

Edoardo Mori
Magistrato

**DISTANZE PER COSTRUZIONI, AL-
BERI, LUCI, VEDUTE**

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

Bolzano - 2005

AVVERTENZA

*Ho provato senza successo a rintracciare gli eredi di
G. Labriola e Vincenzo Ricci.*

*Se qualcuno avesse diritti da vantare, sono a sua disposizione.
La presente opera è coperta da copyright, ma può essere
utilizzata, con indicazione degli Autori, per scopi non commerciali.*

DISTANZE PER COSTRUZIONI, ALBERI, LUCI, VEDUTE

Articoli 873 - 908 del Codice Civile

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.). 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 è imprescrittibile, nondimeno è ammissibile la costituzione per usucapione di una servitù il cui contenuto contrasti con una delle dette limitazioni. (nella specie è stata ritenuta ammissibile la costituzione per usucapione del diritto di tenere una costruzione a distanza inferiore a quella dalla costruzione del vicino e dal confine prescritta dal regolamento edilizio)" (Cass. 1422/1970)

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

La giurisprudenza della Cassazione ha talvolta attenuato la normativa sulle distanze per costruzioni e vedute in ambito condominiale. Si ha l'impressione che spesso abbia ecceduto nel riconoscere il diritto del singolo ad usare delle parti comuni senza tener conto del diritto prevalente del singolo a non veder peggiorata la sua situazione.

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

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

Già nell'Ottocento si rinvengono opere del genere come quella di Piccoli Luigi, *Le servitù prediali ridotte in casi pratici incisi in rame e geometricamente dimostrate. Nuova edizione riformata coll'applicazione dei rami al Codice Universale della monarchia austriaca in cui sono comprese anche le servitù personali con annotazioni relative al codice italiano cessato, al diritto romano ed a' classici autori*. Milano, Batelli e Fanfani, 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.

Art. 873 - 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 sono fissati al suolo, ma vi poggiano senza fondamenta. Non si considerano costruzioni, ai fini delle distanze, i muri di cinta e i muri isolati di altezza inferiore a tre metri (art. 878).

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

La norma sulle distanze ha lo scopo tradizionale 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. Inoltre la norma si applica solo in rapporto al confine con un fondo di altro proprietario. Quindi chi costruisce sul proprio terreno, a distanza dai confini, può creare tutte le intercapedini che vuole. L'obbligo della distanza di tre metri va riferito al primo confine che si incontra; se vi è un confine, poi una sottile striscia di terreno di un secondo proprietario (oppure una strada con sedime autonomo) e poi il confine di un terzo proprietario, non vi è obbligo di osservare distanze rispetto a questo terzo (sempre salvo diverso regolamento comunale).

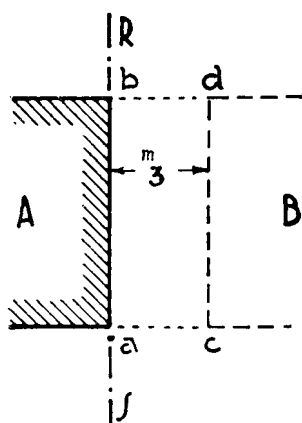
Chi costruisce in prossimità del confine di un terreno su cui non vi sono già costruzioni, deve costruire a m. 1,5 dal confine.

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. La 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!



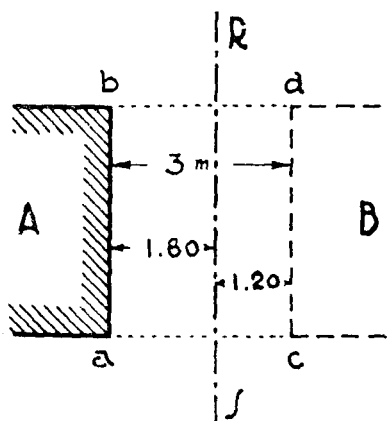
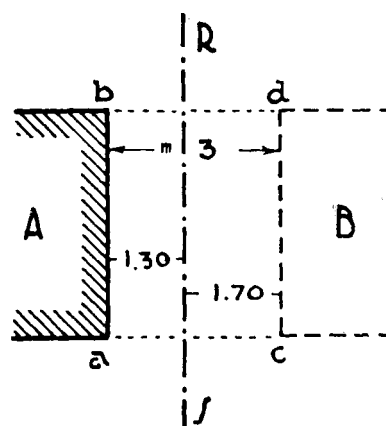
Se A ha costruito sul confine, B deve costruire a 3 m oppure in aderenza al muro *ab* oppure, a sua scelta, può rendere comune il muro *ab*.

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.



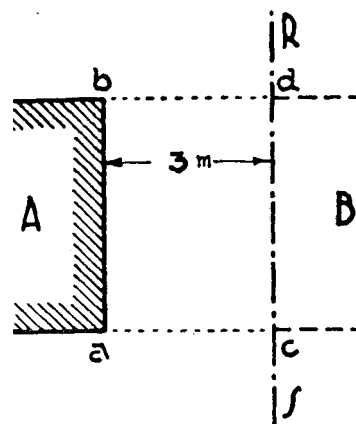
Se A ha costruito a più di m 1,8, B può costruire a m 1,2 dal confine.

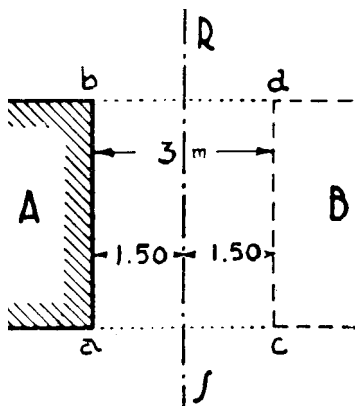
Però in tal caso non può aprire vedute nel suo muro *dc* (art. 905 C.C.)

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*.

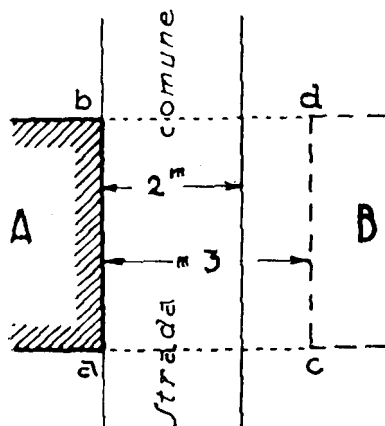
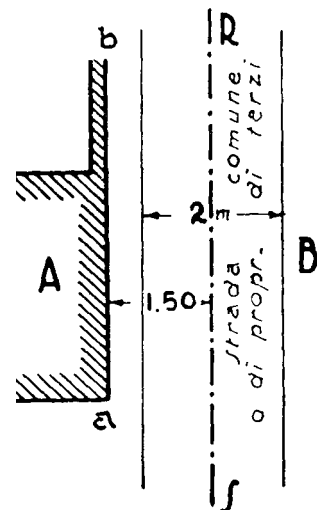
Se B vuole aprire finestre deve stare a m. 1,5 dal confine; ma A potrà allora sempre estendere il suo fabbricato fino a m. 1,5 dal confine.





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.



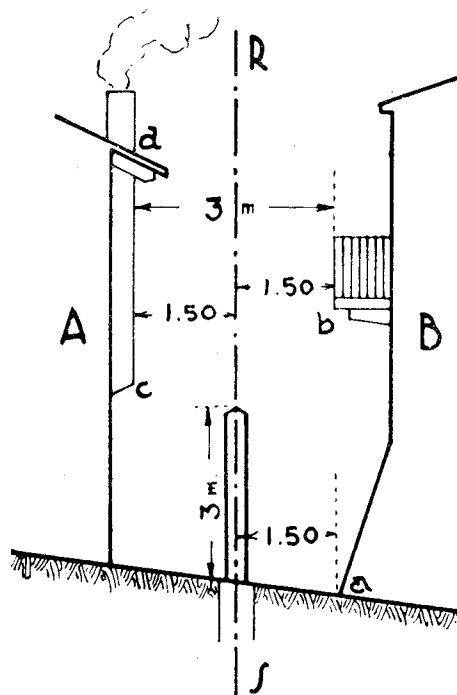
Se A ha costruito sul confine della strada comune larga 2 metri, B può costruire sulla linea cd.

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).

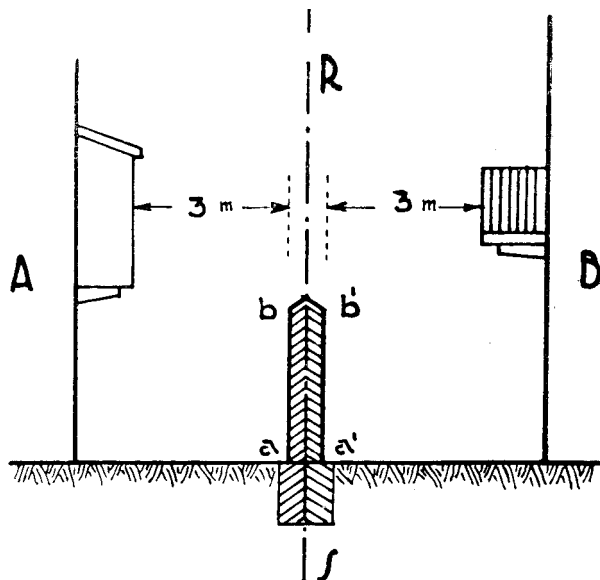
Ecco come deve essere misurata la distanza delle costruzioni in caso di balconi o altri sporti.

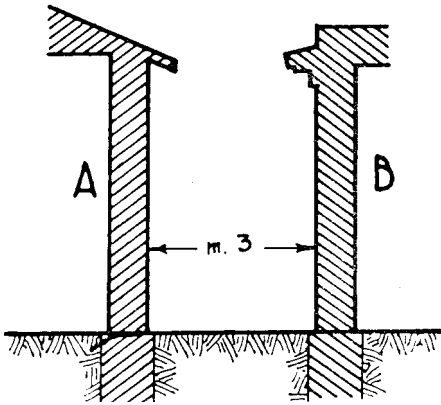
In tema di distanze legali fra edifici, mentre non sono a tal fine computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria di limitata entità, come la mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, rientrano nel concetto civilistico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



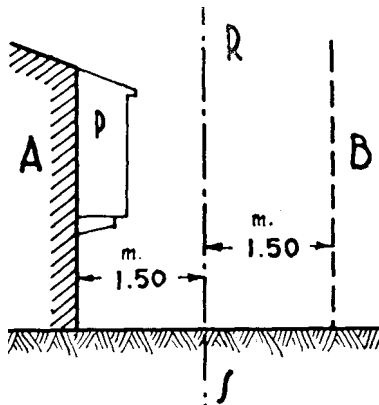
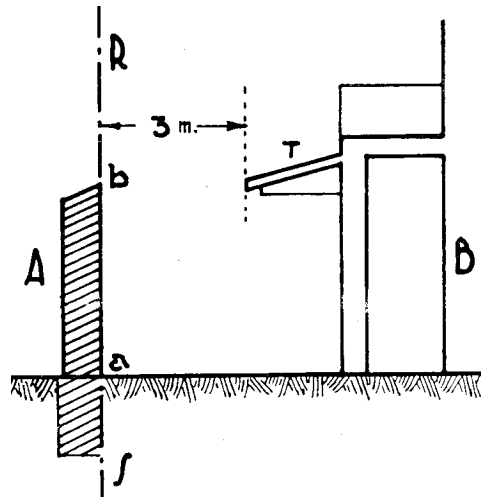
Se il muro di cinta è alto più di tre metri o ha struttura diversa da quella di muro di cinta (ad es. ci si può costruire sopra, cosiddetto muro di edificio), gli sporti devono trovarsi a 3 metri dalle sue due pareti (e non dal confine ideale). Art. 907 C.C.





Le distanze non valgono per le fondazioni, salvo che siano fuori terra. Non si considerano cornicioni, falde del tetto, cariatidi, ecc.

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

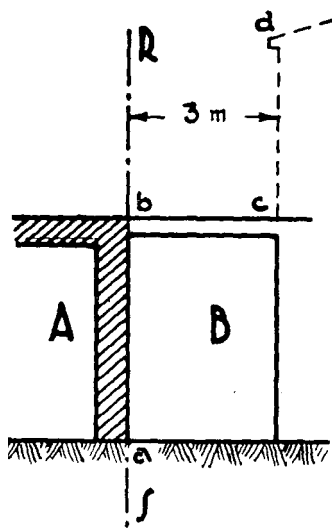
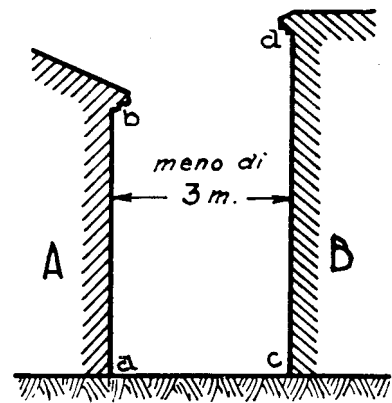


Se A ha costruito la sua porzione pensile a distanza non regolare, B può chiederne la demolizione e costruire a m 1,5 dal confine (salvo usucapione di A).

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.

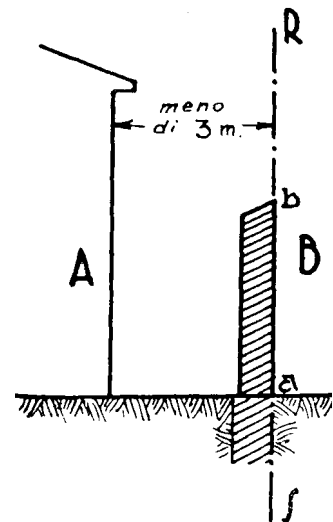
Se vogliono innalzare la costruzione devono arretrare la nuova porzione.

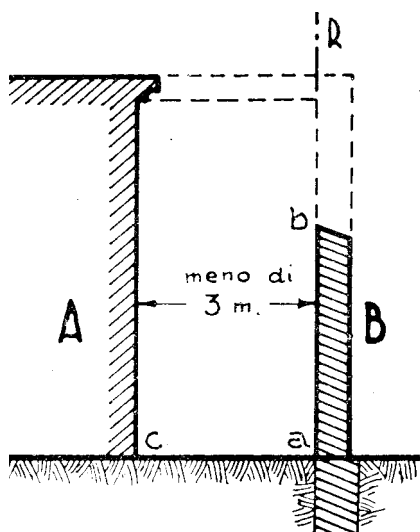
Il diritto di ricostruire il muro si prescrive in 10 anni, dal momento in cui non esistono più i ruderi del vecchio muro.



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

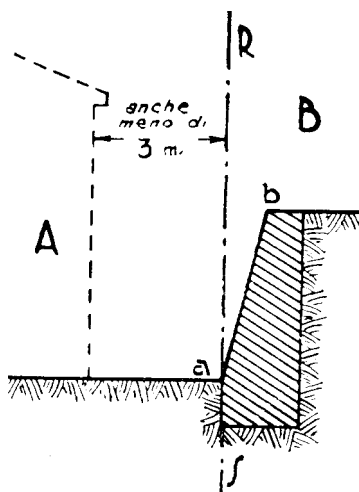
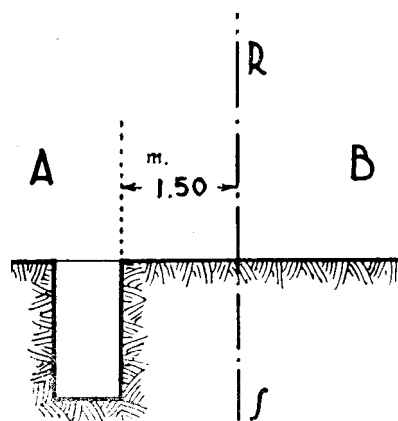
Se A ha costruito a meno di 3 m dal confine ove ha costruito un muro edificale o più alto di tre metri, B può chiedere la comunione del muro, ma non può sopraelevarlo (art. 878 C.C) e non può far arretrare A a tre metri. È B che deve stare a 3 m dalla parete *ab*.





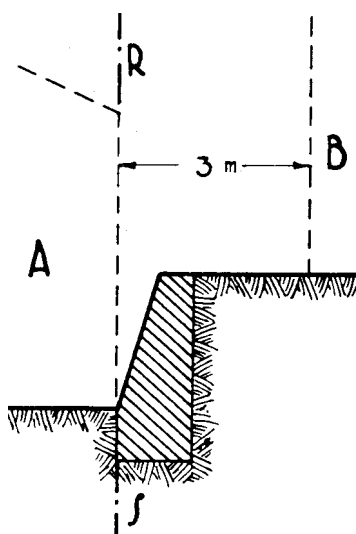
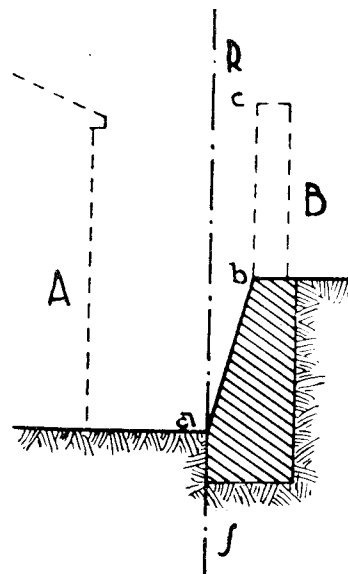
A ha costruito a meno di 3 m dal muro di B. Deve abbattere la sua costruzione, ma può anche rendere comune il muro di B e fabbricare su di esso riempiendo lo spazio. Se A ha acquisito il diritto di conservare la sua costruzione, B non può sopraelevare il proprio muro *ab*.

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.



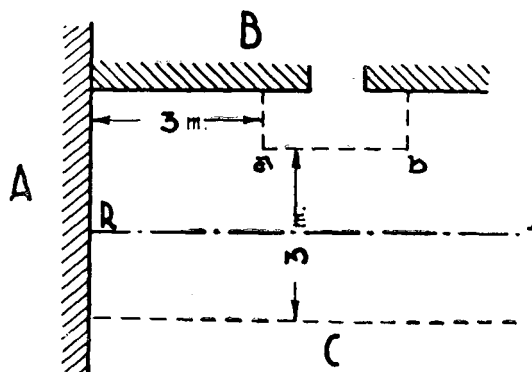
Il muro *ab* di sostegno del terrapieno di B è equiparato ad un muro di cinta e quindi A può costruire anche a meno di 3 m. da esso. Nulla cambia ovviamente se il muro di cinta prosegue oltre il piano di campagna.

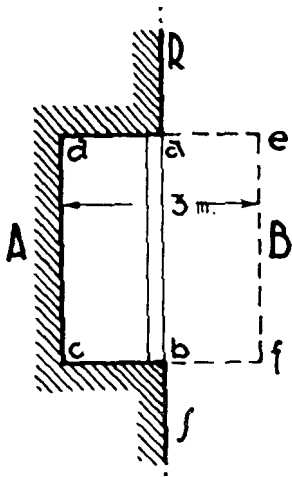
Se B costruisce per primo sul suo muro di sostegno *ab*,
 A può rendere comune il muro pagandone la metà e pa-
 gando il terreno fino alla linea di confine.



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

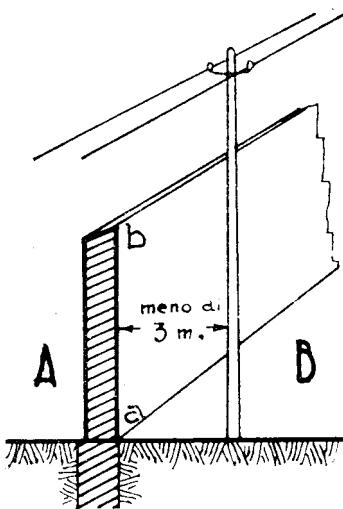
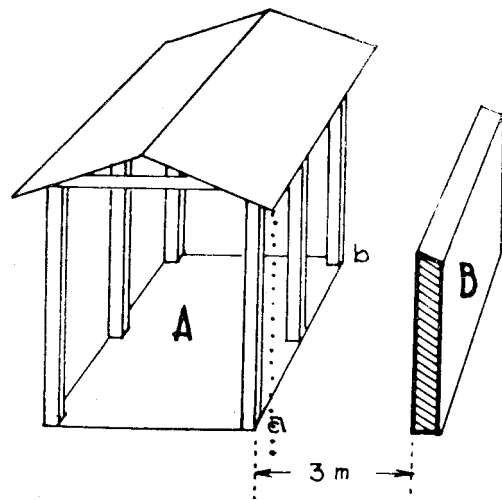
Se esiste il fabbricato di A e B vuole co-
 struire un balcone, deve rispettare la distan-
 za di 3 m sia da A che dalla costruzione di
 C, se esiste. E C dovrà osservare i 3 m. dallo
 sporto massimo del balcone *ab*.





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 m dal muro di A.
 Non esiste una distanza minima per pali, salvo che essi assumano le caratteristiche di una costruzione (traliccio).
 Un camino o fumaiolo o una ciminiera sono costruzioni.

Art. 874 - 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 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; se il muro è a cavallo del confine ognuno dei due proprietari è già proprietario della sua metà e può chiedere la medianza dell'altra metà pagando la metà del suo valore (cioè un quarto del valore dell'intero muro e terreno su cui poggia)

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

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

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

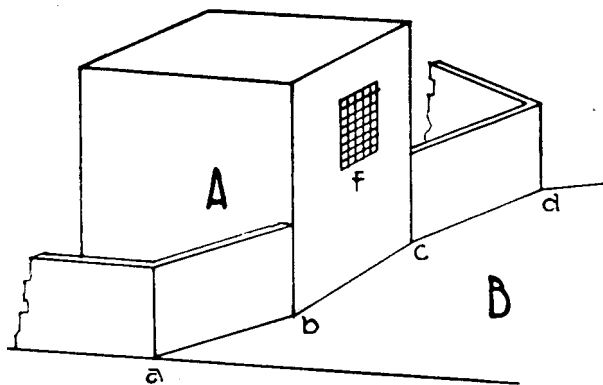
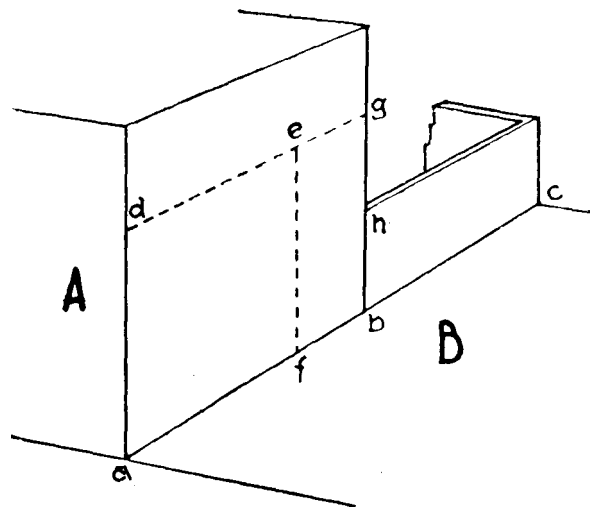
Se i due fondi sono a dislivello, il proprietario del fondo più in alto deve rendere comuni anche le fondamenta e non solo la parte di muro al suo livello (Cass. confusa; a me pare si debba applicare l'art. 887 C.C.).

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

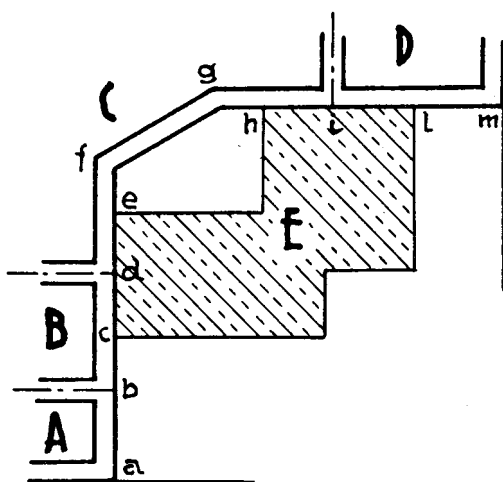
Se il diritto di comunanza viene acquisito per usucapione, esso è limitato alla porzione di muro concretamente utilizzata.

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

Se B vuole costruire sulla superficie $a-def$ 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.

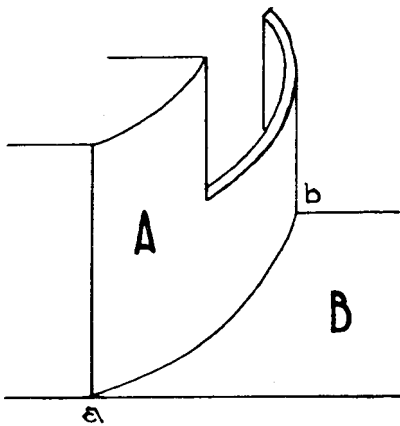
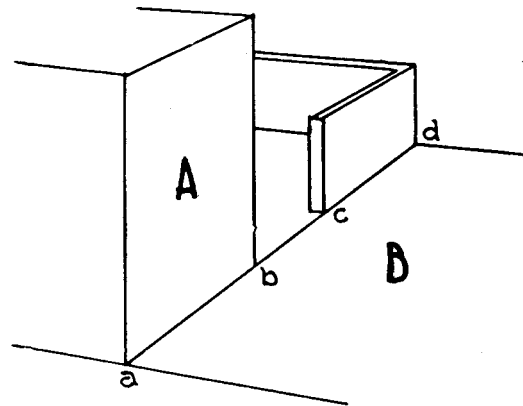


Se il muro è spezzato B può acquistare la comunione solo dei tratti rettilinei che gli servono, ad es. ab e bc . L'esistenza di una luce in vetrocemento sulla parte bc non impedisce la medianza.



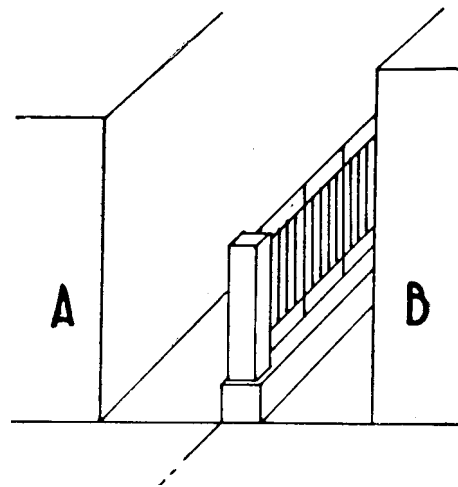
Se E vuol costruire appoggiandosi ai muri delle proprietà di A, B, C, D, deve acquistare al comunione dei tratti bd , df , gi , im .

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

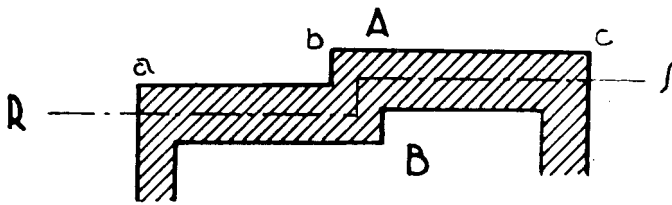


Se il muro di A è curvilineo, B si arrangia e deve acquistare comunque la comunione di tutto il muro!

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.

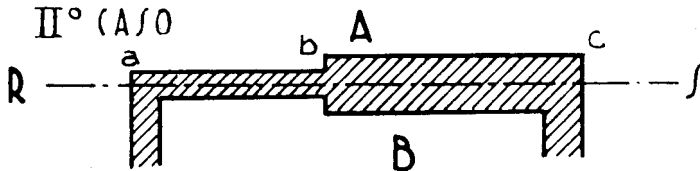


I° (A/O)



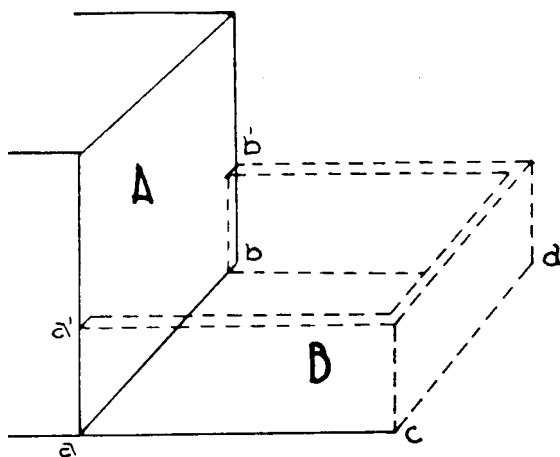
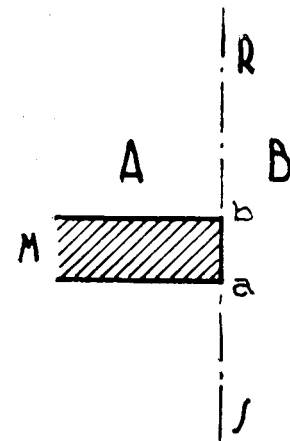
Se B ha costruito lungo un confine spezzato, A può chiedere la comunione anche limitatamente al tratto ab o bc .

II° (A/O)



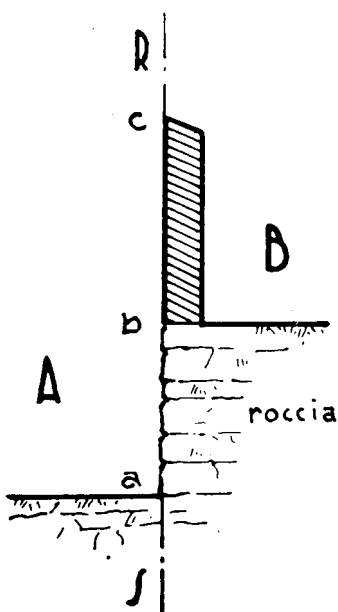
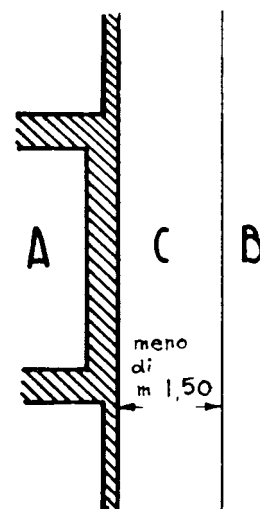
Se invece B ha costruito sul confine rettilineo, A deve acquistare la comunione di tutto il muro.

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.



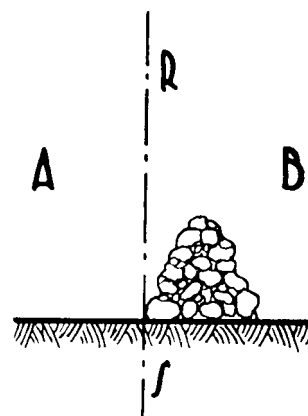
Se B vuole recintare il suo terreno $abcd$, può appoggiare le testate del suo muro su A senza acquistare la comunione del muro.

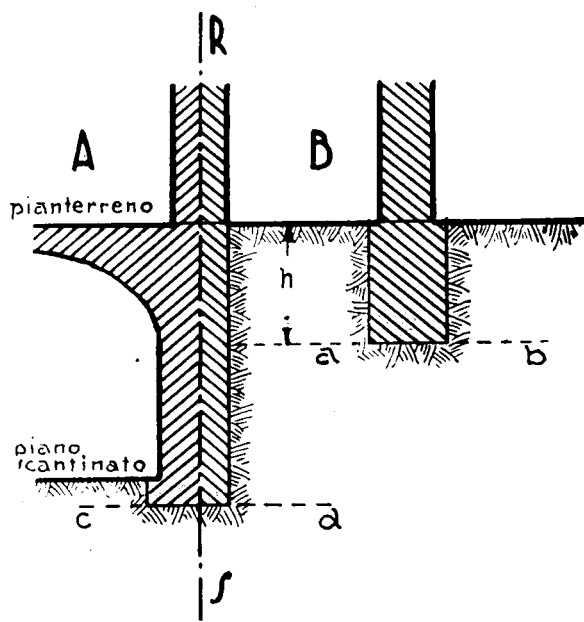
L'esistenza di una striscia di terreno o fosso larga meno di m 1,5 fra A e B e appartenente ad un terzo C impedisce a B di costruire in aderenza ad A.



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.

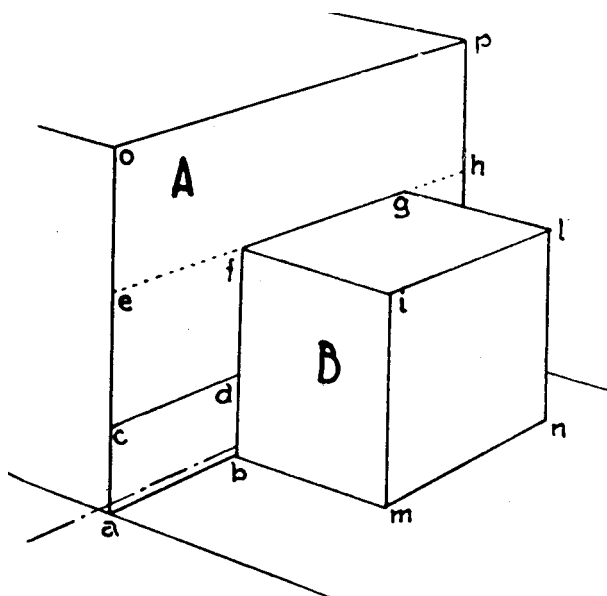
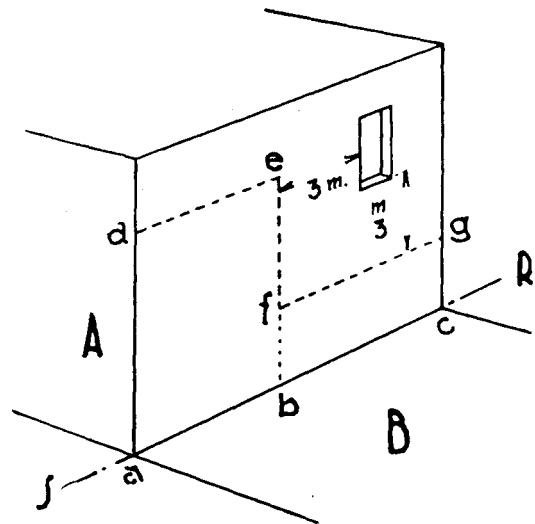
A non può prendere a pretesto l'esistenza di un muro a secco privo di fondamenta per occupare parte del terreno di B; la comunione si giustifica solo in presenza di un muro idoneo all'appoggio di una costruzione.





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*.

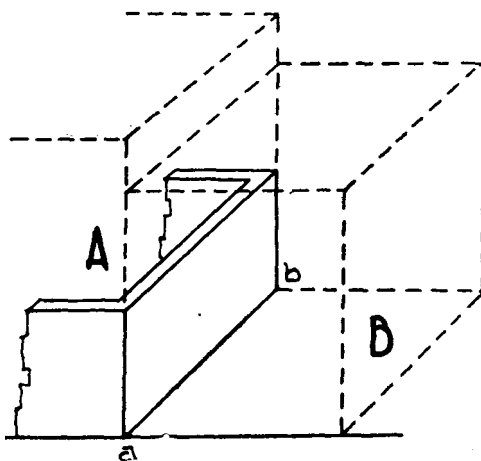
Se sul muro di A vi è una finestra, B può chiedere la comunione del muro, ma deve rispettare la distanza di tre metri sotto la finestra e al suo fianco. Pare comunque che debba pagare la metà dell'intero muro.



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. 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.)

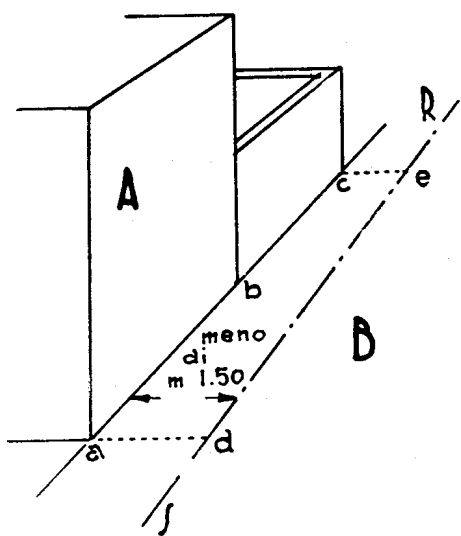
Il proprietario della prima costruzione può evitare ciò o arretrando il suo muro oppure spostandolo sul confine. A tal fine deve essere interpellato.

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.

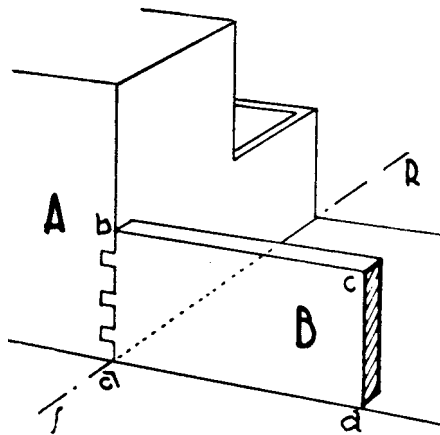
A può allargare la costruzione fino al confine RS ma può anche costruire un muro di cinta su di esso. In tal caso trova applicazione l'art. 878 C.C. che impedisce di appoggiarsi al muro di cinta se oltre esso vi è una costruzione a meno di 3 metri. B dovrà quindi costruire a m 3 dalla facciata *ab*.

Art. 876 - Innesso 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.

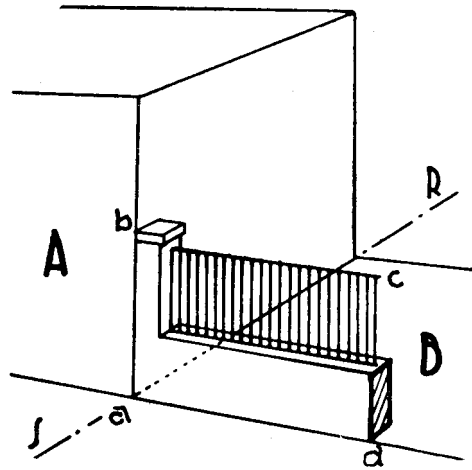
L'articolo si riferisce solo all'ipotesi in cui il nuovo muro si inserisce, si innesta, al precedente in modo da divenire un'unica struttura portante con esso. Se la testa del muro viene semplicemente appoggiata al muro preesistente, senza un collegamento strutturale, non è dovuta alcuna indennità.

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. 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.

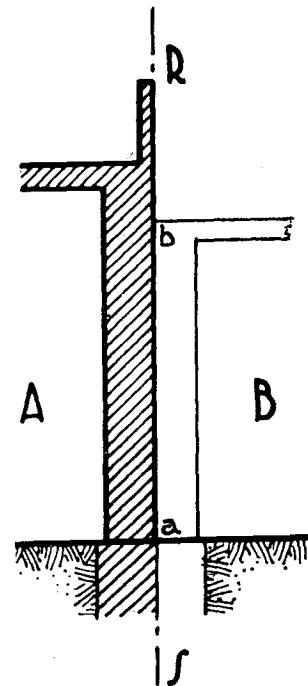
Se il vicino costruisce in questo modo, a distanza inferiore a quella prescritta, bisogna fare attenzione e ricordarsi che in venti anni egli acquisisce il diritto a tenere la sua costruzione a distanza inferiore a quella legale.

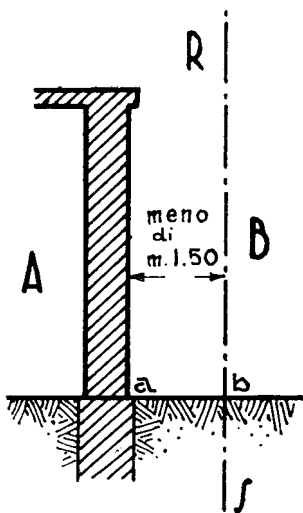
Già abbiamo visto (art. 875 C.C.) che cosa accade se il muro del vicino non è sul confine, ma a distanza inferiore di m 1,5. Il diritto di occupare la zona vacua è però limitato alla lunghezza dell'edificio esistente.

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.

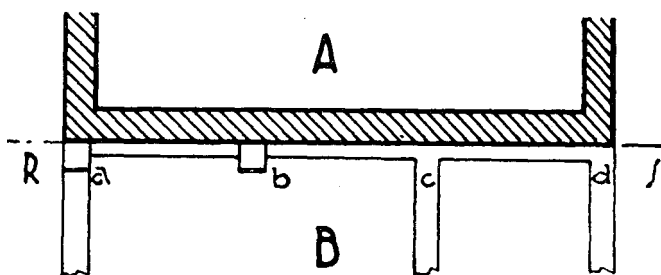
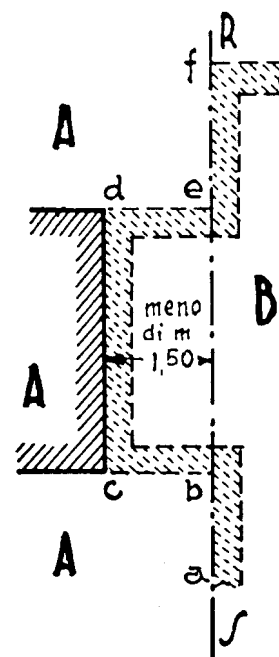
B non deve pagare alcunché ad A.





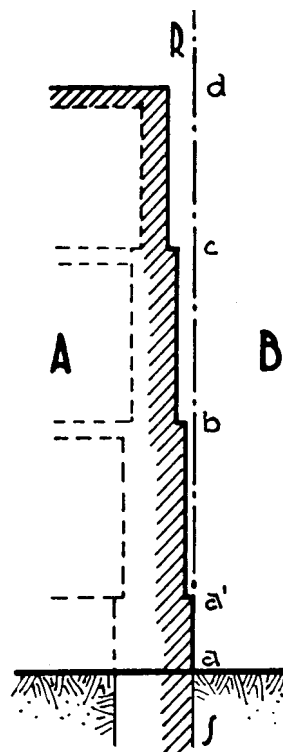
B può costruire in aderenza ad A salvo che A scelga di arretrare la sua costruzione a m 1,5 oppure di allungarla fino al confine.
Non si tiene conto di reti, fili spinati, palizzata morta.

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.

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. Secondo la Cass. B potrebbe però costruire sulla linea ad creando intercapedine (caso dubbio, v. Cass. 449/1985)



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 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 possono essere muri di cinta o muri di fabbrica.

Il muro di cinta può essere collegato ad un edificio oppure essere isolato.

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" (8144/2001).

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 cod. civ. 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.

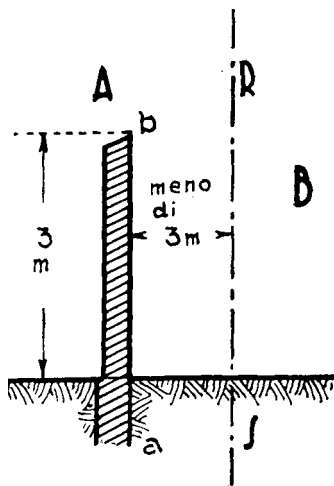
Questi muri vanno distinti dai muri di fabbrica che svolgono diversa funzione o che sono costruiti in previsione di far parte di un edificio.

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

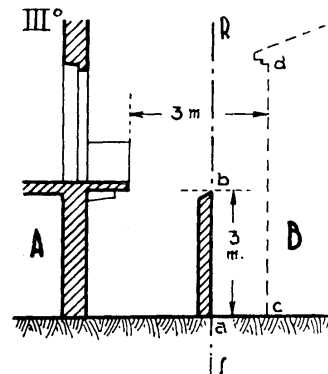
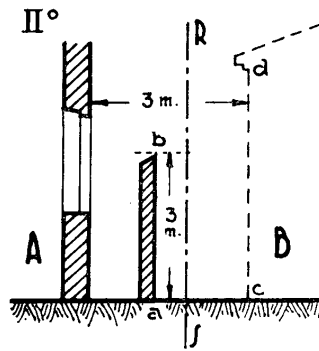
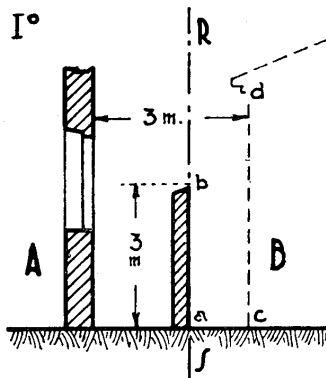
Il muro di cinta deve rispettare le distanze poste a tutela di vedute (Cass. 699/1983).

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 cod. civ. 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" (8807/2003).

La regola non si applica se contro il muro di cinta vi è già una costruzione in aderenza.

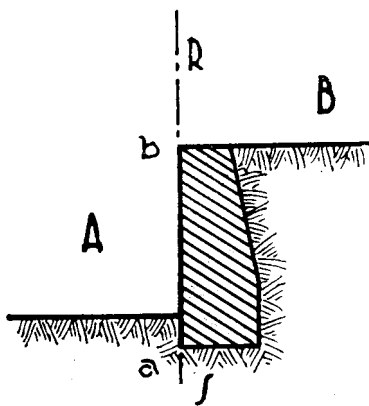


B può costruire sul confine RS purché su A non vi sia un edificio a distanza inferiore a m 3.



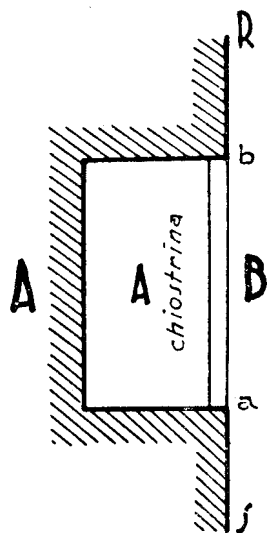
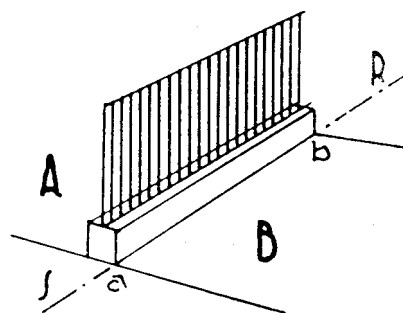
I e II) Il muro di cinta ab può essere reso comune da B; egli però non può incorporarlo in una sua fabbrica né costruirvi in aderenza perché vi è la precedente costruzione A a meno di m 3 dal confine.

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.



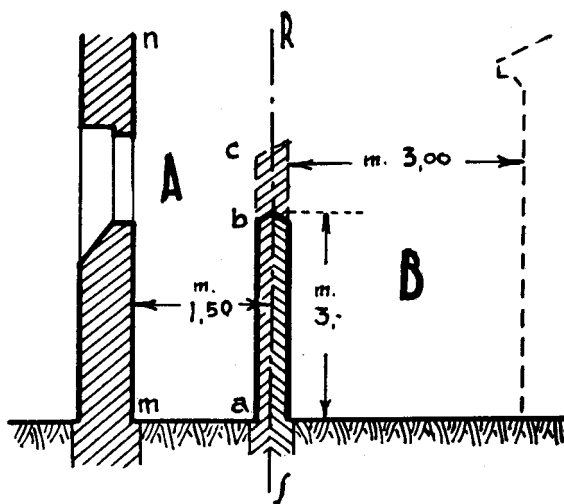
Si considera muro di cinta anche quello che è infisso o appoggiato con le sue teste nel muro perimetrale di un edificio al fine di chiudere o proteggere una chiostrina o pozzo di luce. B può costruire a m 3 di distanza.

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

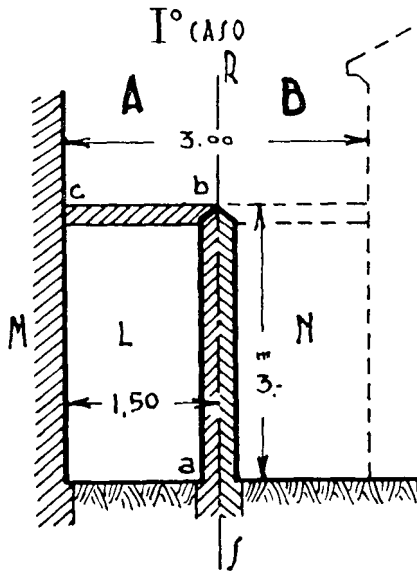
Sia ora il caso che solo A abbia costruito a m. 1,5 e abbia aperto una finestra, cosa lecita. Se A alza il muro oltre m 3 esso non è più muro di cinta ma un muro di fabbrica da cui si devono osservare le distanze di cui all'art. 873.

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.

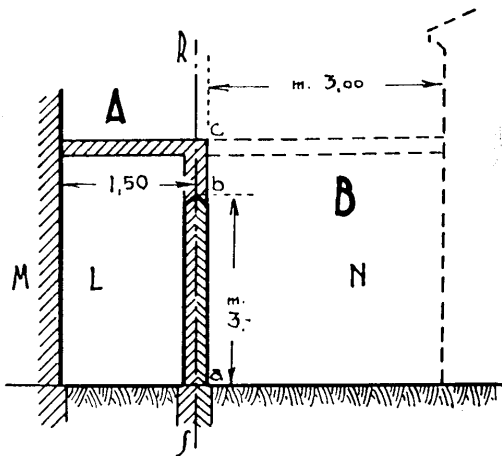
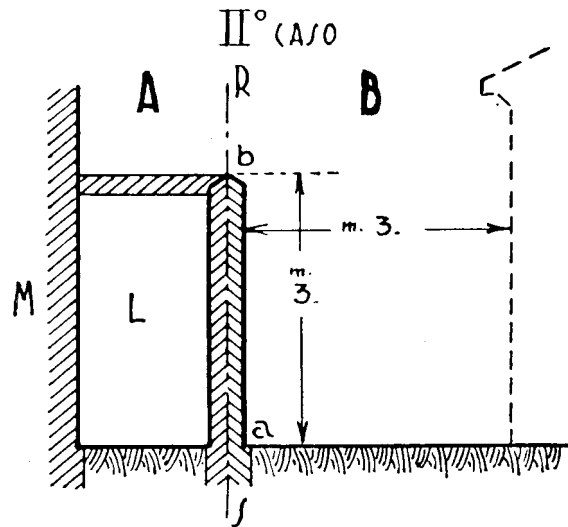


A possiede l'edificio M a m 1,5 dal confine su cui vi è il muro di cinta *ab*. Egli costruisce il locale L coprendolo con il solaio *bc* e appoggiandosi al muro di cinta. Il muro non è più di cinta ma diventa muro di fabbrica. B, se vuole costruire a sua volta, si trova di fronte a due alternative.



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

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



Se A ha alzato il muro di cinta oltre m 3 e ha creato il locale L, anche B può costruire per l'altezza *ac* poiché il muro non è più di cinta. Però se supera tale altezza, deve stare a 3 m dalla faccia *ab* del muro.

Art. 879 - Edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzosa
Alla comunione forzosa non sono soggetti gli edifici appartenenti al demanio pubblico e quelli soggetti allo stesso regime, né gli edifici che sono riconosciuti di interesse storico, archeologico o artistico, a norma delle leggi in materia. Il vicino non può neppure usare della facoltà concessa dall'art. 877.

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

Solo il secondo comma ha sollevato qualche problema interpretativo.

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

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

Art. 880 - Presunzione di comunione del muro divisorio

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

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

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

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

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

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

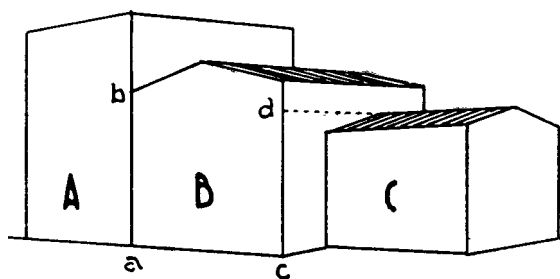
Il secondo comma estende la presunzione di comunione anche ai muri di cinta.

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

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

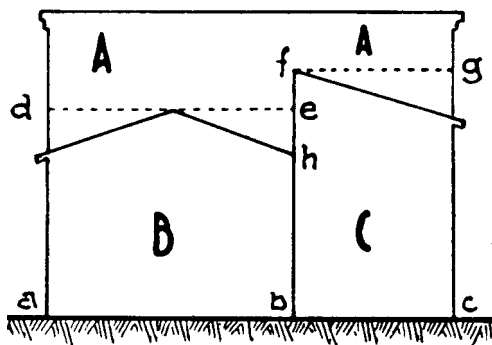
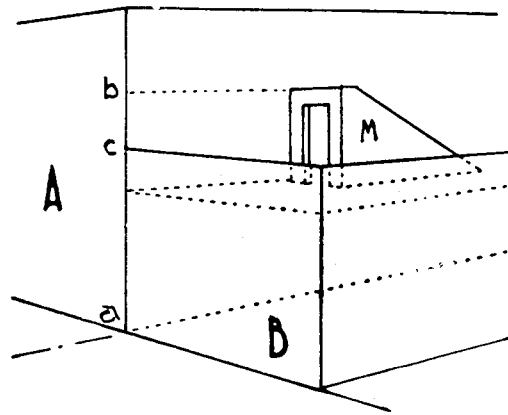
La presunzione viene meno quando risulta che il muro non è a cavallo del confine, ma entro il confine del terreno cintato e quando vi sono segni materiali che dimostrano l'esclusiva proprietà del muro (pioventi, pluviali, incavi, ecc.).

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



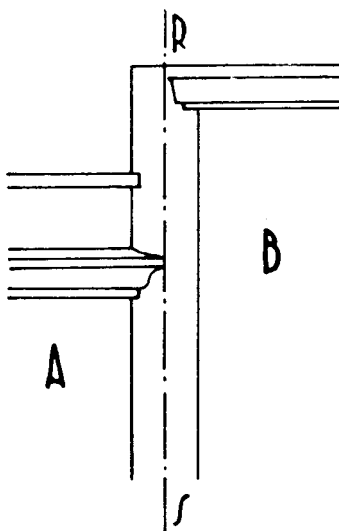
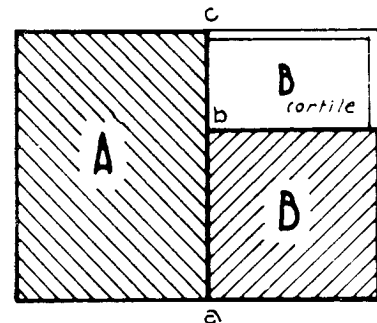
Tra i fabbricati A e B il muro si presume comune per l'altezza *ab*. Il muro fra B e C si presume comune per l'altezza *cd* e per tutta la sua lunghezza.

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, ecc..

Art. 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 piovante e in ragione del piovante 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 piovante 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):

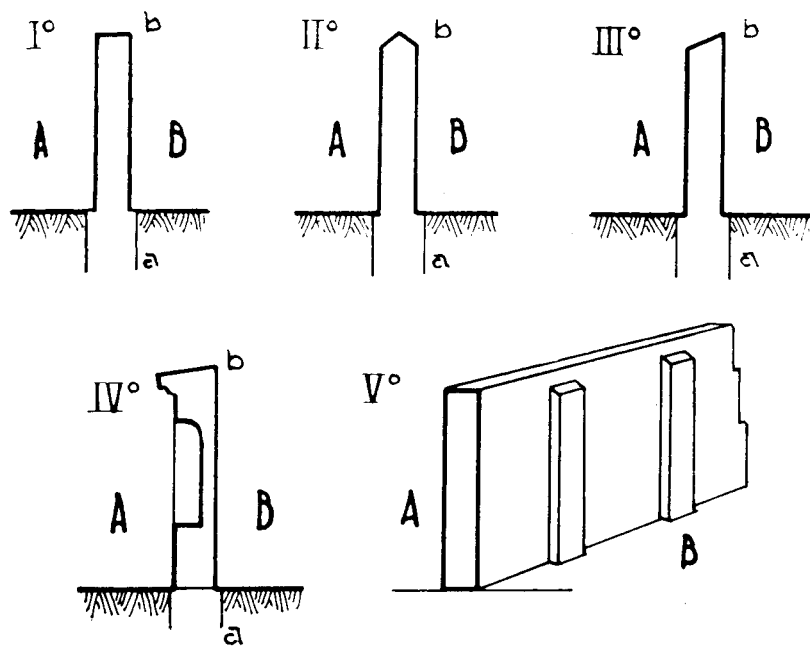
- verso cui è inclinata la superficie superiore del muro (piovante). È il criterio prevalente. Se il piovante è doppio si deve presumere la comunione del muro (Cass. 1784/1966);
- verso cui vi sono uno o più sporti come cornicioni o mensole.
- verso cui siano stati ricavati nel muro uno o più vani che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

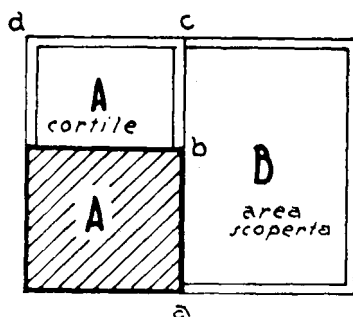


I° - Il muro si presume comune in mancanza di ogni segno a cui ricollegare una presunzione. Il fatto che B abbia costruito il muro a proprie spese non dimostra nulla perché se lo avesse costruito sul terreno di A, il muro sarebbe acceduto al fondo A!

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.

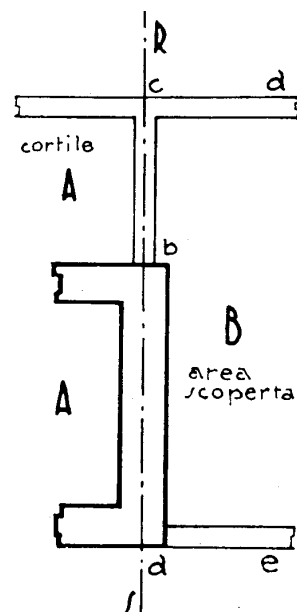


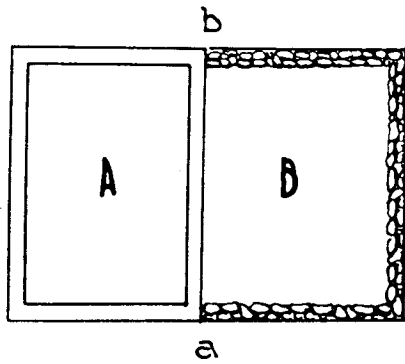
Se il tratto del muro di cinta bc non è in asse per grossezza con il muro ab ed è costruito con materiali eguali a quelli del tratto cd e commesso ad esso, si presume che tutto il muro abc appartenga ad A e che B si sia solamente attestato nei punto a e c .

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

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

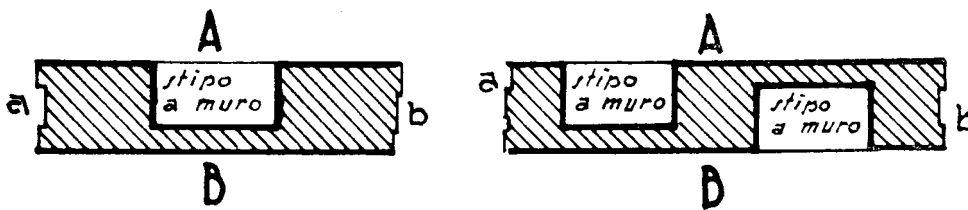
b) se il tratto bc ha doppio piovente, si presume comune; se poi esso è dello stesso materiale e struttura di ae e cd si presume che A abbia reso comune tutto il preesistente muro di cinta ac , lasciando solo il vecchio tratto bc .



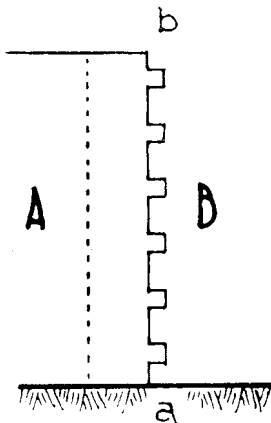


Se il fondo A è recintato con muro a malta e il fondo B è recintato con muri a secco o siepi, si ritiene che il muro *ab* sia tutto di A.

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

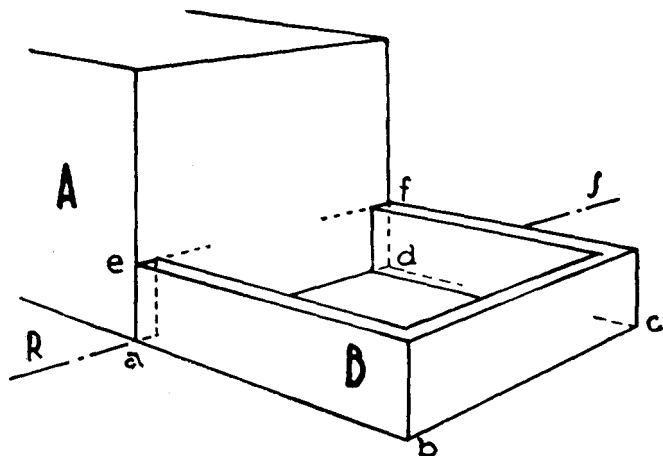


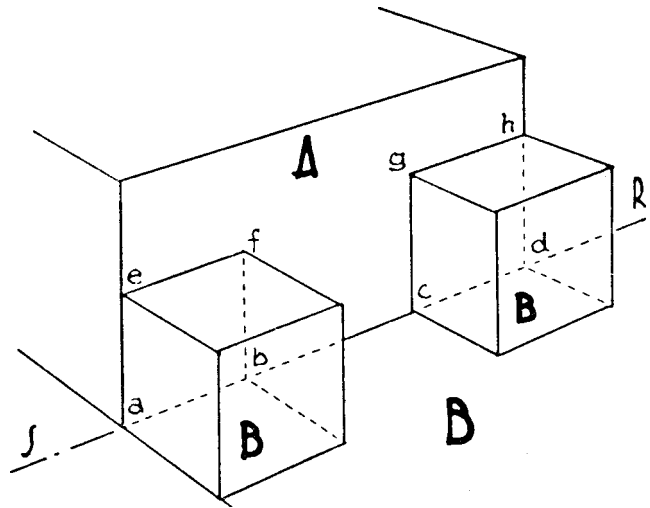
La presenza di vani oltre la metà dello spessore, da entrambi i lati, fa presumere la comunione del muro.



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

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



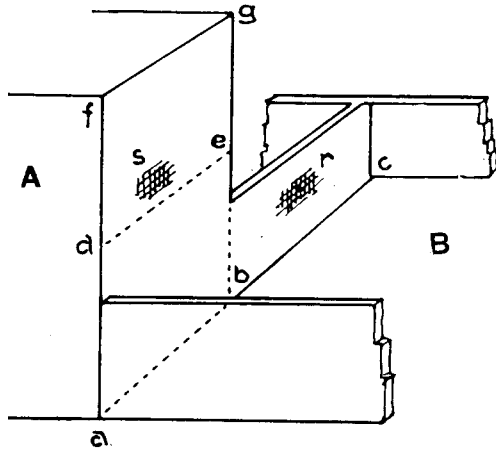


Se risulta che le due fabbriche di B sono state appoggiate al muro di A per contratto o per usucapione, la zona *bcfg* non si presume comune fra A e B e quindi A può aprirvi luci legali.

Art. 882 - Riparazioni del muro comune

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

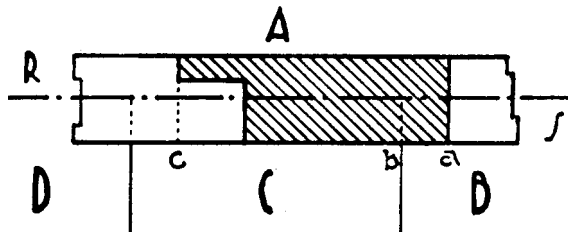
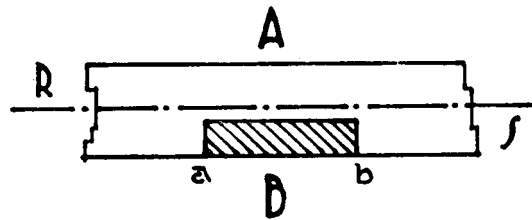
Il comproprietario di un muro comune può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, rinunciando al diritto di comunione, purché il muro comune non sostenga un edificio di sua spettanza.



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

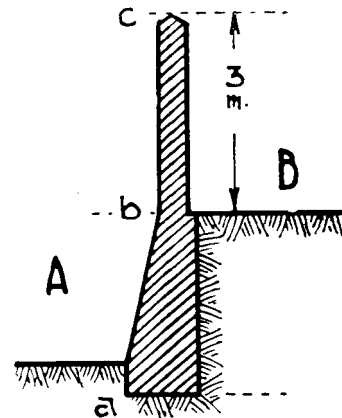
Se deve essere fatta la riparazione *S* sul muro *defg*, che è comune, B può non pagare se rinuncia alla comunione al tratto *defg* in cui la linea *de* rappresenta il limite inferiore minimo al di sotto della zona da riparare.

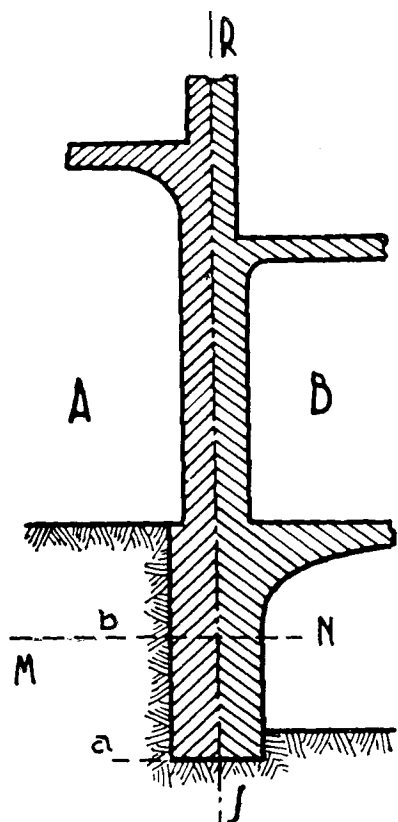
Se nel muro comune si deve eseguire la riparazione *ab*, sia A che B concorrono egualmente alla spesa.



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

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

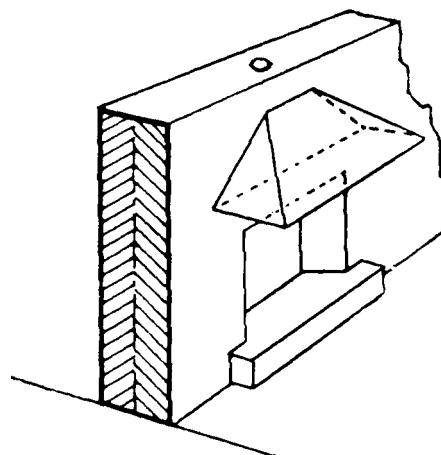




Nel caso di edificio con scantinati, B deve pagare le riparazioni del muro nella cantina fino al livello MN, a cui giungerebbero le normali fondazioni della parte superiore se non vi fosse lo scantinato. La parte sopra la linea MN verrà riparata con spesa ripartita in parti eguali nella parte in cui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

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

Se nel muro comune vi è un camino e da esso derivano danni al muro, il padrone del camino dovrà sostenere tutte le spese di riparazione (*il muro è disegnato come se fosse diviso fra i confinanti verticalmente; in realtà è comune pro quota.*)



Art. 883 - Abbattimento di edificio appoggiato al muro comune

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

Art. 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.).

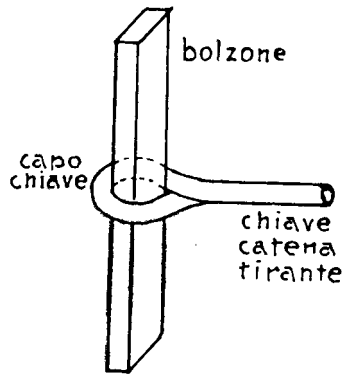
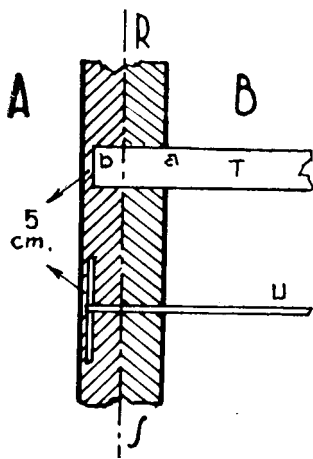
È norma speciale e tassativa che non ammette interpretazione analogica (ad es. allo inserimento di tubi)

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

Nello spessore del muro si computa anche l'intonaco.

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

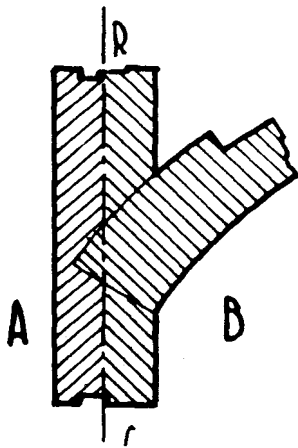
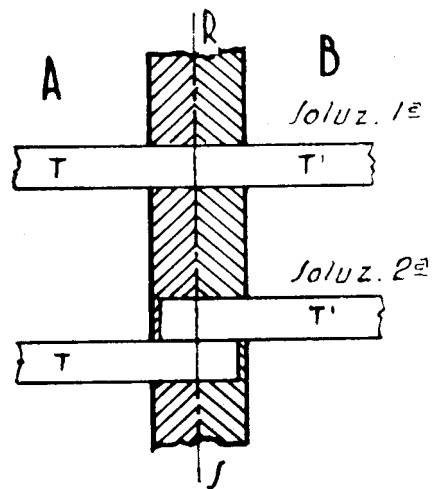
Posso usucapirsi servitù di appoggio od immissione, se sono apparenti.



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

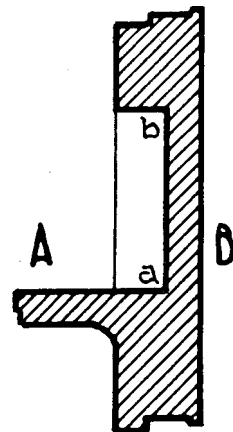
Se A vuole incastrare un trave a sua volta, può accorciare il precedente fino a metà del muro, a sue spese.

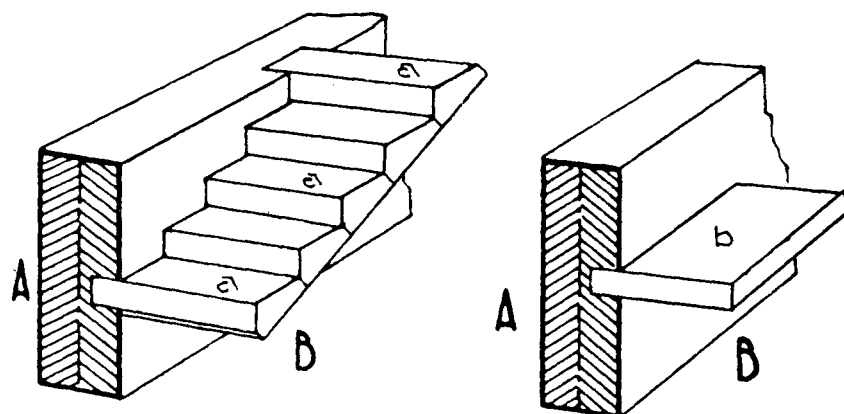
Non sempre è necessario accorciare la trave; la nuova trave può essere affiancata o sovrapposta alla precedente.



Se la statico lo consente, B può appoggiare una volta anche oltre la metà del muro. Se A dovesse aver 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. 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.

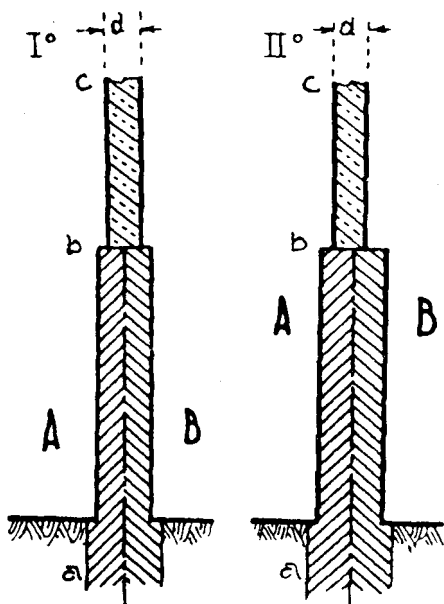
Se il muro non è atto a sostenere la sopraedificazione, colui che l'esegue è tenuto a ricostruirlo o a rinforzarlo a sue spese. Per il maggiore spessore che sia necessario, il muro deve essere costruito sul suolo proprio, salvo che esigenze tecniche impongano di costruirlo su quello del vicino. In entrambi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

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

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



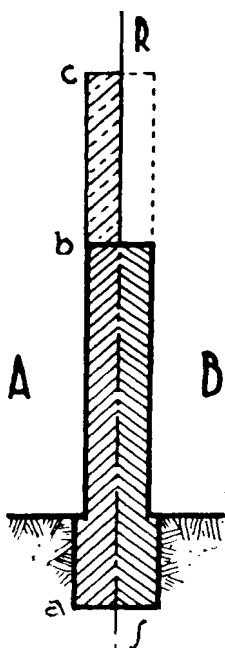
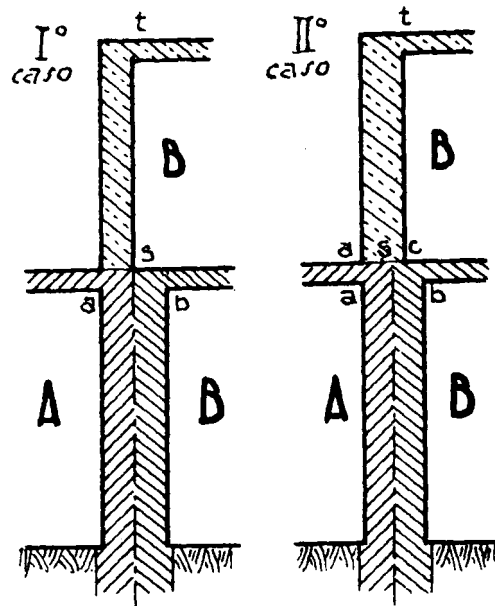
L'innalzamento del muro può essere parziale sia per quanto concerne la lunghezza del muro che per il suo spessore. Anche il materiale e la tecnica costruttiva possono essere scelti liberamente.

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.

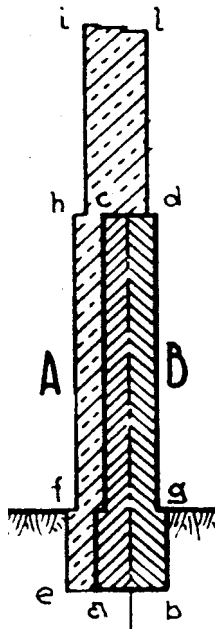
La Cass. 994/1971 ha stabilito che il muro deve essere a filo della proprietà di chi costruisce. Quindi NON come sopra illustrato (A deve costruire nel punto *b*).

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*.



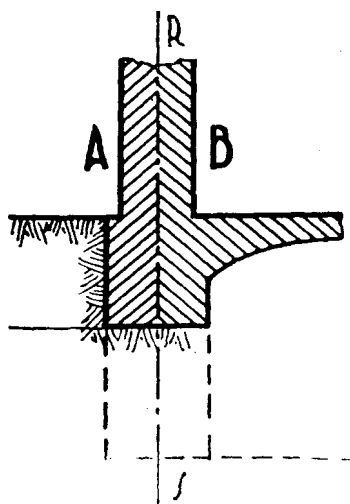
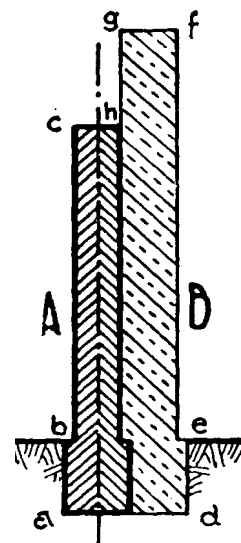
B Se A ha costruito il muro sulla sua metà, B potrà costruire a sua volta senza nulla pagargli e tutto il muro diventerà comune.



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. 886 - Costruzione del muro di cinta

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

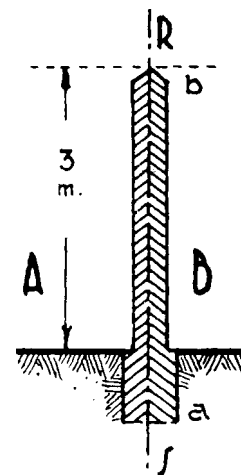
Questo articolo tratta il caso molto particolare (è norma eccezionale non estendibile per analogia) del muro di cinta che separa due proprietà omogenee (due case, due giardini, due cortili, due aree edificabili, così che vi sia eguaglianza di interessi e di utilità) e che ognuno dei due confinanti può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

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

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

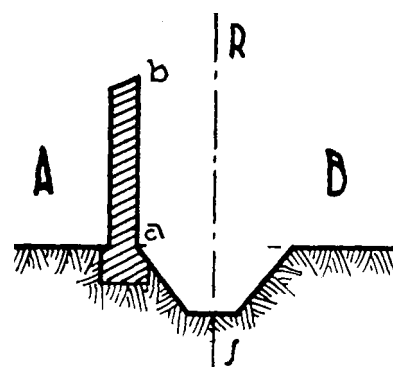
Se il proprietario di uno dei due fondi, lo sbanca e ne abbassa il livello, non può pretendere che venga abbassata anche l'altezza del muro esistente (Cass. 1058/1966).

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. 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.

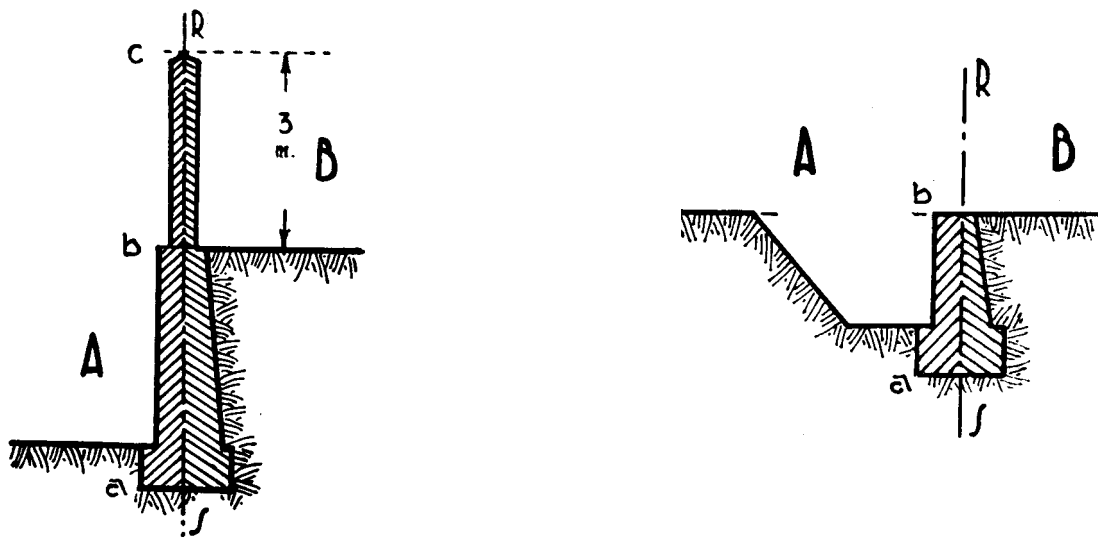
Il dislivello fra i due fondi deve avere origine naturale. Chi crea un dislivello artificiale è tenuto anche a sostenerlo

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

Art. 888 - Esonero dal contributo nelle spese

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

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



La parte *ab* 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. 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. 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.

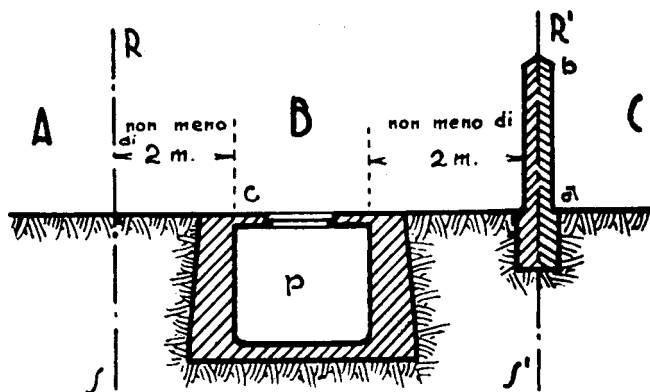
La presenza di muri sul confine, siano essi o meno a cavallo dello stesso, individuali o comuni, non fa venir meno il fatto che la distanza di due metri si misura dal confine.

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!)

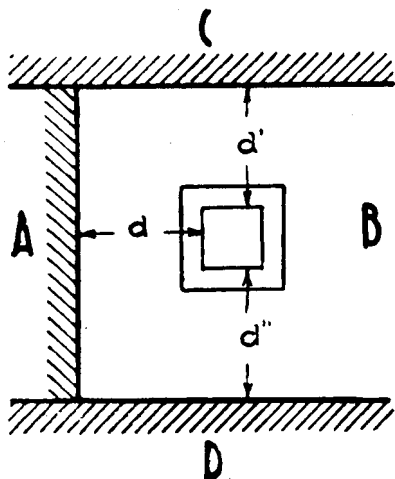
Rientrano invece fra i "tubi per acque" le grondaie e i canali di gronda.

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.



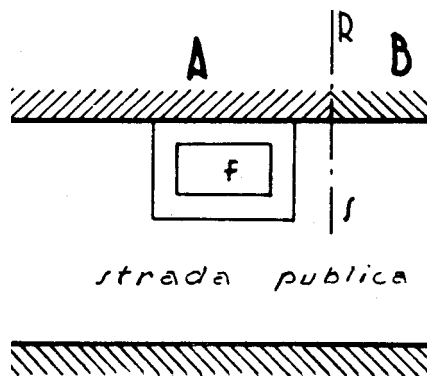
Queste sono le distanze che B deve rispettare sia verso A che verso B; ciò vale anche se il muro *ab* sia tutto di B.

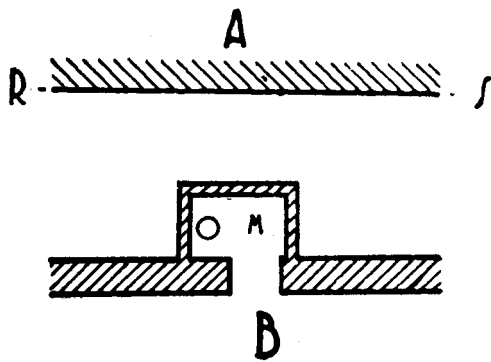
SE A e B decidono di costruire un muro sul confine, B non deve arretrare la parete del pozzo,



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 (soluzione dubbia in base alla evoluzione della giurisprudenza).



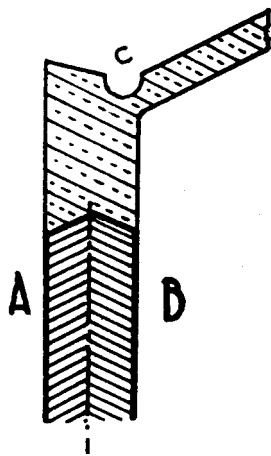
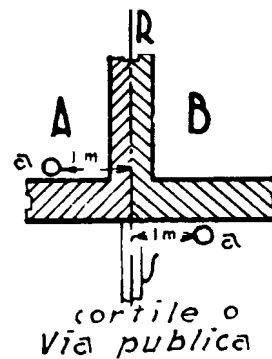


Il locale M è destinato a latrina, ma questa è regolarmente allacciata ad una fognatura. Essa non rientra tra le opere indicate nell'art. 889 e, a seconda della sua struttura, dovrà rispettare l'art. 873 C.C.

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

La distanza si misura dal perimetro esterno del tubo.

La distanza si osserva anche se la tubazione è prospiciente la pubblica via.



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

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, 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

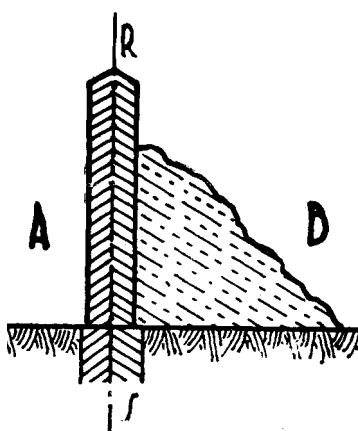
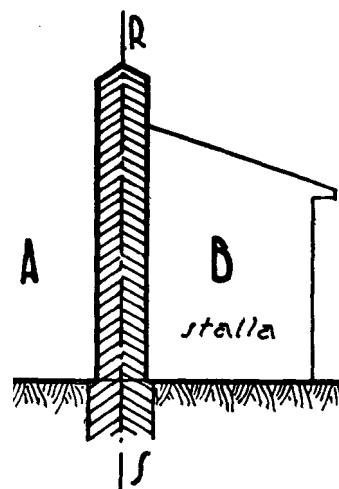
Un pollaio rientra nella nozione di stalla; non possono essere fatte rientrare nella norma le arnie di api (la Cass. 10912/1991 dice molto amenamente che comunque l'apicoltore deve sistemarle in modo da evitare che lo sciame invada i terreni altrui, come se le api si allontanassero solo di pochi metri!

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). È però decisione troppo formale visto che è senza dubbio più pericolosa una infiltrazione di gasolio che una di acqua!

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. 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.

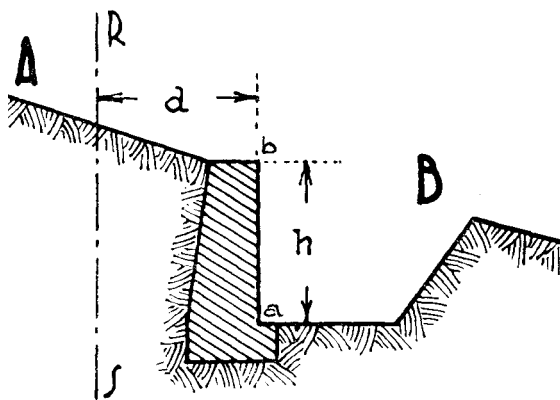
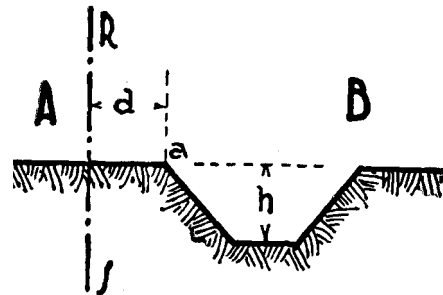
La norma tratta ovviamente di scavi e fossi permanenti e non di scavi temporanei destinati ad essere rapidamente richiusi. Infatti la ragione principale delle disposizioni in esame è di evitare che il canale provochi infiltrazioni o smottamenti sul confine.

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.

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.

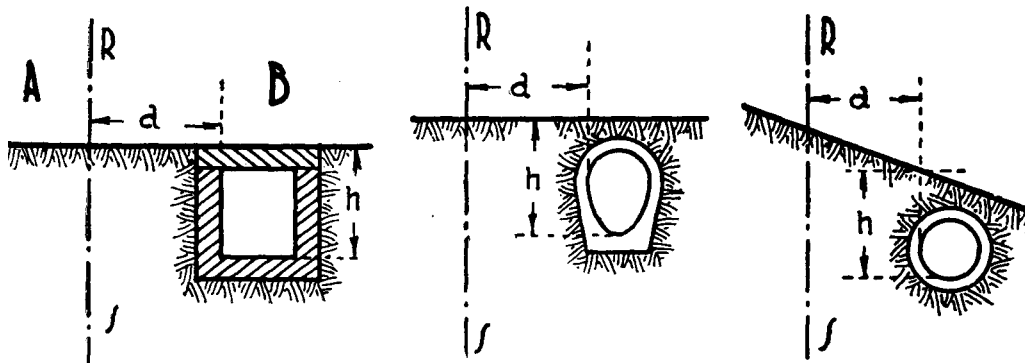
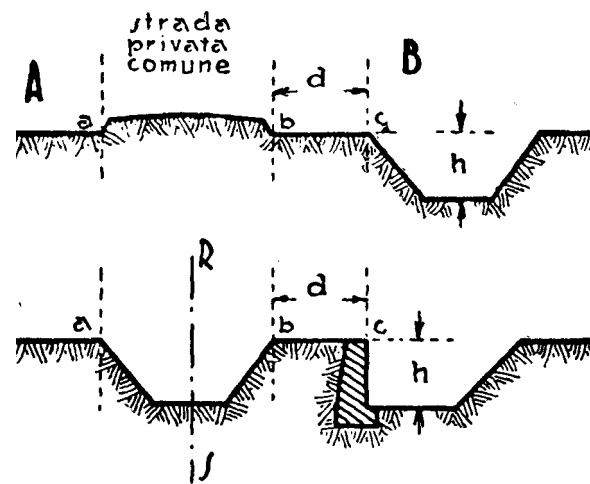
Non sono soggette alla prescrizione delle distanze di cui all'art. 891 cit., quelle modificazioni dello stato dei luoghi, anche se comportanti l'abbassamento del livello del terreno, in cui non siano ravvisabili le connotazioni indicate, come nell'ipotesi di una escavazione effettuata dal vicino per 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 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. 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.

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.

Vediamo di chiarire la portata della norma distinguendo due situazioni: quella in cui gli alberi devono essere piantati e 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, fi-

no a 16 metri; corniolo, 8 m; ginepro, 15 m; salicome, 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 distanze stabilite 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. 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.

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

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

Piante già esistenti

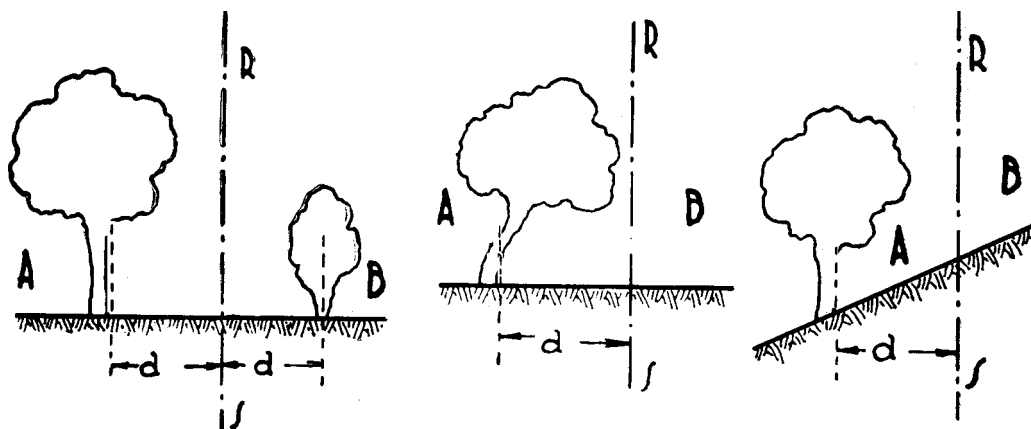
La seconda situazione dà origine a situazioni più complesse in quanto occorre distinguere i casi in cui si è acquisito il diritto di tenere la pianta a distanza minore di quella legale, da quelle in cui il diritto non è ancora stato acquisito.

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

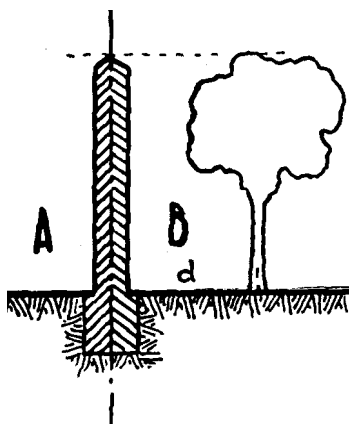
Se il diritto non è ancora stato acquisito, il confinante può richiedere in qualunque momento che l'albero venga reciso o ridotto nel senso già detto sopra.

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.



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.

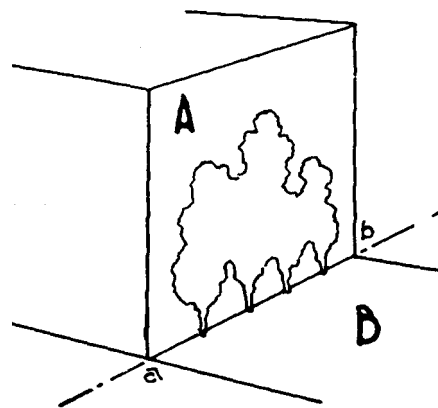


Se vi è un muro divisorio, non si osservano le distanze per piantare alberi se gli sessi vengono contenuti in modo da non superare l'altezza del muro.

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

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.



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.

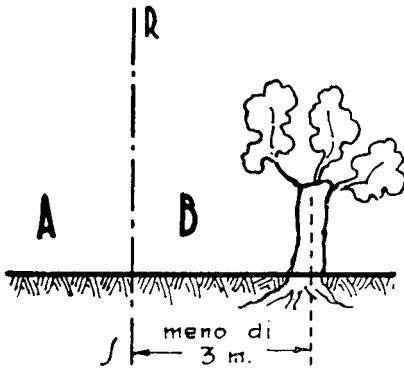
In caso di divisione di un fondo in più unità, non occorre estirpare le piante troppo vicine ai nuovi confini, salvo patto diverso, perché si viene a costituire una servitù del padre di famiglia.

Cass. 2555/1980: 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. 1703/1976: 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 è, 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. 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. Ovviamente non deve essere stato "ucciso" dal vicino!

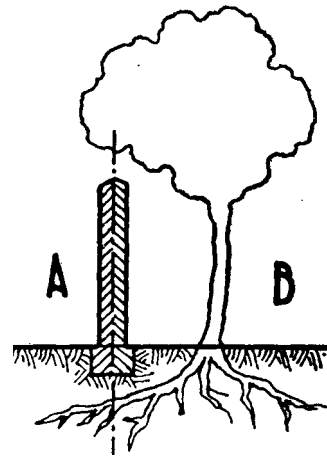
L'albero che viene meno per qualsiasi motivo (frana, incendio, fulmine, taglio, morte) non può essere ripiantato. Però non considera "venuto meno" l'albero che rigermoglia e quindi è lecito conservare alla precedente distanza i suoi polloni.

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. 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 CC regola i rapporti del confinante con l'albero che lo "invade". Scrive il legislatore che il proprietario di un terreno può, in qualunque tempo, costringere il vicino a recidere i rami di un albero (poco importa se a distanza legale o meno) che si protendono sul suo fondo. Il legislatore ha regolato il caso più comune in cui per recidere i rami occorre salire sull'albero e quindi entrare sul fondo altrui; ha quindi stabilito che è il proprietario dell'albero a dover provvedere e che avrà la scelta tra tagliare l'intero ramo oppure accorciare il ramo in modo che non oltrepassi il confine. Si deve ritenere però che anche il proprietario invaso, se vi riesce, possa tagliare, stando sul proprio terreno, quella parte di ramo che oltrepassa la linea ideale del confine. Ed infatti per le radici il legislatore stabilisce che sempre possono essere tagliate lungo il confine le radici entrate nel fondo proprio. Riguardo ai frutti, quelli portati da rami protesi sul fondo altrui e caduti naturalmente, appartengono al proprietario del fondo su cui sono caduti. Ciò significa che questi non ha diritto di raccogliere i frutti portati dai rami protesi sul suo fondo (e che spettano al proprietario dell'albero il quale può cercare di staccarli egli stesso), ma che deve attendere che i frutti cadano per cause naturali; ad es. non può abbacchiare le noci!) In certe zone gli usi locali consentono al proprietario dell'albero di entrare nel fondo altrui per raccogliere i frutti caduti o per effettuare la raccolta. Il diritto di recidere rami o radici di un albero può trovare limitazioni in particolari norme locali che sottopongano a tutela alberi di certe specie o dimensioni, in quanto la recisione comporti un danno per l'albero. A proposito del diritto di protendere rami sul fondo altrui, la Cassazione è più oscillante dei rami al vento. In una sua sentenza del 1980 e poi in una del 1999, ha affermato che sarebbe possibile acquisire non solo il diritto di servitù di tenere l'albero a distanza inferiore del consentito, ma anche quello di protendere i rami sul fondo del vicino. Se così fosse verrebbe meno il diritto di far recidere i rami. Nel 1978 e poi nel 1993 ha affermato il principio contrario negando l'esistenza di una simile servitù. La prima giurisprudenza è, a mio avviso, errata per vari motivi:

L'art. 896 è chiaro nel dire che i rami possono essere recisi in qualunque tempo; non è possibile calcolare un momento iniziale da cui far decorrere l'usucapione perché il ramo cresce continuamente e ogni giorno si concretizza una situazione nuova a cui il proprietario del fondo servente ha diritto di reagire (può tollerare e gradire un metro di ramo e può reagire quando il ramo gli entra in casa! E se così è i vent'anni decorrono dal momento della semina, oppure dal momento in cui il ramo ha superato il confine oppure dal momento in cui ha assunto dimensioni intollerabili?)

Se fosse valida la tesi della Cassazione, il proprietario del fondo servente non potrebbe togliere i rami per costruire nella zona su cui si protendono, con assurda limitazione del suo diritto di proprietà. Ad ogni modo con sentenza n. 4361/2002 la Cassazione mi ha dato ragione affermando che: "Il diritto di fare protendere i rami degli alberi del proprio fondo in quello confinante non può essere acquistato per usucapione perché l'art. 896

cod. civ. 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. 897 - Comunione dei fossi

Ogni fosso interposto tra due fondi si presume comune.

Si presume che il fosso appartenga al proprietario che se ne serve per gli scoli delle sue terre, o al proprietario del fondo dalla cui parte è il getto della terra o lo spurgo ammucciatovi da almeno tre anni.

Se uno o più di tali segni sono da una parte e uno o più dalla parte opposta, il fosso si presume comune.

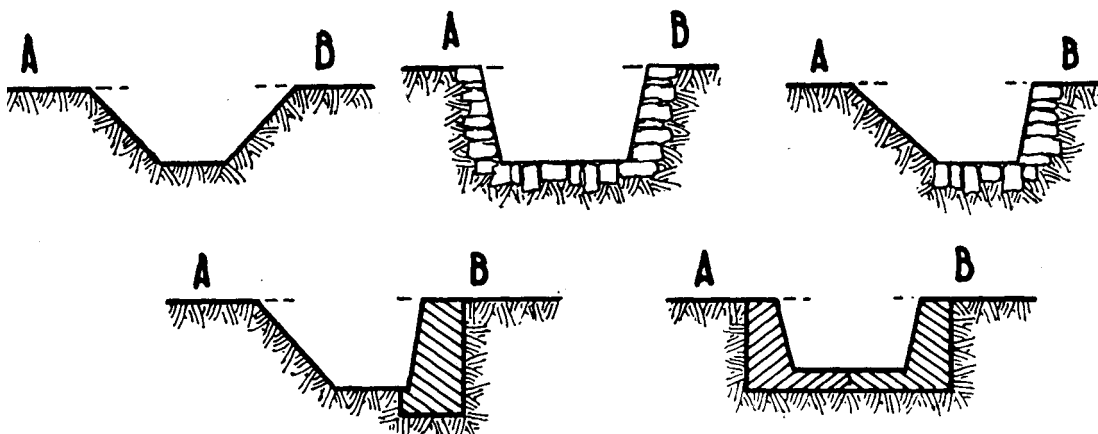
Il fosso può essere naturale (alveo creato dalla stessa erosione dell'acqua, anche se aiutato in tempi passati da interventi dell'uomo) oppure artificiale (alveo e sponde determinate e mantenute dall'uomo).

Il fosso, se comune, può costituire una entità immobiliare a sé stante, come una strada e quindi i fondi che confinano con essi non sono contigui (ad esempio ai fini delle distanze delle costruzioni o del riscatto agrario. *Contra Cass. 13558 /1991*).

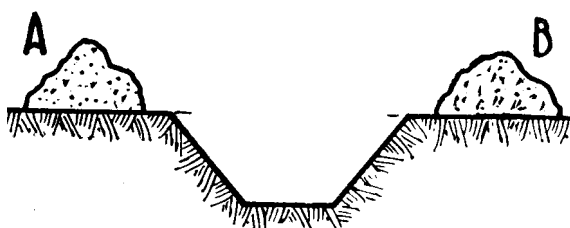
Il condomino che non vuole partecipare alle spese di manutenzione, può rinunciare alla comunione del fosso, in analogia a quanto disposto per il muro (art. 882 C.C.)

La presunzione di comunione di cui all'art. 897 cod. civ., 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*).

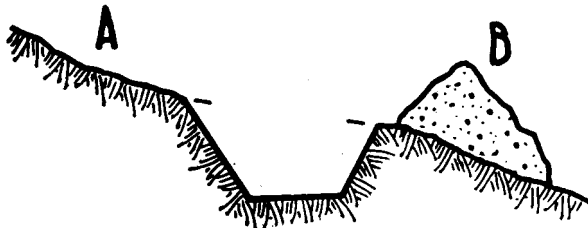
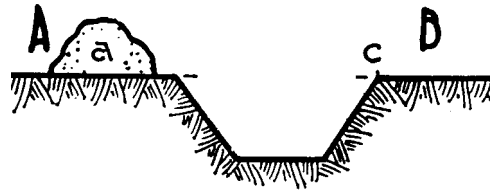


Salvo diverso titolo il fosso lungo il confine si presume comune per tutta la sua larghezza e profondità. Le spese di riparazione, in qualunque punto effettuate, vanno divise a metà.

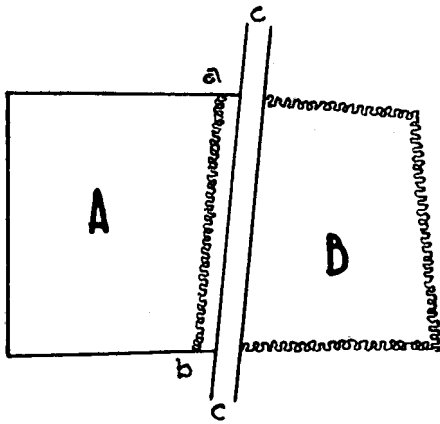


Se il fosso ha due arginelli formati con la terra di spurgo, si presume comune. Se A non ha interesse allo scolo di acque nel fosso, può rinunciare alla comunione.

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

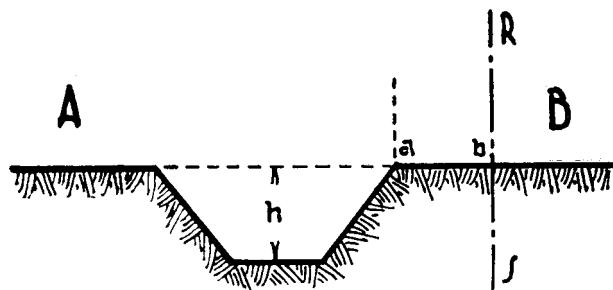


Anche se l'arginello è su B, è evidente che il fosso raccoglie le acque di A e che l'arginello serve ad evitare il tracimamento verso B. Il fosso si presume quindi di A salvo che l'arginello sia formato da almeno tre anni con la terra di spurgo. In tal caso si presume di B o comune.



La presenza della siepe *ab*, o di altra recinzione, fa presumere che il fosso sia di esclusiva proprietà di B e che il confine corra lungo la siepe.

Se A dispone di un titolo che dimostra la sua esclusiva proprietà del fosso, il tratto di terreno *ab* si deve ritenere anch'esso di sua proprietà a norma art. 891 C.C.



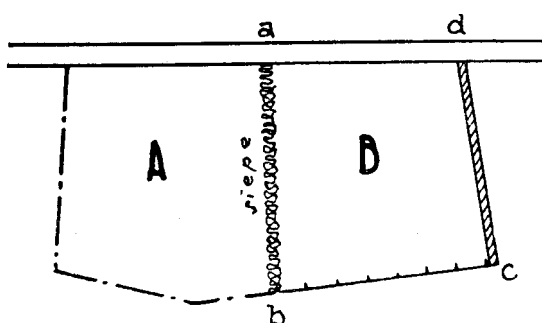
Art. 898 - Comunione di siepi

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.

Se uno solo dei fondi è recinto, si presume che la siepe appartenga al proprietario del fondo recinto, ovvero di quello dalla cui parte si trova la siepe stessa in relazione ai termini di confine esistenti.

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

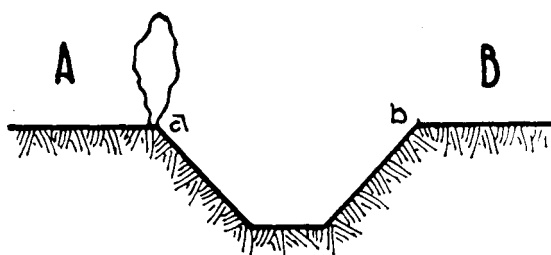
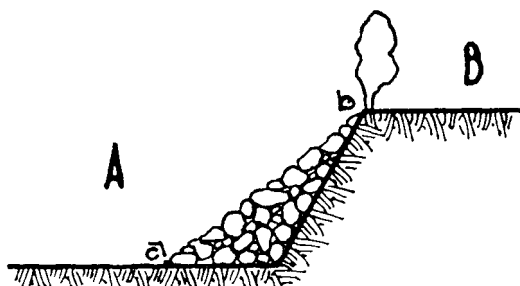
Si può sempre rinunciare al diritto di comunione sulla siepe.



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.

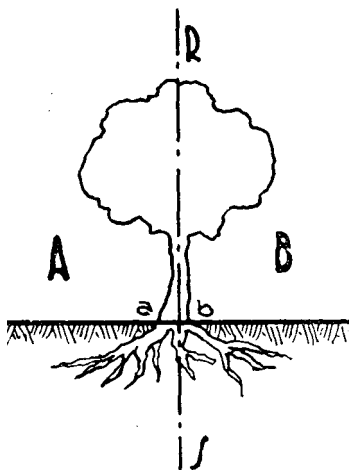
Gli alberi sorgenti sulla linea di confine si presumono comuni, salvo titolo o prova in contrario.

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.

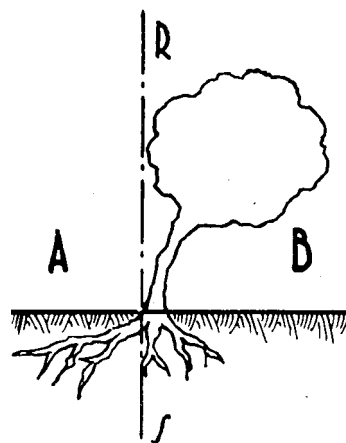
L'articolo regola una situazione alquanto al limite e che nella realtà si verifica raramente per cui le ipotesi prospettabili sono alquanto capziose. In genere, in caso di discordia, l'albero comune fa rapidamente una brutta fine!

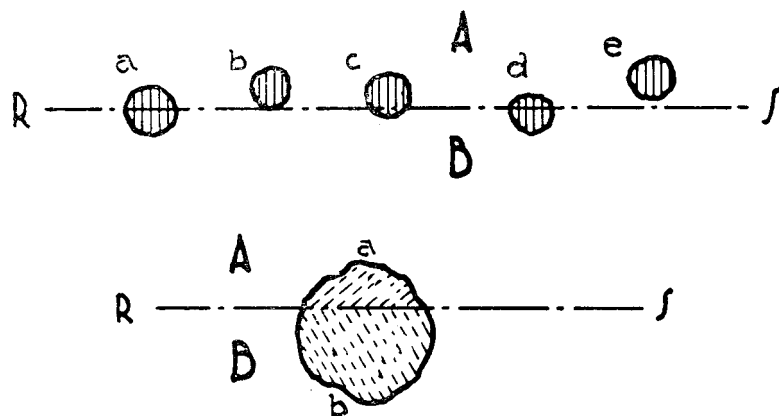
L'art 899 C.C. nei primi due commi prevede due distinte ipotesi di presunzione di comunione degli alberi. la prima concerne il caso in cui l'albero sorge nella siepe comune e qui la presunzione trova la sua giustificazione nel fatto stesso della comunione della siepe e perciò è presunzione assoluta che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

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.

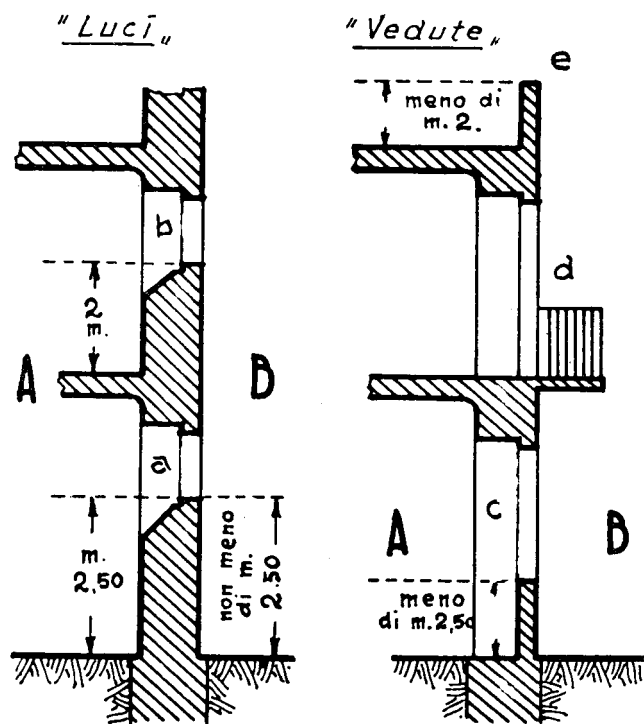
Questo articolo definisce solamente le aperture o finestre aperte in una parete e le distingue in finestre lucifere o **luci** che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e in **vedute o prospetti** se hanno anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi 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 dai regolamento locali!).

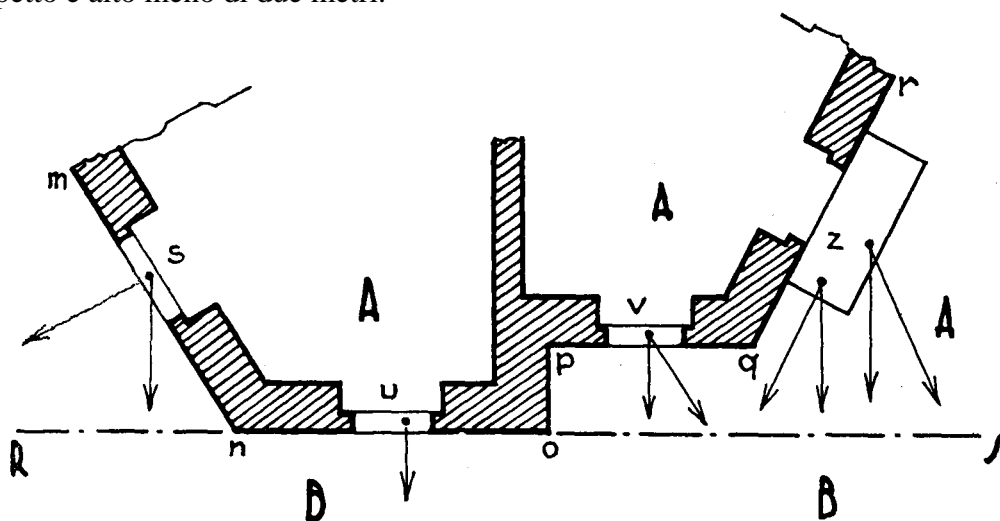
Le luci possono infatti avere le più svariate dimensioni, da semplici fori o feritoie a grandi aperture. La luce non presenta all'esterno alcun oggetto o sporgenza, ma deve essere a filo della parete.

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).

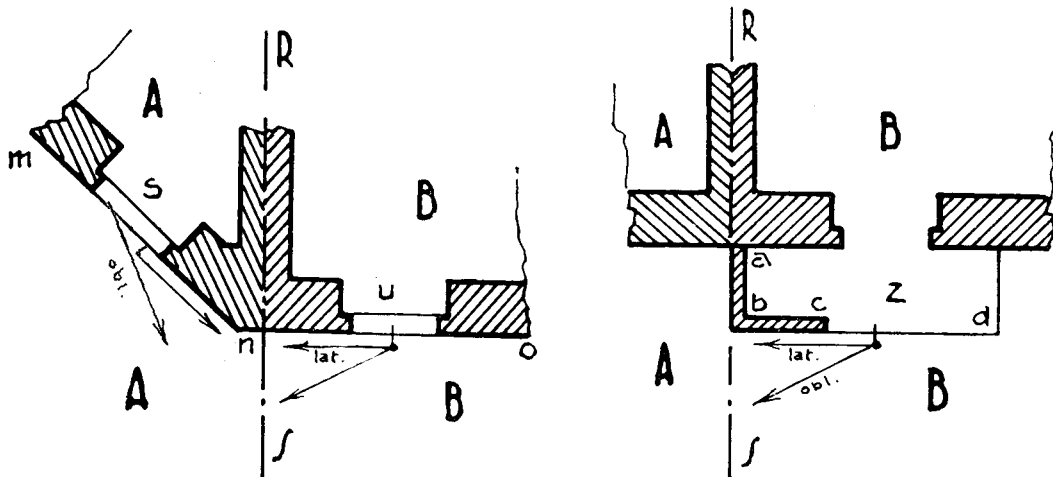
Sono vedute **dirette** quelle che consentono di guardare verso il fondo del vicino in linea perpendicolare rispetto alla parte su cui insiste l'apertura; sono vedute **oblique** quelle che consentono di vedere, senza sporgersi dall'apertura, un fondo che si trova alla sinistra o alla destra rispetto 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.



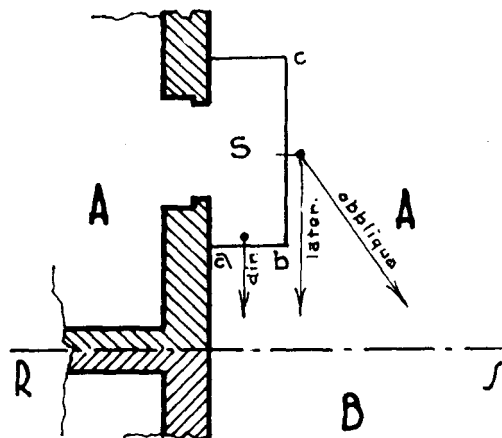
Le aperture *a* e *b* sono luci regolamentari; quella *a* pianterreno ha il suo lato inferiore (soglia) ad almeno m 2,50 e quella al piano superiore ad almeno m 2 dal pavimento. La luce si trasforma in veduta se *A* crea entro il suo locale uno stabile rialzo (soppalco, ad es.) che riduce la prescritta 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.



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.



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.

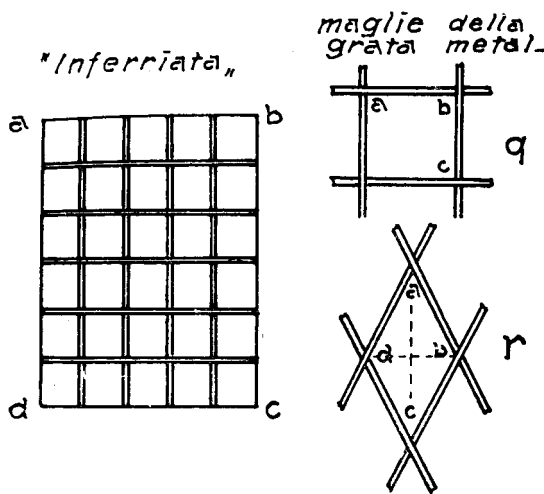
Art. 901 - Luci

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, ma che il vicino ha il diritto imprescrittibile di richiederne la regolarizzazione.

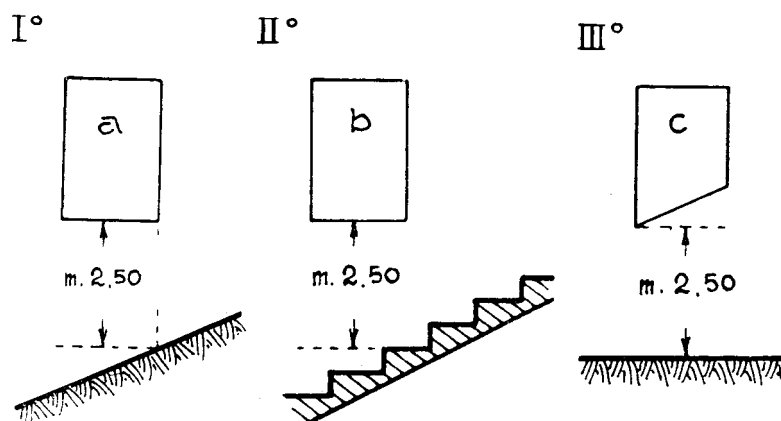
La prescrizione del primo comma è rivolta a garantire il vicino da ingressi abusivi e quindi l'inferriata deve essere di sufficiente robustezza; non è consentito sostituire l'inferriata con un vetro non apribile, se esso non è a prova di effrazione.



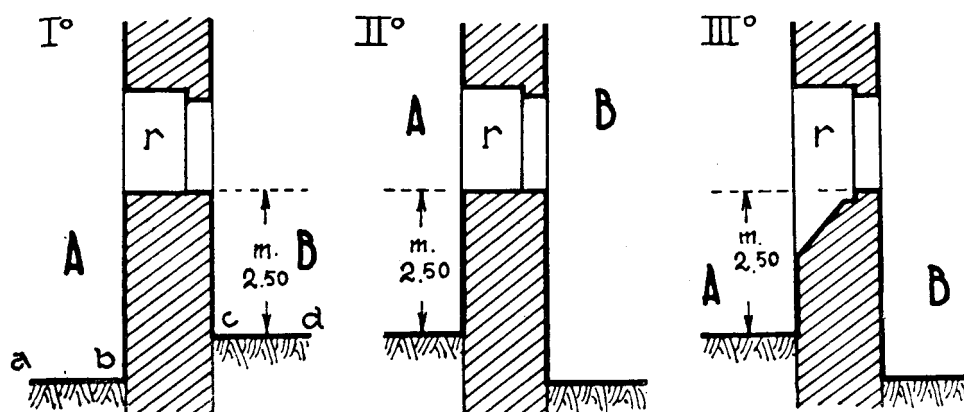
L'inferriata, prevista per tutelare la sicurezza del fondo vicino, deve essere tale da non consentire il passaggio neppure di un bambino. Non deve consentire il passaggio di una testa perché ciò consentirebbe di esercitare una veduta diretta od obliqua.

La grata, prevista per impedire l'immissione di oggetti all'esterno, non deve avere una superficie libera di ogni maglia superiore a 3 cm quadrati (per maglie quadrate significa un lato interno di cm. 1,73).

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



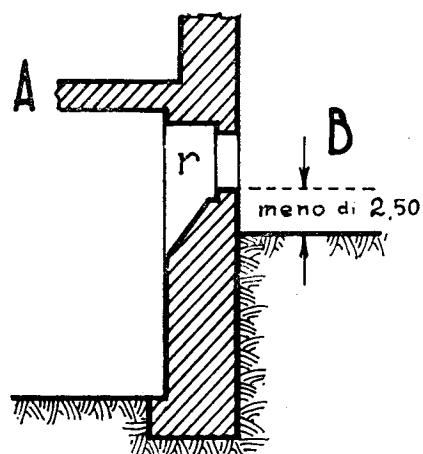
Ecco come si misura l'altezza della soglia della luce se il piano al di sotto di essa è inclinato, oppure se è inclinata la soglia.

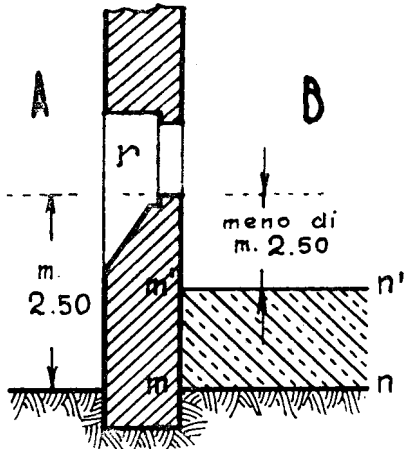


La luce deve anche rispettare l'altezza minima di m 2,5 rispetto al fondo del vicino, salvo il caso illustrato sotto.

Nel caso III la soglia a scivolo va misurata nella sua parte più alta.

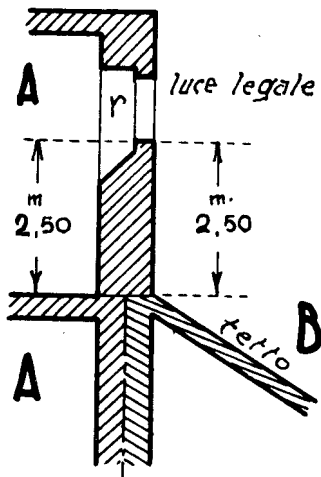
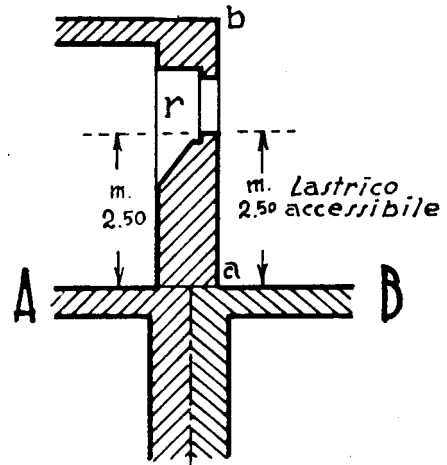
Il terzo comma prevede una deroga per gli scantinati quando non è possibile rispettare la distanza minima dal suolo del vicino B, Fermo restando che all'interno la soglia deve essere a m. 2,5 dal pavimento, all'esterno può essere anche a filo del suolo; però deve essere anche a filo del proprio soffitto.





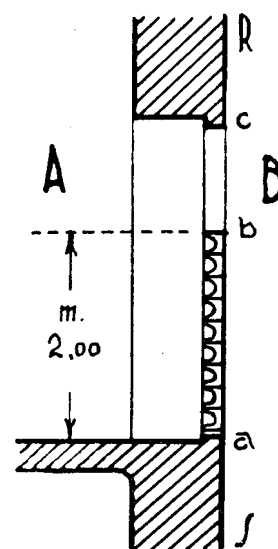
Nel caso ora visto l'altezza minima della soglia è posta solo nell'interesse di B il quale può liberamente alzare il livello del proprio fondo fino a filo della soglia.

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



Nel caso in cui invece di un lastrico solare vi sia un tetto di B, il problema si complica! A potrebbe avere la soglia della luce solo a m. 2 dal proprio pavimento; ma però all'estero deve comunque osservare m. 2.5 dalla proprietà di B. Attenzione: se r fosse una veduta, la distanza da B dovrà essere di m. 3 (art. 907).

Nulla impedisce ad A di procurarsi più luce trasformando il tratto di parete *ab* in una 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. 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 pone una presunzione 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.

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.

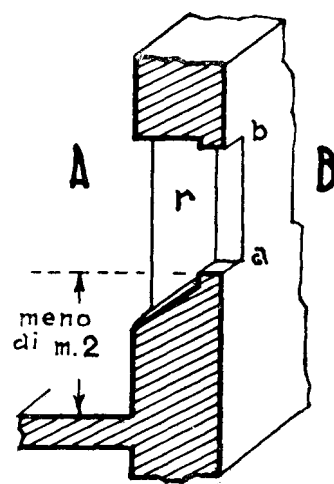
La Cassazione ha dettato regole particolari per le luci in ambito condominiale.

"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. cod. civ., 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 cod. civ., 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 preten-derne 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.

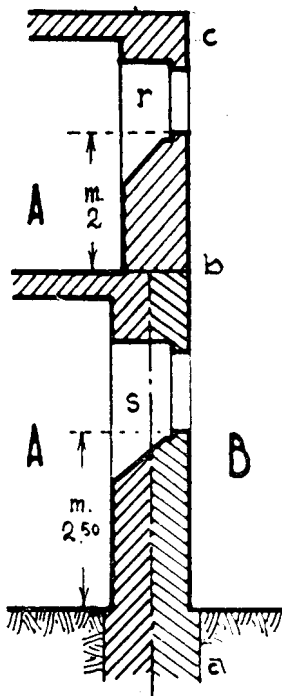
Una fila di tegole sopra la feritoia, per evitare che vi entri pioggia, non cambia la situazione.



Art. 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 questa ultima ipotesi 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)



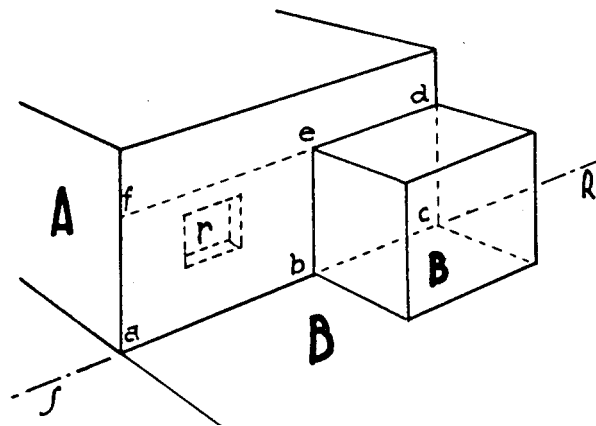
Se il muro divisorio fra A e B è comune nel tratto *ab*, nessuno dei due può aprire una luce senza il consenso dell'altro.

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.

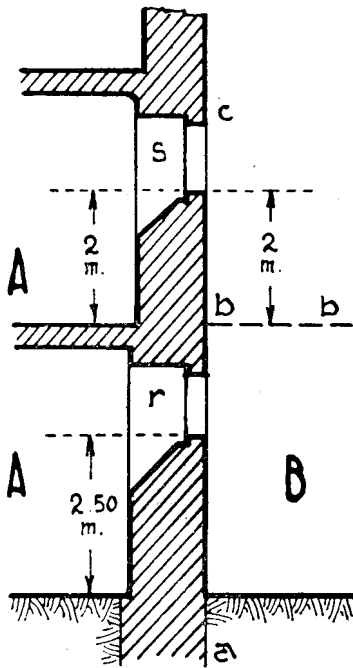
La norma si riferisce alle luci di tolleranza e non alle luci derivanti da una servitù convenzionale.

Le luci di tolleranza vengono meno solo se il vicino effettivamente vi costruisce contro in appoggio o in aderenza. È idoneo a ciò ogni tipo di costruzione.

L'art. 904 cod. civ. 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 cod. civ., non può esercitarsi, per il principio generale del divieto degli atti emulativi di cui all'art. 833 stesso codice, al solo scopo di arrecare novero 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 m 2,5 sotto la soglia di *s*, perché la sua è solo una luce di tolleranza.

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 cod. civ., secondo la quale per l'apertura di vedute dirette verso il fondo del vicino occorre osservare la distanza di un metro e mezzo, va messa in relazione con la norma di cui all'art. 873 stesso cod., che prescrive una distanza non minore di tre metri (o quella maggiore stabilita dai regolamenti locali) per le costruzioni sui fondi finitimi; non può di conseguenza aprirsi una veduta *iure proprietatis* se non sia stata rispettata nel compiere la costruzione, la distanza del fondo vicino stabilita dal codice e dai regolamenti edilizi; in tal caso, la veduta non può essere di ostacolo alla comunione coattiva di un muro ex art. 875 cod. civile. nei casi in cui i regolamenti comunali impongano un distacco tra gli edifici maggiori di quello fissato dal codice, analogo aumento deve ritenersi prescritto per la legittimità della apertura delle finestre, in quanto nel caso contrario verrebbe turbata la parità dei diritti con ingiustificato favore di chi effettua per primo la costruzione che potrebbe aprire le proprie vedute a distanza di m 1,50 dal confine, in base all'art. 905 C.C. e pretendere che il vicino si arretri dal confine stesso alla distanza prevista dal regolamento comunale togliendogli la facoltà di rendere comune il muro costruito a distanza inferiore a quella prevista dal regolamento. (Cass. 1357/1959)

L'art 905 C.C. usa l'espressione "fondo" in senso generico, comprendente ogni immobile, scoperto o coperto, ai fini del rispetto delle distanze nelle costruzioni. In particolare esso deve essere osservato anche quando la veduta cade su di un muro cieco senza copertura oppure in presenza di un solo muro di recinzione, ed anche con riferimento all'apertura di vedute laterali ed oblique a sensi dell'art 906. (Cass. 2427/1973)

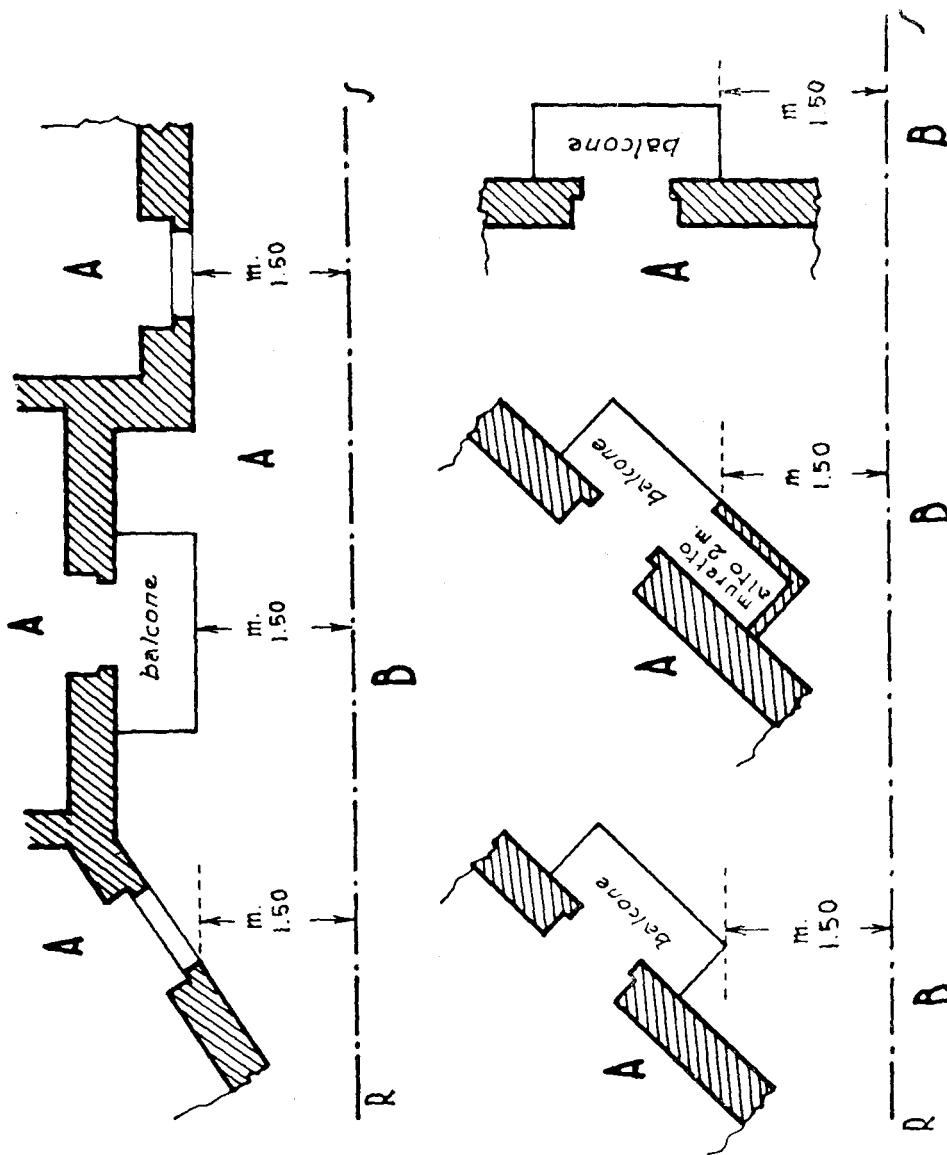
Quando due muri formano un angolo, le finestre aperte su di essi consentono una vista diretta verso l'altro muro; se però l'angolo è superiore a 90° il muro non può essere visto se non sporgendosi dalla finestra e quindi la veduta è obliqua.

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

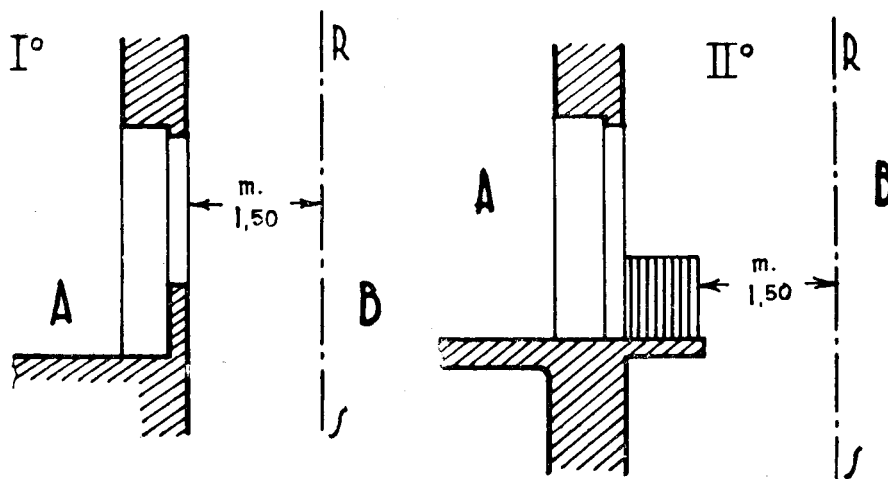
L'obbligo di rispettare le distanze viene meno se fra i due fondi vicini vi è una strada pubblica o un pubblico spiazzo. La Cassazione ha stravolto questa chiara disposizione affermando che non è necessario che la strada sia fra i fondi, ma basta che sia di fron-

te ad essi, con ciò ignorando la ratio 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.

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

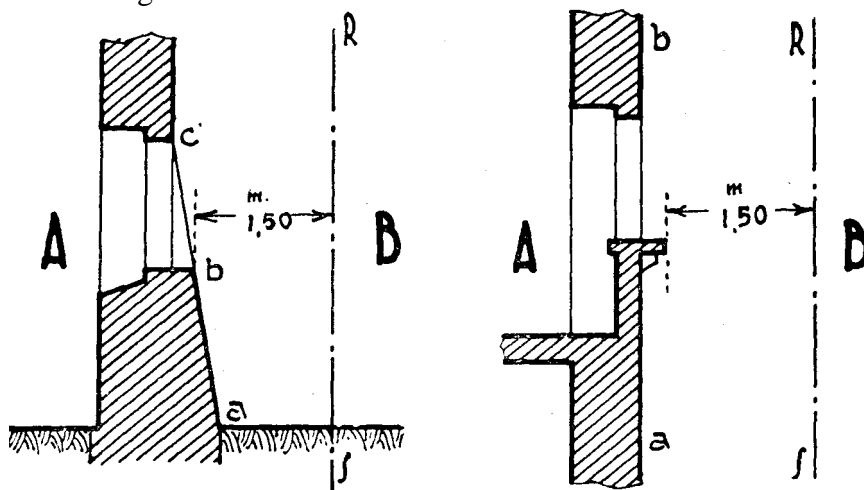


La distanza di m 1,5 per le vedute dirette va misurata come indicato in figura.
 Il termine "fondo" da cui osservare la distanza, è generico e comprende ogni genere di immobile (casa, terreno, coperto, scoperto, ecc.).



Nel primo caso viene indicato come misurare la distanza da una finestra.

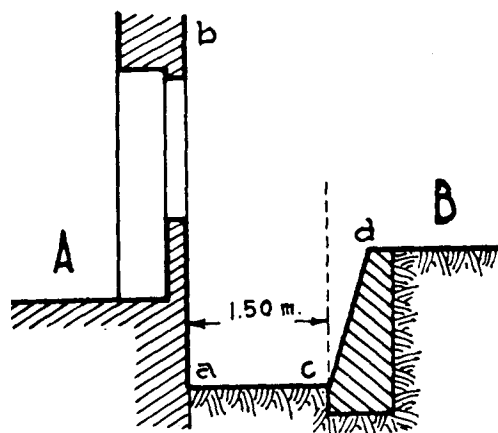
Nel secondo caso la misura da un balcone (dal lato esterno del parapetto, ma senza computare cornici e gocciolatoi che non "aiutano a vedere").

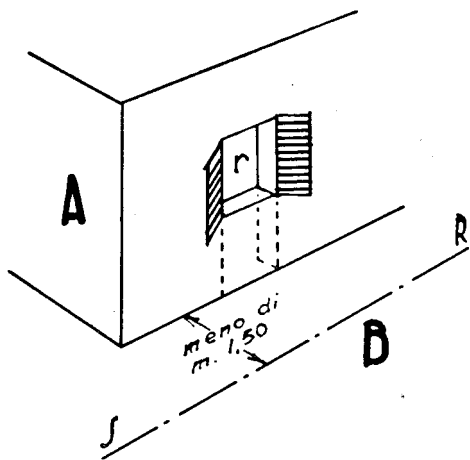


Se la finestra è in muro inclinato a scarpata, la distanza si misura dal punto *b*.

Se la finestra ha un davanzale sporgente che "aiuta a vedere", la distanza si misura dal davanzale.

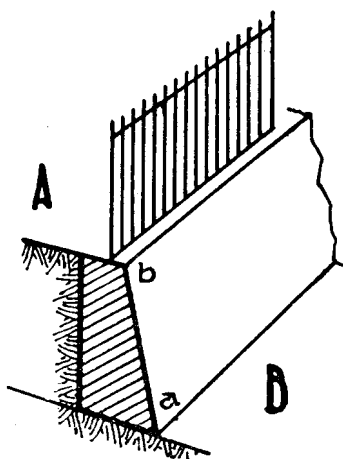
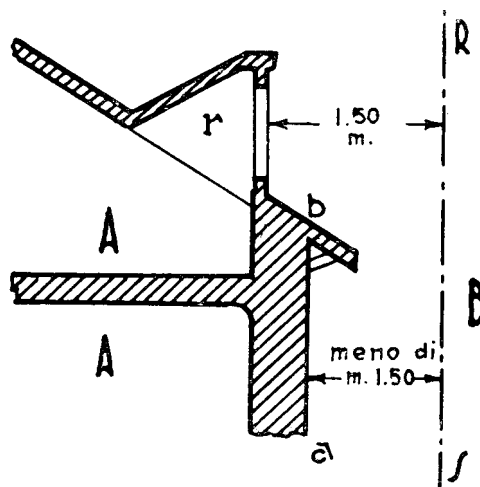
Se il terreno di B è sostenuto da un muro, la distanza della finestra si misura dal piede del muro. Se B costruisse un parapetto nel punto *d*, creerebbe a sua volta una veduta verso A.





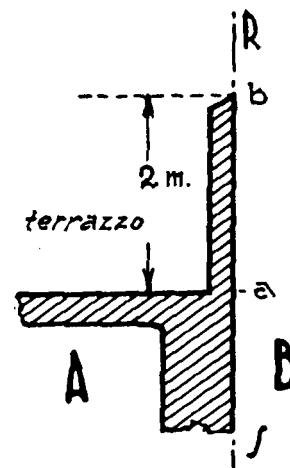
Se A ha acquistato il diritto di tenere una finestra a distanza inferiore a quella prescritta, non può trasformarla in una porta finestra e aggravare la servitù di veduta.

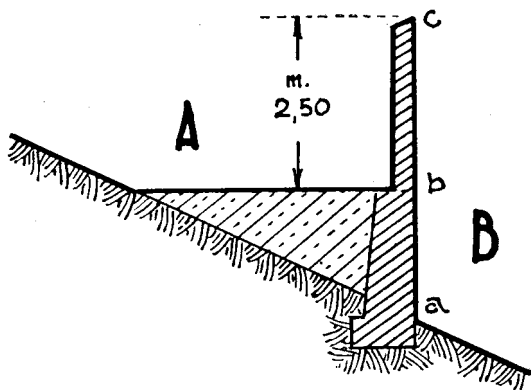
Se il muro *ab* di A è a distanza inferiore a m 1,5 dal confine, A non può aprirvi finestre; può però aprire un abbaino su tetto purché a giusta distanza.



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

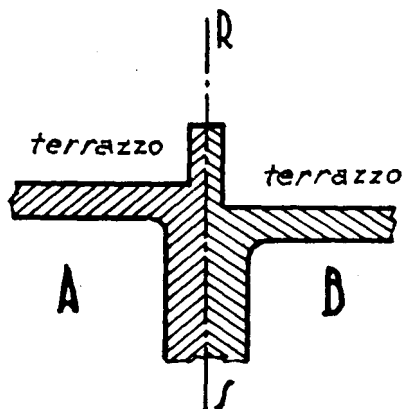
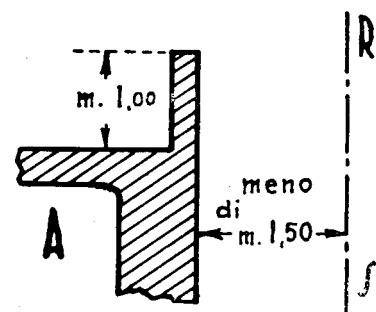
Se vi è su A un terrazzo o un lastrico solare con accesso normale, il muro verso B deve essere alto almeno 2 m e non presentare fori, interstizi, feritoie attraverso cui si possa guardare in B. Altrimenti si è di fronte ad una veduta. Se il terrazzo non ha accesso normale per cui non può essere usualmente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





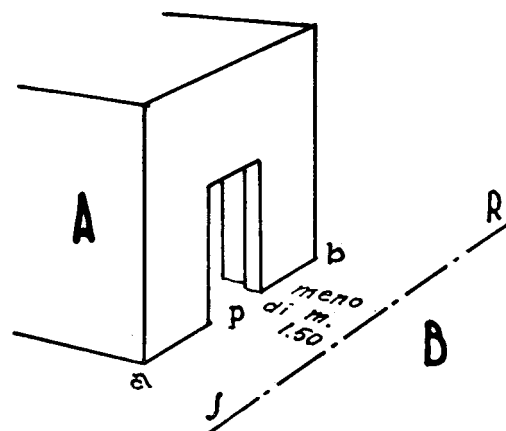
A ha costruito un muro di sostegno in una ripida scarpata per ricavarvi un terreno coltivabile o una strada. Il muro *bc* non viene a costituire una servitù di veduta anche se è di altezza inferiore a m 2,5 perché il suo scopo è di dar sicurezza e non di consentire un comodo affaccio verso B. È però valutazione da fare caso per caso. B potrà quindi costruire in aderenza.

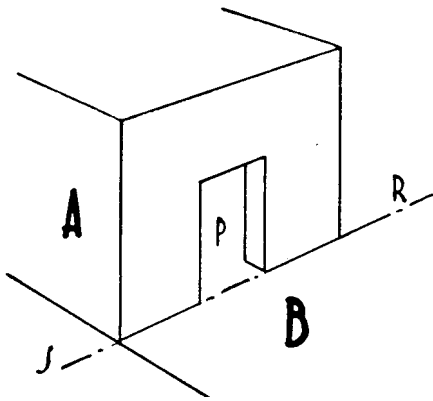
Se A ha costruito la sua terrazza con parapetto a meno di m. 150 da B, e B protesta, A ha due modi per risolvere il problema: o demolisce il muretto e lo ricostruisce a giusta distanza oppure può lasciare il parapetto, ma deve costruire un secondo parapetto (muro, ringhiera) sul terrazzo, a distanza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



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

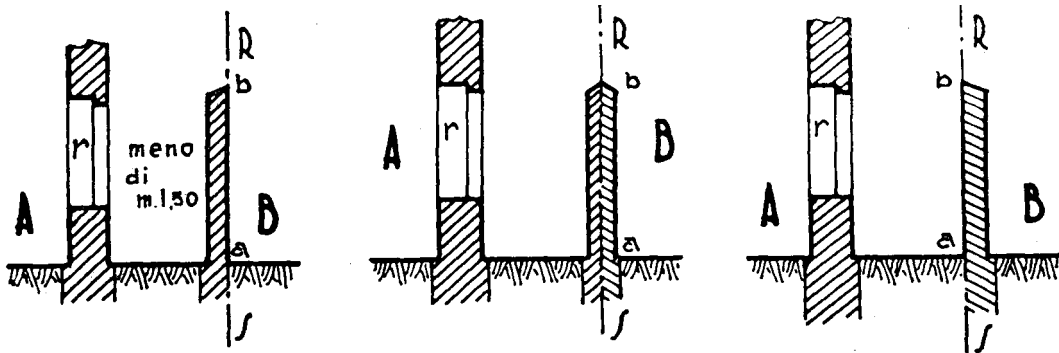
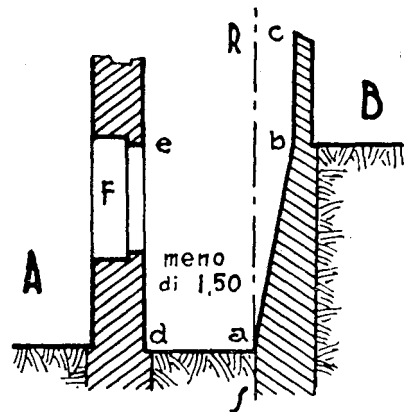
Secondo una sentenza della Cass. 38/1946, l'apertura di una porta crea o meno una veduta a seconda della destinazione permanente della porta. Quindi la porta di un'abitazione che dà in un vano abitato crea una veduta; una porta che dà in un ripostiglio o magazzino non crea una veduta. Quindi non crea un possesso di veduta utilizzabile per l'usucapione di essa.





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.

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.



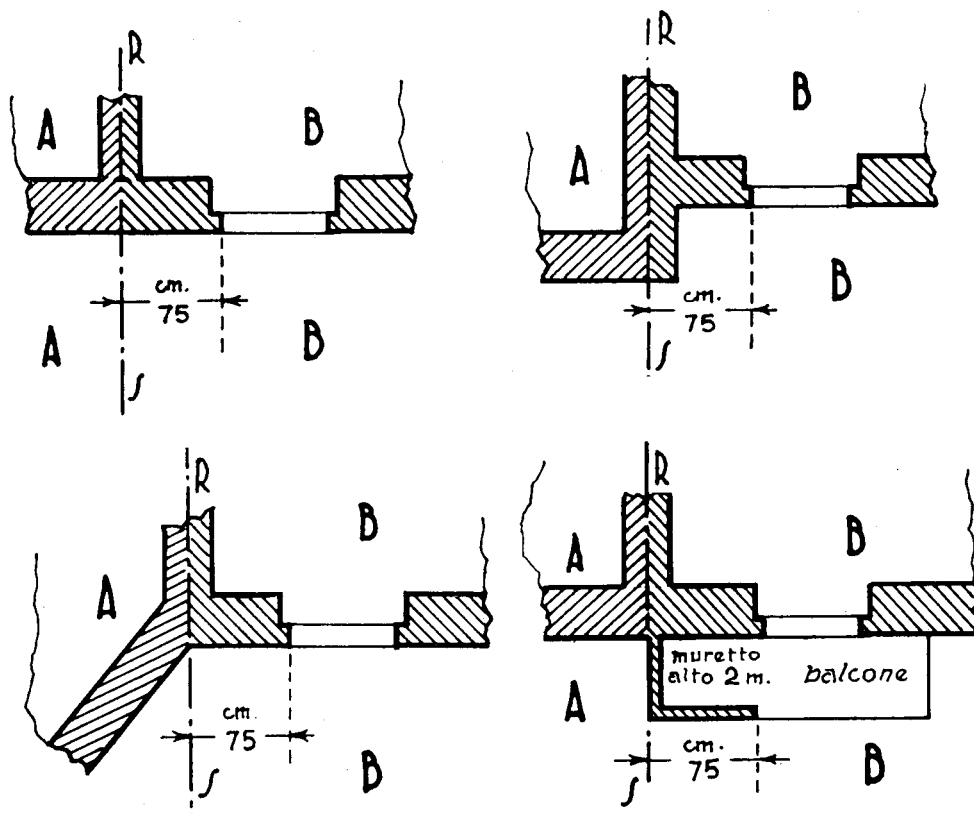
Anche se vi è un muro sul confine a distanza inferiore a m 1,5, non può essere aperta la veduta diretta dalla finestra r perché ciò consentirebbe l'usucapione del diritto di mantenere la veduta, con danno del proprietario B che non potrebbe costruire in aderenza al muro su cui è aperta la finestra.

Art. 906 - Distanze per l'apertura di vedute laterali od oblique

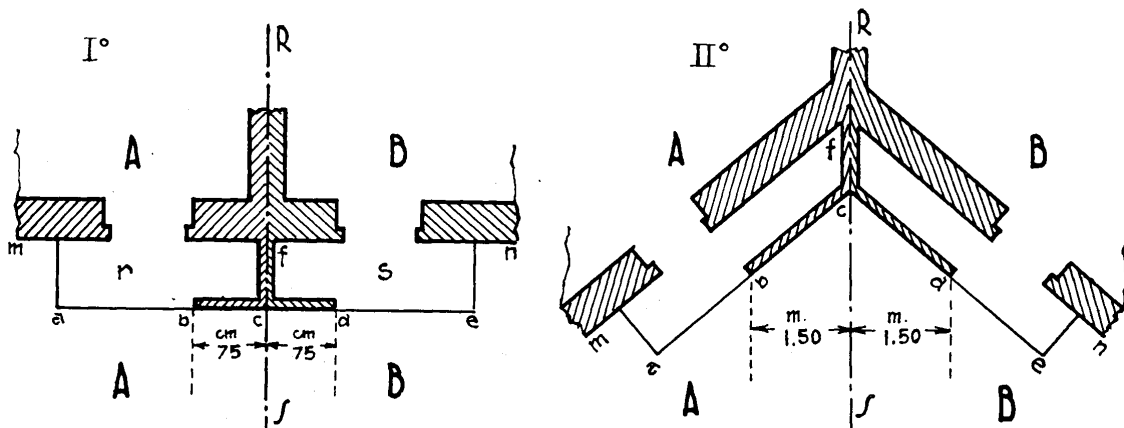
Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.

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 cod. civ. 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 cod. civ., 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, giustapponevoli, i contrastanti interessi delle parti, rispondano ugualmente al precetto legislativo da applicare al caso concreto Cass. 1450/96

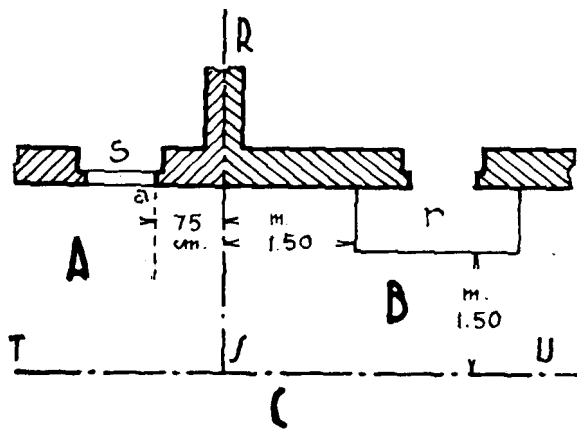


La distanza di cm 75 per le vedute laterali va misurata come sopra illustrato.



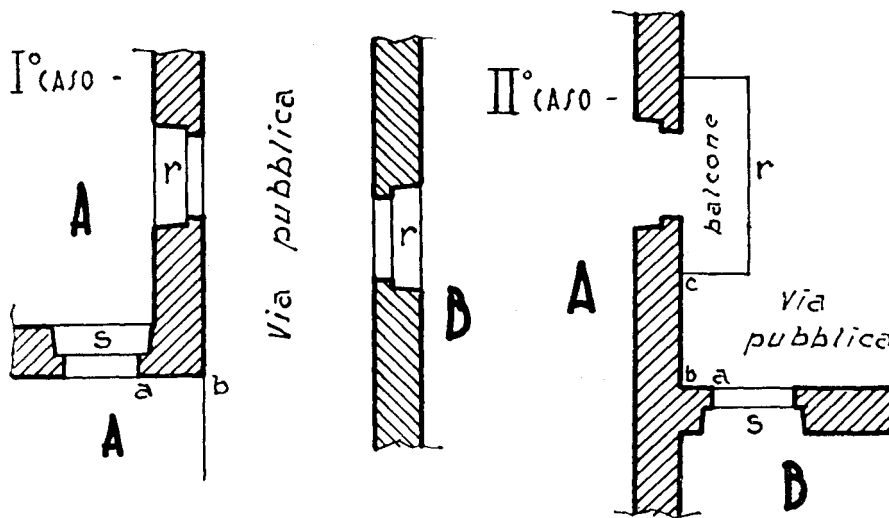
Caso I: i balconi devono essere chiusi come in figura con un muro alto almeno m 2 e fino a cm. 75 dal confine.

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 create in passato quando non si osservavano le distanze attuali.

Poi la Cassazione ha deciso che la regola si applica anche quando i fondi non si fronteggiano, ma quando comunque essi danno su un pubblico spiazzo o via (Caso II) in base al ragionamento che intanto dal luogo pubblico vi è comunque una veduta di chiunque verso i fondi prospicienti. Ma a me pare affermazione stravagante e non legittimata dalla lettera della legge, perché un conto è che un passante possa guardare verso il mio balcone, cosa ben diversa è se il vicino può aprire una finestra da cui può saltare in casa mia o gettare cose sul mio balcone!

Art. 907 - Distanza delle costruzioni dalle vedute

Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905.

Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita.

Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia.

La nozione di fondo non è quella catastale ma va riferita alla concreta unità immobiliare (prato, bosco, ecc.)

L'acquisto per convenzione o per usucapione del diritto di tenere la propria costruzione a distanza inferiore a quella legale rispetto all'edificio esistente nel fondo del vicino, non fa sorgere di per sé il diritto di aprire una veduta nel muro di detta costruzione prospiciente il fondo del vicino a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 905, considerata la diversità degli interessi tutelati e del meccanismo di attuazione di tale norma rispetto a quella dell'art. 873 cod. civ. (Cass. 5177/1982).

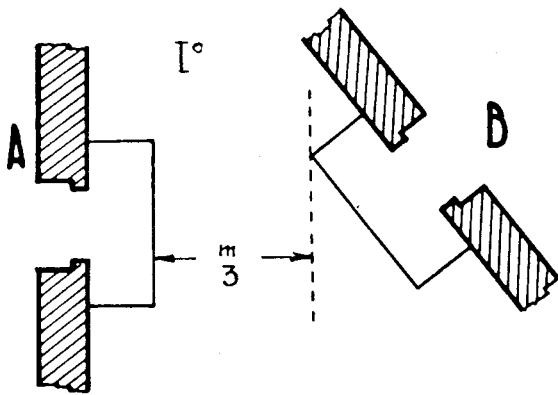
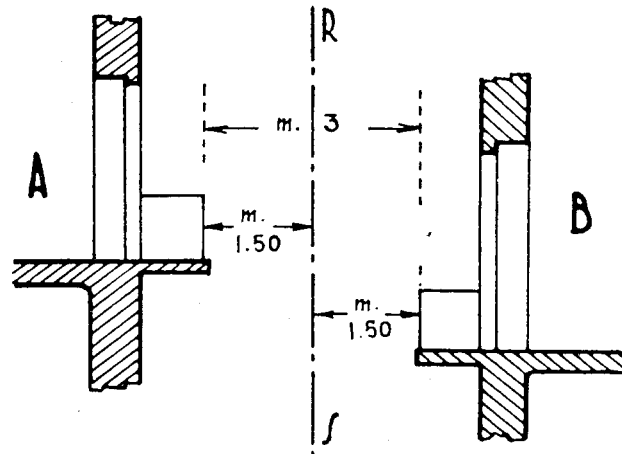
Ai fini della disposizione anzidetta il termine "costruzione" non va inteso in senso restrittivo di manufatto in calce o in mattoni o in conglomerato cementizio, ma in quello di qualsiasi opera che, qualunque ne sia la forma e destinazione, ostacoli, secondo l'apprezzamento insindacabile del giudice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

L'obbligo di osservare la distanza dalle vedute riguarda anche i muri di cinta.

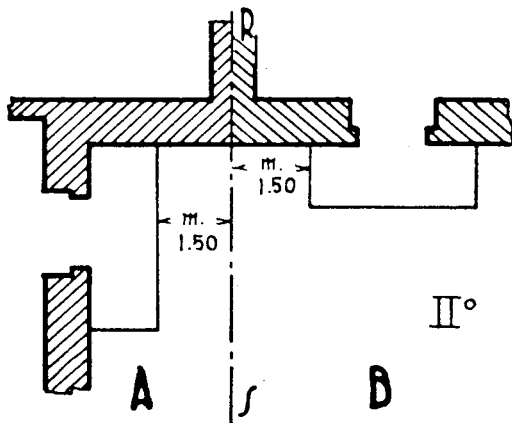
La veduta si esercita non solo verso il basso ma anche verso l'alto; cosa da ricordare in relazione alla costruzione di balconi ai piani superiori (a dire il vero non vi è giurisprudenza sul punto). Una massima afferma che la veduta verso il basso dal balcone si esercita perpendicolarmente dal parapetto 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.)

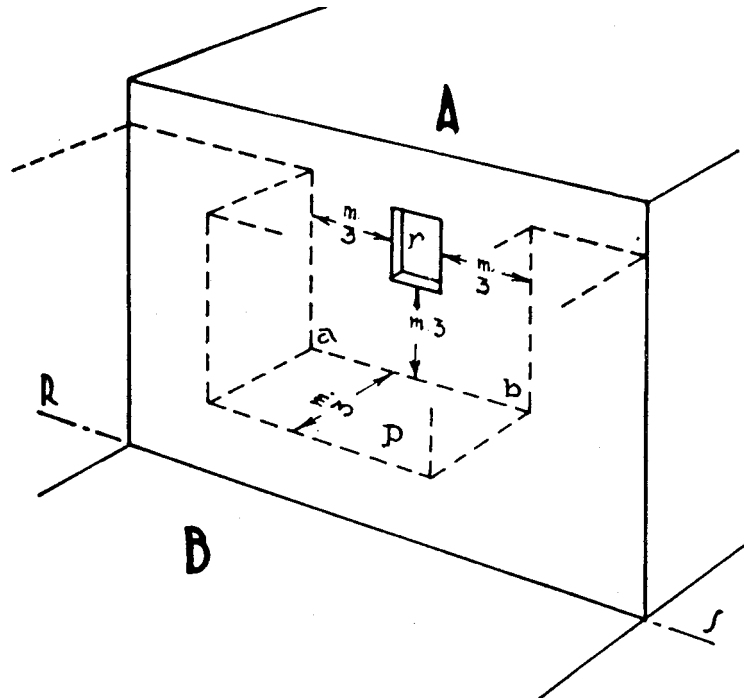
A e B devono rispettare la distanza di m 3 complessivi misurati dalla faccia esterna della ringhiera o balaustrata. Va rispettata però anche la distanza di m 1,5 dal confine e quindi, se A avesse costruito a m.2, B è tenuto a costruire il suo balcone a m. 3,5 da quello di A



Caso I: Ecco come si misura la distanza fra balconi non allineati.

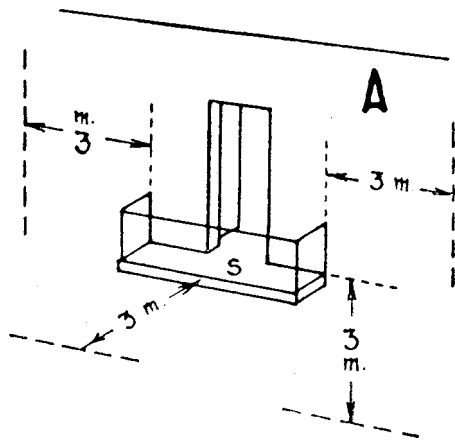


Caso II: Ecco la distanza da osservare per due balconi posti ad angolo retto.



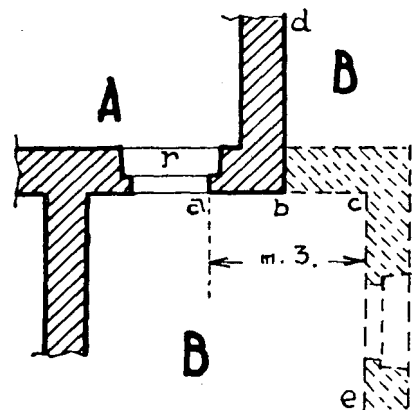
A ha acquistato il diritto di tenere la finestra prospettica r sulla sua parete; se B proprio volesse costruire in aderenza, dovrebbe osservare la distanza di $m\ 3$ in ogni direzione. Non potrebbe comunque costruire sopra la finestra e chiuderla entro un vano perché verrebbe meno la funzione stessa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

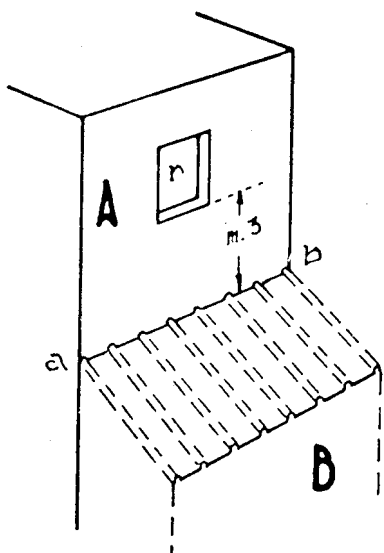
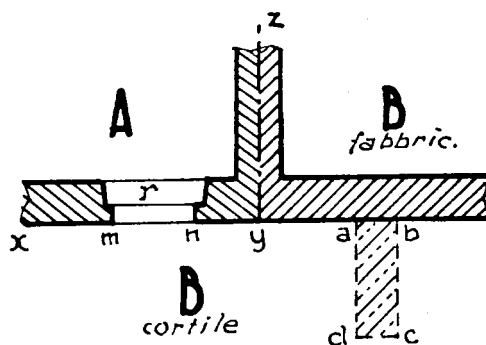


Se invece di una finestra A godesse di un balcone, le distanze da osservare sarebbero quelle illustrate.

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 .



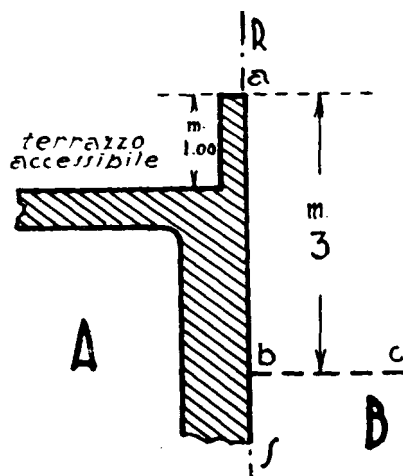
Caso analogo al precedente in cui B vuole costruire il muro *abcd*. Esso dovrà essere costruito a m 3 dalla finestra o dalla luce *r* che A ha acquisto il diritto di tenere.

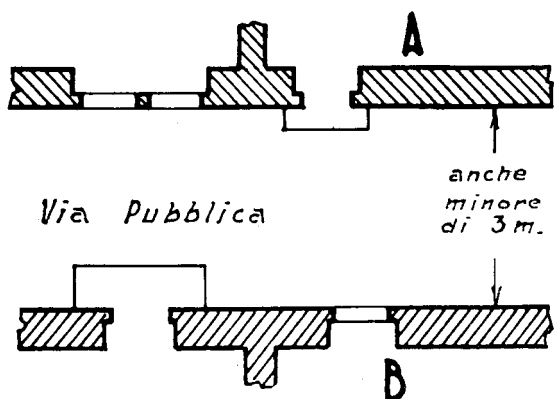


Se A ha il diritto di tenere la finestra *r*, B che intende costruire in aderenza dovrà stare a 3 metri al di sotto della sua soglia.

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.

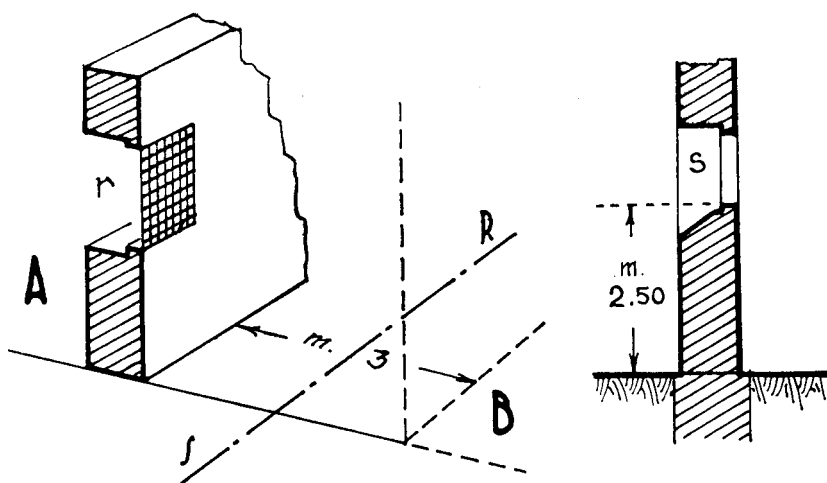
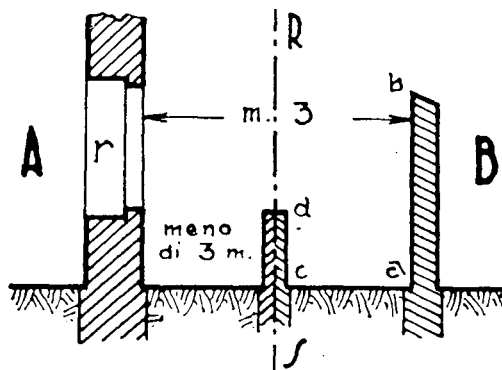
Anche nel caso in cui A eserciti il suo diritto di veduta da un terrazzo con parapetto, B non potrà costruire in aderenza oltre i 3 metri dalla sommità del parapetto. Se vi fosse una ringhiera, i 3 m si misurerebbero dal piano di calpestio del terrazzo.





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.

Sez. VII - Dello stillicidio

Art. 908 - Scarico delle acque piovane

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.

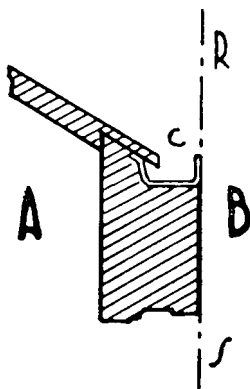
Se esistono pubblici colatoi, deve provvedere affinché le acque piovane vi siano immesse con gronde o canali. Si osservano in ogni caso i regolamenti locali e le leggi sulla polizia idraulica.

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.

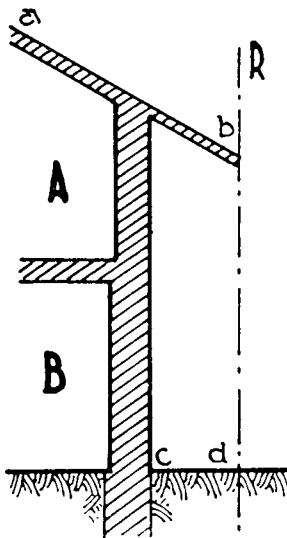
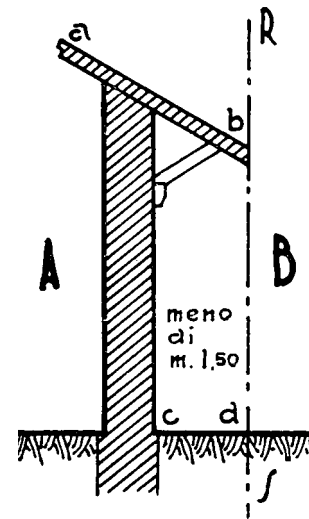


A può far pendere il tetto verso il fondo B, ma deve raccogliere le acque in un canale di gronda che non sporga oltre il confine.

A può acquisire una servitù di stillicidio verso B e allora non occorre il canale di gronda.

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.

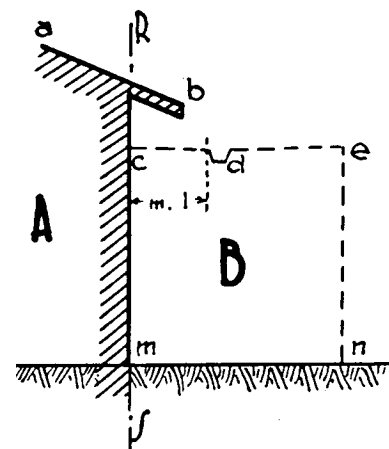
La comunione non è impedita dal fatto che le acque vengano convogliate nella intercapedine *cd* se B trova il modo di convogliarle altrimenti. La servitù di stillicidio riguarda la caduta delle acque e non il loro deflusso, eventualmente oggetto di diversa servitù.



Se il tetto *ab* è comune ad A e B, si presume comune anche o 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



* * *