Edoardo Mori
Magistrato

DISTANZE PER COSTRUZIONI, ALBERI, LUCI, VEDUTE

Esposizione aggiornata con la giurisprudenza degli articoli 873 - 908 del Codice Civile con 180 illustrazioni tratte dall'opera omonima di Guido Labriola e Vincenzo Rizzi del 1950

Bolzano 2016

DISTANZE PER COSTRUZIONI, ALBERI, VEDUTE

Le distanze fra le costruzioni sono regolate dalle legge per vari motivi: perché ogni proprietario possa godere del suo immobile con il minor sacrificio per i 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 formazioni di intercapedini antigieniche, 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 distanza 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 regolamenti 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 e imprescrittibile, nondimeno e ammissibile la costituzione per usucapione di una servitù il cui contenuto contrasti con una delle dette limitazioni (nella specie e stata ritenuta ammissibile la costituzione per usucapione del diritto di tenere una co-

struzione 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 tornado 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. Ogni unità immobiliare ha un valore determinato dal piano, dalla esposizione, dalla vista, dal fatto di essere o meno o soggetto ad immissioni dal'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 distanza 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 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.

Breve appunto sulle distanze fra le costruzioni secondo le norme non codicistiche

La distanza tra edifici è rappresentata sul piano dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano.

La misurazione deve essere fatta in maniera lineare o a squadra e non radiale come se le fronti antistanti avanzassero parallelamente a se stesse verso il confine.

L'art. 9 del DM 1444/1968 prescrive una distanza minima assoluta

di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La misura della distanza si applica, in analogia con la distanza prescritta dall'art. 873 c.c., soltanto alle pareti che si fronteggiano e la misurazione deve essere effettuata in modo lineare e non radiale, come invece previsto in materia di vedute (art. 907 c.c.). Si veda Cass. n. 5158 del 4 marzo 2011 e n. 7285 dei 07/04/2005: Le norme sulle distanze legali si applicano soltanto agli edifici che si fronteggiano, per cui la loro misurazione deve essere effettuata in modo lineare e non a raggio come invece previsto in materia di vedute.

In passato già ; "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 del 25 luglio 1972).

Vi è una sentenza contraria del Consiglio di Stato (n. 7731/2010) in cui si afferma che la distanza di 10,00 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.

Il D.M. 1444/1968 ha introdotto le seguenti regole:

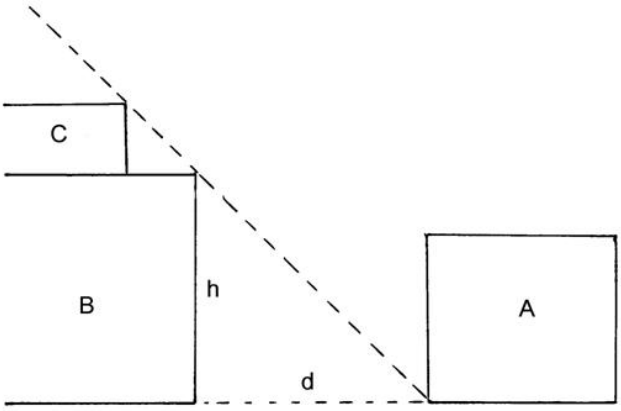
Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico,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

Nuovi edifici ricadenti in altre zone (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.

La distanza minima di 10 metri tra edifici si applica alla realizzazione di nuovi edifici anche in zona omogenea "A" e può essere derogata soltanto nelle operazioni di risanamento conservativo e nelle ristrutturazioni"

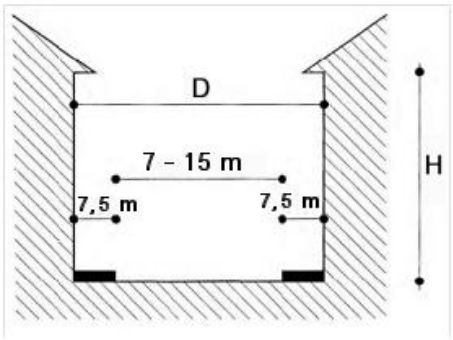
Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata se gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 m.



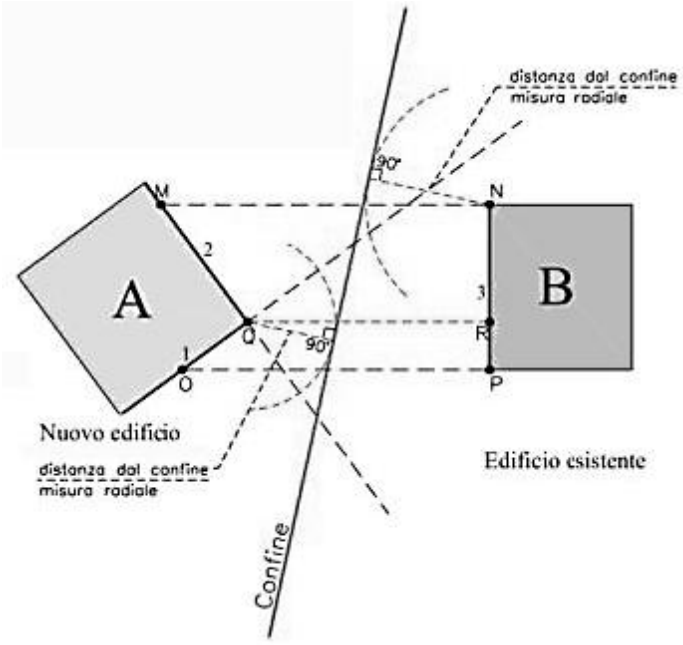
Il fabbricato B deve sorgere alla distanza d = h dal fabbricato A;
la costruzione C, arretrata sopra B, deve restare al di sotto della
linea che forma un angolo di 45° con la base della facciata di A

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.



La figura che segue indica come effettuare la misura fra due edifici con il metodo lineare; la distanza è data dal segmento QR



Distanze e isolamento termico a cappotto

Attualmente il testo normativo inderogabile in materia di urbanistica, sia per volumetrie, per altezze che per distanze, è il DM 2 aprile 1968, n. 1444.

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» (introdotto 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 deroge 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 l'annessione di 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 sottolinea-

to che tale deroga potrà essere esercitata nella quota massima da ambedue gli edifici confinanti.

La norma nulla dice sul rispetto delle distanze per le vedute. La norma del 2014 è speciale e non può essere estesa per analogia; quindi si conclude che le distanze per le vedute non possono essere ridotte.

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 attribuiscano 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 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 capotto 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.

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 stabilita 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 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 interrate.

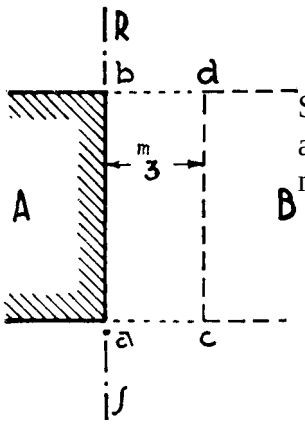
Chi costruisce in prossimità del confine di un terreno su cui non vi sono già costruzioni, deve costruire a m. 1,5 dal confine.

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.)

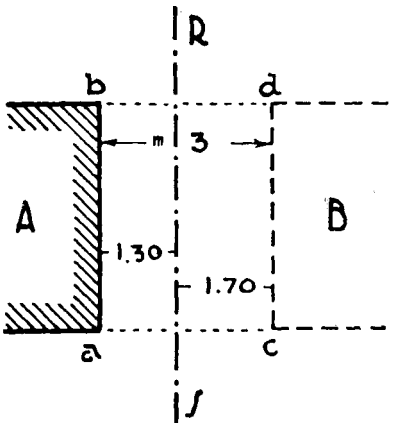
Il principio della cosiddetta "prevenzione" per cui chi costruisce per primo ha facoltà di costruire sul confine invece di rispettare la distanza di m. 1,5, viene meno in quei casi in cui i regolamenti comunali stabiliscono che si devono osservare date distanze non fra gli edifici, ma rispetto al confine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

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

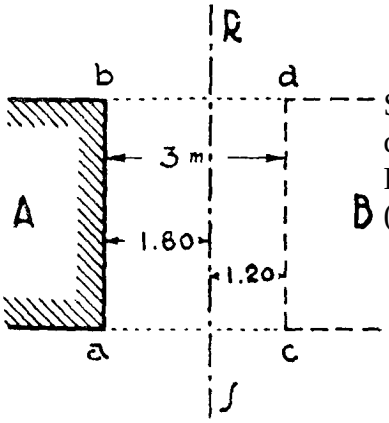
Esiste un trucco per "fregare " il confinante ed è quello di vendere la striscia di terreno fra costruzione e confine ad un terzo! La Cassazione ha poi chiarito che il trucco funziona se si vuole impedire al vicino di costruire in aderenza, ma che, ai fini della distanza fra edifici, la striscia altrui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



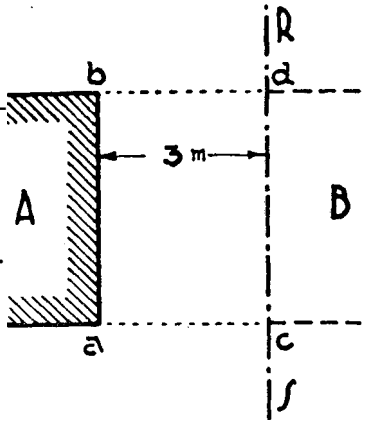
Se A ha costruito sul confine, B deve costruire a 3 m oppure in aderenza al muro *ab* oppure, a sua scelta, può rendere comune il muro *ab.*



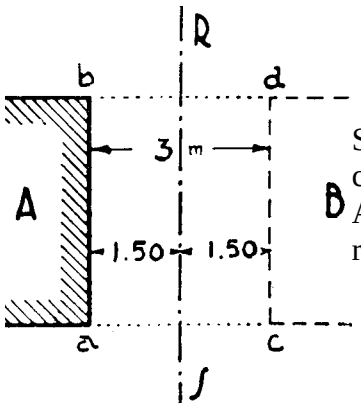
Se A ha costruito a meno di m 1,5 dal confine, B deve costruire comunque alla distanza di tre metri dal muro *ab.* B può aprire vedute verso A ma A non può aprire vedute verso B (art. 905).
Però B può anche scegliere di costruire contro il muro *ab,* ma deve pagare la striscia di terreno che occupa.
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.



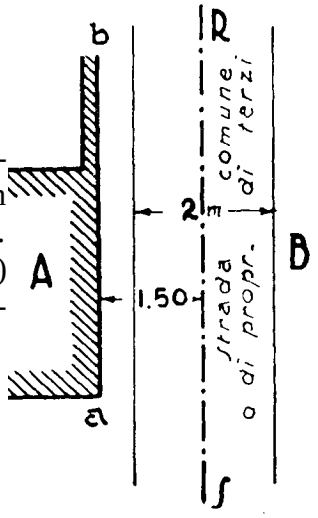
Se A ha costruito a più di m 1,8, B può costruire a m 1,2 dal confine.
Però in tal caso non può aprire vedute nel suo muro *dc* (art. 905 C. C.)



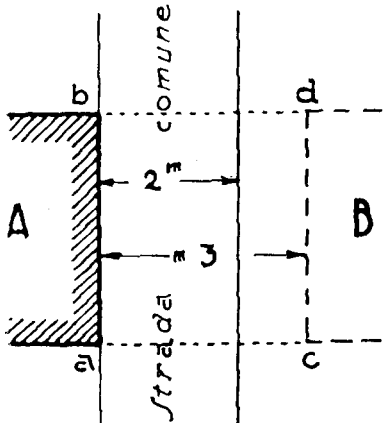
Se A ha costruito a 3 m dal confine, B può costruire sul confine, ma senza aperture.
A conserva sempre il diritto di costruire contro il muro *cd.*
Se B vuole aprire finestre deve stare a m. 1,5 dal confine; ma A potrà allora sempre estendere il suo fabbricato fino a m. 1,5 dal confine.



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.

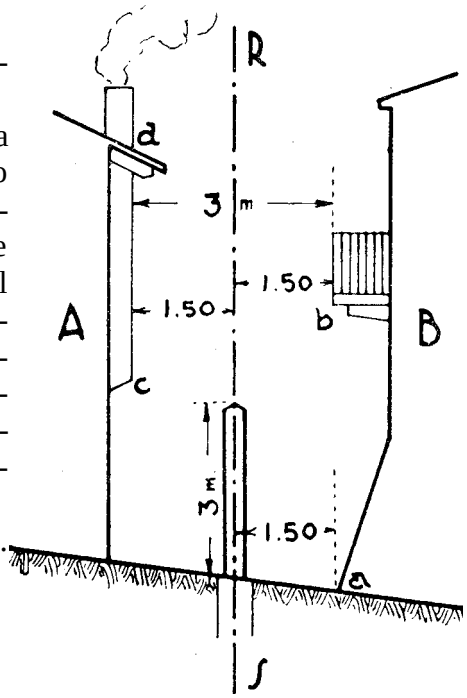


Se fra i fondi A e B vi è una strada comune o di un terzo, non gravata da servitù pubblica di passaggio A e B possono costruire a m 1,5 dal confine (asse della strada) come se la strada non vi fosse.
Possono aprire finestre ma non balconi o sporti (art. 905 C. C.) perché la distanza si misura non dalla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

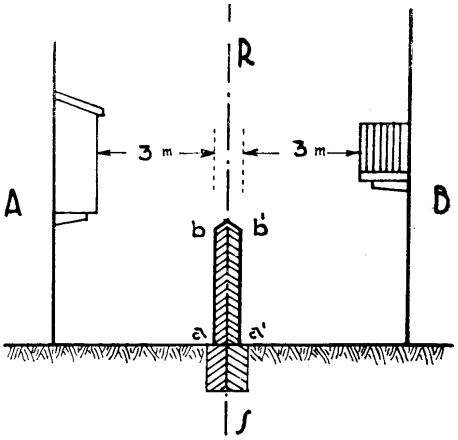


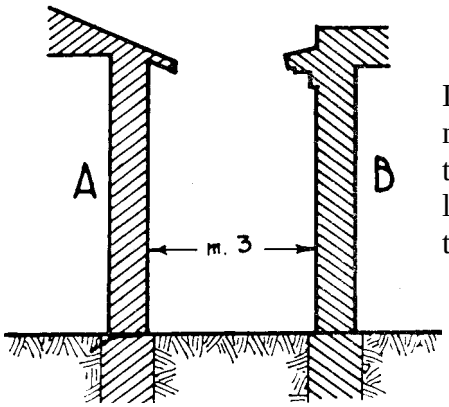
Se A ha costruito sul confine della strada comune larga 2 metri, B può costruire sulla linea *cd*.
Le norme sulle distanze non si applicano se la strada è gravata di servitù di passaggio per uso pubblico oppure se fra A e B vi è una striscia di terreno di un terzo (salvo ovviamente diverse disposizioni 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, ballatoi, 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.
Camini e abbaini sono costruzioni.



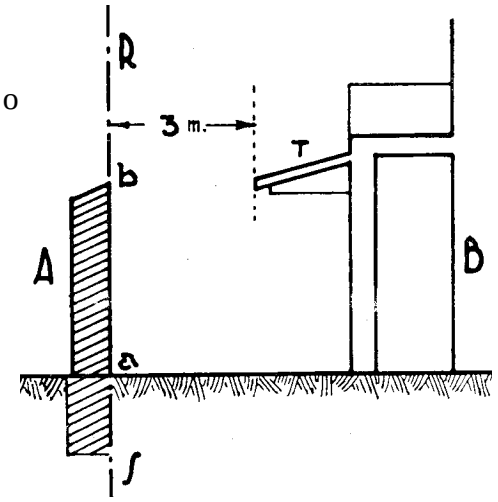
Se il muro di cinta è alto più di tre metri o ha struttura diversa da quella di muro di cinta (ad es. ci si può costruire sopra, cosiddetto muro di edificio), gli sporti devono trovarsi a 3 metri dalle sue due pareti (e non dal confine ideale). Art. 907 C. C.

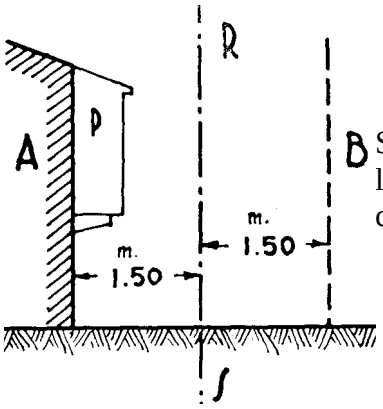




Le distanze non valgono per le fondazioni, salvo che siano fuori terra. Non si considerano cornicioni, falde del tetto, cariatidi, ecc. La soluzione non è soddisfacente per le falde del tetto; se entrambi facessero una fa di un metro, ben poca luce penetrerebbe fra i due edifici.

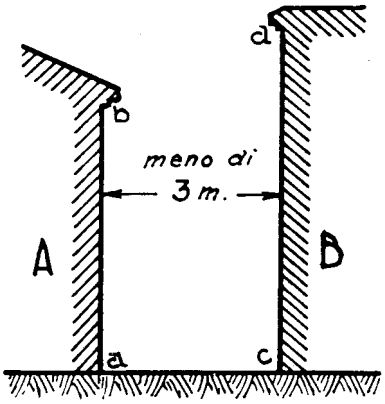
Si deve invece computare nella distanza una tettoia o pensilina (il muro *ab* non è di cinta).

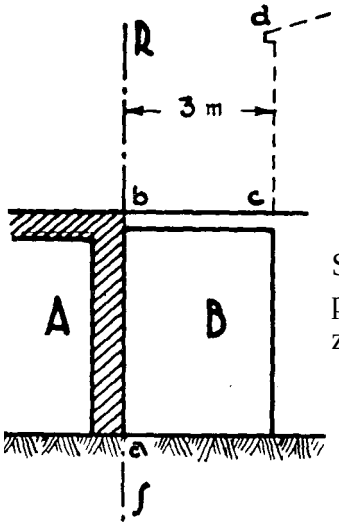




Se A ha costruito la sua porzione pensile a distanza non regolare, B può chiederne la demolizione e costruire a m 1,5 dal confine (salvo usucapione di A).

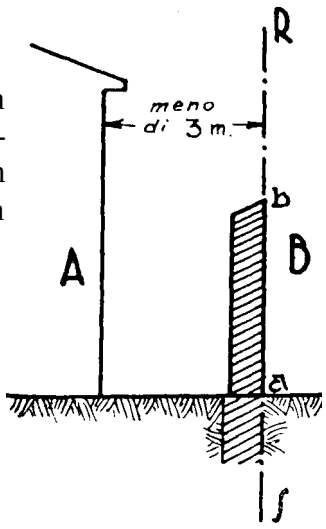
Se i due muri sono a distanza inferiori a 3 m e il muro di A crolla, egli può ricostruirlo, ma con misure non superiori a quelle originaria (art. 1074 C. C.). La stessa cosa per B.
Se voglio innalzare la costruzione devono arretrare la nuova porzione.
Il diritto di ricostruire il muro si prescrive in 10 anni, dal momento in cui non esistono più i ruderi del vecchio muro.

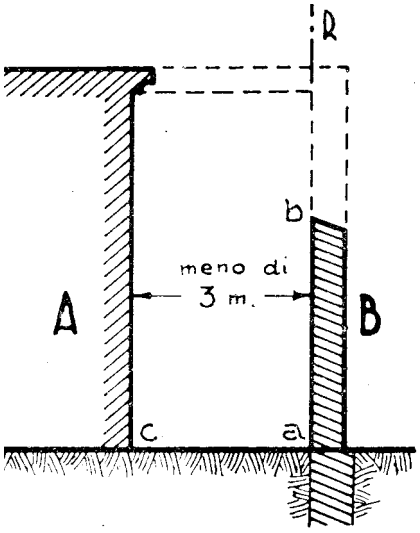




Se B si è appoggiato al muro sul confine rendendolo comune, non può sopraelevare lungo i confine, ma deve arretrare la sua costruzione di 3 m

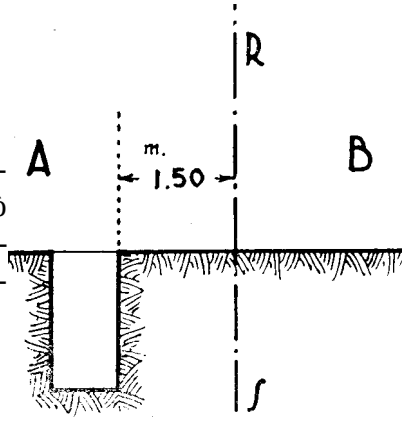
Se A ha costruito a meno di m 3 dal confine ove ha costruito un muro edificale o più alto di tre metri, B può chiedere la comunione del muro, ma non può sopraelevarlo (art. 878 C. C) e non può far arretrare A a tre metri. È B che deve stare a 3 m dalla parete *ab*.

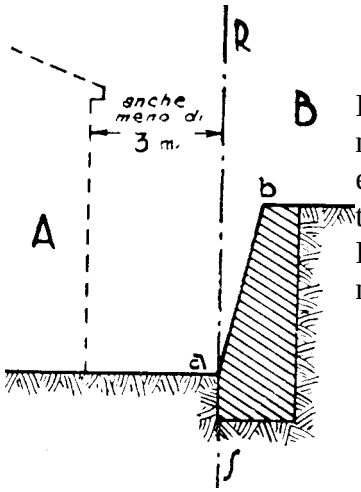




A ha costruito a meno di 3 m dal muro di B. Deve abbattere la sua costruzione, ma può anche rendere comune il muro di B e fabbricare su di esso riempiendo lo spazio. Se A ha acquisito il diritto di conservare la sua costruzione, B non può sopraelevare il proprio muro *ab*.

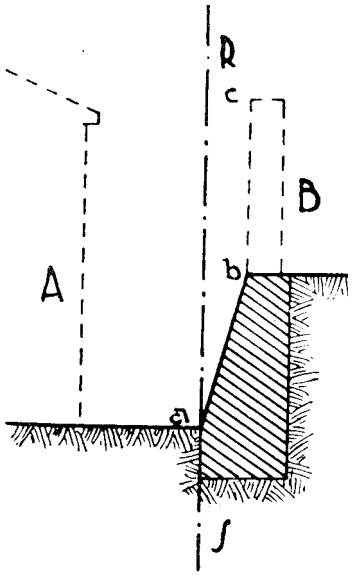
Una costruzione si intende iniziata con una qualsiasi muratura di fondazione. Se A ha fatto un semplice scavo, B può ancora costruire sulla linea di confine e obbligare A ad arretrare o ad addossarsi. Se A ha già iniziato a murare le fondamenta, B deve arretrare anch'egli di m. 1,5.



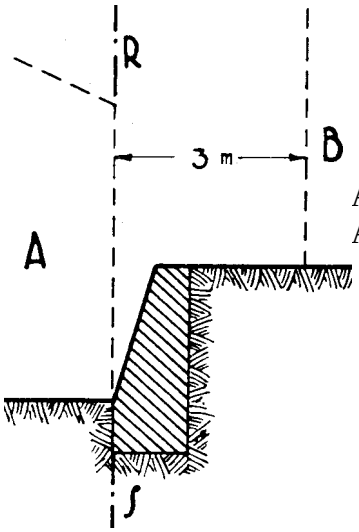


Il muro *ab* di sostegno del terrapieno di B è equiparato ad un muro di cinta e quindi A può costruire anche a meno di 3 m. da esso. Nulla cambia ovviamente se il muro di cinta prosegue oltre il piano di campagna.

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

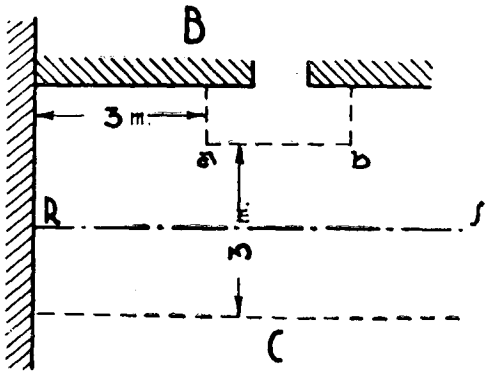


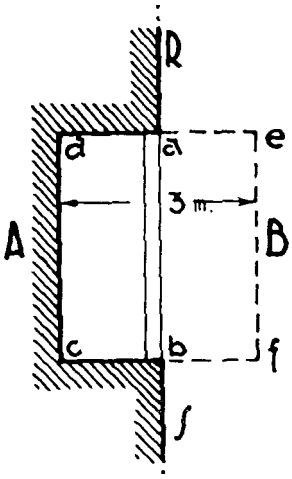
Se B costruisce per primo sul suo muro di sostegno *ab*,
A può rendere comune il muro pagandone la metà e pagando il terreno fino alla linea di confine.



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

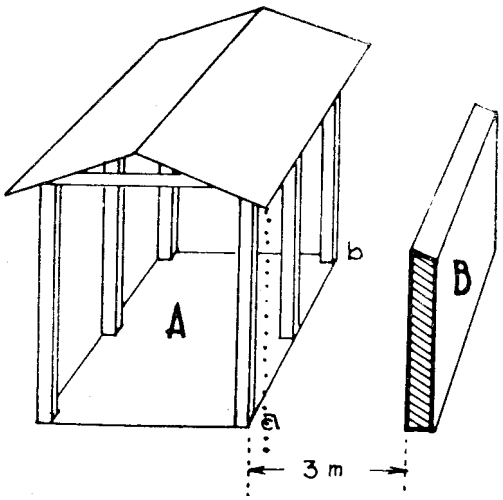
Se esiste il fabbricato di A e B vuole costruire un balcone, deve rispettare la distanza di 3 m sia da A che dalla costruzione di C, se esiste. E C dovrà osservare i 3 m. dallo sporto massimo del balcone *ab*.

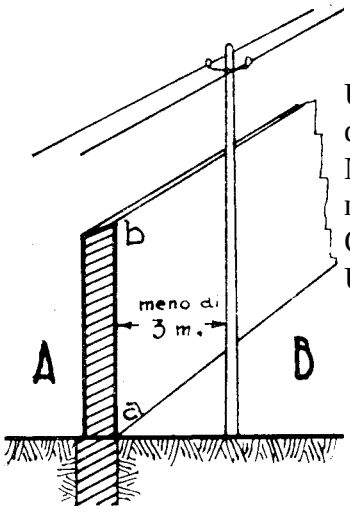




Se A ha costruito lasciando un cavedio o pozzo luce *abcd*, chiuso alla base da un muro di cinta, B, se costruisce, deve lasciare uno spazio libero *abef* in modo che il fronte *ef* disti 3 m dal fronte *aC*.

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 me 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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 26/07/2013

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 possesso "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; ½ = 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

Pareti finestrate – 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 sbagliata 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? Dall'esame della giurisprudenza degli anni 2010-2012 si ha la netta percezione che in Cassazione fosse arrivato a far civile qualcuno che non ne capiva nulla!

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 fronteggiantisi 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

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 con-

tenere 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.

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

Costruzione sul confine, Prevenzione - 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 finstrata - 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 statuale, 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

Parete finestrata, prevenzione - 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 mt. 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 lo art 873 C. C. , perche, ai sensi di questa norma solo manufatti, che possano dar luogo alle strette intercapedini dalla norma stessa vietate, possono essere considerati costruzioni.* Sez. U, Sentenza n. 1647 del 21/09/1970
Nota: sentenza errata, anche se presa dalle sezioni unite, ancorate al criterio medievale delle intercapedini, La decisone è stata infatti abbandonata, come emerge dalle decisione che segue:

Nota: rimane aperto il problema dei pali, solidamente infissi nel terreno, magari con basamento in cemento. Se si abbandona lo sciocco criterio della intercapedine, ben si potrebbe sostenere che anch'essi sono talvolta assimilabili ad una costruzione. Ciò si ricava anche dalla decisione che segue in cui si dice, in contrasto con quanto detto in altre massime del passato che anche una piantagione può creare una intercapedine (?):

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 stabilita 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. legge 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'areazione 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 e 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

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 appoggiavi 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.

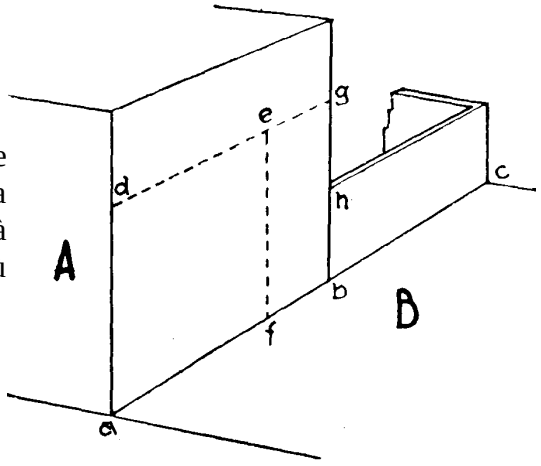
Se i due fondi sono a dislivello, il proprietario del fondo più in alto deve rendere comuni anche le fondamenta e non solo la parte di muro al suo livello (Cass. confusa; a me pare si debba applicare l'art. 887 C. C.).

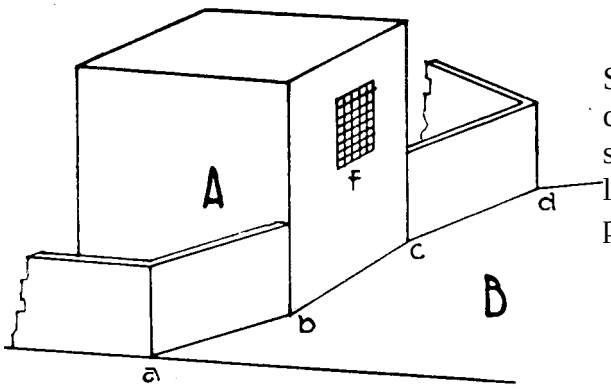
La comunione forzosa (medianza) deve interessare l'intera lunghezza del muro, ma non necessariamente l'intera altezza. Se il muro forma una linea spezzata, ogni tratto si considera a sé. Nulla vieta che le parti si accordino per rendere comune solo una porzione del tratto di muro.

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.).

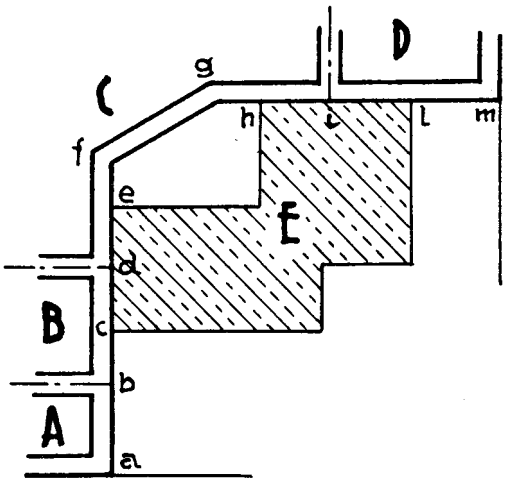
Se B vuole costruire sulla superficie *adef* deve acquistare la comunione di tutto il muro *abc*, ma solo per l'altezza *ef*. Del muro di cinta pagherà ovviamente solo l'altezza *bh*. Se vi sono servitù che gravano sul fondo B, esse vanno rispettate.



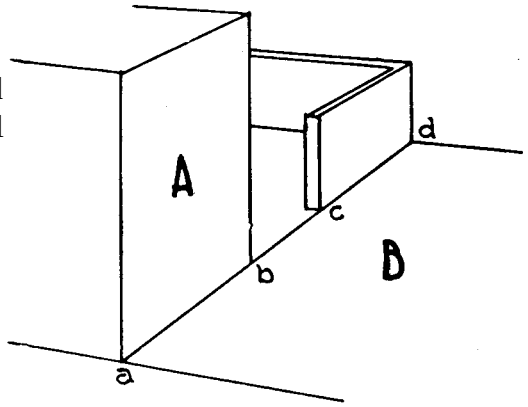


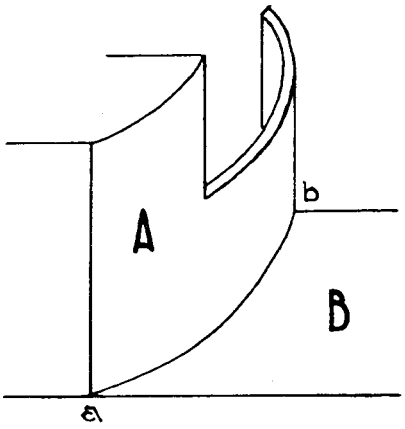
Se il muro è spezzato B può acquistare la comunione solo dei tratti rettilinei che gli servono, ad es. *ab* e *bC*. L'esistenza di una luce in vetrocemento sulla parte *bc* non impedisce la medianza.

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



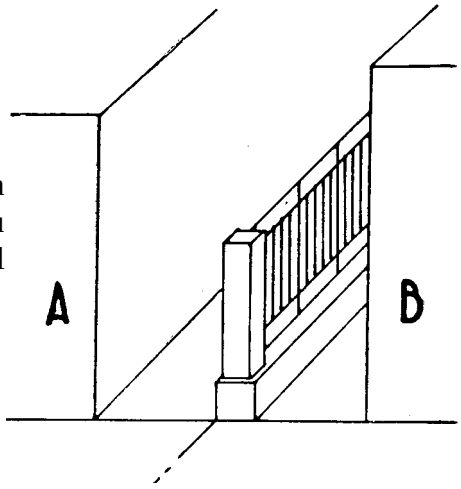
Se il muro di A è interrotto, B può limitarsi ad acquistare solo la comunione del tratto *ab* o del tratto *cd*.



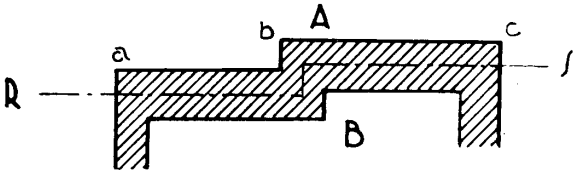


Se il muro di A è curvilineo, B si arrangia e deve acquistare comunque la comunione di tutto il muro!

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.

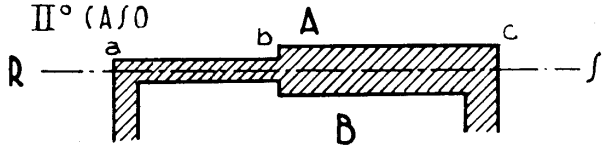


I° CASO

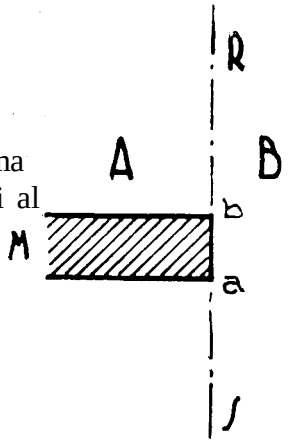


Se B ha costruito lungo un confine spezzato, A può chiedere la comunione anche limitatamente al tratto *ab* o *bC*.

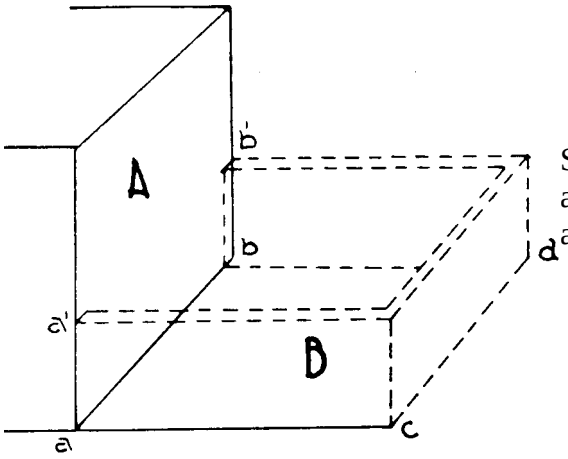
II° CASO



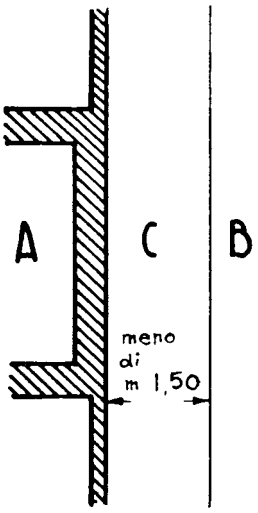
Se invece B ha costruito sul confine rettilineo, A deve acquistare la comunione di tutto il muro.



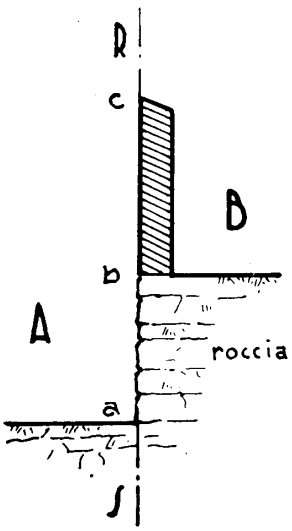
Se *ab* è la testata del muro di A, B non può renderla comune ma deve limitarsi a costruire in aderenza; ha il diritto di appoggiarsi al muro, pagando una indennità.



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

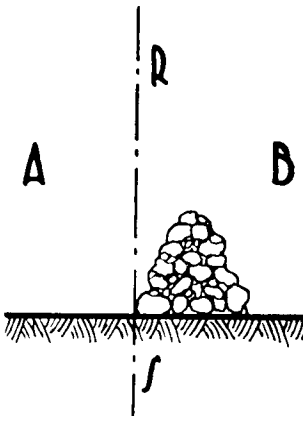


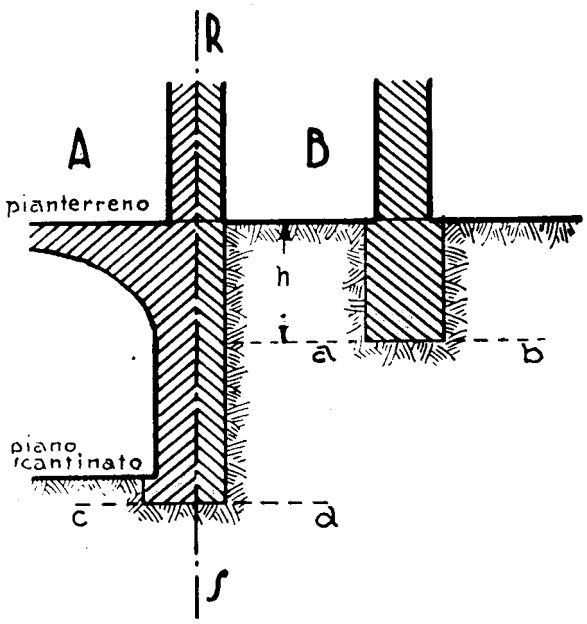
L'esistenza di una striscia di terreno o fosso larga meno di m 1,5 fra A e B e appartenente ad un terzo C impedisce a B di costruire in aderenza ad A.



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.

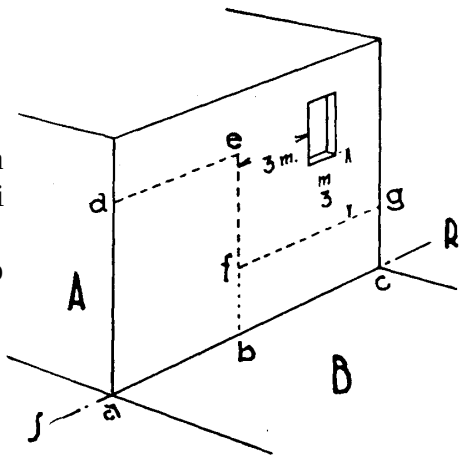
A non può prendere a pretesto l'esistenza di un muro a secco privo di fondamenta per occupare parte del terreno di B; la comunione si giustifica solo in presenza di un muro idoneo all'appoggio di una costruzione.

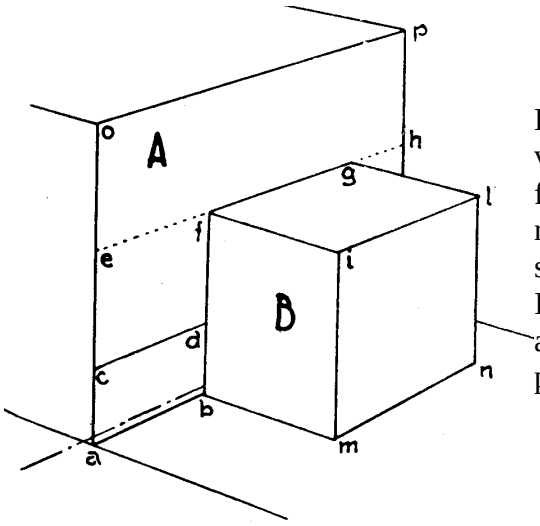




Se sotto al muro di A vi sono scantinati, B non deve pagare tutto il muro dal piano *ac*, ma solo quello al di sopra del livello da cui farà partire le sue fondamenta; nell'esempio dal piano *ab*.

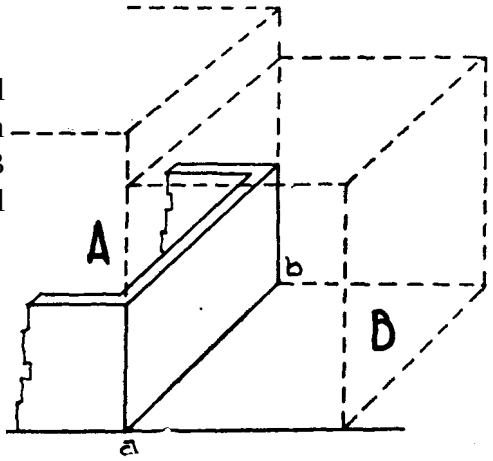
Se sul muro di A vi è una finestra, B può chiedere la comunione del muro, ma deve rispettare la distanza di tre metri sotto la finestra e al suo fianco.
Pare comunque che debba pagare la metà dell'intero muro.





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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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.

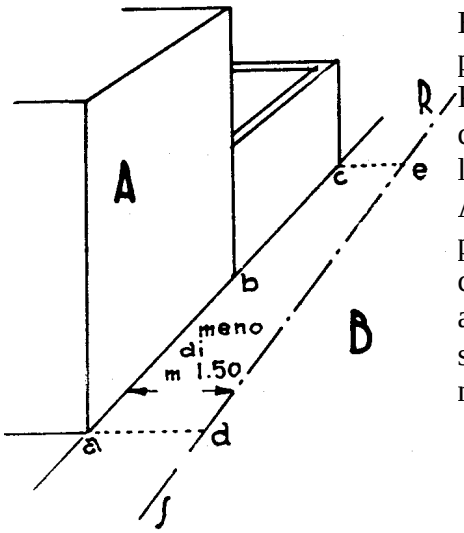
A differenza del precedente articolo 874 C. C. , questo articolo regola le situazioni che si creano quando sul fondo confinante si trova un muro che **non è sul confine**, ma è a distanza inferiore alla metà di quella prescritta (di regola a meno di m 1,5). L'altro confinante ha il diritto (imprescrittibile) 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 o 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.



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 *ab*.

Art.875 - Aggiornamento giurisprudenziale

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, si 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.

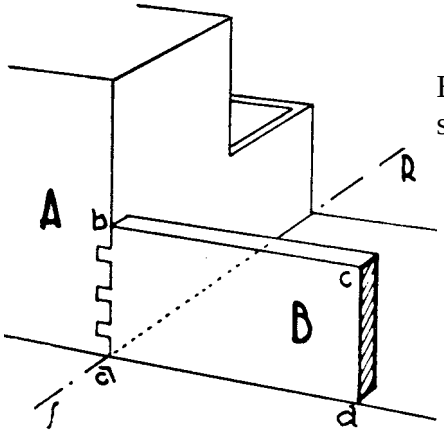
Prevenzione - In tema di distanze tra edifici, il principio codicistico della prevenzione non è incompatibile con la disciplina sulle distanze tra fabbricati vicini dettata dall'art. 41 - quinquies, primo comma, lettera c), della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (aggiunto dall'art. 17 della legge 6 agosto 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.

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.

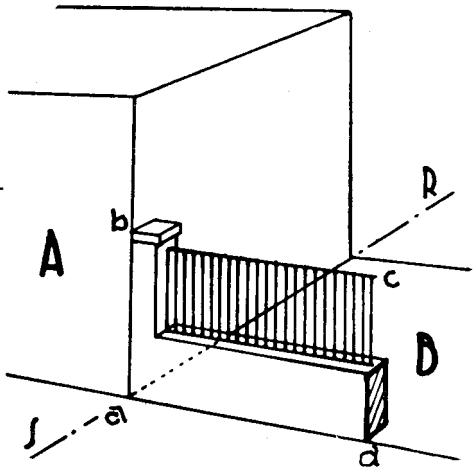
L'articolo si riferisce solo all'ipotesi in cui il nuovo muro si inserisce, si innesta, al precedente in modo da divenire un'unica struttura portante con esso. Se la testa del muro viene semplicemente appoggiata al muro preesistente, senza un collegamento strutturale, non è dovuta alcuna indennità.

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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 'ammorsatura' 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 e 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.

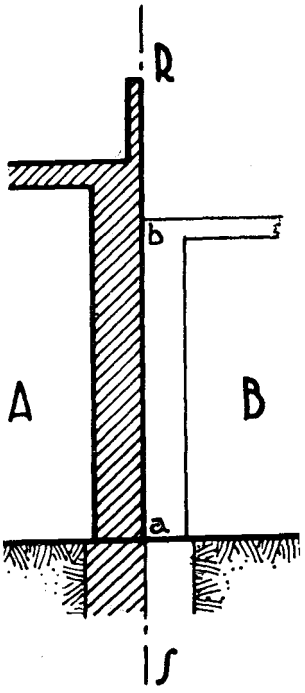
Però non deve restare alcuno spazio fra i due muri e quindi, se il muro del vicino è inclinato (barbacane) o rastremato, o a scalini, il vicino non può costruire in aderenza (vedi però sotto).

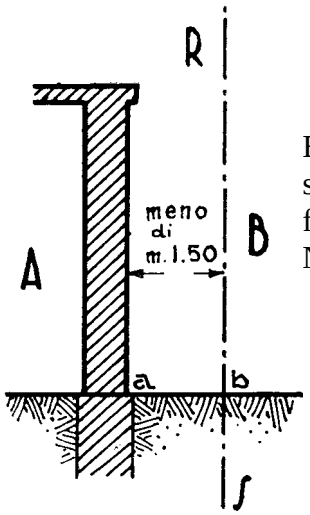
Se il vicino costruisce in questo modo a distanza inferiore a quella prescritta, bisogna fare attenzione e ricordarsi che in venti anni egli acquisisce il diritto a tenere la sua costruzione a distanza inferiore a quella legale.

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.

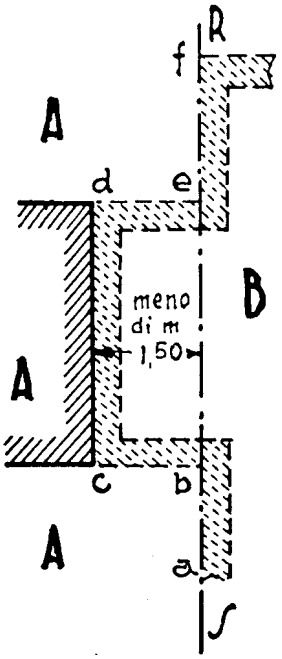
Non impedisce l'occupazione della zona vacua il fatto che sul confine vi siano reti, palizzate, fili spinati, ecc. Se vi è un muro di cinta si veda l'art. 878 C. C.

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.

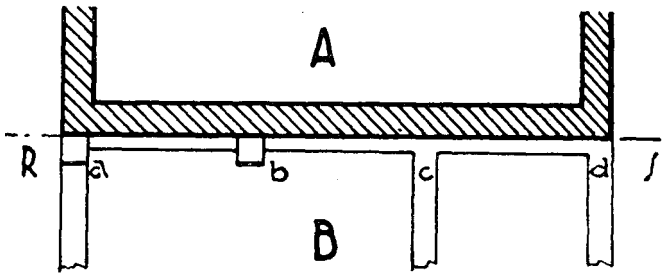




B può costruire in aderenza ad A salvo che A scelga di arretrare la sua costruzione a m 1,5 oppure di allungarla fino al confine.
Non si tiene conto di reti, fili spinati, palizzata morta.

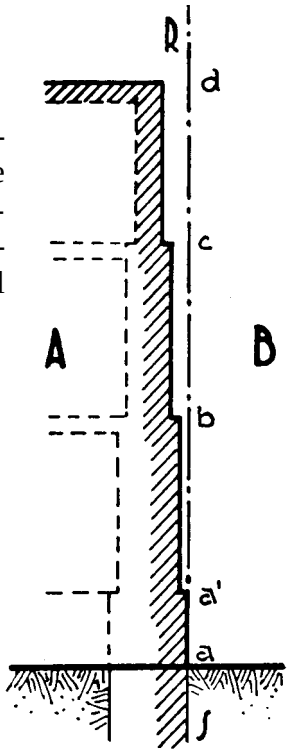


Il diritto di medianza è limitato al tratto *cd*. Se B vuole costruire un edificio più lungo, deve costruire secondo l'andamento indicato.



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. 3601del 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 Aggiornamento giurisprudenziale

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.

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 divisori.

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).

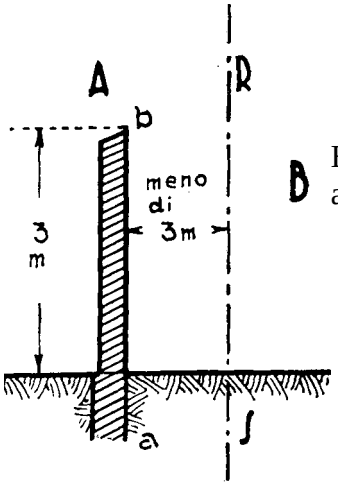
Un muro può essere qualificato come muro di cinta quando ha determinate caratteristiche: destinazione a recingere una determinata proprietà, altezza non superiore a tre metri, emergere dal suolo ed avere entrambe le facce isolate dalle altre costruzioni; in presenza di tali caratteristiche è applicabile 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.

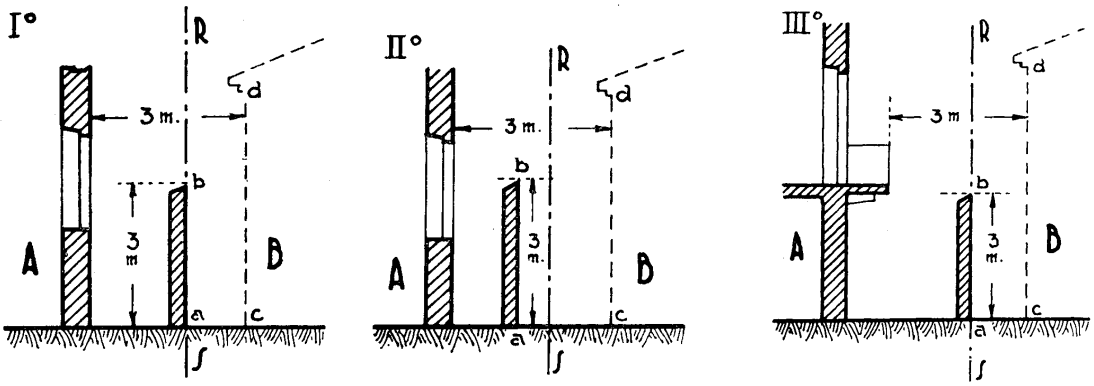
I muri di cinta e quelli isolati possono essere costruiti sul confine o arretrati.

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.

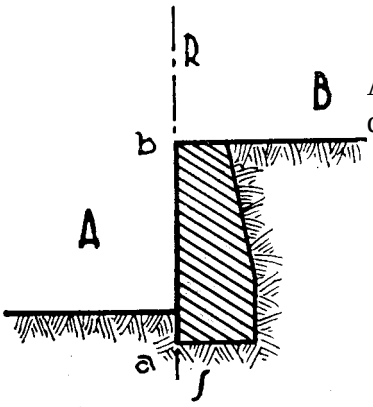


B può costruire sul confine RS purché su A non vi sia un edificio a distanza inferiore a m 3.



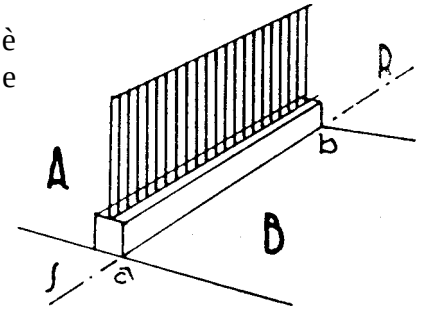
I e II) Il muro di cinta *ab* può essere reso comune da B; egli però non può incorporarlo in una sua fabbrica né costruirvi in aderenza perché vi è la precedente costruzione A a meno di m 3 dal confine.

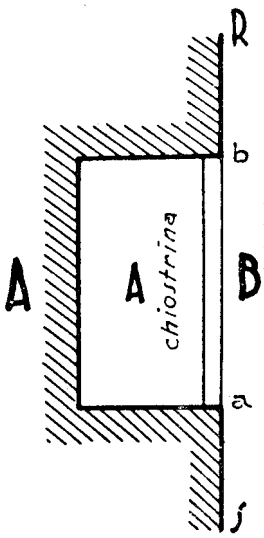
III) Il muro di cinta *ab* non incide sulle distanze e B deve rispettare la distanza di m 3 dal balcone di A.



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

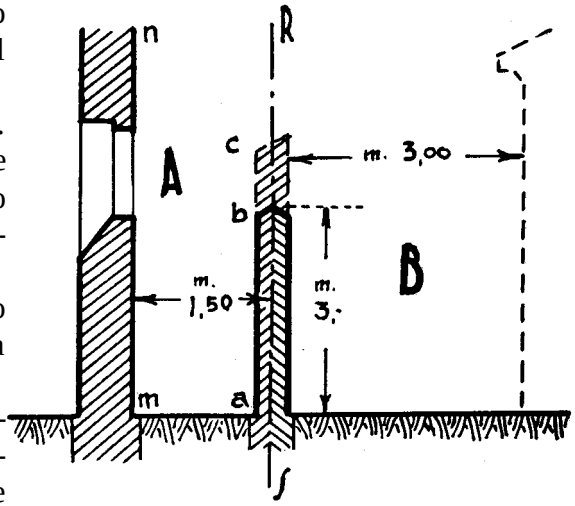
Anche la cancellata è un muro di cinta e quindi se esso è di A, come in figura, B può acquistarne la comunione e sostituirlo con un muro pieno.



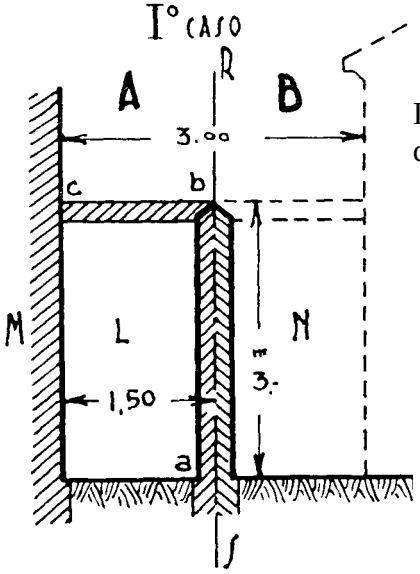


Si considera muro di cinta anche quello che è infisso o appoggiato con le sue teste nel muro perimetrale di un edificio al fine di chiudere o proteggere una chiostrina o pozzo di luce. B può costruire a m 3 di distanza.

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.

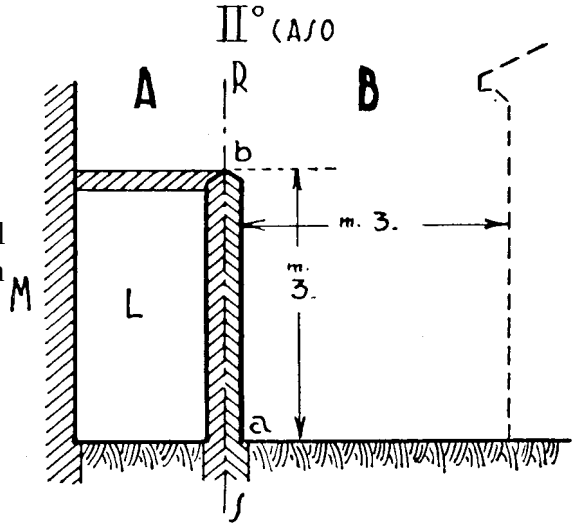


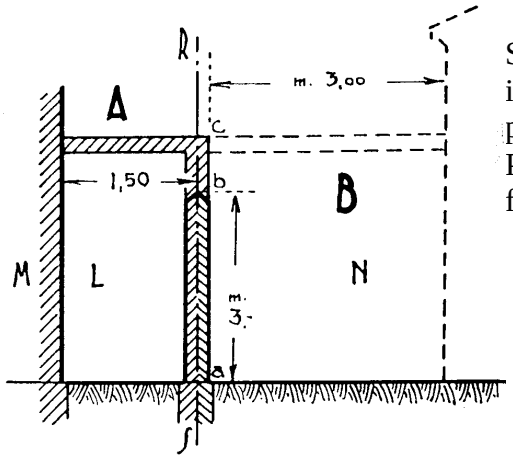
A possiede l'edificio M a m 1,5 dal confine su cui vi è il muro di cinta *ab*. Egli costruisce il locale L coprendolo con il solaio *bc* e appoggiandosi al muro di cinta.
Il muro non è più di cinta ma diventa muro di fabbrica.
B, se vuole costruire a sua volta, si trova di fronte a due alternative.



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

II) Oppure rinunzia 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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 rinunzia 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 cod.civ., 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'effet-

to, 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 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 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 forzosa ex art. 886 C. C.

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. E' 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 - Aggiornamento giurisprudenziale

A Bolzano - 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 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

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

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 edifico in tale posizione illegittima.

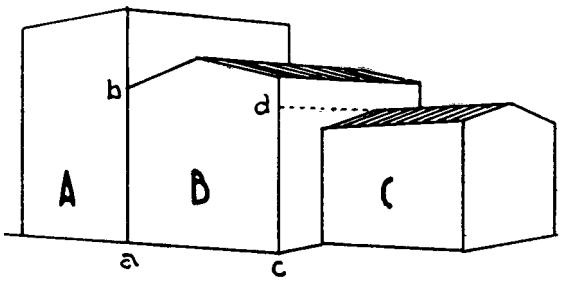
Il secondo comma estende la presunzione di comunione anche ai muri di cinta.

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.

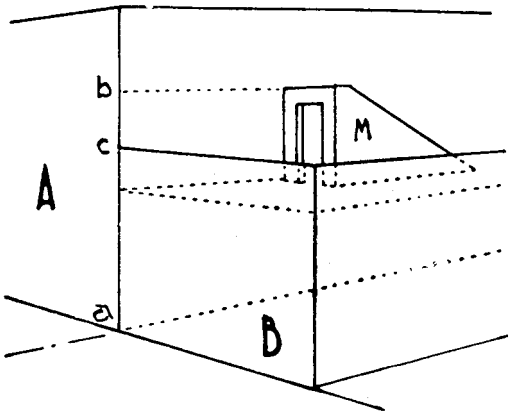
La presunzione viene meno quando risulta che il muro non è a cavallo del confine, ma entro il confine del terreno cintato e quando vi sono segni materiali che dimostrano l'esclusiva proprietà del muro (pioventi, pluviali, incavi, ecc.).

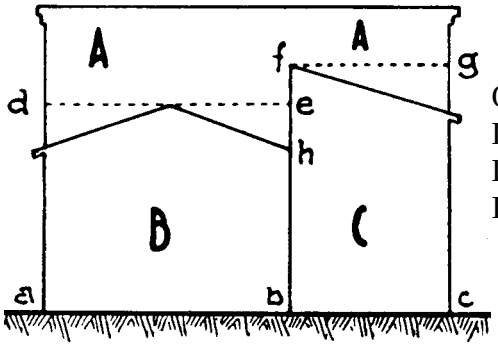
Per il condominio valgono regole particolari; la Cassazione ha deciso, ad esempio, che il proprietario di una cantina può abbattere il muro non portante che la divide dall'androne dei garage, per usare la cantina come garage (903/1975 e successive).



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.

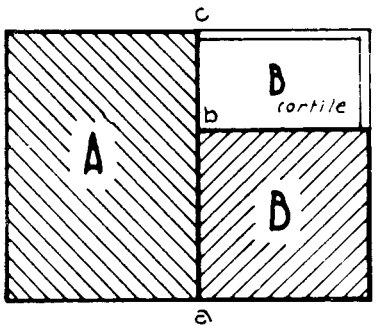
Il fabbricato B ha un terrazzo con parapetto ed un abbaino che ricopre la scala di accesso al terrazzo. Il muro divisorio si presume comune per l'altezza *ab*. Se non vi fosse l'abbaino, si riterrebbe comune per l'altezza *aC*.

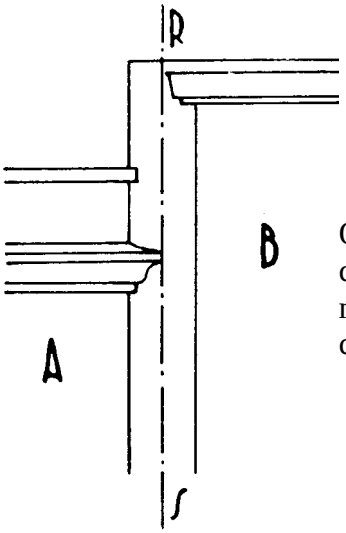




Contro A sono appoggiati i fabbricati B e C.
La zona *abde* è comune fra A e B.
La zona *bcfg* è comune fra A e C.
Il muro fra B e C è comune fino all'altezza *h*.

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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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

Compossesso - 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 compossesso. 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 i 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 divisori o altre barriere impediscono in concreto l' affaccio sul medesimo. Cass. n. 4712 del 30/03/2001

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):

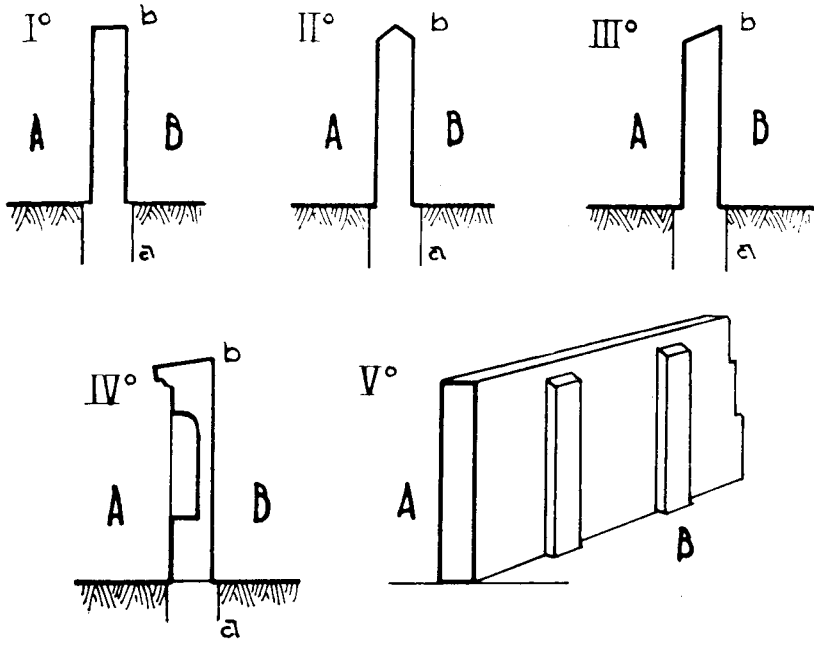
- verso cui è inclinata la superficie superiore del muro (piovente). E' il criterio prevalente. Se il piovente è doppio si deve presumere la comunione del muro (Cass. 1784/1966);
- verso cui vi sono uno o più sporti come cornicioni o mensole.
- verso cui siano stati ricavati nel muro uno o più vani che 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.

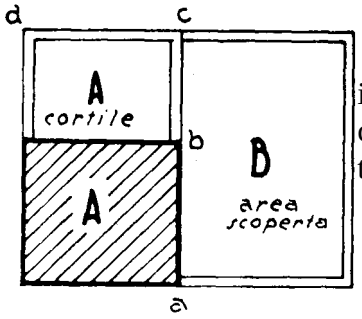
La presunzione, si ripete, non opera per muri di divisione fra edifici.

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.

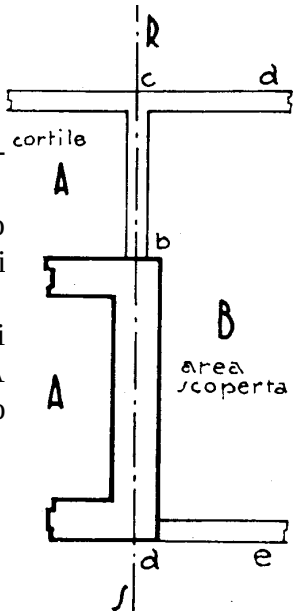
La Cassazione, 1018/1986, ha detto che non fa sorgere presunzione alcuna la presenza di un contrafforte di sostegno del muro; ma mi pare proprio una opinione erronea; il contrafforte uno lo costruisce per sostenere il proprio muro, non il muro di un terzo che può tranquillamente lasciar crollare.



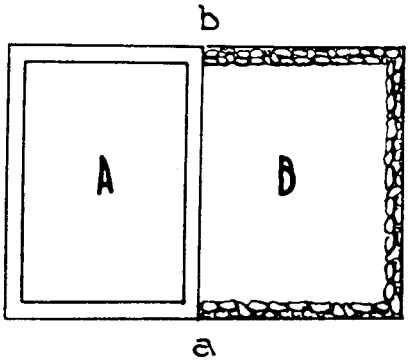
I° - Il muro si presume comune in mancanza di ogni segno a cui ricollegare una presunzione. Il fatto che B abbia costruito il muro a proprie spese non dimostra nulla perché se lo avesse costruito sul terreno di A, il muro sarebbe acceduto al fondo A!
II° - Il muro si ritiene comune per il doppio piovente.
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 nei punto *a* e *C.*

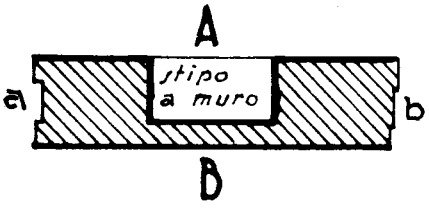


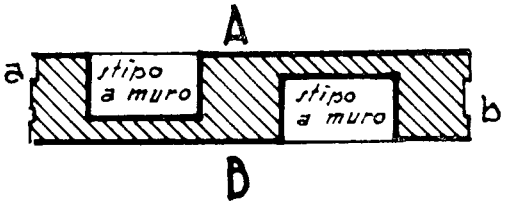
ia invece il muro *bc* in asse con il muro *ab*, si possono fare due ipotesi.
a) che A abbia costruito in tal modo, ad esempio autorizzato da B o dla suo dante causa, ed allora si presume che tutto il muro *abc* è di A.
b) se il tratto *bc* ha doppio piovente, si presume comune; se poi esso è dello stesso 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* .



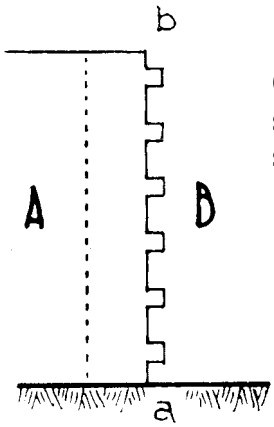
Se il fondo A è recintato con muro a malta e il fondo B è recintato con muri a secco o siepi, si ritiene che il muro *ab* sia tutto di A.

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



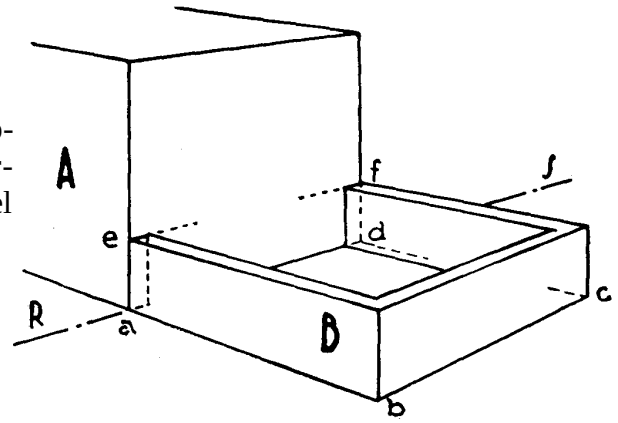


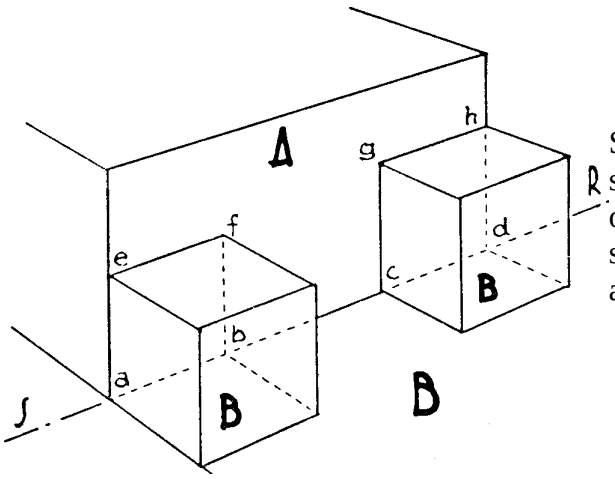
La presenza di vani oltre la metà dello spessore, da entrambi i lati, fa presumere la comunione del muro.



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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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

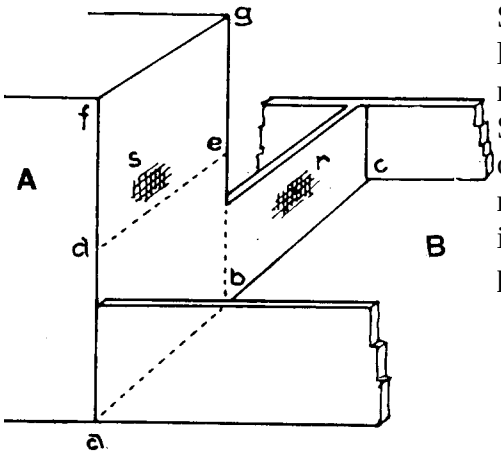
Nota: la massima concerne una confusa vicenda, non chiarita in tre gradi di giudizio, e quindi non capito di che cosa si stava parlando! Meglio ignorarla.

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.

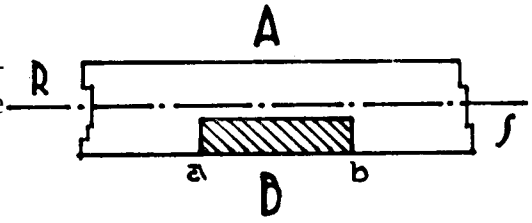
Il comproprietario di un muro comune può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, rinunziando al diritto di comunione, purché il muro comune non sostenga un edificio di sua spettanza.

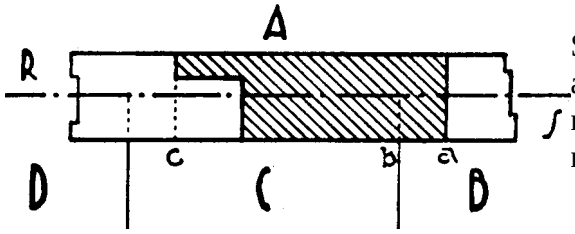


Se deve essere riparato solo il tratto *bc*, e B non vuole partecipare alla spesa, deve rinunziare alla comunione sul muro *bc* per tutta la sua altezza.

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

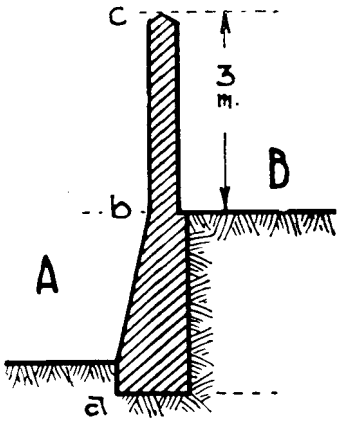
Se nel muro comune si deve eseguire la riparazione *ab*, sia A che B concorrono egualmente alla spesa.

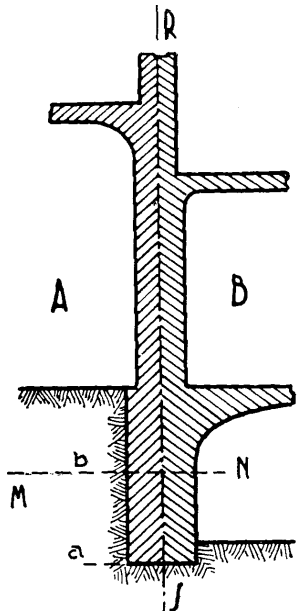




Se più sono i proprietari, ciascuno concorrerà alla spesa in proporzione alla lunghezza del muro di sua pertinenza (1/2 a A, *bc* a C, *a* a B, nulla a D).

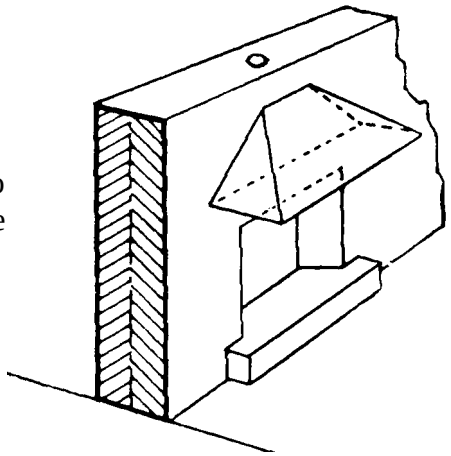
La spesa per riparare il tratto *ab* è sostenuta per intero da B; la parte superiore verrà costruita o riparata a spese comuni.





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 s i 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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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

884 - Abbattimento di un edificio appoggiato al muro comune

Il proprietario che vuole atterrare un edificio sostenuto da un muro comune può rinunziare 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 rassicurato (garanzia per danni, consulenza tecnica, ecc.).

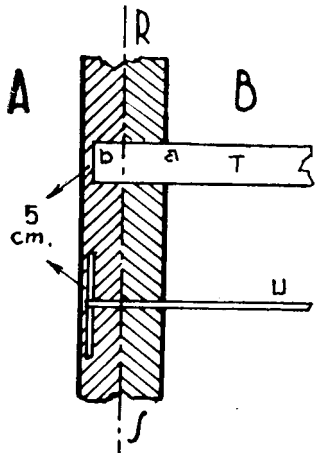
E' norma speciale e tassativa che non ammette interpretazione analogica (ad es. allo inserimento di tubi)

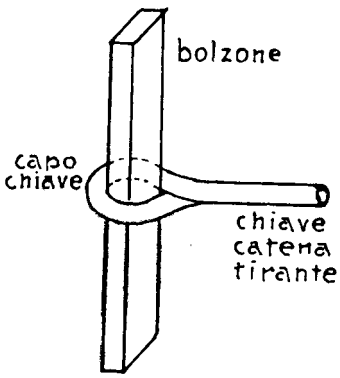
La trave può essere accorciata dal vicino se egli ha eguale bisogno di appoggiare una sua trave. Egual diritto non sussiste per tiranti e catene.

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.

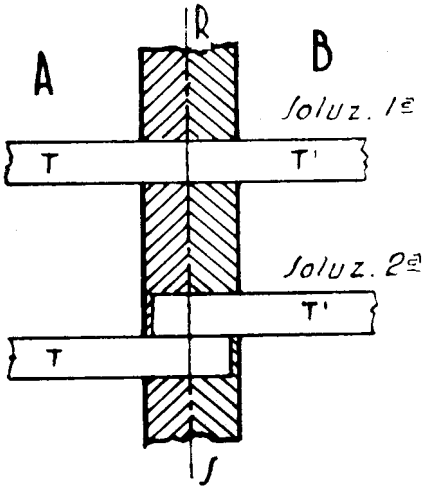


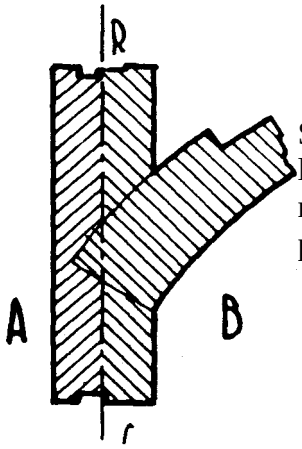


B può incastrare un trave o un tirante o una catena fino a 5 cm dalla superficie verso A.

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

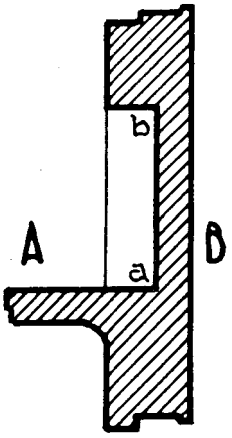
Non sempre è necessario accorciare la trave; la nuova trave può essere affiancata o sovrapposta alla precedente.

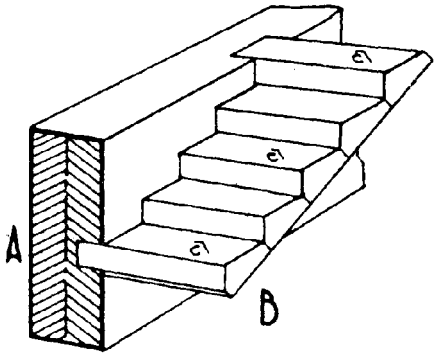


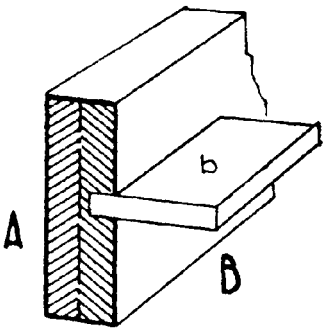


Se la statico lo consente, B può appoggiare una volta anche oltre la metà del muro. Se A dovesse aver concreto bisogno di utilizzare tutta la sua metà di muro, potrebbe chiedere a B di tagliare la parte di volta eccedente, con spesa a carico di B.

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 -Aggiornamento giurisprudenziale

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 e 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 alla 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 necessita 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 stabilita e senza essere tenuto, in tal caso, ad eseguire adeguate e tempestive opere di sostegno. Del pari, lo stesso proprietario non e 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 e 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 costituzio-

ne 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

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.

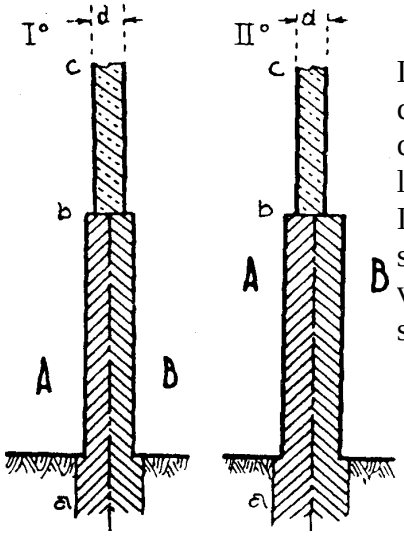
Se il muro non è atto a sostenere la sopraedificazione, colui che l'esegue è tenuto a ricostruirlo o a rinforzarlo a sue spese. Per il maggiore spessore che sia necessario, il muro deve essere costruito sul suolo proprio, salvo che esigenze tecniche impongano di costruirlo su quello del vicino. In entrambi 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 sempreessere 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.

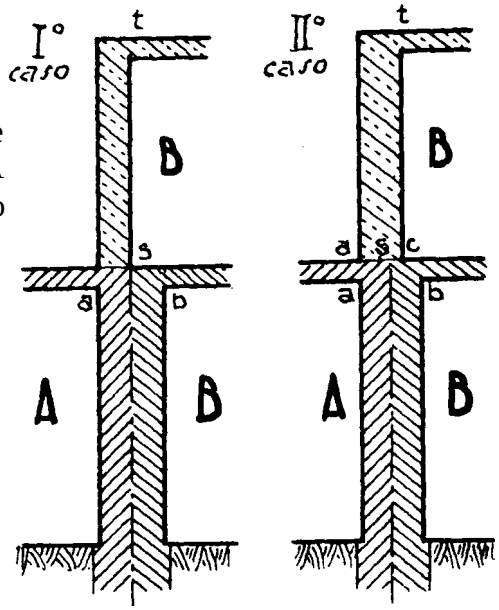


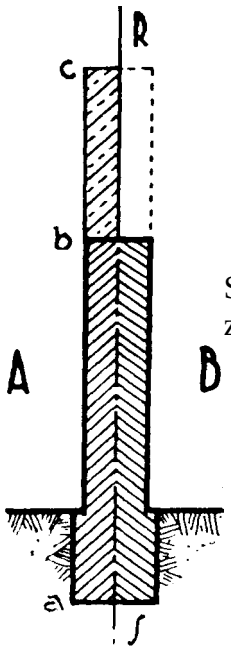
L'innalzamento del muro può essere parziale sia per quanto concerne la lunghezza del muro che per il suo spessore. Anche il materiale e la tecnica costruttiva possono essere scelti liberamente.

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 prolungamento.

B può costruire il suo muro nelle due posizioni indicate.

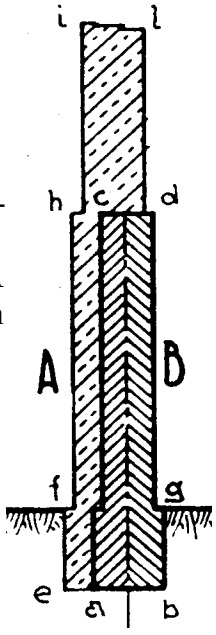
Se però il muro costruito non è idoneo a consentire ad A di utilizzarlo per costruirvi in appoggio, A avrà il diritto di ingrossarlo occupando gli spazi *s* o *c* (muro di ingrossamento).



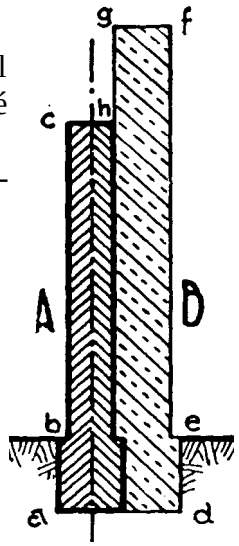


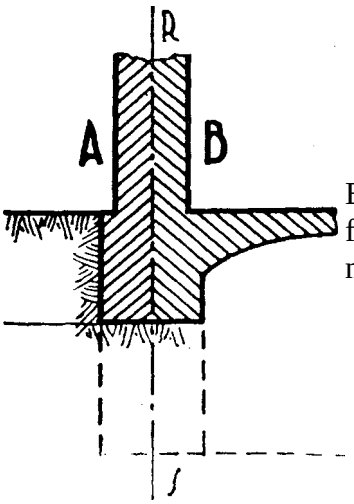
Se A ha costruito il muro sulla sua metà, B potrà costruire a sua volta senza nulla pagargli e tutto il muro diventerà comune.

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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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; ne' 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 contemperamento 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

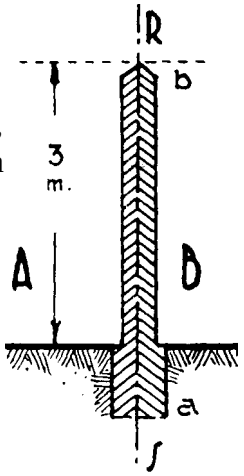
Zone sismiche - La sopraelevazione del muro comune deve essere eseguita, a norma dell'art. 885 comma secondo C.C., con le modalità e gli accorgimenti necessari per evitare il pregiudizio della stabilità e solidità del muro sottostante e, quindi, nelle zone sismiche, con la adozione di sistemi costruttivi 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

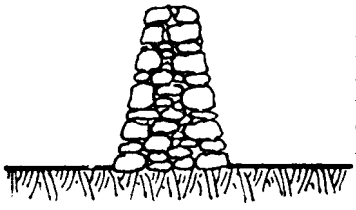
886 - Costruzione del muro di cinta

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 confinati 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 rinunziare alla comunione sul muro (art. 888 C. C.). Vedi anche art.878 C. C.

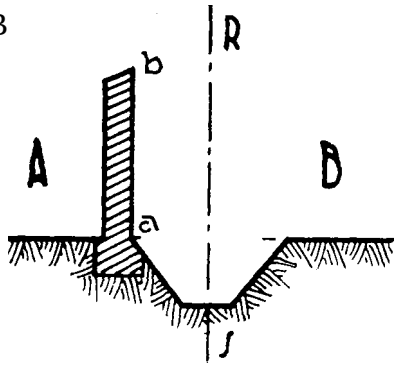
Se non ricorrono le condizioni per la costruzione di un muro in comune, chi vuole recintare il proprio fondo dovrà farlo a sue spese e non sulla linea di confina, ma interamente sul proprio fondo.





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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 cod.civ. solo per regolare e delimitare l'obbligo di contribuzione del vicino alla costruzione del muro medesimo. Cass. n. 2376 del 26/02/1992

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 - Aggiornamento giurisprudenziale fino all'agosto 2015

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

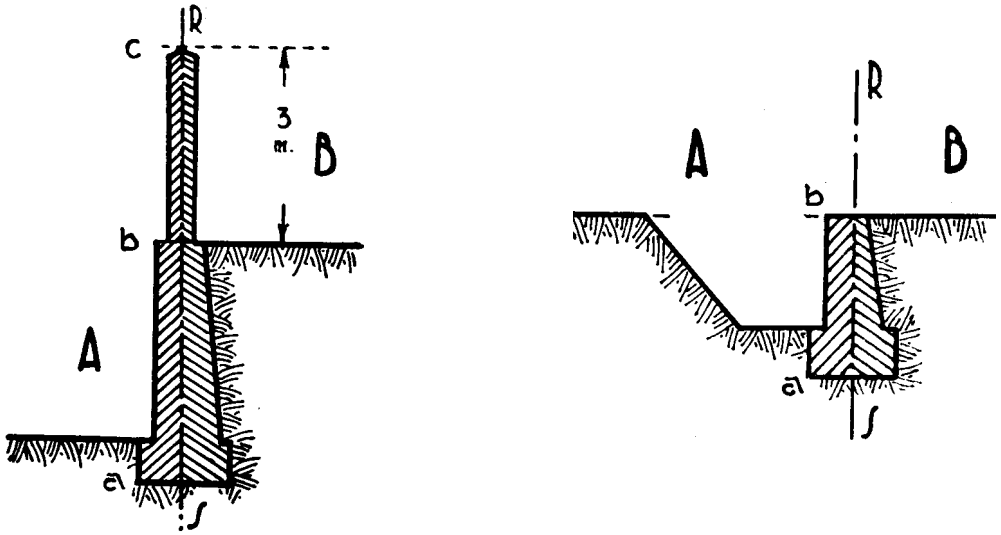
Dislivello artificiale - La fattispecie prevista dall'art. 887 C. C. (a norma del quale nei fondi a dislivello negli abitati il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e di manutenzione del muro di sostegno dalle fondamenta fino all'altezza del proprio suolo) 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

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 on 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 sx) 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 (figura a destra) il dislivello è artificiale 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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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

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.

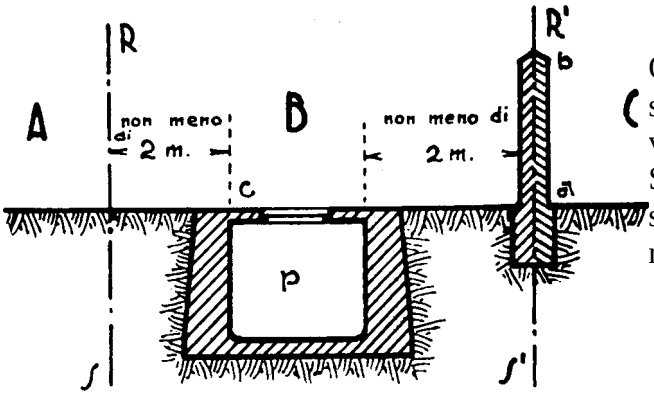
La presenza di muri sul confine, siano essi o meno a cavallo dello stesso, individuali o comuni, non fa venir meno il fatto che la distanza di due metri si misura dal confine.

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

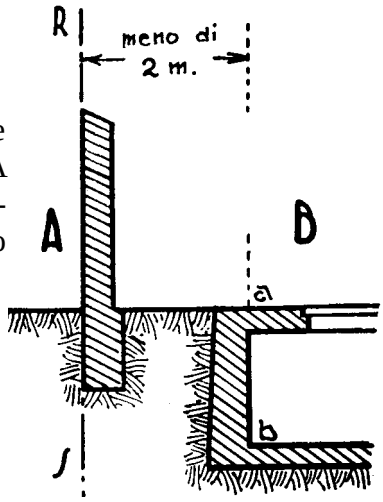
"Tubi" sono i manufatti destinati a trasportare un flusso costante di liquidi o gas. Il termine non ricomprende quindi le canne fumarie e i comignoli, regolati dall'art. 890 C. C. ; ricomprende i tubi del riscaldamento. Invece serbatoi di combustibile, bombole di gas, caldaie, sono regolati dall'art.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

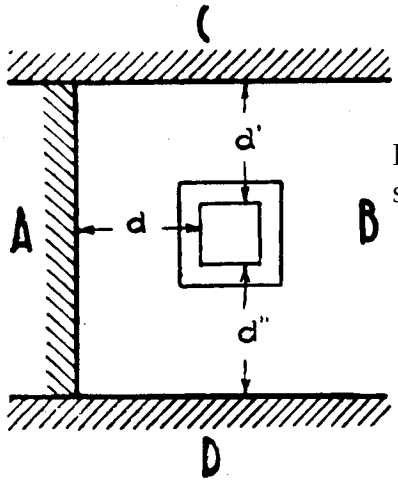
Le norme dell'art. 889 trovano limitata applicazione in caso di uso di cose comuni e nel condominio in cui si deve tenere conto di particolari esigenze e situazioni; vanno però osservate, salvo esigenze particolari collettive, le distanze di tubi ed altro dalla singole unità individuali.



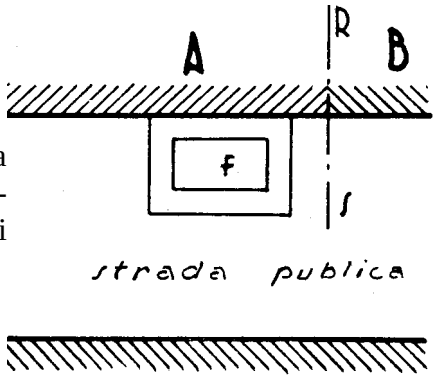
Queste sono le distanze che B deve rispettare sia verso A che verso B; ciò vale anche se il muro *ab* sia tutto di B.
Se A e B decidono di costruire un muro sul confine, B non deve arretrare la parete del pozzo,



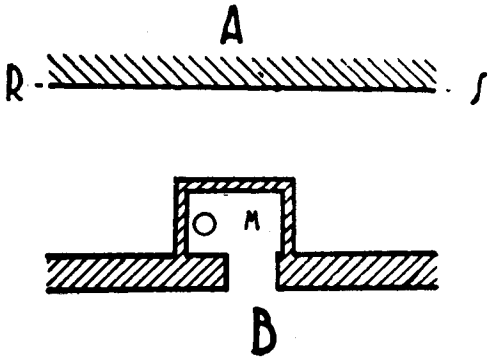
Se B ha costruito a sue spese un muro di cinta sul confine verso A, non deve osservare distanze per il pozzo *ab*; se A acquista la comunione del muro non può pretendere lo spostamento del pozzo, ma solo l'eliminazioni di infiltrazioni o immissioni. ????



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

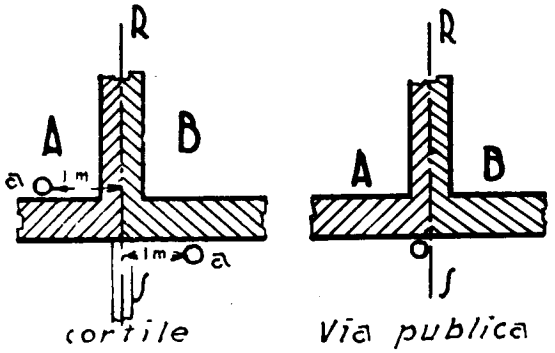


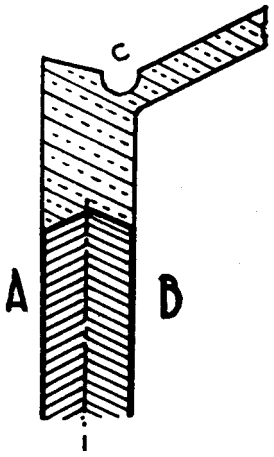
La fossa F appartiene ad A e non rispetta la distanza da B, ma è su di una strada pubblica. B non può farla rimuovere, ma può solo richiedere che vengano eliminati danni o immissioni provenienti da essa.



Il locale M è destinato a latrina, ma è regolarmente allacciata ad una fognatura.
Essa non rientra tra le opera 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 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)

Aggiornamento giurisprudenziale fino all'agosto 2015
Art. 889

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

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 che prescrivono rigide misure di sicurezza, ignora che vi sono le norme UNI CIG 7131 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.

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!

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 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. (Nella specie, la S.C. ha rigettato il motivo di ricorso secondo cui un pluviale discendente dal tetto, realizzato a distanza inferiore da quella prescritta, non comportando un pericolo permanente per il fondo del vicino, doveva considerarsi escluso dall'applicazione della suddetta norma). 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 irra-

gionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sè 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 pubblicana 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 etC. 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!

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 rispettar la distanza per un serbatoi 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 conduttura 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 raccoglierle in un canale che riduca i danni?

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

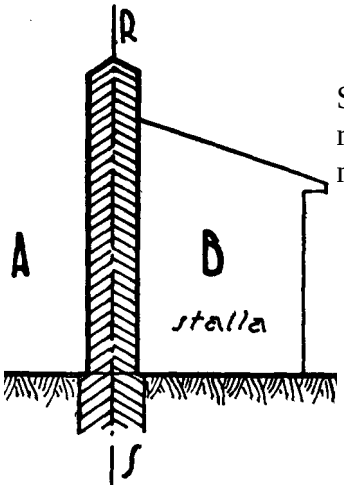
Un pollaio rientra nella nozione di stalla; non possono essere fatte rientrare nella norma le arnie di api (la Cass. 10912/1991 dice molto amenamente che comunque l'apicoltore deve sistemarle in modo da evitare che lo sciame invada i terreni altrui, come se le api si allontanassero solo di pochi metri!

Per gli allevamenti all'aperto di animali la Cass. ha detto che l'art. 890 si applica ad un allevamento industriale di polli (14354/2000); 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).

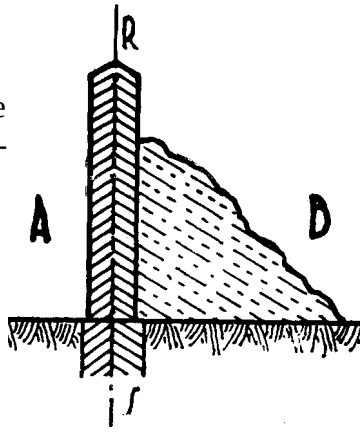
Secondo la Cassazione, per cisterna si intende solo il deposito di acqua e quindi la cisterna per il gasolio o per altri liquidi (vini, mosti) è regolata dall'art. 890 e non dall'art. 889 (6217/1992). E' però decisione troppo formale visto che è senza dubbio più pericolosa una infiltrazione di gasolio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

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 ovviarsi 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 im-

pianto a fronte della fuoriuscita di esalazioni di fumo da un tubo poso 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 ovviarsi 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!

Art. 891 - Distanze per canali e fossi

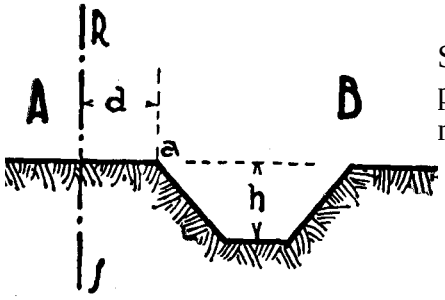
Chi vuole scavare fossi o canali presso il confine, se non dispongono in modo diverso i regolamenti locali, deve osservare una distanza eguale alla profondità del fosso o canale. La distanza si misura dal confine al ciglio della sponda più vicina, la quale deve essere a scarpa naturale ovvero munita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

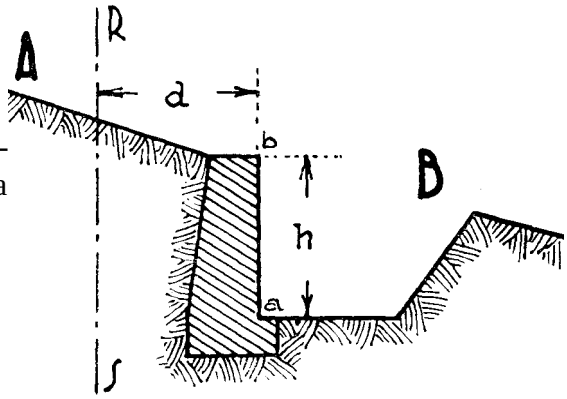
Secondo la Cass. n.4488 10/04/2000 si possono adottare misure alternative al rispetto della distanza, quali una grata di chiusura. Ma è massima anomala in contrasto con tutte le altre secondo cui vi è una presunzione assoluta di pericolo di smottamento.

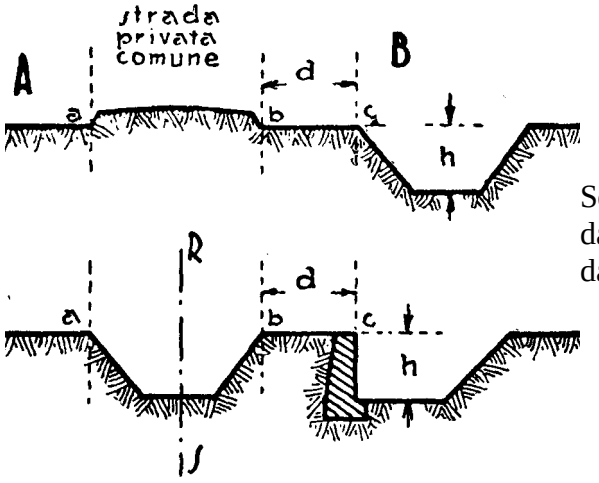
Non sono soggette alla prescrizione delle distanze di cui all'art. 891 cit., quelle modificazioni dello stato dei luoghi, anche se comportanti l'abbassamento del livello del terreno, in cui non siano ravvisabili le connotazioni indicate, come nell'ipotesi di una escavazione effettuata dal vicino per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



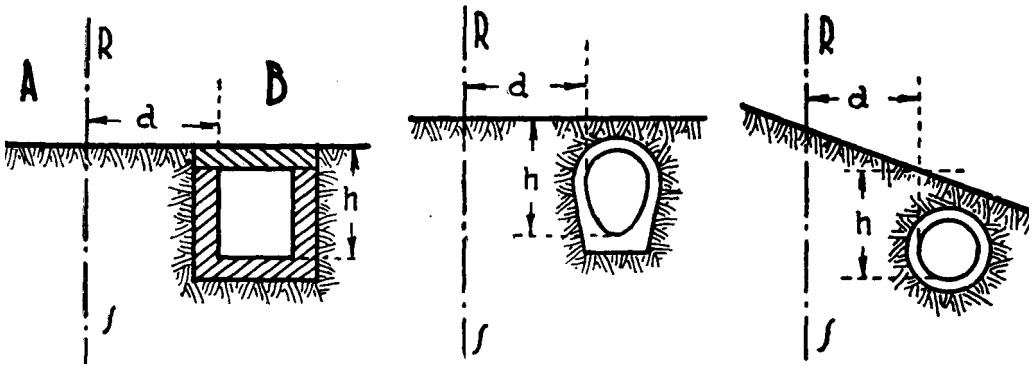
Se B vuole costruire un fosso o canale, a qualunque scopo esso sia destinato, deve osservare la distanza *d* pari o maggiore alla altezza *h* .

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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 qua-

lunque 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 ne' 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 sè, 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. Nulla vieta 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; salicone, 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 le 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 dallasua 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 potarla in modo da darle una struttura definitiva che le consente di rientrare in una categoria inferiore.

Piante già esistenti

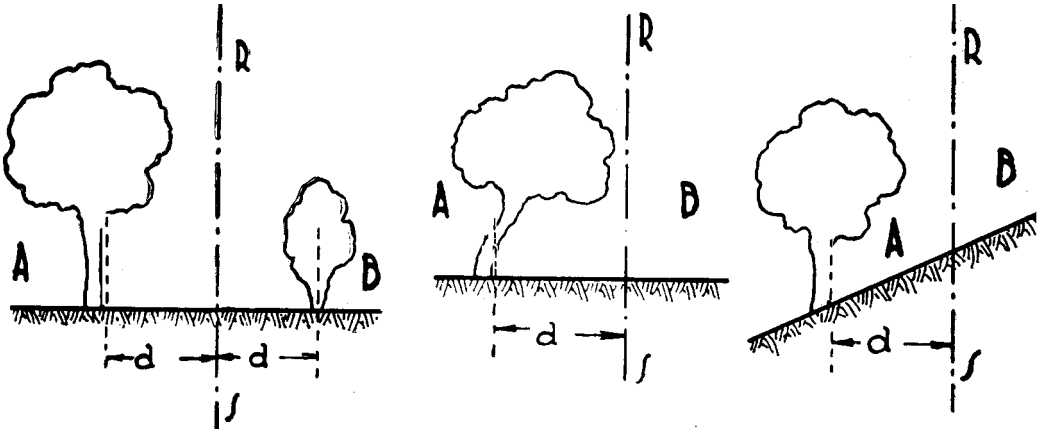
La seconda situazione dà origine a situazioni più complesse in quanto occorre distinguere i casi in cui si è acquisito il diritto di tenere la pianta a distanza minore di quella legale, da quelle in cui il diritto non è ancora stato acquisito.

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).

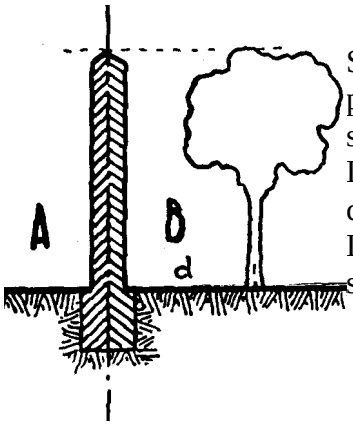
Se il diritto non è ancora stato acquisito, il confinante può richiedere in qualunque momento che l'albero venga reciso o ridotto nel senso già detto sopra.

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)

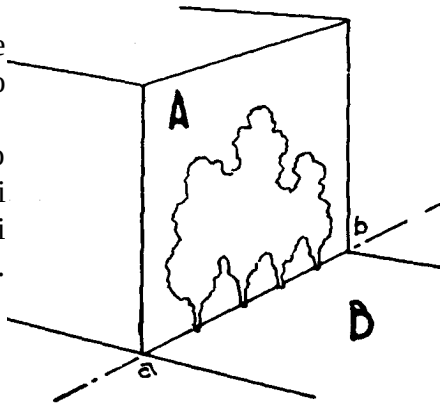


Come si misurano le distanze. Se il terreno è molto scosceso, l'albero può essere molto vicino al fondo di B, ma si consideri che le radici sono a distanza legale. Se l'albero è nato sul posto, la distanza si misura dal centro del tronco; altrimenti, se l'albero è stato piantato, dal bordo esterno.



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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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'acquisito 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.

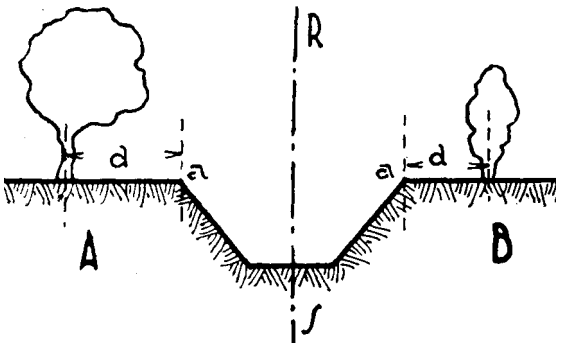
Filare - Il diritto di tenere a distanza minore di quella legale un filare di alberi situato lungo il confine ha per oggetto non le piante singolarmente, bensì l'intero filare inteso come *universitas rerum*. Pertanto, finché questo conserva unitariamente la sua vitalità, esso può essere integrato mediante 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

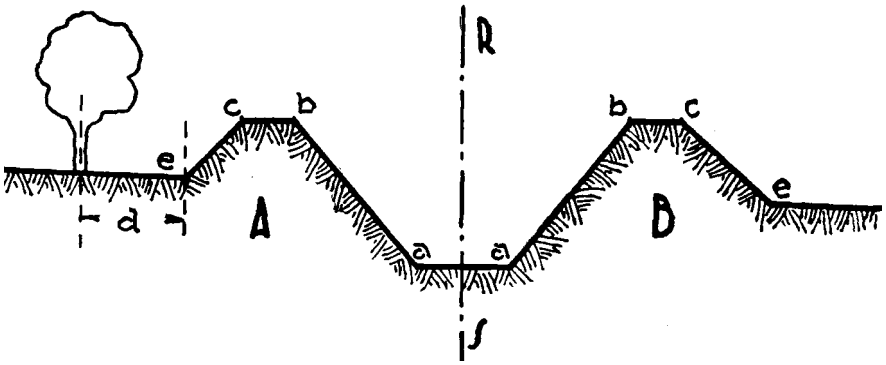
Per gli alberi che nascono o si piantano nei boschi, sul confine con terreni non boschivi, o lungo le strade o le sponde dei canali, si osservano, trattandosi di boschi, canali e strade di proprietà privata, i regolamenti e, in mancanza, gli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, si osservano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

Per canale 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 con finante 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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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.

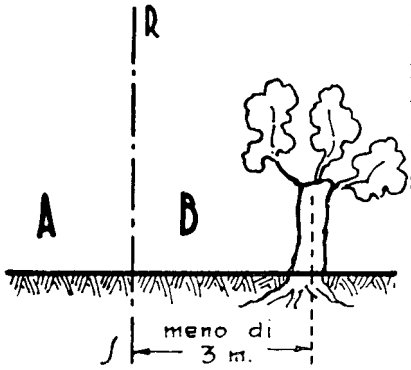
In caso di divisione di un fondo in più unità, non occorre estirpare le piante troppo vicine ai nuovi confini, salvo patto diverso, perché si viene a costituire una servitù del padre di famiglia.

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 ed, 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

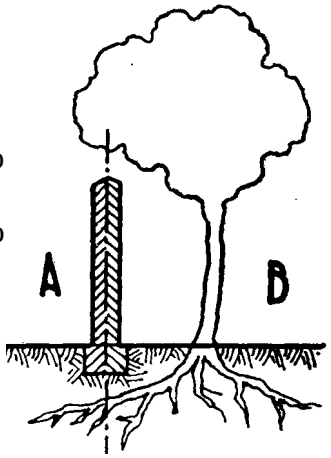
Il diritto di tenere alberi o siepi a distanza non legale si acquista o per convenzione o per destinazione del padre di famiglia o per usucapione ventennale. L'albero che viene meno per qualsiasi motivo (frana, incendio, fulmine, taglio, morte) non può essere ripiantato. Però non considera "venuto meno" 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 era di un unico proprietario, possono essere conservati rami e radici.



Art. 894 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 ultrapetizione 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, ordini 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 cod. proC. civ. 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 cod. proc. civ., 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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 deroga 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 svellere 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 cadutivi 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 proposto 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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 nome che prevalgono sul diritti 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, cod.civ., 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 no 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 un obbligazione *propter rem*, insuscettibile di possesso e, quindi, di tutela possessoria. Cass. n. 16482 del 22/11/2002

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 ammucchiatovi 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.

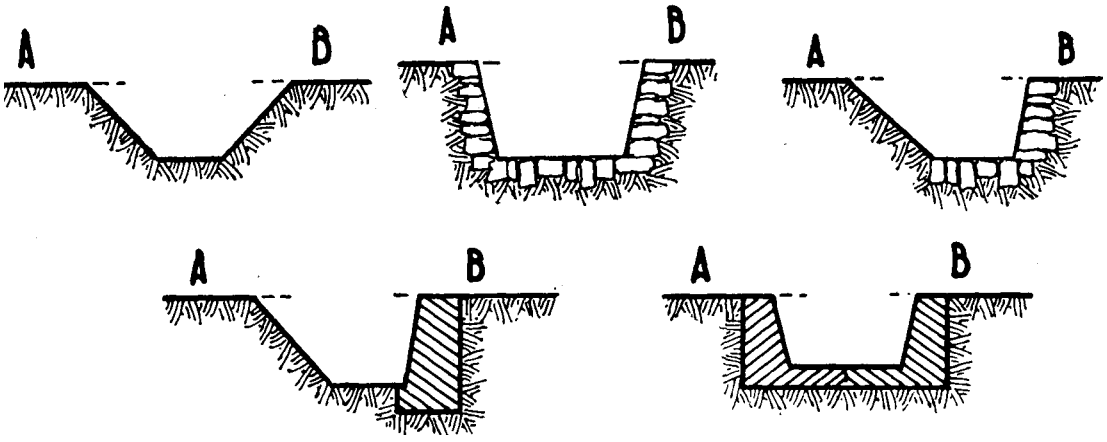
Il fosso può essere naturale (alveo creato dalla stessa erosione dell'acqua, anche se aiutato in tempi passati da interventi dell'uomo) oppure artificiale (alveo e sponde determinate e mantenute dall'uomo).

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 delle distanza delle costruzioni o del riscatto agrario Contra Cass. 13558 /1991).

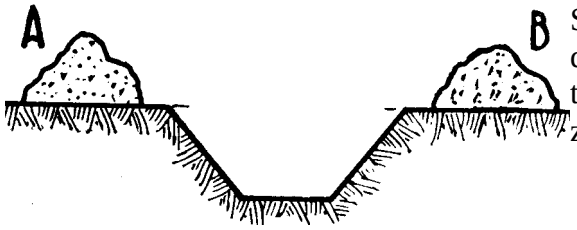
Il condomino che non vuole partecipare alle spese di manutenzione, può rinunziare alla comunione del fosso, in analogia a quanto disposto per il muro (art. 882 C. C.)

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, corra 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).

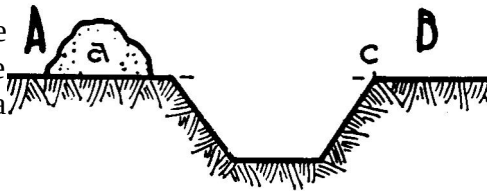


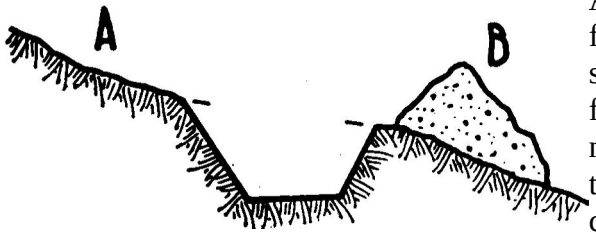
Salvo diverso titolo il fosso lungo il confine si presume comune per tutta la sua larghezza e profondità. Le spese di riparazione, in qualunque punto effettuate, vanno divise a metà.



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 rinunziare alla comunione.

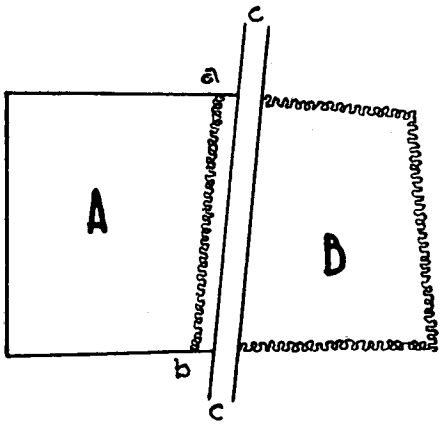
Se l'arginello si trova sul terreno di A da almeno tre anni si presume che il fosso sia tutto suo e si presume che il fondo di B termini sul ciglio *c* . Non è ammessa la comunione coattiva del fosso.

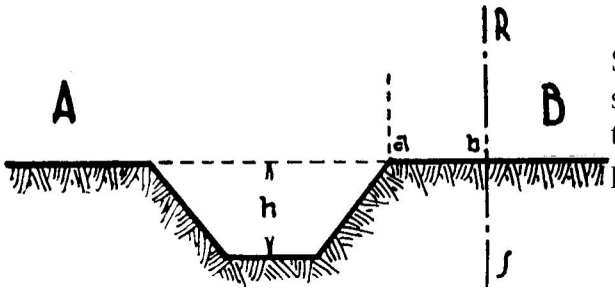




Anche se l'arginello è su B, è evidente che il fosso raccoglie le acque di A e che l'arginello selve ad evitare il tracimamento verso B. Il fosso si presume quindi di A salvo che l'arginello sia formato da almeno tre anni con la terra di spurgo. In tal caso si presume di B o comune.

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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 ed 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 cosi 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 scolaticce 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 fosse deve presumersi comune tra i proprietari dei due fondi, a norma dell'art.897, primo comma, C.C., senza che la presunzione di comproprietà cosi 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 cod.proC. civ., 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

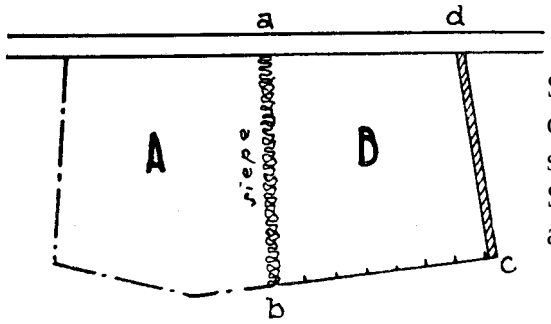
Art. 898 - Comunione di siepi

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.

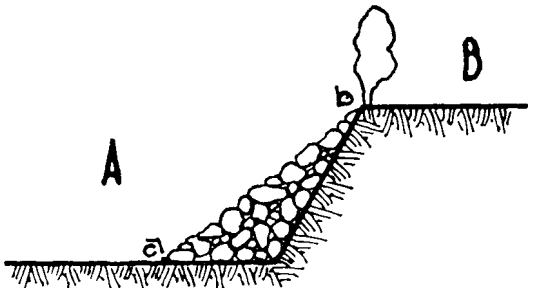
La presunzione di comunione della siepe o della staccionata o palizzata, viva o morta che sia, è semplice e quindi viene meno di fronte ad ogni circostanza che ne dimostra la proprietà esclusiva. Ad esempio quando una siepe recinta un fondo da ogni lato, quando vi siano ceppi di confine oltre la siepe o risulta comunque che insiste tutta sul terreno del proprietario. Si può sempre rinunziare al diritto di comunione sulla siepe.

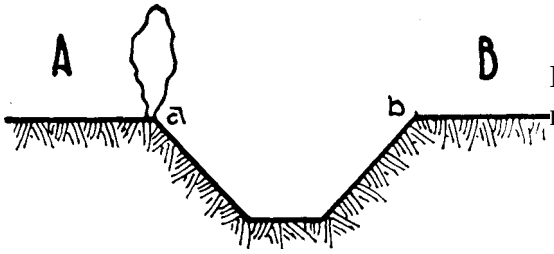
La staccionata o palizzata, formata da strisce lineari contigue di legno, costituisce pur sempre una siepe artificiale o morta, e, pertanto, ricade sotto la previsione normativa dell'art 898 C. C. Cass. n. 650 del 13/03/1970.



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 fosso, 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.

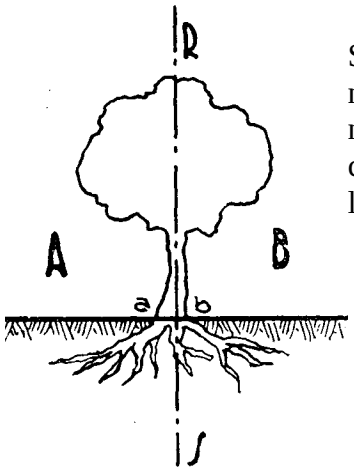
Gli alberi sorgenti sulla linea di confine si presumono comuni, salvo titolo o prova in contrario.

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.

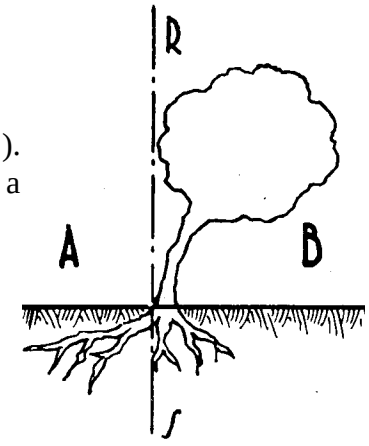
L'articolo regola una situazione alquanto al limite e che nella realtà si verifica raramente per cui le ipotesi prospettabili sono alquanto capziose. In genere, in caso di discordia, l'albero comune fa rapidamente una brutta fine!

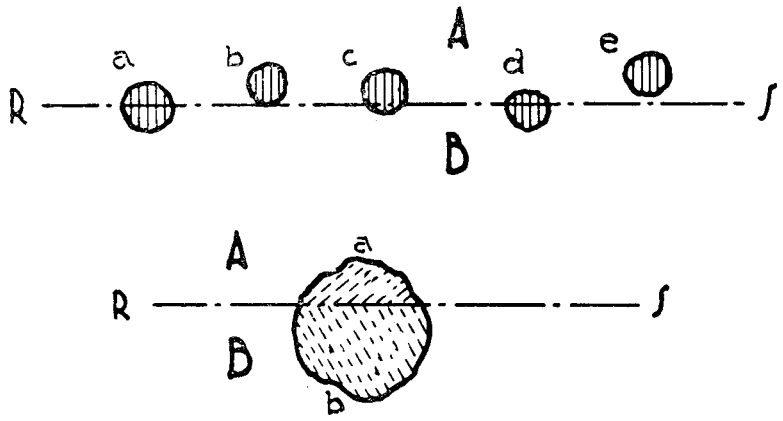
L'art 899 C. C. nei primi due commi prevede due distinte ipotesi di presunzione di comunione degli alberi. la prima concerne il caso in cui l'albero sorge nella siepe comune e qui la presunzione trova la sua giustificazione nel fatto stesso della comunione della siepe e perciò è presunzione assoluta 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 una 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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 proprieta dell'albero dovrebbe considerarsi materialmente divisa in parti, secondo la concreta posizione dell'albero al di qua e al di la 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 e 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 e 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, e 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 a 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 confi-

gurabilità 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.

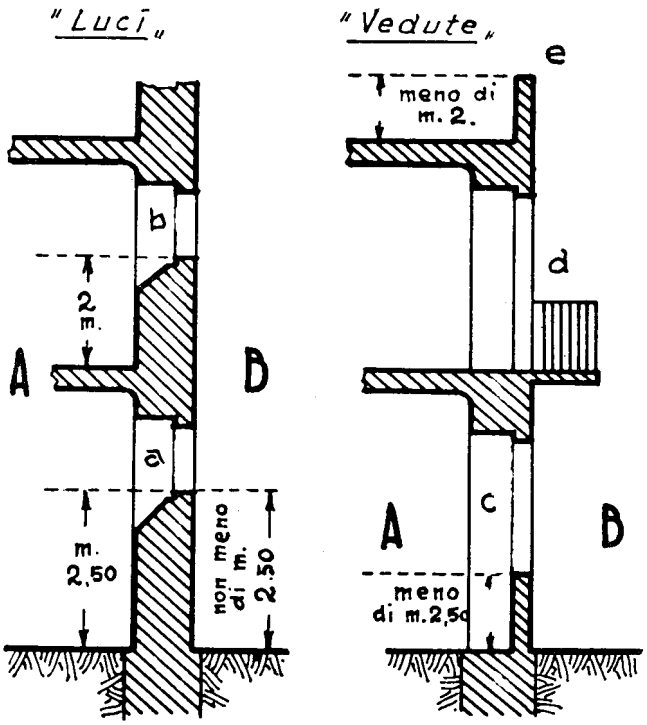
Questo articolo definisce solamente le aperture o finestre aperte in una parete e le distingue in finestre lucifere o **luci** che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e in **vedute o prospetti** se hanno anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi 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 aggetto o sporgenza, ma deve essere a filo della parete; quindi è iregolare 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.

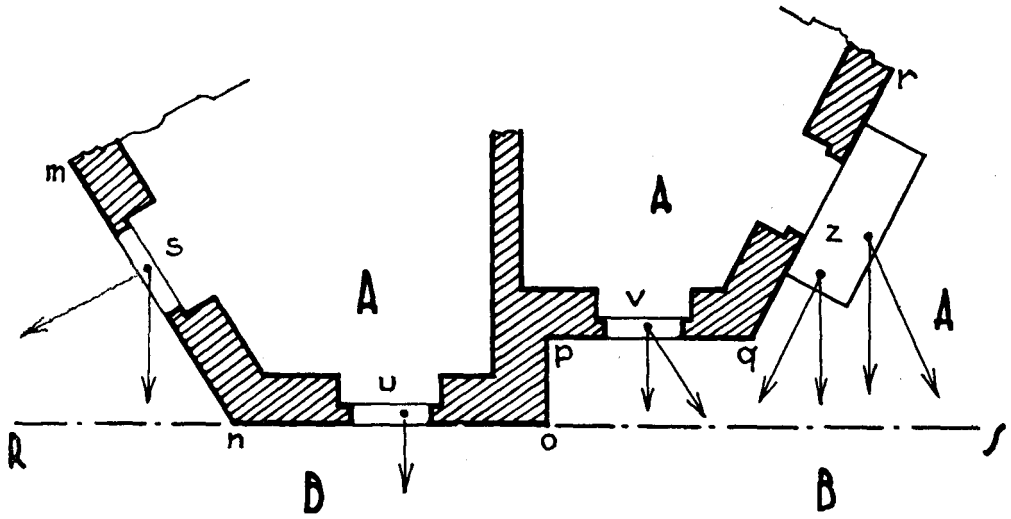


Le aperture *a* e *b* sono luci regolamentari; quella a pianterreno ha il suo lato inferiore (soglia) ad almeno m 2,50 e quella al piano superiore ad almeno m 2 dal pavimento.

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.

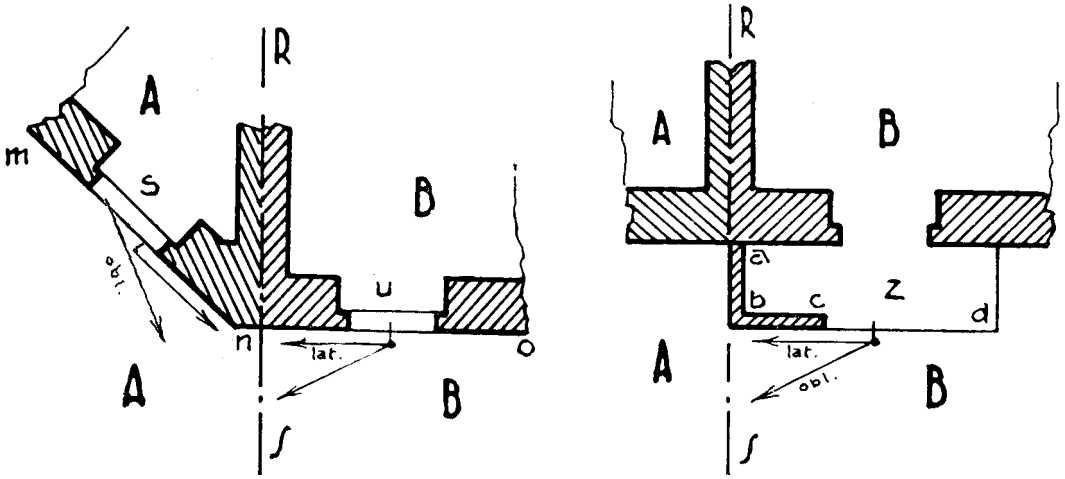
Le altre aperture sono qualificabili come vedute; il terrazzo *e* forma una veduta perché il parapetto è alto meno di due metri.

Vedute dirette

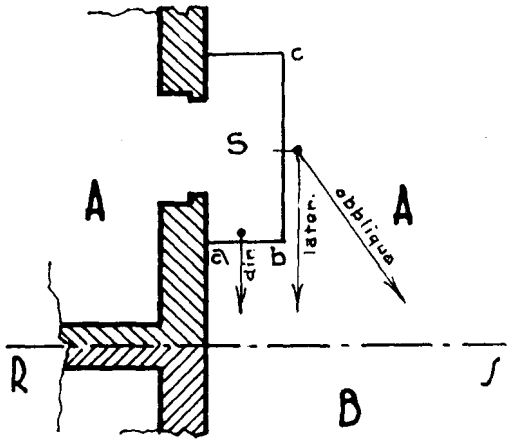


In tutti i casi sopra illustrati si è di fronte ad una **veduta diretta** di A verso B perché da ogni apertura si può guardare verso il fondo di B senza necessità di sporgersi. Il fondo B si vede anche con veduta obliqua, ma questa è assorbita da quella diretta.

Vedute oblique o laterali



In questi casi invece si hanno solo **vedute laterali** od **oblique** verso B perché il fondo di B si può vedere solo sporgendosi dalla finestra. Nel caso del balcone, la veduta è obliqua solo se la parete *abc* è formata da un muro alto almeno 2 m.; se è più basso si ha una veduta diretta.



In teoria si può affermare che la veduta dal lato *cb* è obliqua; in pratica ai fini delle distanze prevale la veduta da *ab* che è diretta.

Aggiornamento giurisprudenziale fino all'agosto 2015
Art. 900

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 appiombo 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 alla 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 cervellotiche; questa è una di quelle! Una volta 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 non 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 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

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:

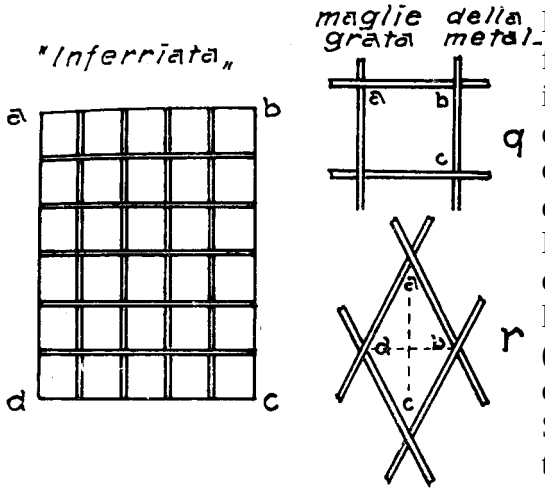
1) essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati;

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.

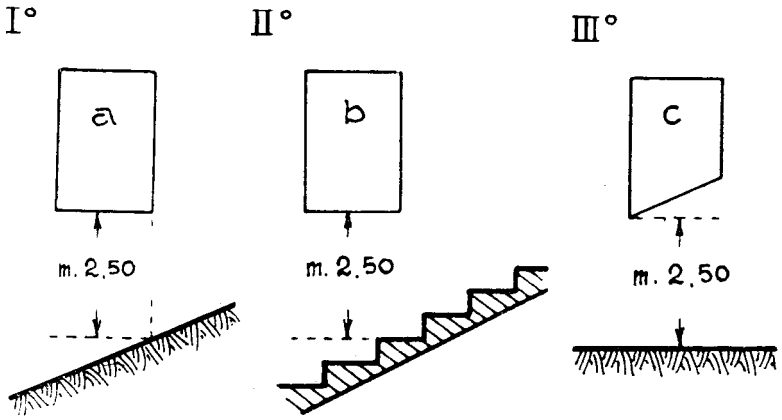
La prescrizione del primo comma è rivolta a garantire il vicino da ingressi abusivi e quindi l'inferriata deve essere di sufficiente robustezza; non è consentito sostituire l'inferriata con un vetro non apribile, se esso non è a prova di effrazione.



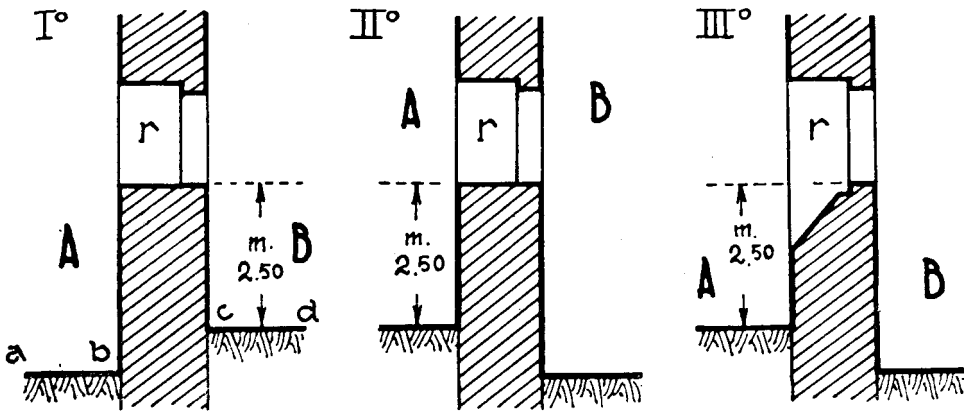
L'inferriata, prevista per tutelare la sicurezza del fondo vicino, deve essere tale da non consentire il passaggio neppure di un bambino. Non deve consentire il passaggio di una testa perché ciò consentirebbe di esercitare una veduta diretta od obliqua.

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).

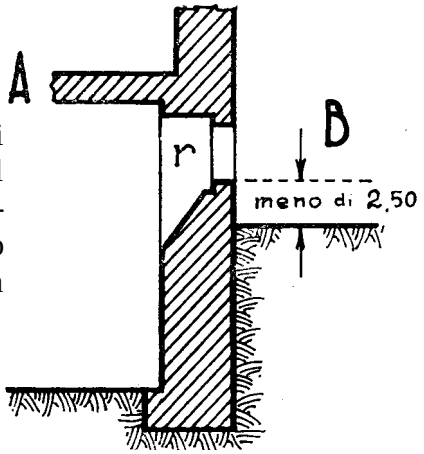
Sia inferriata che grata non devono sporgere oltre la superficie della parete.



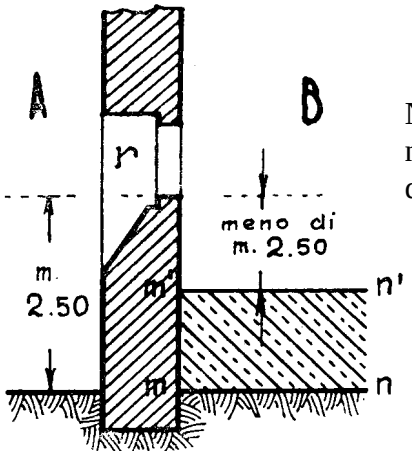
Ecco come si misura l'altezza della soglia della luce se il piano al di sotto di essa è inclinato, oppure se è inclinata la soglia (*sopra*).



Sopra: 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.

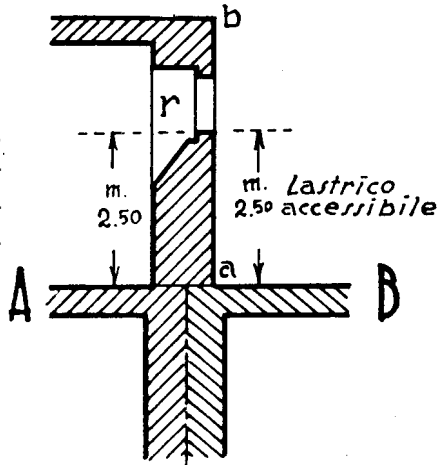


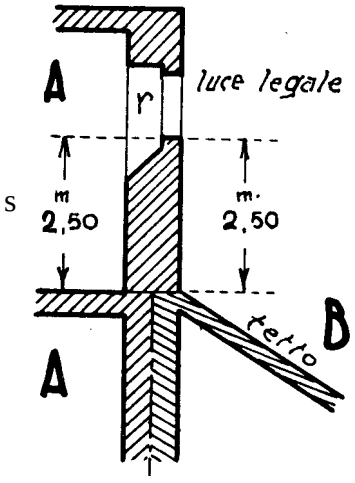
Il terzo comma prevede une deroga per gli scantinati quando non è possibile rispettare la distanza minima dal suolo del vicino B, Fermo restando che all'interno la soglia deve essere a m. 2,5 dal pavimento, all'esterno può essere anche a filo del suolo; però deve essere anche a filo del proprio soffitto.



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.

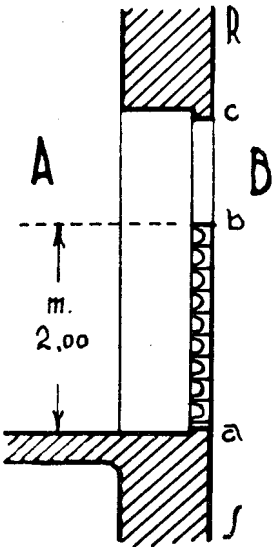
Quando il fondo di B è costituito da un lastrico solare, la soglia della luce deve essere a m 2,5 perché la riduzione a m 2 si ha solo quando la luce è in un locale posto al secondo piano rispetto ai piani calpestabili esterni.





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 olo 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 procurasi più luce trasformando il tratto di parete *ab* in una parte di vetro o opaco o di vetrocemento o di mattonelle di vetro opaco. Ciò non impedisce infatti a B di costruire in aderenza o di sostituire la parete con una di mattoni se vuol costruirvi contro.



Art. 901 - Aggiornamento giurisprudenziale

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: massima valida solo per la vetrata non trasparente,

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, nè 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).

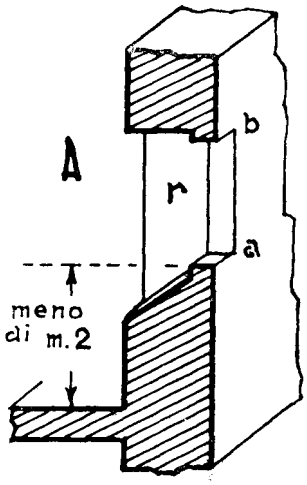
Si dovrà quindi, in caso di dubbio, accertare se l'apertura presenta specifiche caratteristiche tali da rivelare la normale e permanente destinazione alla vista ed all'affaccio su fondo altrui e che questo possa esercitarsi senza usare particolari accorgimenti e mettere a repentaglio l'incolumità di 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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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

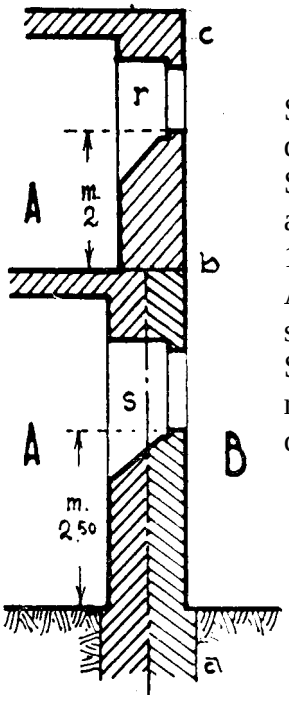
Muro divisorio - In caso di apertura di luci nel muro divisorio tra proprietà confinanti, da considerarsi comune ai sensi dell'articolo 880 C.C., deve applicarsi il disposto dell'articolo 903 C.C., il quale, oltre a consentire, al primo comma, l'apertura al proprietario di luci nel muro proprio che sia 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

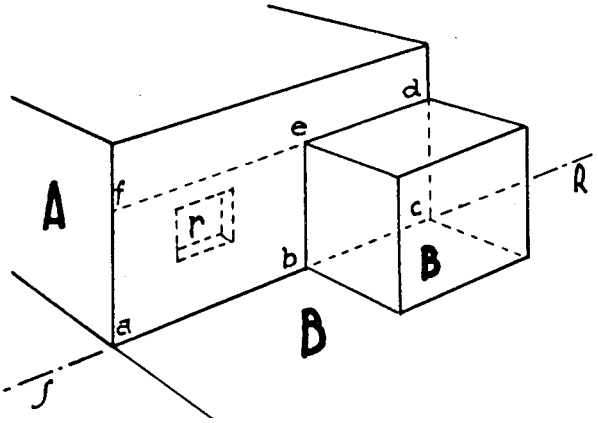
Le luci possono essere aperte dal proprietario del muro contiguo al fondo altrui.
Se il muro è comune, nessuno dei proprietari può aprire luci senza il consenso dell'altro; ma chi ha sopraelevato il muro comune può aprirle nella maggiore altezza a cui il vicino non abbia voluto contribuire.

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.

Nel caso in cui B abbia costruito in appoggio rendendo comune il muro *bcde* al fine di una nuova luce di A si dovrà indagare come si sia realizzata la comunione e se essa abbia fatto diventare o meno comune tutto il muro *afcd* . Si applica poi l'art. 904 per cui la luce già esistente non può essere fatta chiudere se il vicino non vi costruisce contro.



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.

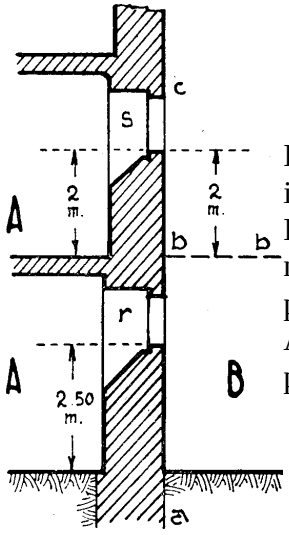
La norma si riferisce alle luce di tolleranza e non alle luci derivanti da una servitù convenzionale.

Le luci di tolleranza vengono meno solo se il vicino effettivamente vi costruisce contro in appoggio o in aderenza. E' 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 occludeva 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 nocumento 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 chiudendo 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 diritto 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.

Art. 904 - Aggiornamento giurisprudenziale

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)

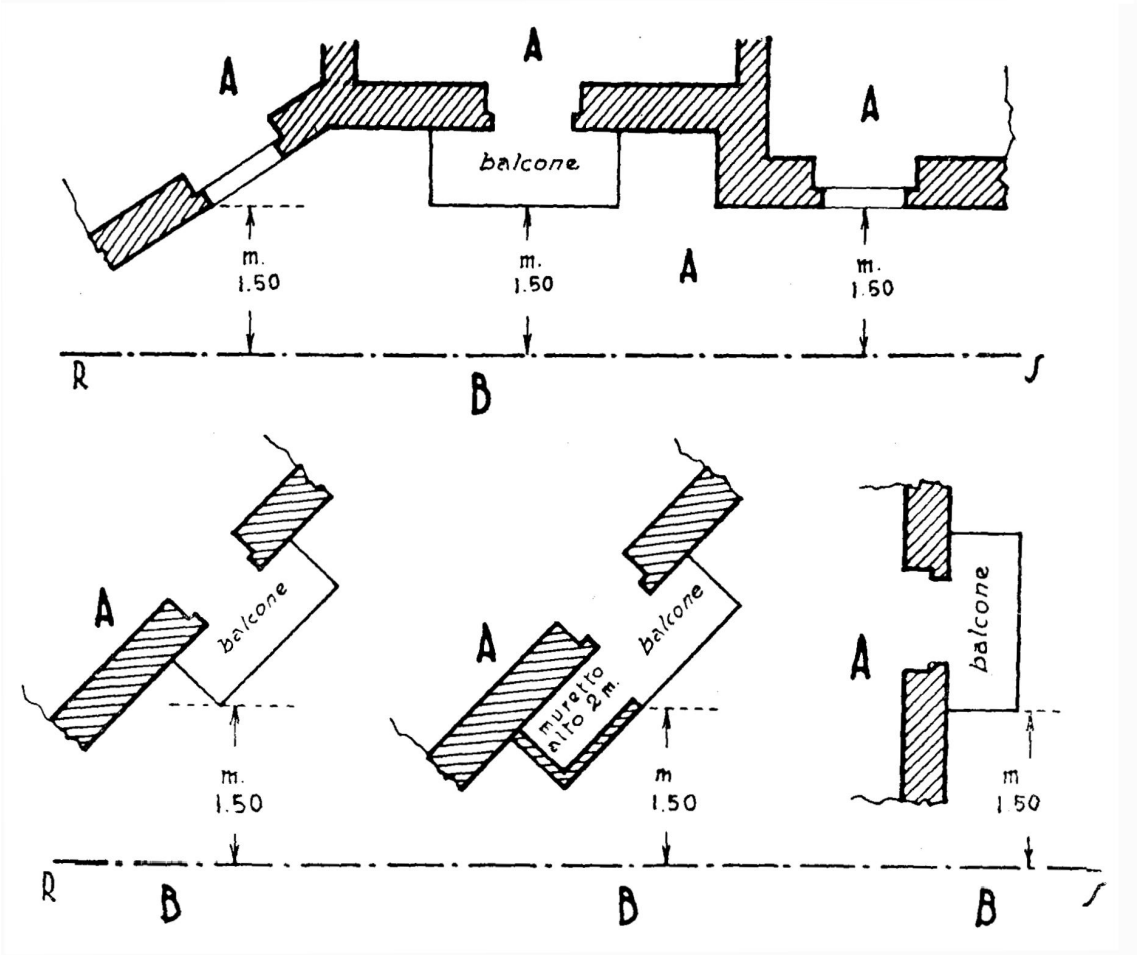
Quando due muri formano un angolo, le finestre aperte su di essi consento una vista diretta verso l'altro muro; se però l'angolo è superiore a 90° il muro non può essere visto se non sporgendosi dalla finestra e quindi la veduta è obliqua.

Se sui muri vi sono balconi senza muri di riparo, la veduta diventa diretta in ogni caso.

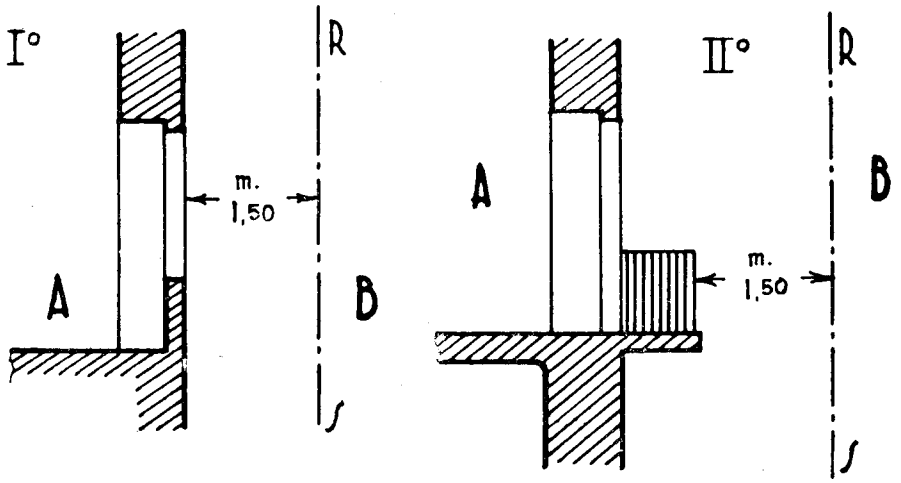
L'obbligo di rispettare le distanze viene meno se fra i due fondi vicini vi è una strada pubblica o un pubblico spiazzo. La Cassazione ha stravolto questa chiara disposizione affermando che non è necessario che la strada sia FRA i fondi, ma basta che sia di fronte ad essi, con ciò ignorando la ratio 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).

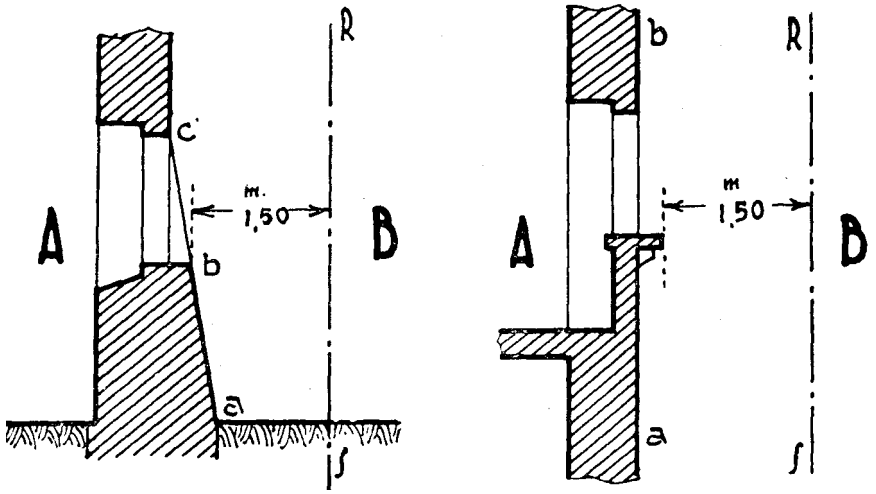
E' vietato trasformare una finestra in un balcone perché ciò facendo si aggrava la servitù di veduta. Se si innalza un edificio di un piano, non si possono creare nuove servitù di veduta.



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..

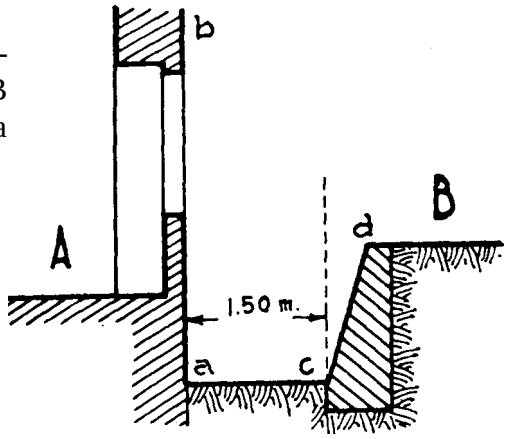


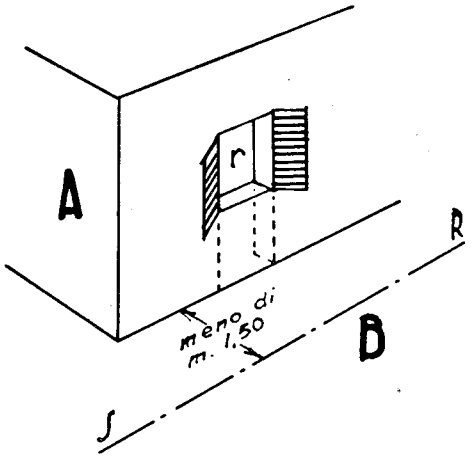
Nel primo caso viene indicato come misurare la distanza da una finestra.
Nel secondo caso la misura da un balcone (dal lato esterno del parapetto, ma senza computare cornici e gocciolatoi che non "aiutano a vedere".



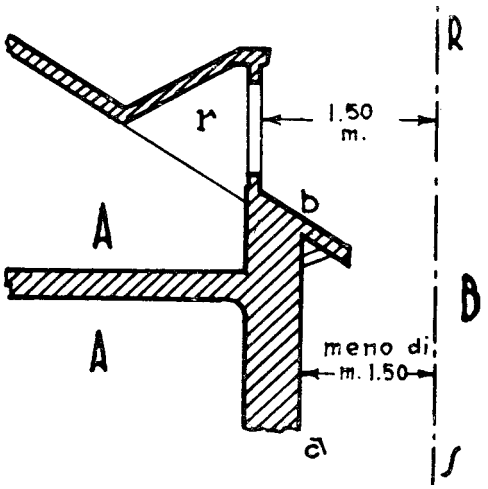
Se la finestra è in muro inclinato a scarpata, la distanza si misura dal punto *b* .
Se la finestra ha un davanzale sporgente che "aiuta a vedere", la distanza si misura dal davanzale.

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.

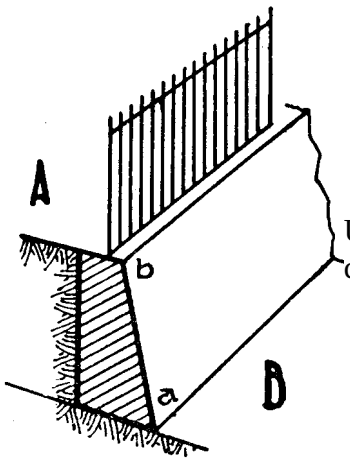




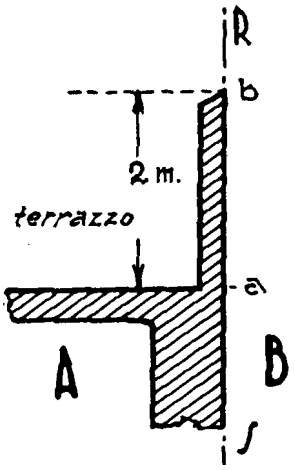
Se A ha acquistato il diritto di tenere una finestra a distanza inferiore a quella prescritta, non può trasformarla in una porta finestra e aggravare la servitù di veduta.



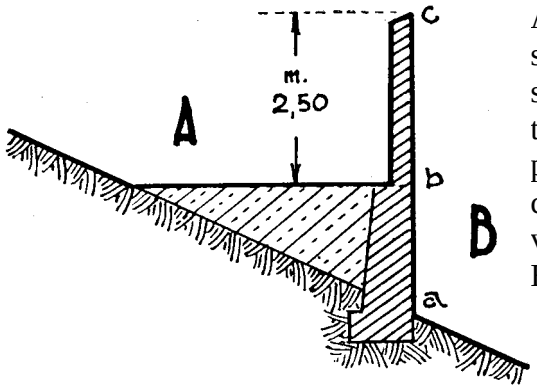
Se il muro *ab* di A è a distanza inferiore a m 1,5 dal confine, A non può aprirvi finestre; può però aprire un abbaino su tetto purché a giusta distanza.



Un terrapieno naturale recintato da una rete metallica o da alta cancellata, non ha le caratteristiche di una veduta verso B

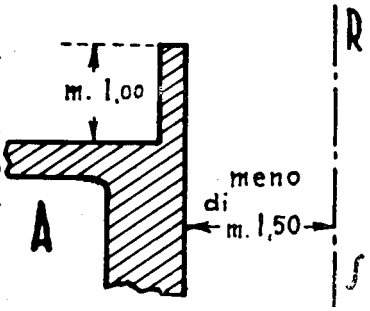


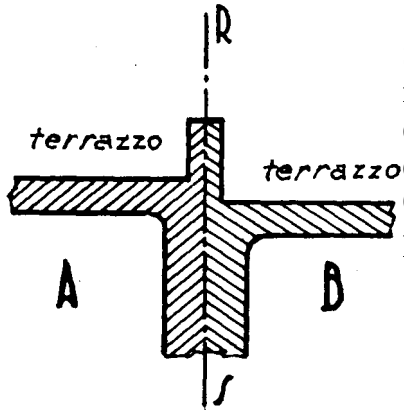
Se vi è su A un terrazzo o un lastrico solare con accesso normale, il muro verso B deve essere alto almeno 2 m e non presentare fori, interstizi, feritoie attraverso cui si possa guardare in B.
Altrimenti si è di fronte ad una veduta. Se il terrazzo non ha accesso normale per cui non può essere usualmente 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. E' però valutazione da fare caso per caso.
B potrà quindi costruire in aderenza.

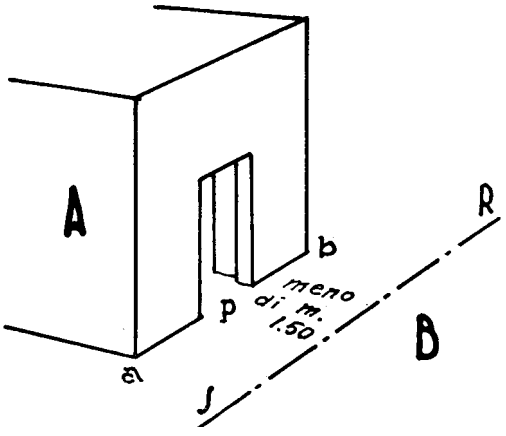
Se A ha costruito la sua terrazza con parapetto a meno di m. 150 da B, e B protesta, A ha due modi per risolvere il problema: o demolisce il muretto e lo ricostruisce a giusta distanza oppure può lasciare il parapeto, ma deve costruire un secondo parapetto (muro, ringhiera) sul terrazzo, a distanza di m 1,5 dal confine, creando così una striscia di terrazzo non accessibile.

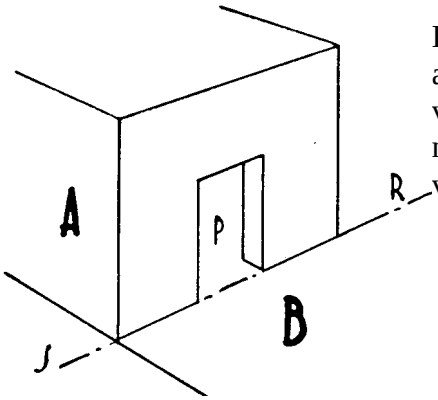




Se fra i due terrazzi vi è un parapetto che consente la veduta reciproca , ciascuno dei proprietari può chiedere che venga elevato il muro comune fino all'altezza di m 2,5 dal piano del terrazzo più alto, in applicazione analogica dell'art. 901 C. C. Il proprietario che non vuole partecipare alla spesa può esimersi a norma art. 888 C. C.

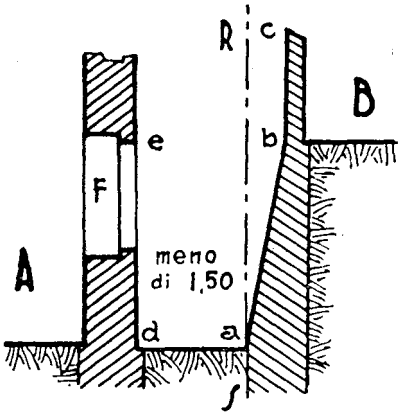
Secondo una sentenza della Cass. 38/1946, l'apertura di una porta crea o meno una veduta a seconda della destinazione permanente delle porta. Quindi la porta di un'abitazione che dà in un vano abitato crea una veduta; una porta che dà in un ripostiglio o magazzino non crea una veduta. Quindi non crea un possesso di veduta utilizzabile per l'usucapione di essa. Decisione sciocca perché il criterio deve essere oggettivo, come confermato da Cass. 499/2006.



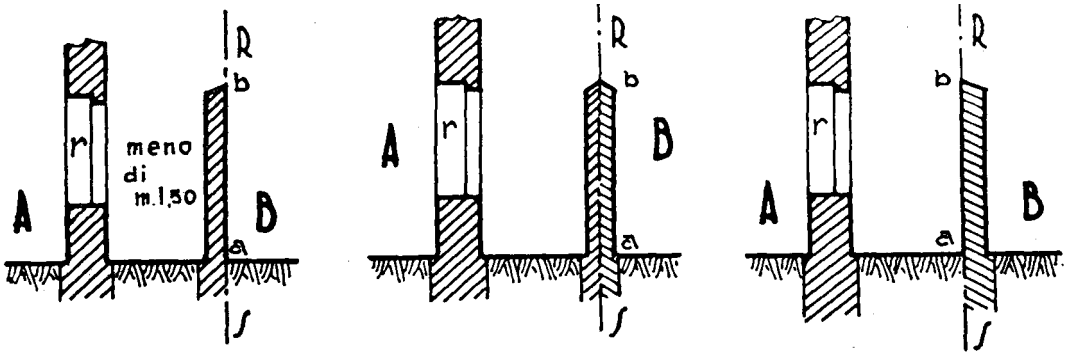


La porta B non costituisce una veduta se è destinata solo ad accedere al fondo B ed è cieca; se fosse una porta a vetri, sarebbe una veduta. Decisione sciocca perché manca il criterio oggettivo; chi può prevedere se la porta verrà sempre chiusa e l'uso che verrà fatto del locale?

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 - Aggiornamento giurisprudenziale

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 speci-

ficamente 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 superiate 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'usucapione, 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 prosegua 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 disagevole e pericoloso, avvenendo dall'alto, l'affaccio dai medesimi in assenza di protezione. Cass. 6576 del 29/03/2005

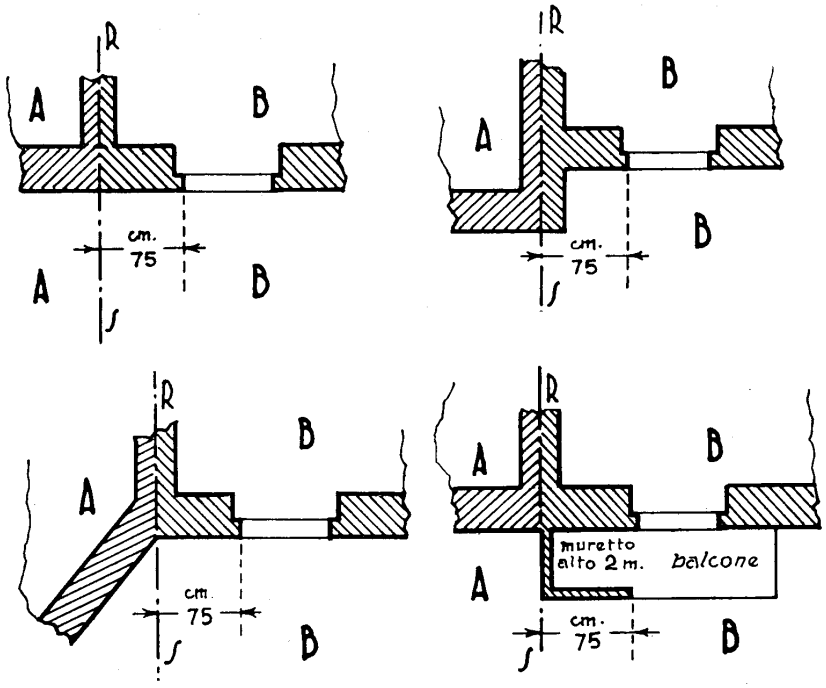
Condominio - In tema di condominio le norme sulle distanze, rivolte fondamentalmente a regolare con carattere di reciprocità i rapporti fra proprietà individuali, contigue e separate, sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare 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

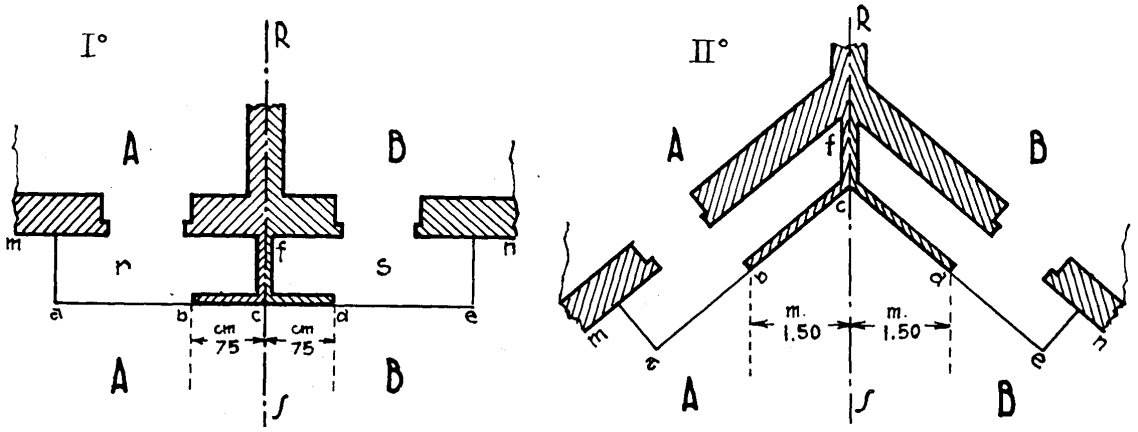
Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.

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).

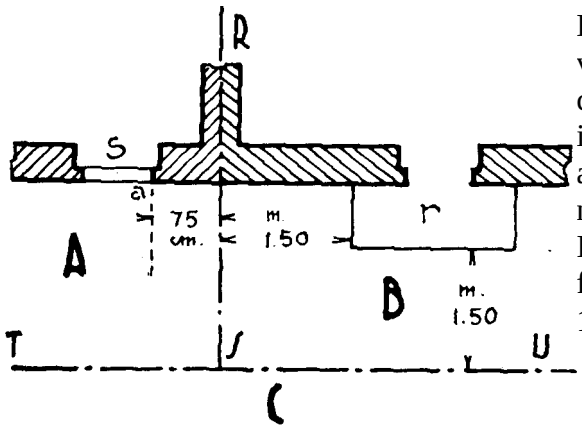
Invero, la ratio posta a base delle disposizioni limitative dell'apertura di vedute sul fondo vicino si identifica nell'esigenza di tutelare il proprietario di quest'ultimo contro le molestie derivanti dall'altrui esercizio di vedute a troppo breve distanza, così da violare l'intimità della sua vita 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).



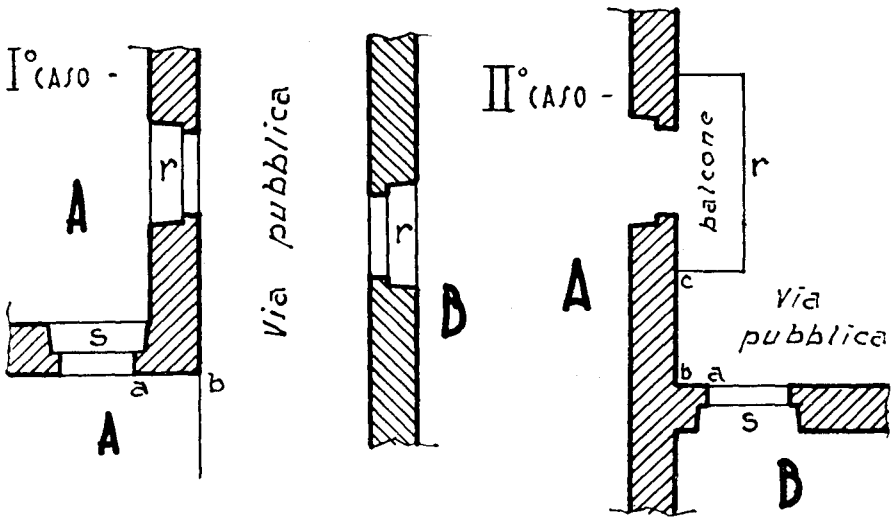
La distanza di cm 75 per le vedute laterali va misurata come sopra illustrato.



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 (possibile 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 (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 ra-

gionamento 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 sè 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).

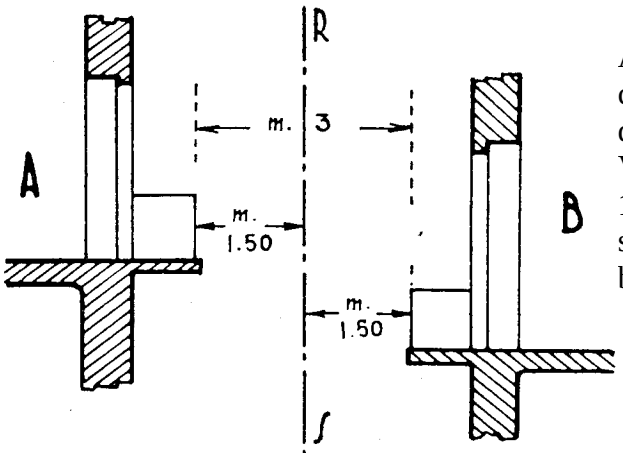
A i fini della disposizione anzidetta il termine "costruzione" non va inteso in senso restrittivo di manufatto in calce o in mattoni o in conglomerato cementizio, ma in quello di qualsiasi opera che, qualunque ne sia la forma e destinazione, ostacoli , secondo l'apprezzamento insindacabile del giudice 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.

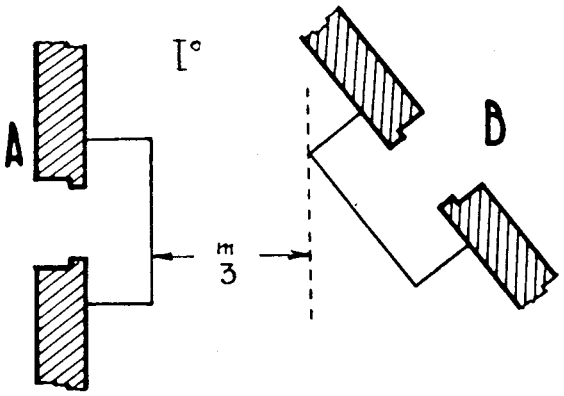
La veduta si esercita non solo verso il basso ma anche verso l'alto; cosa da ricordare in relazione alla costruzione di balconi ai piani superiori. Una massima afferma che la veduta verso il basso dal balcone si esercita perpendicolarmente dal parapetto e quindi non attribuisce il diritto di guardare 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.)

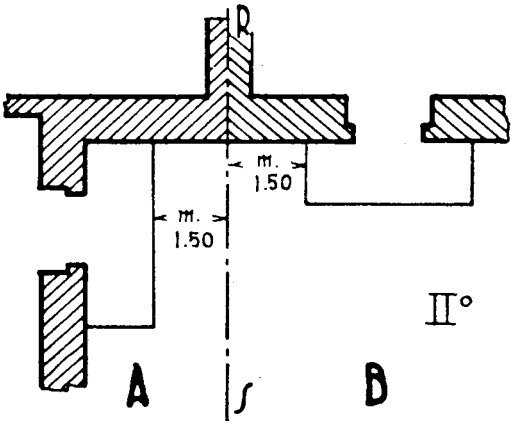


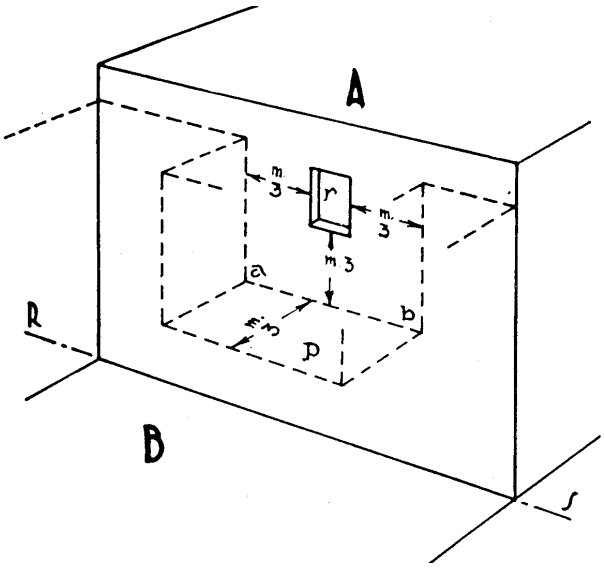
A e B devono rispettare la distanza di m 3 complessivi misurati dalla faccia esterna della ringhiera o balaustrata.
Va rispettata però anche la distanza di m 1,5 dal confine e quindi, se A avesse costruito a m.2, B è tenuto a costruire il suo balcone a m. 3,5 da quello di A

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.

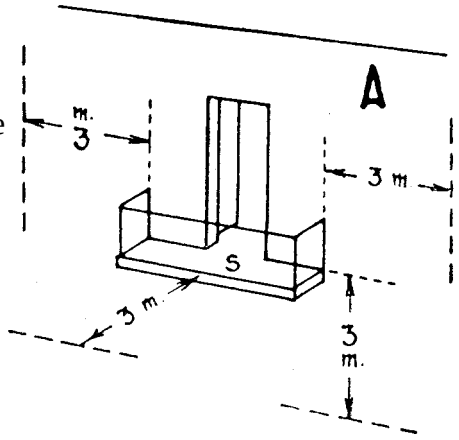




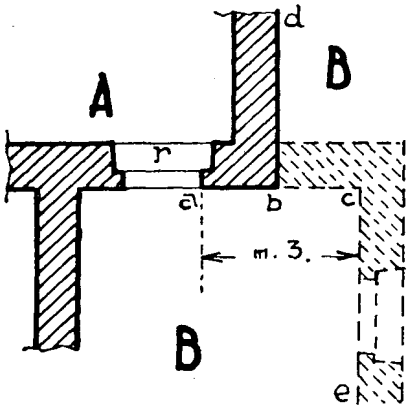
A ha acquistato il diritto di tenere la finestra prospettica *r* sulla sua parete; se B proprio volesse costruire in aderenza, dovrebbe osservare la distanza di m 3 in ogni direzione. Non potrebbe comunque costruire sopra la finestra e chiuderla entro un vano perché verrebbe meno la funzione stessa della finestra.

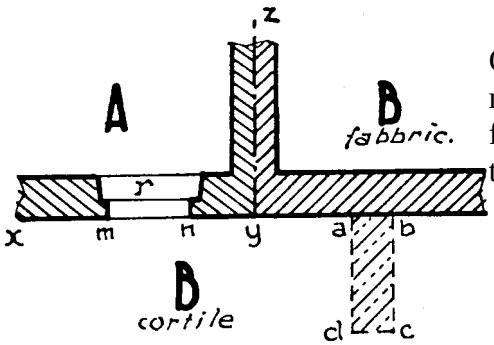
Chi ha una finestra ha diritto di vedere (veduta diretta) solo per una distanza di tre metri in ogni direzione; oltre i 3 metri chiunque può costruire e chiudere la vista.

Se invece di una finestra, A godesse di un balcone, le distanze da osservare sarebbero quelle illustrate.



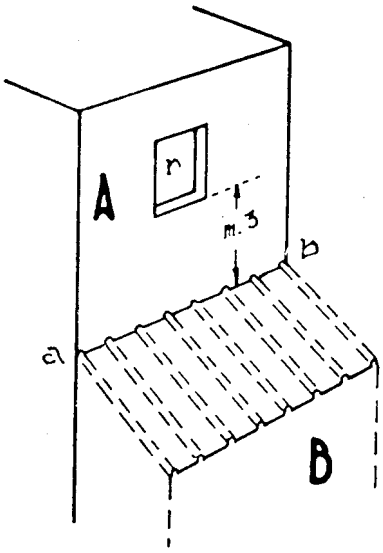
A ha acquisito il diritto di avere la luce *r* . Se B vuole costruire deve rispettare la distanza di m 3 come se *r*fosse una finestra perché altrimenti verrebbe a diminuire la quantità di luce a cui A ha diritto (così la Cassazione). Ritengo però che potrebbe costruire al di sotto della soglia della finestra *r* .

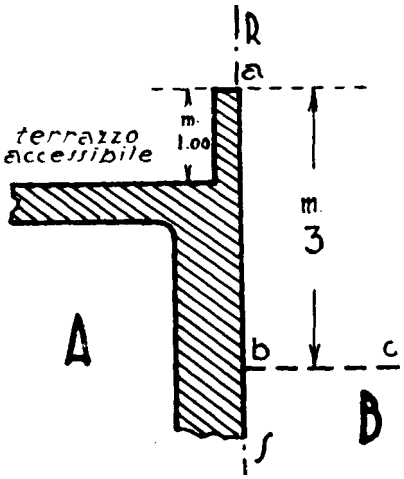




Caso analogo al precedente in cui B vuole costruire il muro *abcd* . Esso dovrà essere costruito a m 3 dalla finestra o dalla luce *r* che A ha acquisto il diritto di tenere.

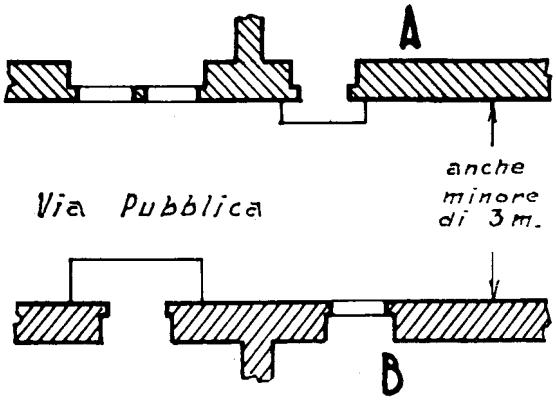
Se A ha il diritto di tenere la finestra *r* , B che intende costruire in aderenza dovrà stare a 3 metri al di sotto della sua soglia.
Se A ha il diritto di tenere la luce *r* , B può costruire fino alla soglia della stessa perché le distanze per le luci sono poste solo a favore di B.

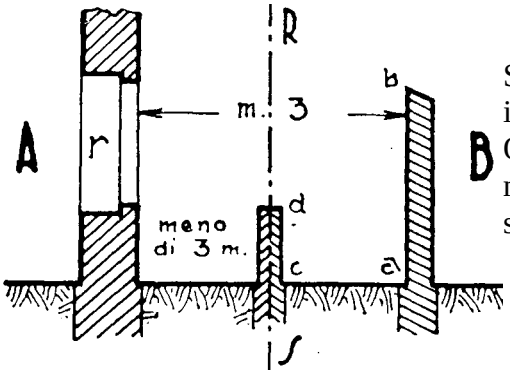




Anche nel caso in cui A eserciti il suo diritto di veduta da un terrazzo con parapetto, B non potrà costruire in aderenza oltre i 3 metri dalla sommità del parapetto. Se vi fosse una ringhiera, i 3 m si misurerebbero dal piano di calpestio del terrazzo.

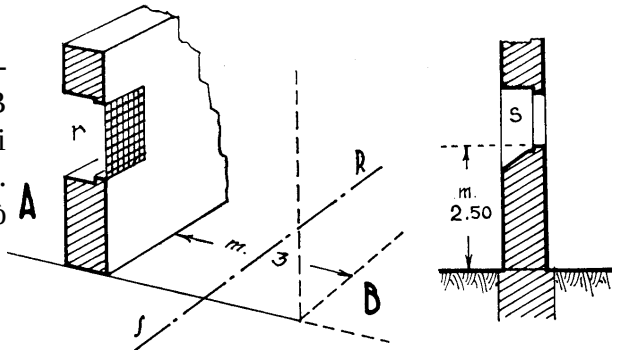
Se fra A e B vi è una strada pubblica o una strada privata con servitù di passaggio ad uso pubblico, non si devono rispettare le distanze per le vedute, salvo diverse disposizioni del regolamento comunale.
Non si possono però costruire balconi.





Se A ha acquistato il diritto di veduta *r* , B non può innalzare il muretto cd, ma deve costruire a 3 m . Quindi la veduta impedisce la costruzione di un muro di cinta, che sono esentati dal rispetto delle distanze solo se non vi ostano diritti acquisiti.

L'apertura *r* , munita di grata, ma ad altezza tale da consentire di guardare verso B si presume essere una veduta e quindi deve essere rispettata la distanza di m 3. L'apertura *s* è invece una luce e quindi può essere chiusa costruendovi contro.



Art. 907 - Aggiornamento giurisprudenziale

Veranda in condominio - Il proprietario del piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture (nella specie, finestra e non balcone aggettante) la veduta appiombo, sicché può imporre al vicino di non costruire una veranda, seppur nei limiti del

perimetro del sottostante balcone, a meno di tre metri. Cass., Ordinanza n. 7269 del 27/03/2014.
Nota: Se la veranda è costruzione, come stabilito, la distanza va osservata indipendentemente dal diritto di veduta, pure sussistente.

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. Ordinanza n. 12051 del 17/05/2013

Veduta verso il basso - Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo 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 appiombo 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*)

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)!

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 prosegua 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., giacchè, 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

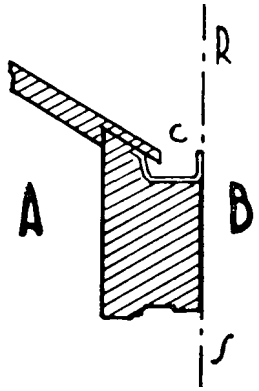
Art. 908 - Il proprietario deve costruire i tetti in maniera che le acque piovane scolino sul suo terreno e non può farle cadere nel fondo del vicino.
Se esistono pubblici colatoi, deve provvedere affinché le acque piovane vi siano immesse con gronde o canali. Si osservano in ogni caso i regolamenti 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.

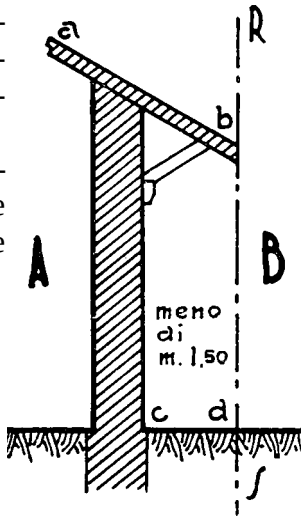


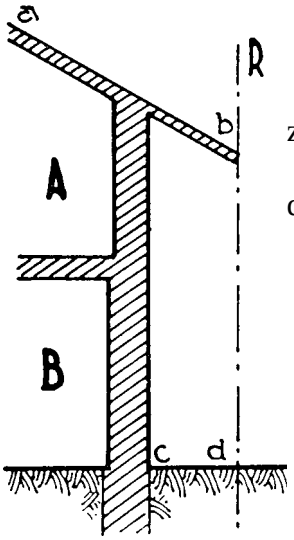
A può far pendere il tetto verso il fondo B, ma deve raccogliere le acque in un canale di gronda che non sporga oltre il confine.

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.

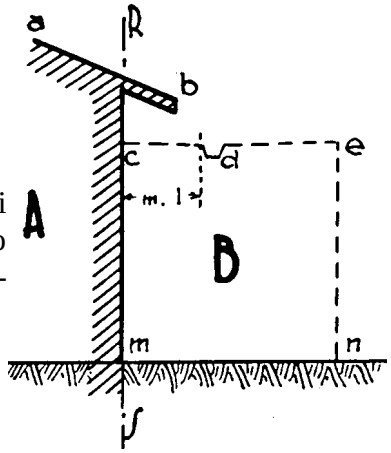




Se il tetto *ab* è comune ad A e B, si presume comune anche lo spazio *cd* .

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.

B, soggetto a servitù di stillicidio da A, può compiere ogni opera che non impedisca lo stillicidio, ad es. alzando il piano di campagna; se crea un canale di scolo lo dovrà però costruire a m 1 dal confine.



Aggiornamento giurisprudenziale fino all'agosto 2015
Art. 908

Panni stesi - Poiché, ai sensi degli artt. 908 e 913 C.C., salvo diverse ed espresse previsioni convenzionali, il fondo inferiore non può essere assoggettato allo scolo delle acque di qualsiasi genere, diverse da quelle che defluiscono dal fondo superiore secondo l'assetto naturale dei luoghi, lo stillicidio sia delle acque piovane sia, a maggior ragione, di quelle provenienti dall'esercizio di attività umane (come, ad es., dallo sciorinio di panni stesi mediante sporti sul fondo alieno) può essere legittimamente esercitato soltanto se trovi rispondenza specifica in un titolo costitutivo di servitù "ad hoc" o comunque - ove connesso alla realizzazione di un balcone aggettante sull'area di proprietà del vicino - sia stato esplicitamente previsto tra le facoltà del costituito diritto reale. Infatti, l'apertura di un balcone non

può che integrare una servitù avente un duplice oggetto (la parziale occupazione dello spazio aereo sovrastante il fondo del vicino, in deroga alle facoltà dominicali di cui all'art. 840 comma secondo C.C., e il diritto di veduta e di affaccio in deroga alle distanze prescritte dall'art. 905 C.C.), ma non anche le diverse facoltà esercitate in deroga a uno dei principi informatori della proprietà fondiaria dei quali gli artt. 908 e 913 C. C. sono espressione. Cass. n. 7576 del 28/03/2007

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, pero, 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

LEGGE 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.

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 delFart. 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 fondiarie 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 mi 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 pianovolumetriche.

(Omissis).

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 satisfattivo, 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.

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.

INDICE

Articoli	Pagina
873, distanze delle costruzioni	9
874, comunione forzosa del muro sul confine	25
875, comunione forzosa del muro che non è sul confine	31
876, innesto del muro sul confine	34
877, costruzione in aderenza	36
877, fondi a dislivello negli abitati	67
878, muro di cinta	39
879, edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzosa	45
880, presunzione di comunione del muro comune	47
881, presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio	50
882, riparazione del muro comune	54
884, abbattimento di un edificio appoggiato al muro comune	57
884, appoggio e immissione di travi catena nel muro comune	57
885, innalzamento del muro comune	61
886, costruzione del muro di cinta	65
888, esonero dal contributo delle spese	68
889, distanze per pozzi, cisterne, fosse i tubi	69, 73, 74
890, distanze per fabbriche depositi nocivi e pericolosi	76
891, distanze per canali e fossi	79
892, distanze per gli alberi	82
893, alberi presso strade e canali e sul confine di boschi	87
894, alberi a distanza non legale	89
895, divieto di piantare alberi a distanza non legale	89
896 recisione di rami protesi e di radici	92
897, comunione dei fossi	95
898, comunione di siepi	98
899, comunione di alberi	99
900, specie di finestre	101
901, luci	108
902, apertura priva di requisiti prescritti per le luci	113
903, luci nel muro proprio o nel muro comune	115
904, diritto di chiudere le luci	116
905, distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi	118
906, distanze per l'apertura di vedute laterali od oblique	127
907, distanza delle costruzioni dalle vedute	130
908, scarico delle acque piovane	138

Testi Legislativi

Legge 6 agosto 1967 numero 765. Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150.	141
Decreto ministeriale 2 aprile 1968 numero 1444. Limiti inderogabili di densità edilizia di altezza di distanza	143
Sentenza costituzionale 10 maggio 2012 numero 114	147
Decreto legislativo 4 luglio 2014 numero 102 con cui è stata recepita la direttiva 2012/27/UE	149

INDICE ANALITICO

	Pagina
Abbaino	111
aderenza imperfetta	38
aderenza sopra la verticale	38
aderenza, nozione	35
alberi da piantare	83
alberi e regolamenti	88
alberi già esistenti	84
alberi, accesso ai fondi altrui	94
alberi, distanza da muro comune	86
alberi, distanza da muro divisorio	86
alberi, estirpazione	87, 90
alberi, filare	86, 91
alberi, recisione	87, 90
alberi, usi locali	93
albero di alto fusto	85
ascensore esterno	134
autorimesse in deroga	17
balcone, vedute	125
ballatoi e scale, veduta	106
ballatoio	125,136
Bolzano, distanze tra strade pubbliche	45
bombole del gas	72, 77
canale, nozione	81
canali di gronda	74
canna fumaria	78
canna fumaria e vedute	135
canne fumarie	77
cappotto termico	7
ceppaie	91
cisterna di gasolio	72
comunione di alberi e siepi	93,100
concimaia	72
condominio, vedute	137
condutture elettriche e pali	23
costruzione, nozione	21
costruzione, volume tecnico	20
danno cagionato al muro comune	55, 56
distanza dal confine e tra fabbricati	20
distanza pari ad edificio da edificare	17
distanze da muro comune, misura dalla facciata	21
distanze e codice della strada	46
distanze non codicistiche	5
distanze, piazze e vie pubbliche	46
distanze, strada pubblica intermedia	19
edifici a dislivello, distanze	17
fico, albero	85
filare, nel piantamento	91
fondi a dislivello artificiale	67
fondi a dislivello, muro di proprietà esclusiva	67
fondi finiti, nozione	22
fosso comune	97

fosso e confine 97
fosso fra fondi 97
fumo 77
grondaie 74
innesto e immissione di travi 35
isolamento termico 7
luce in genere 112
luce irregolare 111
luce irregolare, in genere 114
luce irregolare, servitù 112
luce, inferriata 111
lucernario 114
lucernario, veduta 106
luci e vedute 101
luci in muro divisorio 114, 117
luci in vano condominiale 114, 117
luci, muro divisorio 104
muro a dislivello 64
muro comune demolizione 59
muro comune distanze legali 63
muro comune innalzamento 64
muro comune, apertura di luci 49
muro comune, demolizione e danni 59
muro comune, demolizione e servitù 59
muro comune, innalzamento 63
muro comune, lavori prescritti dall'autorità 56
muro comune, misurazioni 21
muro comune, riparato da condomino 55
muro con canaletta 59
muro con rete metallica 64
muro condominiale perimetrale 59
muro di cinta 66
muro di cinta a dislivello e vedute 43
muro di cinta altezza 44
muro di cinta e distanze 19
muro di cinta, edificio a meno di 3 m 44
muro di cinta, nozione 43
muro di cinta, partecipazione alla spesa 43
muro di cinta, requisiti 66
muro di cinta, sopraelevazione 66
muro di comune utilità 55
muro di recinzione, con possesso 49
muro divisorio, presunzione 49
muro fra fondi non omogenei 49
muro scalettato e aderenza 38
nozione precaria e vedute 136
pali e palizzata, distanze 23
panorama, tutela 106
parete finestrata a dislivello 22
parete finestrata, distanza 19
parete finestrata, luce 111
parete finestrata, prevenzione 23
parete finestrata, veduta 19

piano di campagna 24
piano regolatore non pubblicato 32, 45
piano regolatore non pubblicato 45
pluviale 73, 74
portafinestra, veduta 106
porticati e distanze 17
porticato e veduta 126
presenza di un fosso e aderenza 38
prevenzione 33
prevenzione non serviamo un intermedio 32
prevenzione, aderenza prevista dal p. regolatore 32, 33, 34
prevenzione, costruzione sul confine 22
prevenzione, no per distanza dal confine 23
prevenzione, si per distanza tra fabbricati 32
rami, recisione, azioni giudiziarie 93
rami, recisione, norme pubblicistiche 93
rami, servitù 93
rampa, è costruzione 19
rialzamento del terreno 20
rientranza del muro, costruzione in aderenza 32
risarcimento danno 46
ristrutturazione e ricostruzione 20
scala esterna, veduta 137
scavo estrattivo e fossi 81
servitù di veduta e uno comune 49, 53
siepe, recisione, competenza 94
siepi e alberi 85
siepi e vedute 86
siepi e vedute 134
smottamenti e frane, prevenzione 81
sopraelevazione del muro di confine 30
sopraelevazioni e distanze 17
sporti 21
stillicidio 138
stillicidio, danni 140
stillicidio, deflusso naturale 140
stillicidio, panni stesi 139
stillicidio, tetto 140
strada di uso pubblico, distanze 46
strisce intermedia, neutralizzazione 18
successione in corso di causa 90
terrapieno, distanze 18
terreno sopraelevato, vedute 125
tetto e vedute 135
tettoia, costruzione 20
traliccio 22
tubi del condominio 71, 73, 74
tubi di riscaldamento 72
tubi per cavi elettrici 72
tubi per gasolio 77
usucapione 18
usucapione di costruzione abusiva 18
usucapione e alberi 85, 86, 90

usucapione e rami 86, 93
veduta del condominio 105
veduta diretta 135
veduta e botola sul tetto 105
veduta e comunione 106
veduta e finestra alta 105
veduta e parapetto 105, 107
veduta e pergolato 104
veduta e portafinestra 106
veduta e sopraelevazione 126,136
veduta in condominio, 126
veduta obliqua 134,135
veduta su spazi comuni 125
veduta trasformata in luce 117
veduta verso il basso 104
veduta verso il basso 134,135
veduta, nozione 104, 106
veduta, usucapione, 104
vedute e strada pubblica 124, 125
vedute oblique 125
vedute, distanze non derogabili 123, 124
veranda in condominio, vedute 133,136
vetrata, luce 111
zona sismica 22
zona sismica 35