avente, per giurisprudenza consolidata, un'efficacia precettiva e inderogabile.

In quanto tali deroghe non attengono all'assetto urbanistico complessivo delle zone di cui si verte, il mancato richiamo alle norme statali vincolanti per

la Provincia, determina l'illegittimità costituzionale delle relative norme per violazione dell'art. 117, secondo comma, lettera l), Cost., avendo invaso la competenza statale in materia di ordinamento civile.

VI - Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102, con cui è stata recepita la direttiva 2012/27/UE.

L'art. 14 comma 6, **per le nuove costruzioni**, recita:

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

Mentre al comma 7 **per i risanamenti** recita

È permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

Quindi la misura massima della deroga sarà di 25 centimetri (5 in più rispetto alla disciplina precedente) per quanto riguarda il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e di 30 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura (con riferimento al regime delle altezze degli immobili). Va sottolineato che tale deroga potrà essere esercitata nella quota massima da ambedue gli edifici confinanti.

VII - D.L. 24 aprile 2017, n. 50 (cosiddetta "Manovrina")

Art. 65-bis. (Modifica all'articolo 3 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380)

1. All'articolo 3, comma 1, lettera c), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le parole: "ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili" sono sostituite dalle seguenti: "ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi".)

VIII - D.L. 18 aprile 2019 n. 32 (Sblocca-cantieri)

Art. 5 - Norme in materia di rigenerazione urbana

1. Al fine di concorrere a indurre una drastica riduzione del consumo di suolo e a favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, a incentivare la razionalizzazione di detto patrimonio edilizio, nonché a promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili e di assicurare il miglioramento e l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione (si stabilisce):

lett. a) (lettera vuota);

lett. b) all'articolo 2-bis del testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti commi:

Comma 1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

Comma 1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.»;

lett. b-bis) le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9.

INDICE ANALITICO

- Abbaini; 45, 195
Abbattimento di un edificio
 appoggiato al muro comune; 111
Aberi - Muro divisorio; 157
Acqua - Deflusso naturale; 241
Aderenza imperfetta; 84
Aderenza, nozione; 79
Aggettanti; 45
Alberi - Abbattimento; 163
Alberi - Azioni giudiziarie; 167
Alberi - Distanza da muro comune;
 157
Alberi - Estirpazione; 159
Alberi - usucapione; 155
Alberi - Usucapione; 156; 162
Alberi - Usucapione, no; 167
Alberi a distanza non legale; 160
Alberi da piantare; 149
Alberi di alto fusto; 148
Alberi di non alto fusto; 148
Alberi e beni demaniali; 160
Alberi e muro divisorio a dislivello;
 153
Alberi e regolamenti; 159
Alberi e veduta; 156
Alberi presso strade, canali e sul
 confine di boschi; 158
Altezza del muro; 48
Altezza del muro; 92
Alto fusto secondo la botanica; 155
Ammasso di materiali; 141
Antistante; 32
Apertura di luci; 100
Apertura di luci, muro comune; 100
Apertura porta finestra; 53
Apertura priva dei requisiti prescritti
 per le luci; 197
Api; 169
Apiari; 169
Apicoltura; 169
Appoggio e immissione di travi e
 catene nel muro comune; 111
Arbusti; 148
Ascensore esterno; 233
Autorimesse in deroga; 54
Balcone; 49
Balcone - Veduta; 219
Ballatoi; 45
Ballatoi e scale; 189
Ballatoi, scale porte - Veduta; 237
Ballatoio; 221
Ballatoio - Veduta; 236
Baracca; 41
Bene demaniale; 94
Bombole del gas; 134; 141
Bovindi; 45
Box; 41
Camini; 45, 50, 140
Canale artificiale; 158
Canale di gronda; 138 , 239
Canale, nozione; 147
Canalizzazioni di gronda; 61
Canna fumaria; 142
Canna fumaria - Veduta; 234
Canneti; 153
Capitozzare; 161
Cappotto termico; 27
Cariatidi; 46
Castagno; 148
Cavedio; 50
Ceppaie; 163
Ceppaie e recisione; 163
Chiosco; 41
Ciminiera; 50

Cisterna; 129, 141
 Cisterna gasolio; 135
 Codice della Strada; 40
 Comunione dei fossi; 170
 Comunione di alberi; 177
 Comunione di alberi e siepi,
 presunzioni; 179
 Comunione di siepe e alberi; 166
 Comunione di siepi; 175
 Comunione e vedute; 188
 Comunione forzosa; 93
 Comunione forzosa del muro sul
 confine; 67
 Concimaia; 135
 Condominio - Veduta; 221; 237
 Condutture elettriche e pali; 64
 Contrafforte di sostegno; 102
 Copertura di una terrazza - Veduta;
 214
 Cornicioni; 45, 46, 61
 Costruzione del muro di cinta; 121
 Costruzione in aderenza sopra la
 verticale; 83
 Costruzione precaria e vedute; 236
 Costruzione iniziata; 48
 Costruzione, nozione; 60
 Costruzioni in aderenza; 80
 Costruzioni interrato; 42
 Costruzioni su suolo pubblico; 53
 Danno al muro cagionato dal
 comunista; 109
 Diritto di chiudere le luci; 203
 Distanza delle costruzioni dalle
 vedute; 227
 Distanza fra fabbricati; 58
 Distanza pari ad edificio da edificare;
 54
 Distanza per l'apertura di vedute
 dirette e balconi; 206
 Distanze e codice della strada; 96
 Distanze legali, muro comune; 61
 Distanze per canali e fossi; 144
 Distanze per fabbriche e depositi
 nocivi e pericolosi; 140
 Distanze per gli alberi; 148
 Distanze per l'apertura di vedute
 lateralmente od oblique; 223
 Distanze per pozzi, cisterne, fosse e
 tubi; 129
 Divieto di ripiantare alberi a distanza
 non legale; 160
 Edifici a dislivello; 53; 54
 Edifici non soggetti all'obbligo delle
 distanze; 93
 Entità prediali omogenee; 106
 Estirpazione; 160
 Falda del tetto; 239
 Falde del tetto; 46
 Fico; 155
 Filare; 157; 163
 filare lungo il confine; 152
 Finestrata; 32
 Finestrati a dislivello; 63
 Fondazioni; 46
 Fondi a dislivello negli abitati; 125
 Fondi finitimi, nozione; 62
 Fondo; 207
 Forni; 140
 Fosse di latrina o di concime; 129
 Fosso; 170
 Fosso comune; 174
 Fosso e confine; 173
 Fosso e linea di confine; 172
 Fosso fra fondi; 172; 173
 Fosso, aderenza; 83
 Frutti - Accesso al fondo; 168
 Frutti, raccolta; 165
 Fumaiolo; 50
 Fumo; 142
 Fusto dell'albero; 155
 Gasolio; 142
 grondaie; 45, 139

Impianti di riscaldamento; 134
 Inferriata -Luci; 195
 Innalzamento del muro comune; 116
 Innalzamento muro comune; 119
 Innesto immissione travi; 79
 Innesto nel muro sul confine; 78
 Inspectio et prospectio in alienum;
 184
 Iesene; 45; 61
 Linee elettriche; 40
 Linee ferroviarie; 40
 Lucde - Condominio; 199
 Luce; 190, 199
 Luce - Muro divisorio; 199
 Luce irregolare; 194; 195
 Luce, rete metallica; 184
 Lucernario; 188; 199
 Luci e destinazione del padre di
 famiglia; 216
 Luci e vedute; 180
 Luci e vedute - Anche su parti
 comuni; 216
 Luci e vedute - Condominio; 187
 Luci e vedute - Non c'entrano con le
 distanze fra le costruzioni; 214
 Luci irregolari su muro divisorio; 215
 Luci nel muro proprio o nel muro
 comune; 201
 Macchinari; 140
 Magazzini di sale; 140
 Mais; 154
 Materie esplosive; 140
 Materie nocive; 140
 Materie umide; 140
 Medianza; 67
 Mensole; 45; 61
 Misura lineare; 37
 Misura radiale; 37
 Misurazione delle distanze; 31
 Muoro comune, demolizione e
 servitù; 114
 Muri comune - Sopraelevazione e
 regolamenti; 119
 Muri di cinta; 41
 Muri isolati; 41
 Muro a dislivello; 120
 Muro canaletta; 115
 Muro comune - Consenso del
 comproprietario; 120
 Muro comune - Demolizione e danni;
 114
 Muro comune - Distanze legali; 119
 Muro comune - misurazione; 99
 Muro comune - Rialzo; 119
 Muro comune, demolizione; 114
 Muro con rete metallica; 120
 Muro condominiale; 115
 Muro di cinta; 85; 123
 Muro di cinta - Dislivello artificiale;
 126
 Muro di cinta - Esonero dal
 contributo nelle spese; 127
 Muro di cinta a dislivello; 91
 Muro di cinta a dislivello e vedute; 91
 Muro di cinta e vedute; 91
 muro di cinta non incide sulle
 distanze; 56
 Muro di cinta -Sopraelevazione; 123
 Muro di comune utilità; 109
 Muro di confine a dislivello; 125
 Muro di edificio; 45
 Muro di proprietà esclusiva; 126
 Muro di sostegno; 125
 Muro di xinraDislivello artificiale; 126
 Muro divisorio - Servitù di veduta; 99
 Muro divisorio - Veduta; 185, 204
 Muro scalettato; 83
 Neutralizzazione di striscia
 intermedia; 55
 Norme antisismiche; 40
 Ontano; 148
 Pali e Palizzata; 41, 50, 65

Panni stesi - stillicidio; 240
 Panorama; 188
 Parapetto; 186
 Parete finestrata; 56; 62; 194
 Parete finestrata – Distanze; 57
 Parete finestrata – Veduta; 57
 Pensilina; 46
 Pergolato; 42
 Piano di campagna; 65
 Piano regolatore non pubblicato; 95
 Piano regolatore non pubblicato –
 Non ha valore; 76
 Piante da frutto; 148
 Piante già esistenti; 151
 Piante rampicanti; 153
 Piovente muro divisorio; 106
 Pluviale; 137
 Pluviale e sporti; 138
 Polloni; 161
 Porta finestra - Veduta; 187
 Porticati; 54
 Porticato; 221
 Porticato - Veduta; 221
 Pozzi; 129
 Pozzo luce; 50
 Presunzione di comunione del muro
 comune; 97
 Presunzione di proprietà esclusiva
 del muro divisorio; 102
 Prevenzione; 42; 51; 63; 76
 Prevenzione - Costruzione sul
 confine; 61
 Prevenzione - parete finestrata; 63
 Prevenzione - Aderenza prevista dal
 piano regolatore; 76
 Prevenzione e muro comune; 52
 Prevenzione e sopraelevazione; 53
 Prevenzione, no se vi è terreno
 intermedio altrui; 75
 Prevenzione, sì per distanza da
 fabbricato a fabbricato; 75
 Prospetti; 180
 Protendere rami sul fondo altrui; 166
 Rami e usucapione; 156
 Rampa è costruzione; 56
 Rampicanti; 42
 Recisione; 162
 Recisione di rami protesi e di radici;
 165
 Recisione e norme pubblicistiche; 167
 Rialzamento del terreno; 59
 Rientranze, costruzione in aderenza;
 75
 Riparazioni del muro comune; 107
 Ripiantamento; 163
 Ristrutturazione e ricostruzione; 58
 Robinie; 148
 Scala; 45
 Scala esterna - Veduta; 237
 Scarico delle acque piovane; 238
 Scavi temporanei; 144
 Scavo estrattivo; 146
 Serbatoi di gasolio; 133
 Servitù di luce irregolare; 196
 Servitù e recisione; 167
 Siepe artificiale o morta; 175
 Siepi di alberi; 155
 Siepi e vedute; 156; 232
 Siepi vive; 148
 Smottamenti; 147
 Sopraelevazione; 236
 Sopraelevazione - Veduta; 221; 235
 Sopraelevazione del muro di confine;
 73
 Sopraelevazioni; 54
 Specie di finestre; 180
 Sporti; 57; 61; 138
 Stalle; 140
 Stillicidio; 238
 Stillicidio - Danni; 241
 Stillicidio - Tetto; 241
 Strada pubblica; 94

Strada pubblica - Distanza tra fabbricati; 93
 Strada pubblica - Riduzione in pristino; 94
 Strada pubblica - Vedute; 218; 220
 Strada pubblica e vedute; 93
 Strada pubblica intermedia; 58
 Strada pubblica, nozione; 94
 Terrapieno; 55
 Terrazze; 45
 Terreno sopraelevato; 220
 Tetto - Veduta; 235
 Tettoia; 46; 50; 59
 Torrino; 60
 Traliccio; 50
 Trasformazione finestra in porta finestra; 216
 Trasformazione veduta in luce; 204
 Tubi - In generale; 138
 Tubi - Nel condominio; 136
 Tubi acqua e gas; 133
 Tubi d'acqua pura; 129
 Tubi di acqua lurida; 129
 Tubi e condominio; 133
 Tubi in condominio; 137
 Tubi nel condominio; 136
 Tubi per cavi elettrici; 135
 Tubi pluviali; 130
 Usucapione da parte di costruzione abusiva; 55
 Usucapione e rami; 156
 Usucapione. No se l'edificio è diverso; 55
 Veduta, nozione; 95; 185
 Veduta, requisiti; 184
 Veduta - Finestra alta; 186
 Veduta - Muretto di parapetto; 189
 Veduta - Requisiti generali; 187
 Veduta - Servitù concessa verbalmente; 215
 Veduta - Servitù su cosa comune; 214
 Veduta - Usucapione; 185
 Veduta diretta; 182; 235
 Veduta e dislivelli; 217
 Veduta e lastrico solare; 217
 Veduta laterale; 182
 Veduta obliqua; 182; 220; 233; 235
 Veduta retroversa; 182; 216
 Veduta sanabile; 214
 Veduta su spazi comuni; 221
 Veduta trasformata in luce; 205
 Veduta verso il basso, pergolato; 185
 Veduta verso il basso; 232; 234
 Vedute e DM 1444/1968; 215
 Vedute e norme regolamentari; 218
 Vedute o prospetti; 180
 Veranda - Veduta; 236
 Veranda in condominio; 232
 Vetrata; 194
 Volume tecnico; 59
 Zona sismica, no costruzioni in aderenza; 62
 Zona sismica - No aderenza; 79
 Zone sismiche; 120

FINE