

2011

Le distanze nelle costruzioni

L'orientamento della giurisprudenza

Le distanze tra i fabbricati e dai muri di confine sono regolamentate dal Codice Civile



"Professione Geometra"

ASSOCIAZIONE NAZIONALE Donne Geometra



Premessa

La conoscenza delle distanze in edilizia rappresenta uno strumento essenziale per rispondere con sempre maggior preparazione alle esigenze collettività.

Il concetto di “*distanza*”, nasce con quello di “*proprietà*” (in latino *proprietas* da *proprius*), che è il diritto reale, che ha per contenuto la facoltà di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico (art.832 c.c.).

Si distingue da quella di “*possesso*”, che invece rappresenta il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale. Si può possedere direttamente o per mezzo di un'altra persona, che ha la detenzione della cosa. (art.1140 c.c.).

Le distanze fra le costruzioni sono regolate rigorosamente dal diritto, poiché incidono considerevolmente sui rapporti tra confinanti. Ogni proprietario, deve poter godere del suo immobile evitando ogni possibile situazione limitativa, possibile fonte di contrasto.

Il rispetto di norme e regole costituisce parte essenziale dell'ordine privato e pubblico, garanzia di un vivere funzionale, sistematico, razionale.

La legge quindi prevede che il cittadino che *edifica* deve rispettare i piani regolatori e i regolamenti comunali (artt. 869-871 C.C.) impedendo il contravvenire le norme sulle distanze contenute negli artt. 873-899 C.C. e le norme dei regolamenti che questi articoli richiamano. In caso di violazione è contemplata la *rimessione in pristino* (art. 872 C.C.), vale a dire che la costruzione che viola le distanze può essere rimossa fino a ristabilire la distanza prevista dall'ordinamento giuridico.

In tema di distanze fra le costruzioni il primo riferimento normativo è il Codice Civile agli articoli 873 e ss. fino al 907.



Cenni Storici



Il diritto di proprietà trova il suo antecedente storico in diritto romano nella figura del *dominium ex iure Quiritium*. Tale istituto designava in origine l'appartenenza piena ed esclusiva di una *res privata* ad un Civis (Cittadino Romano), situazione riconosciuta e tutelata dallo *ius civile*. Caratteristiche del *dominium ex iure Quiritium* erano la *pienezza*, l'*esclusività* e l'*elasticità*. Al *dominus* spettava ogni facoltà di utilizzare la *res* in maniera illimitata, la facoltà di modificarla e perfino di

distruggerla. Il suo diritto era tutelato da una corretta azione la *rei vindicatio* (da *res vi dicere* affermare violentemente un potere sulla cosa).

Per il *ius civile*, il *dominium ex iure Quiritium* poteva essere trasferito o mediante uno degli atti formali previsti per lo scopo (*mancipatio* o *in iure cessio*) se la *res* da trasferire era una *res Mancipi*, ovvero tramite semplice consegna (*traditio*) della cosa se si fosse trattato di *res nec Mancipi*. Qualora il trasferimento di una *res Mancipi* non fosse avvenuto tramite l'atto formale richiesto, si creava una situazione ambigua per cui l'alienante rimaneva *dominus ex iure Quiritium*, mentre l'alienatario non riceveva tutela dal *ius civile* pur avendo acquistato la *res*.

Per ovviare a questi problemi alla fine dell'età repubblicana un pretore di nome **Publicio** concesse a chi si fosse trovato in tale situazione un'*actio in rem* con cui l'alienatario avrebbe potuto reclamare la cosa acquistata da chiunque lo avesse privato del possesso. Parimenti concesse una *exceptio* per tutelarla qualora il *dominus* (rimasto tale secondo il *ius civile*, ma non più proprietario nella sostanza) avesse rivendicato il bene.

Si creò dunque un sistema doppio di proprietà che vedeva da un lato il *dominium ex iure Quiritium* (tutelato ex iure civili), e dall'altro la proprietà tutelata dal *ius honorarium* e tecnicamente definita in *bonis habere*.

Di tale situazione scrive il giurista romano **Gaio** nelle sue Istituzioni: «*Sed postea divisionem accepit dominium, ut alius possit esse ex iure Quiritium dominus, alius in bonis habere*» (Ma in seguito si ebbe una divisione del *dominium*, tale che è possibile che qualcuno sia *dominus ex iure Quiritium* e un altro abbia *in bonis*).

Divenuta ormai un fronzolo storico al tempo di **Giustiniano**, l'espressione tecnica *Dominium ex iure Quiritium* venne formalmente cancellata da una costituzione dell'imperatore che proclamò l'unicità del diritto di proprietà.

Con la Rivoluzione Francese s'intese considerare la proprietà in termini nuovi ; per **Saint Just** la proprietà e la libertà sono da valutare congiuntamente: "*La libertà non può reggersi a lungo tra coloro ai quali i propri bisogni stanno più a cuore dell'uguaglianza. La proprietà è un diritto sociale , come la sovranità. Se voi fissate il massimo di tale proprietà e costringete il ricco a*

convertire in denaro ciò che possiede di troppo , ne trarrete questo vantaggio : che il ricco stesso sarà obbligato a fare del commercio , che la città più occupata avrà dei costumi e avrà di che vivere in questo stato.." (frammenti di Istituzioni repubblicane).



In un discorso pronunciato alla "Convenzione" il 24 Aprile 1793 **M.Robespierre** affermava :*" Poniamo dunque in buona fede i principi del diritto di proprietà: occorre farlo , tanto più che non vi è nessun aspetto di esso che i pregiudizi e i vizi degli uomini non abbiano cercato di avviluppare con nuvole più spesse. Chiedete a un mercante di carne umana che cos'è la proprietà ; vi dirà, mostrandovi quella lunga bara che egli chiama nave , in cui ha incassato e posto ai ferri , uomini che sembrano viventi:"Ecco le mie proprietà, le ho acquistate a un tanto a testa. Interrogate un gentiluomo che ha terre o vassalli e che ritiene sia crollato il mondo da quando non ne ha più, vi darà della proprietà idee press'a poco simili. Interrogate gli augusti membri della dinastia capetingia: vi diranno che la più sacra di tutte le proprietà è il diritto ereditario, del quale hanno goduto in tutta l'antichità di opprimere ,avvilire , dissanguare legalmente e*

monarchicamente i venticinque milioni di persone che abitavano il territorio della Francia con il loro consenso. Agli occhi di tutte quelle persone , la proprietà non appoggia su alcun principio morale. E perché mai la vostra Dichiarazione dei Diritti sembra presentare lo stesso errore? Nel definire la libertà, il primo bene dell'uomo ,il più sacro tra i diritti che derivano dalla natura , avete detto con ragione che essa aveva per limite i diritti degli altri. E perché mai ,allora,non avete applicato questo principio alla proprietà, che è un'istituzione sociale? Avete moltiplicato gli articoli per assicurare la più grande libertà nell'esercizio della proprietà e non avete detto una sola parola per determinarne il carattere legittimo ; di modo che la vostra Dichiarazione sembrerebbe fatta non per uomini liberi , ma per i ricchi, per gli accaparratori , per gli speculatori e per i tiranni.

Vi propongo di correggere questi difetti con il consacrare le seguenti verità :

Art.1- *La proprietà è il diritto di ogni cittadino di godere e disporre della porzione di beni che gli è garantita dalla legge.*

Art.2- *Il diritto di proprietà è limitato dall'obbligo di rispettare i diritti altrui.*

Art.3- *Esso non può pregiudicare né la sicurezza,né la libertà , né la proprietà dei nostri simili.*

Art.4- *Ogni possesso ogni traffico che viola questi principi è illecito e immorale.*



Distanze legali nel Codice Civile

Contenziosi tra vicini possono nascere per i motivi più disparati, anche nei casi in cui, per esempio si esegua una costruzione o si planti un albero sul proprio terreno. Essi sono molto più frequenti nelle zone dove, sono ubicate case indipendenti con *corti* o *giardini* circostanti; è più improbabile in città dove i palazzi sono costruiti affiancati e le finestre si affacciano sulla strada o nei cortili interni. Certo è, che questo tipo di alloggi costituenti i “condomini” sono origine di altri tipi di lite.

A dettare prescrizioni sulle controversie tra una proprietà e l'altra è innanzitutto il **Codice Civile**, che distingue diversi tipi di tipologie abitative. Costruzioni in *appoggio* o *aderenza* nelle zone ad alta intensità abitativa, *spaziate* se le distanze minime sono rispetto ai confini, alle costruzioni o alle piantagioni.

Il Codice Civile, istituisce inoltre il cosiddetto “*diritto di veduta*”, cioè una serie di limitazioni alla possibilità di realizzare aperture vetrate. A tal proposito è compiuta una distinzione tra semplici “**luci**”, ovvero aperture limitate che hanno il solo scopo di aerare e dare illuminazione e le “**vedute**”, ossia finestre dove è possibile il *diritto di affaccio*.

Le *distanze* specificate nel *Codice Civile*, sono da considerarsi **minime**, nel senso che norme particolari, come i regolamenti edilizi e gli strumenti di programmazione urbanistici

*Le **distanze** specificate nel **Codice Civile**, sono da considerarsi minime; Le Regioni, i regolamenti comunali e gli strumenti di programmazione urbanistica, devono assolutamente preservare il minimo stabilito dal C.C., che resta punto fermo in ogni altra specifica organizzazione urbana ed extraurbana.*

*Per le **nuove costruzioni**, per gli **ampliamenti** e i **sopralzi** occorre calcolare uno spazio di **tre metri** rispetto alla linea di confine con la proprietà del vicino; **sempre almeno a tre metri di distanza devono essere piantati gli alberi d'alto fusto.***

comunalmente, possono incrementare i quartieri o le zone in modo diverso; non possono invece diminuirle. Anche nei recenti “Piani Casa Regionali”, che prevedono incrementi notevoli di cubatura, le distanze minime legali del Codice Civile devono essere preservate.

A rendere ancora più rigido, quanto dettato dal Codice Civile è il **Decreto Ministeriale 1444 del 1968**, e per quanto attiene le **distanze dalle reti viarie**, il **Decreto di**

Attuazione del Codice della Strada (Dpr.n.495/1992): questo ha lo scopo di creare,per motivi di sicurezza,"*fasce di rispetto*" intorno alle strade adibite a traffico veicolare.

Per le *nuove costruzioni*,per gli *ampliamenti* e i *sopralzi* occorre calcolare uno spazio di **tre metri** rispetto alla linea di confine con la proprietà del vicino; sempre almeno a **tre metri** di distanza devono essere piantati **gli alberi d'alto fusto**.

Tra una parete finestrata e un'altra, *anche se non finestrata*,deve esserci una distanza di **dieci metri**,non **calcolati** dal confine, ma **dalle costruzioni stesse**; questa è la più importante eccezione riportata dal D.M. 1444/1968.

Tra una parete finestrata e un'altra, anche se non finestrata,deve esserci una distanza di dieci metri,non calcolati dal confine, ma dalle costruzioni stesse; questa è la più importante eccezione riportata dal D.M. 1444/1968.

Le distanze previste dal Decreto Ministeriale sono assolute;il diritto di veduta stabilito dal Codice Civile è volto invece a tutelare la "*privacy*" e non opera quindi nel caso si desideri aprire una finestra,quando di fronte c'è un muro "liscio" e nemmeno se tale apertura è un semplice punto luce da cui non è possibile affacciarsi. Non a caso la luce,se è aperta in un muro al pianterreno del fabbricato,deve essere posta ad almeno 2,5 metri dal suolo del locale al pianterreno, nonché a 2,5 metri dal suolo del vicino. (art.901).

Naturalmente fanno eccezione i *locali interrati e seminterrati*, che sarebbero altrimenti, di solito privi d'illuminazione. Per quanto riguarda i *piani superiori* la *distanza* dal pavimento si riduce a *metri 2*.



Come calcolare e valutare le misure nel concetto di distanza



Per parlare di distanze, occorre chiarire il concetto di costruzione. La Cassazione ha fornito diverse definizioni. Né citiamo alcune.

"Qualsiasi opera avente i caratteri di solidità, della stabilità e dell'immobilizzazione rispetto al suolo" . Sono incluse, anche una tettoia o un portico privo di pareti (Cassazione Civile

n. 14379/1999, n. 4639/1997).

*" Un fabbricato interrato, come un garage, non deve rispettare le distanze, perché un **requisito necessario è la sporgenza** dell'edificio dal suolo" (Cassazione Civile n.5450 e 1509 del 1998).*

Allo stesso modo, se due terreni sono posti a quote diverse non conta, ai fini delle distanze, il muro di contenimento del terreno, a meno che il dislivello sia stato creato artificialmente. In caso di sporgenze rispetto alla facciata, la misurazione delle distanze può variare.

" Non contano quelle ornamentali, che creano intercapedini dannose" (Cassazione Civile 8240/1997), né i canali di gronda e i loro sostegni (Cassazione Civile 2964/1997). Hanno invece importanza i balconi, anche se scoperti (Cassazione Civile 5719/1998) e le scale esterne (Cassazione Civile 4372/2002 e n,5222/1998).

In appoggio o in aderenza

La più importante eccezione al criterio delle distanze legali sta nella possibilità di costruire a ridosso del muro, che sorge al confine tra due proprietà.



La Corte di Cassazione ha tracciato con chiarezza, la distinzione tra appoggio ed aderenza. **Osserva il Supremo Collegio:** *perché ricorra l'ipotesi della costruzione in aderenza, prevista dall'art. 877 c.c., è necessario che la nuova opera e quella preesistente siano autonome dal punto di vista strutturale, nel senso che il perimento o la demolizione dell'una non possa incidere sull'integrità dell'altra, mentre, quando tale autonomia statica non sussiste, si ha costruzione in appoggio, che scarica, cioè, sul muro vicino la spinta*

verticale o laterale del proprio peso (Cass. Civ., Sez. II, n. 4549 del 11 agosto 1982).

E' possibile costruire in aderenza anche nei casi contemplati dall'art. 875 c.c. ossia quelle fattispecie in cui è possibile chiedere la comunione forzosa del muro che non è sul confine ma è a distanza minore di un metro e mezzo ovvero a distanza minore della metà di quella stabilita dai regolamenti locali. In tal caso, chi intende costruire in aderenza alla costruzione preesistente, non è obbligato a chiedere la comunione del muro ma è tenuto solamente a pagare il valore del suolo, di proprietà del vicino, che sarà occupato con la costruzione in aderenza.

Per limitare la densità edilizia nei nuovi quartieri, la costruzione in appoggio o in aderenza è passata **da regola a eccezione nelle nuove costruzioni**. Le norme comunali in genere la prevedono solo per la ristrutturazione dell'esistente, stabilendo per il resto il rispetto delle distanze legali dal confine.

Nelle **zone sismiche**, invece, due edifici non possono comunque essere costruiti a contatto, a meno che essi non costituiscano un unico organismo statico.

Sopraelevazione

La nozione giuridica di sopraelevazione, ai fini del rispetto delle distanze legali, coincide del tutto con la accezione normale del termine, ed indica qualsiasi costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato (Cass. 7 dicembre 2004, n. 22895).



La stessa Corte di Cassazione ha precisato che **la sopraelevazione, per quanto di dimensioni ridotte, comporta sempre un aumento della volumetria** e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti – e quindi anche ai fini delle distanze – come “*nuova costruzione*” (Cass. 5 ottobre 2001, n. 12291).

Più precisamente, le sopraelevazioni degli edifici devono sottostare al regime delle norme vigenti al momento della sopraelevazione e non al regime legislativo vigente all'epoca della sottostante originaria costruzione (TAR Abruzzo – Aquila 22 luglio 1993, n. 288; Cass. 5 novembre 1987, n. 8166). Quindi, nel caso di sopraelevazione di un fabbricato preesistente deve essere

osservata la distanza prescritta dalla normativa comunale, a nulla rilevando che il fabbricato preesistente sia posto ad una distanza inferiore a quella prescritta.

Di fatto può accadere che il fabbricato preesistente sia a una distanza inferiore a quella prescritta dal regolamento comunale che, invece, deve essere applicata alla porzione di edificio sopraelevato. In tale caso, l'edificio sopraelevato non rispetterebbe le distanze previste dal regolamento comunale – o in mancanza dal C.C. o dal D.M. 144/1968 – e quindi i proprietari degli edifici finitimi potrebbero agire giudizialmente al fine di far rispettare le distanze in oggetto.

Condominio

Nello specifico caso dei Condomini, gli appartamenti sono a stretto contatto e di ciò tengono conto la maggior parte dei *collegi giudicanti*, affermando



che le norme sulle distanze, vanno applicate solo nella misura in cui non sono in contrasto con quelle condominiali, che invece hanno carattere di prevalenza. E' così possibile costruire un vano per la caldaia in cortile anche se vicinissimo ad un appartamento, oppure consentire la posa di tubature. Viceversa i rami di un albero se oscurano le finestre o le vedute di un appartamento, vanno potati; se non dovesse bastare, si potrà chiedere l'abbattimento con un'azione

giudiziaria (Cassazione 7530/2002).

Non si può derogare il diritto di veduta aprendo, una finestra che affaccia su un terrazzo privato.



Distanza e Codice Civile

La materia delle distanze legali nelle costruzioni, piantagioni e scavi, muri, fossi e siepi interposti tra fondi, come più volte ripetuto è disciplinata dal **Codice Civile** e trattata dagli articoli compresi tra l'873 all'899.

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 distanza maggiore.



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 dell'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).

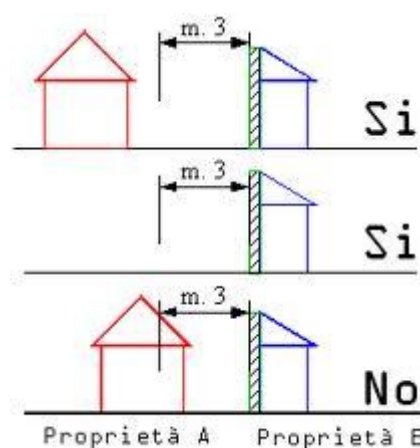
Per costruzione soggetta ai limiti di distanza non deve necessariamente intendersi un'opera edilizia o in muratura, potendo essa consistere in qualunque manufatto che abbia carattere di stabilità e che, per la sua consistenza, possa dar luogo alla formazione d'interstizi dannosi o pericolosi per la sicurezza e l'igiene, 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 a ogni costruzione la giusta quantità di luce e 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. 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.

La presenza di una luce non impedisce la costruzione in aderenza, sarà invece proibita una servitù di veduta.

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.

dire che è di entrambi i proprietari, non che ciascuno è proprietario della metà verticale di esso; pertanto nessuno dei due può usare la metà di muro, come se fosse di sua esclusiva proprietà. Questa facoltà è imprescrittibile ma non irrinunciabile e quindi la materia può essere oggetto di convenzioni fra le parti. Non è richiesto che chi invochi la comunanza, debba anche effettivamente costruire contro il muro. La comunione forzata 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 .

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 è acquisito per usucapione, esso è limitato alla porzione di muro concretamente utilizzata. Si evidenzia che, 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 crei depositi nocivi contro il muro (vedi art. 880 C.C.).

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 si trova 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, solo 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 porto o di veduta, non potrà trovare applicazione il presente articolo e il nuovo edificio dovrà essere eretto a distanza legale dal precedente.

L'art. 875 trova applicazione solo se il muro è *di fabbrica*. Se invece 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.

Art.876 - Innesto nel muro sul confine

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

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

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.

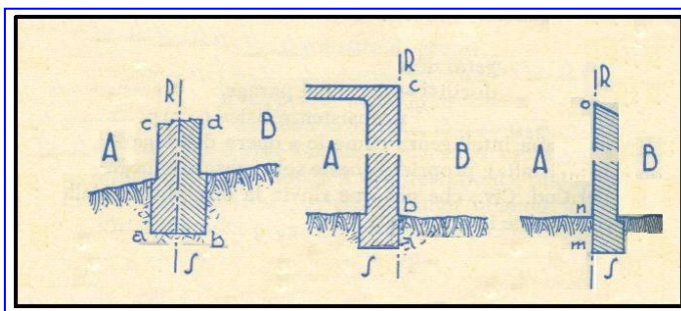
E' necessario però che, non resti alcuno spazio fra i due muri e quindi, se il muro del vicino è inclinato (barbacane) o rastremato, o a scalini, il vicino non potrà costruire in aderenza. Se il vicino costruisce in questo modo, a distanza inferiore a quella prescritta, bisogna fare attenzione e ricordarsi che in venti anni egli acquisisce il diritto a tenere la sua costruzione a distanza inferiore a quella legale.

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 non possono essere più alti di 3 metri; quelli più alti sono equiparati ad una costruzione, e quindi ricadono sotto il regime degli articoli precedenti. I muri di altezza inferiore a m 3 possono essere muri di cinta o muri di fabbrica. Il muro di cinta può essere collegato a un edificio oppure essere isolato.

Per muro di cinta s'intende quello che ha la funzione di delimitare parzialmente o totalmente una proprietà per impedire l'ingresso di cose o persone, per impedire immissioni, per riparare dal vento, per impedire vedute, 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.



La Cassazione recita : *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).*

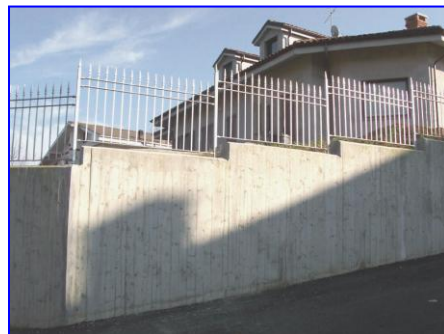
Il muro realizzato a confine per la recinzione della proprietà, qualora sia unito con una platea in cemento realizzata sotto il piano di campagna - ad altro muro edificato a ridosso ed in corrispondenza di esso, perde la natura di muro di cinta per acquistare quella di vera e propria costruzione da edificarsi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

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'articolo 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.

La giurisprudenza ha precisato che la norma si applica anche alla presenza di strade private di uso pubblico (cioè gravate da servitù pubblica di passaggio) e a strade vicinali di pubblico transito. E' tale anche una strada realizzata in esecuzione di un piano regolatore anche se non ufficialmente divenuta di proprietà del Comune. Le Chiese non sono escluse dall'obbligo della comunione del muro.



Art.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.

In questo caso la legge suppone, 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; non s'ipotizza che il muro sia di metà ciascuno per metà verticale, 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 di là da esso, entro il terreno confinante, la presunzione sorge solo dopo che si è verificata l'usucapione ventennale, del diritto di mantenere il proprio edificio in posizione illegittima. Il secondo comma estende la presunzione di comunione anche ai muri di cinta. Si ritiene che la presunzione non trovi applicazione quando l'utilità

del muro non è reciproca, perché 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 un'intera proprietà. La presunzione viene meno quando risulta che il muro non è a cavallo del confine, ma entro lo stesso 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).

Art.881 - Presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio

Si presume che il muro divisorio tra i campi, cortili, giardini e orti appartenga al proprietario del fondo verso il quale esiste il piovente e in ragione del piovente medesimo. Se esistono sporti, come cornicioni, mensole e simili, o vani che si addentrano oltre la metà della grossezza del muro, e gli uni e gli altri risultano costruiti col muro stesso, si presume che questo spetti al proprietario dalla cui parte gli sporti o i vani si presentano, anche se vi sia qualcuno soltanto di tali segni. Se uno o più di essi sono da una parte, e uno o più dalla parte opposta, il muro è reputato comune: in ogni caso la positura del piovente prevale su tutti gli altri indizi.

Quest'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.

S'ipotizza, che il muro appartenga al proprietario del fondo ;

- verso cui è inclinata la superficie superiore del muro . E' 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, non si applica 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 ribadito che non fa sorgere presunzione alcuna la presenza di un contrafforte di sostegno del muro.

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. La rinuncia non libera il rinunziante dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni a cui abbia dato causa col fatto proprio.



Art.883 - Abbattimento di edificio appoggiato al muro comune

Il proprietario che vuole abbattere 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 introdurre 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 lo stesso non acconsente, si deve ricorrere al giudice. Il vicino può reagire solo se teme per la stabilità o integrità del muro o altri danni e solo in tal caso può pretendere di essere assicurato (garanzia per danni, consulenza tecnica, ecc.). La trave può essere

accorciata dal vicino se egli ha eguale bisogno di addossare 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 tali opere non arrechino pregiudizio alla stabilità e deterioramento del muro. Posso usucapirmi servitù di appoggio.

Art.885 - Innalzamento del muro comune

Ogni comproprietario può innalzare 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 di carattere eccezionale. Quindi, 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 quest' 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 che non appoggia 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)

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.

Quest' articolo è norma eccezionale, che tratta un caso molto particolare 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 fondi 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 sostenere 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 esso debba avere, 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 sia abbassata anche l'altezza del muro esistente (Cass. 1058/1966).

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.

Art.888 - Esonero dal contributo delle 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 obbligo però di pagare la metà del valore del suolo su cui il muro è stato costruito.

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 tubi d'acqua pura o lurida, per quelli del 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 condotti 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*" s'intendono i manufatti destinati a raccogliere acqua piovana o di altra provenienza.

I "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.; abbraccia invece i tubi del riscaldamento. Serbatoi di combustibile, bombole di gas, caldaie, sono regolati dall'art. 890 C.C.

Rientrano, 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.

Art.890 - Distanze per fabbriche e depositi nocivi o 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 svolge attività che può 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 d'ipotesi è puramente indicativa, si dovrà valutare la situazione singolarmente. La distanza minima indicata da regolamenti è inderogabile e non è necessario valutarne 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); stabilisce, infatti, che l'apicoltore deve sistemarle in modo da evitare che lo sciame invada i terreni altrui. Per gli allevamenti all'aperto di animali, la Cass. recita: " l'art. 890 si applica ad un allevamento industriale di polli (14354/2000)".

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

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 un fosso

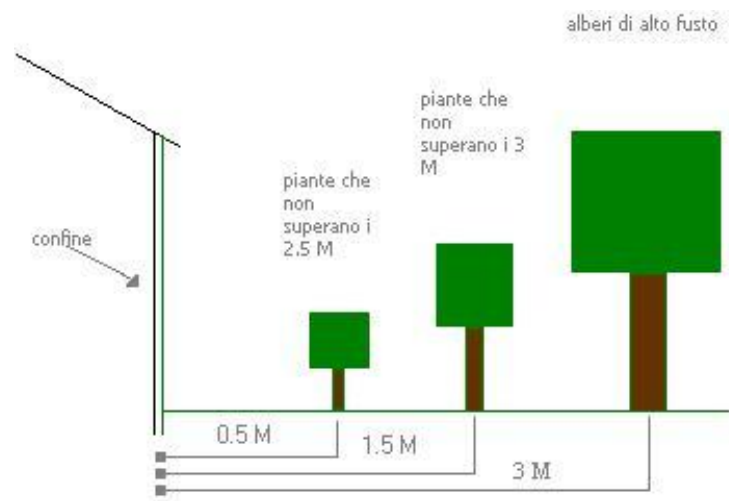
comune o in una via privata, la distanza si misura da ciglio a ciglio o dal ciglio al lembo esteriore della via.

La norma tratta scavi e fossi permanenti e non quelli 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 le acque sono convogliate in tubi si ricade nell'art. 889 C.C. 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.

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 ai 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.

Chiariamo 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 per evitare l'invasione del fondo altrui con radici, che per togliere luce e vista. La distanza si misura dal punto della semina o dalla base esterna dell'albero piantato, a livello del terreno. Per un albero adulto, rispetto al quale 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.

Alberi da piantare. La circostanza è regolata dall'art. 892, il quale evidenzia 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, ecco le condizioni da considerare.

Le piante di alto fusto, (*noci, castagni, querce, pini, cipressi, olmi, pioppi, platani, ecc.*) interrate a tre metri dal confine.

Le piante non di alto fusto vanno poste a un metro e mezzo dal confine. La norma stabilisce che si considerano tali gli alberi il cui fusto si ramifica a 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 interrati a mezzo metro dal confine.

Riguardo **le siepi**, il legislatore contempla tre tipi.

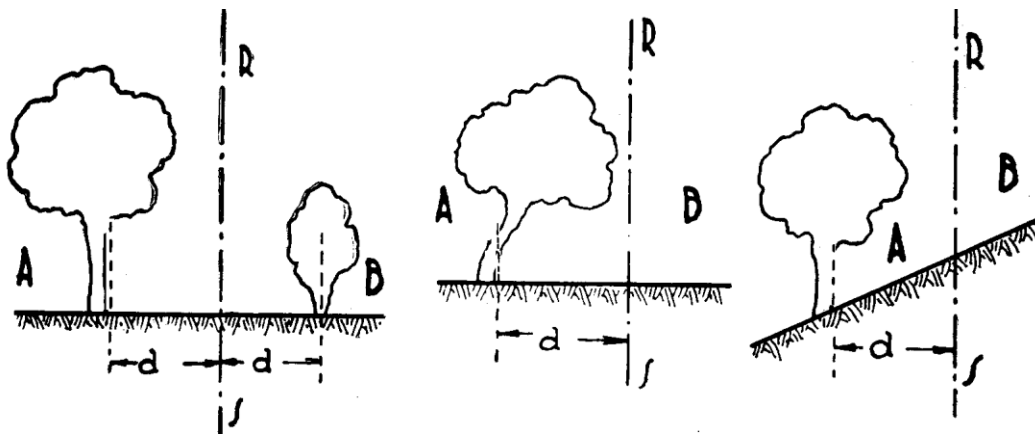
- ✓ bambù – (distanza mezzo metro);
- ✓ ceppaie, ovvero di piante di alto fusto tagliate periodicamente vicino al ceppo – (distanza un metro);
- ✓ siepe di robinie – (distanza due metri).

Tali distanze non devono essere osservate quando sul confine vi è un muro (ovviamente senza aperture).

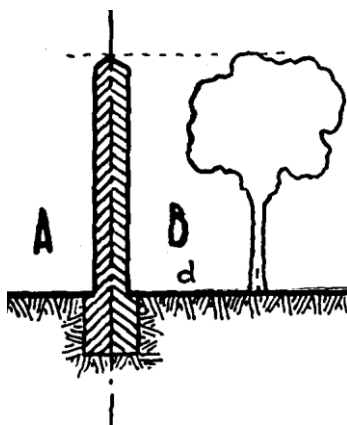
Piante già esistenti. Questo stato di cose dà origine a situazioni più complesse poiché occorre distinguere i casi in cui si è acquisito il diritto di tenere la pianta a distanza minore di quella legale, da quelle in cui il diritto non è ancora stato acquisito. Tale servitù può essere acquisita o tramite 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. Quest' ultimo contesto è il 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.

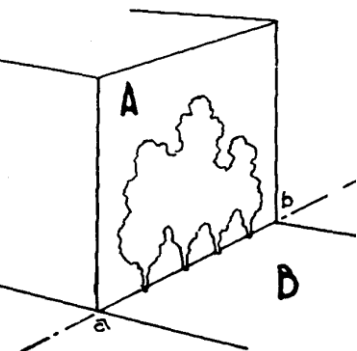
Se il diritto non si è consolidato, il confinante può richiedere in qualunque momento che l'albero sia reciso o ridotto. Nel caso in cui il diritto è acquisito, si può conservare l'albero, ma se questo muore o è abbattuto non potrà essere sostituito. Unica eccezione : è consentito sostituire l'albero o gli alberi che facciano parte di un filare lungo il confine.



Come si misurano le distanze. Se il terreno è molto scosceso, l'albero può essere molto vicino al fondo di B, ma si osservi che le radici siano 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 stessi sono contenuti in modo da non superare l'altezza del muro. La norma non si applica se nel muro vi sono finestre o vani luciferi ai quali può essere sottratta la luce.



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

l'esistenza di piante rampicanti sul muro non fa presumere che lo stesso sia comune.

Art.893 - *Alberi presso strade, canali e sul confine dei 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.

Art.894 - *Alberi a distanza non legale*

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

La norma dell'art. 894 non impedisce al vicino di tagliare direttamente le radici che oltrepassano il



confine, come si desume anche dall'art. 896 C.C. In caso di divisione di un fondo in più unità, non occorre estirpare le piante vicine ai nuovi confini, salvo patto diverso, perché si costituisce la servitù del padre di famiglia. Cass. 2555/1980. Il diritto di tenere alberi a distanza inferiore a quella legale crea una vera e propria servitù e permette una più ampia utilizzazione del fondo limitrofo, dove l'albero è mantenuto a distanza non legale dal confine: ne

consegue pertanto 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.

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

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 sarà il proprietario dell'albero a dover provvedere e spetterà a lui decidere se tagliare l'intero ramo oppure accorciarlo, in modo che non oltrepassi il confine. Si deve ritenere però che anche il proprietario invaso, se vi riesce, possa tagliare, stando sul

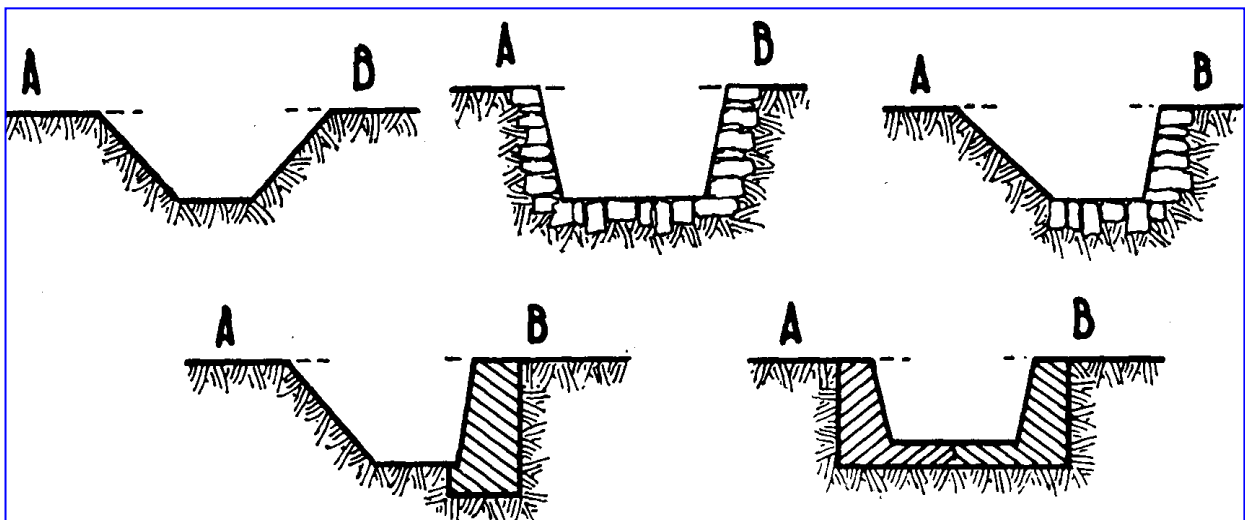
proprio terreno, quella parte di ramo che oltrepassa la linea ideale del confine. E, infatti, il legislatore ha stabilito, che possono essere tagliate lungo il confine, le radici entrate nel fondo proprio. Riguardo ai frutti, quelli portati da rami protesi sul fondo altrui e cadutivi naturalmente, appartengono al proprietario del fondo su cui sono rotolati. In certe zone gli usi locali consentono al proprietario dell'albero di entrare nel fondo altrui per raccogliere i frutti caduti o per compiere 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, poiché il taglio potrebbe comportare un danno all'albero.

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 che essa appartenga al proprietario del fondo recintato.

Gli alberi entro la siepe e quelli sulla linea di confine s'ipotizzano ugualmente comuni. Se un albero serve da limite di confine, può essere tagliato solo con il consenso del confinante.

Usi locali. La legge richiama ai regolamenti locali e agli usi locali, che se esistenti, prevalgono in tal caso sulle norme del codice. Le norme regolamentari sono contenute, di solito, in regolamenti di polizie urbane o rurali reperibili presso i Comuni. Gli usi sono contenuti in raccolte curate dalle locali Camere di Commercio.

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 prudente evitare



che si consolidino delle servitù, invitando il vicino, prima che siano trascorsi i vent'anni, a sottoscrivere una dichiarazione in cui riconosce di non avere alcun diritto a tenere l'albero a distanza non legale.

Art.897 - Comunione di 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 ammucchiato 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, costituisce un'entità immobiliare a sé stante, come una strada e quindi i fondi che confinano con essi non sono contigui (ai fini della distanza delle costruzioni o del riscatto agrario cfr.

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, scorre per tutta la sua lunghezza nella parte interna di uno dei due fondi confinanti. (Cass. 1201/1996). Pertanto sia per i fondi rustici che urbani, è sempre consentito provare il diverso andamento del confine (Cass. 1406/1979). Non sono vevoli, infatti le semplici risultanze catastali (Cass. 635/1964).

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 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.

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.



Applicabilità delle norme

Le norme sulle distanze legali sono applicabili nei rapporti reciproci fra condomini, in relazione alle parti immobiliari di proprietà esclusiva, qualora uno di essi, utilizzando una parte comune a vantaggio della sua proprietà, sia pure nei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., incorra nella violazione dei diritti di un altro condomino. Né al riguardo sono configurabili temperamenti, alla stregua di una valutazione di compatibilità delle norme suindicate con gli interessi



da considerare nei rapporti condominiali, allorché trattasi di utilizzazione implicante la violazione di una norma del regolamento condominiale predisposto dall'originario unico proprietario e recepito nei singoli atti di acquisto. (Nella specie, in base al surriportato principio, il Supremo Collegio ha ritenuto corretta la decisione dei giudici del merito con la quale, in accoglimento della domanda di un condomino, altri condomini erano stati condannati a rimuovere una struttura metallica a sostegno di una tenda, realizzata su di un balcone di loro proprietà esclusiva a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 907 cod. civ. dal balcone soprastante dell'attore ed in violazione di una norma del regolamento condominiale, vietante ogni modificazione dei balconi).

** Cass. civ., sez. II, 27 aprile 1981, n. 2531, Giordano c. Politi.*

Le norme sulle distanze legali, le quali sono fondamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra il condominio e il singolo condomino di un edificio condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art. 1102 c.c.), cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime e delle une e delle altre sia possibile una complementare; nel caso di contrasto, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza della inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condomino ed il condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime. (Nella specie, si trattava della installazione, in appoggio al muro condominiale, ed in prossimità della finestra di un condomino, della canna fumaria della centrale termica condominiale).

**Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 1995, n. 724, Albini c. Cond. «Il Pino» di Como.*

Negli edifici condominiali, le norme sulle distanze legali – che non possono trovare applicazione nei rapporti fra proprietà singole e beni comuni (a tutti i

condomini o ad alcuni soltanto di essi) – non sono applicabili neppure nei rapporti fra proprietà singole allorché il rispetto di esse non sia compatibile con la concreta struttura dell’edificio e il condomino utilizzi una parte comune di questo a favore della sua unità immobiliare, ai sensi dell’art. 1102 cod. civ., per realizzare impianti indispensabili per un’effettiva abitabilità del suo appartamento secondo le esigenze generali dei cittadini e le moderne concezioni in tema di igiene, nel qual caso vanno peraltro sempre rispettate sia la destinazione del bene comune sia il diritto di pari utilizzazione (anche potenziale) degli altri condomini e non vanno pregiudicati la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico dell’edificio. (Nella specie, la S.C., alla stregua del principio suesposto, ha confermato la sentenza che aveva negato l’applicabilità dell’art. 889 cod. civ. in ordine all’installazione di una canna fumaria lungo il muro perimetrale dell’edificio condominiale al fine della realizzazione di un impianto di riscaldamento).

** Cass. civ., sez. II, 11 maggio 1981, n. 3105, Giovannini c. Terreni.*

Le distanze di cui all’art. 873 c.c. devono essere osservate anche nei rapporti fra il fondo comune (nella specie il muro condominiale dell’edificio in comproprietà fra le parti) e quello di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

** Cass. civ., sez. II, 2 giugno 1999, n. 5390, Giudice c. Mucerino.*

Le norme sulle distanze legali, le quali sono fondamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti fra il condominio e il singolo condomino di un edificio condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l’applicazione delle norme particolari relative all’uso delle cose comuni (art. 1102 c.c.), cioè nel caso in cui l’applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime e delle une e delle altre sia possibile una applicazione complementare; nel caso di contrasto, prevalgono le norme relative all’uso delle cose comuni, con la conseguenza della inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condomino ed il condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime.

** Cass. civ., sez. II, 9 ottobre 1998, n. 9995, Rubeo c. Bucci.*

L’esistenza di una regolamentazione speciale dei rapporti condominiali non impedisce di configurare la possibilità dell’esistenza di servitù prediali tra le varie parti dell’edificio appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini, né esclude l’applicabilità, nei rapporti fra tali parti delle norme sulle distanze legali, non essendo il singolo condominio abilitato, soltanto perché tale, a creare, mediante costruzioni eseguite sulle parti dell’edificio di sua esclusiva proprietà, intercapedini nocive o antigieniche. Ai fini dell’applicabilità delle norme sulle distanze legali alle costruzioni eseguite sulle parti comuni di un edificio in condominio, occorre distinguere tra le

funzioni primarie e fondamentali attribuite a tali parti in relazione al fine per cui il condominio è stato costituito e le eventuali utilizzazioni secondarie di cui le stesse parti sono suscettibili al di fuori di un rapporto di connessione inscindibile con la struttura e la funzionalità del condominio. Infatti, nel mentre deve affermarsi la prevalenza del perseguimento delle funzioni primarie delle parti comuni rispetto all'osservanza delle norme sulle distanze legali, queste norme debbono essere, invece, applicate nelle costruzioni eseguite sulle cose comuni per finalità estranee a dette funzioni. (Nella specie, è stata ritenuta l'illegittimità di una tettoia che uno dei condomini, proprietario esclusivo di una terrazza e di un cortile contiguo allo stabile condominiale, aveva costruito sul muro comune a copertura del suddetto terrazzo non soltanto perché impediva parzialmente l'esercizio della servitù di veduta in appiombo esercitata sul terrazzo e sul cortile dal proprietario dell'appartamento soprastante ma anche perché costruita, rispetto alle finestre di questo appartamento, ad una distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 907 c.c.).

** Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 1975, n. 661.*

Le limitazioni all'applicazione delle norme sulle distanze negli edifici in regime di condominio, anche nei rapporti tra le proprietà individuali, non trovano giustificazione nel fatto che la normativa del condominio e della comunione costituisca una sistema chiuso ed escludente altri limiti per i diritti dei singoli, bensì hanno origine nell'esistenza di una serie di servitù reciproche tra gli appartamenti componenti il condominio, le quali servitù sono costituite per destinazione del padre di famiglia nel caso del costruttore dell'edificio, che successivamente proceda alla sua vendita frazionata, ovvero per convenzione tra gli aventi diritto. Pertanto, nella realizzazione di innovazioni su parti comuni dell'edificio – anche se effettuate dal condominio e non da un singolo condomino – è fatto obbligo di rispettare le norme sulle distanze legali nei confronti della parte di edificio di proprietà esclusiva di un condomino, salva l'espressa autorizzazione di questo, avente il valore della costituzione pattizia di una nuova servitù.

** Cass. civ., sez. II, 17 novembre 1977, n. 5025.*

Nell'edificio condominiale l'utilizzazione delle parti comuni con impianti a servizio esclusivo di un appartamento esige non solo il rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 c.c. ma anche l'osservanza delle norme del codice in tema di distanze onde evitare la violazione del diritto di altri condomini sulla parte di immobile di loro esclusiva proprietà. Tale disciplina tuttavia non opera nell'ipotesi dell'installazione di impianti che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento intesa nel senso che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene, salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui.

** Cass. civ., 5 dicembre 1990, n. 11695.*

Il principio secondo cui l'utilizzazione delle parti comuni dell'edificio condominiale per la realizzazione di impianti a servizio esclusivo dell'appartamento del singolo condomino esige il rispetto sia delle regole dettate dall'art. 1102 cod. civ., sia delle norme sulle distanze, onde evitare la violazione dei diritti degli altri condomini sulle parti di immobile di loro esclusiva proprietà, non opera nell'ipotesi di installazione di impianti che debbano considerarsi indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'appartamento, al lume dell'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e delle moderne concezioni in tema di igiene. Tuttavia, anche in tal caso, nel far uso della cosa comune il condomino deve sempre rispettare la proprietà esclusiva degli altri condomini, non potendo invaderne la sfera di facoltà e di diritti inerenti alla piena potestà sulla cosa, né gravarla di pesi e limitazioni, ove non abbia acquisito al riguardo – per legge o per convenzione – il relativo diritto. (Nella specie la Suprema Corte ha cassato la decisione impugnata affinché i giudici di rinvio accertino se l'installazione di un tubo di fogna lungo il muro perimetrale dell'edificio condominiale comporti violazione dei diritti del ricorrente, il quale è, nel contempo, condomino e proprietario esclusivo del fondo confinante con l'edificio condominiale).

** Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 1980, n. 597, Campria c. Laiacona.*

La mancanza in uno strumento urbanistico di prescrizioni sulle distanze per una determinata zona del territorio, a causa della scelta del legislatore locale di vietare in tale zona qualsiasi attività costruttiva, lungi dal creare lacune nella regolamentazione dei rapporti di vicinato, fa sì che resti applicabile ad esso la disciplina dettata dagli artt. 873 e ss. c.c., con la conseguenza che, in caso di violazione del divieto di costruire, il privato proprietario che ne abbia subito danno ha diritto, ai sensi dell'art. 872 c.c., di esserne risarcito, ma non può pretendere la riduzione in pristino ove non risulti contemporaneamente trasgredito l'obbligo di rispettare le distanze previste dalle norme codicistiche.

** Trib. civ. Napoli, 20 febbraio 1997, n. 10372, Condominio via Epomeo, 175 Napoli c. Ciotola, in Arch. Loc. e cond. 1998, 887.*

La Sentenza n. 232 emessa dalla Corte Costituzionale il 16 giugno 2005 chiarisce le competenze in materia di distanze minime tra fabbricati. Vi si stabilisce, infatti, che lo Stato ha competenza in materia di edilizia ed urbanistica, mentre alle Regioni è attribuita competenza legislativa concorrente. Le distanze minime tra fabbricati sono disciplinate dagli artt. 873 e ss. del codice civile, in quanto si tratta di rapporti tra proprietari di fondi; ma poiché il territorio sul quali gli edifici insistono può avere specifiche caratteristiche, tale disciplina non interessa esclusivamente i rapporti tra

privati ma implica anche interessi pubblici. Per questo lo stesso codice civile stabilisce che i regolamenti edilizi possano prevedere distanze maggiori. Di conseguenza, le Regioni, titolari di competenza concorrente nella materia in questione, la quale interferisce con un'altra competenza esclusiva dello Stato, devono esercitare le loro funzioni nel rispetto dei principi della legislazione statale. Sulla base di questo, la Corte ha stabilito che la distanza minima tra costruzioni deve essere determinata con legge statale, mentre in sede locale possono essere fissati limiti maggiori e che le Regioni sono autorizzate a derogare ai "minimi statali" purché tali deroghe siano previste in strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio. Tali principi sono fissati dall'art. 873 cod. civ. e dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 avente efficacia precettiva e inderogabile.

*** Corte Costituzionale Sentenza n. 232 del 16 giugno 2005**

Il Consiglio di Stato è tornato nuovamente sul tema del rapporto tra la disciplina delle distanze e delle altezze tra la legislazione statale e quella locale. Una prima interessante affermazione è che in materia di distanze legali, l'art. 136 d.P.R. n. 380 del 2001 ha mantenuto in vigore l'art. 47 quinquies, commi 6, 8, 9, della legge nazionale n. 1150 del 1942 e, di conseguenza, l'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968. *La vera novità pare invece essere quella data dall'interpretazione dell'art. 8 del D.M. n. 1444 del 1968.* Come è noto, la predetta norma stabilisce i Limiti di altezza degli edifici.

Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

Zone C): contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

Nel ricorso si contestava la violazione dell' articolo 9 del d.m. n. 1444 del 1968, e cioè il superamento della distanza da tenere in conto in relazione alla altezza del fabbricato ("*...Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa...*").

Secondo il Consiglio di Stato ,l'articolo 8 sopra richiamato del d.m. 1444/68 – ove prevede che nelle zone territoriali omogenee l'altezza massima degli edifici nuovi *non può superare l'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti - prevale su eventuali contrastanti previsioni della normativa comunale, laddove quest'ultime dovessero prevedere di poter costruire edifici di una determinata altezza, indipendentemente dalla altezza degli edifici contermini.*

Circa il significato da attribuire a alla parola "contermini" il Consiglio di Stato nega che possa essere fatto riferimento ad una non identificata zona generica, piuttosto che agli edifici limitrofi, in mancanza di ulteriori specificazioni e con il rischio palese di vanificare la portata del precetto.

Consiglio di Stato, Sez. IV, 2 novembre 2010, con la decisione n. 7731 del 2010

Canne fumarie

Le norme sulle distanze legali, le quali sono fondamentalmente rivolte a regolare i rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra il condominio ed il singolo condomino di un edificio condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art. 1102 c.c.), cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in



contrasto con le prime e delle une e delle altre sia possibile un'applicazione complementare; nel caso di contrasto, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza della inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condomino ed il condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime. (Nella specie, si trattava dell'installazione, in appoggio al muro condominiale ed in prossimità della finestra di un condomino, della canna fumaria di un locale di altro condomino adibito ad esercizio di pizzeria).

*** Cass. civ., sez. II, 1 dicembre 2000, n. 15394, Bozzato c. Meini.**

La distanza di almeno un metro dal confine che l'art. 889, secondo comma, c.c. prescrive per l'installazione dei tubi dell'acqua, del gas e simili, si riferisce alle condutture che abbiano un flusso costante di sostanze liquide o gassose e, conseguentemente, comportino un permanente pericolo per il fondo del vicino, in relazione alla naturale possibilità di infiltrazioni. Detta norma pertanto non è applicabile alle canne fumarie per la dispersione dei fumi delle caldaie ed agli impianti di condizionamento d'aria, che vanno soggetti alla regolamentazione di cui all'art. 890 c.c. e quindi posti alla distanza che nel caso concreto risulti necessaria a preservare da pregiudizi il fondo del vicino.

*** Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1991, n. 12927, Moroni c. Baldo. Conforme, Cass. civ., sez. II, 13 dicembre 1994, n. 10652.**

Ciascun condomino è legittimato a ricorrere per la violazione delle distanze fra costruzioni con riguardo all'edificio condominiale, senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio con la la chiamata in causa degli altri condomini, trattandosi di azione a tutela del diritto di proprietà dalla quale nessun nocumento può derivare agli altri contitolari. Solo nel caso in cui intervengano nel giudizio gli altri condomini aderendo alla domanda dell'attore, la sentenza che accolga tale domanda, in quanto pronunciata in contraddittorio a favore di tutti i condomini, determina un litisconsorzio necessario di natura processuale.



** Cass. civ., sez. II, 11 marzo 1992, n. 2940, Cavallaro c. Papa.*

La domanda di arretramento di un edificio condominiale per violazione delle distanze legali deve esser proposta nei confronti di tutti i condomini, sì che, invece è proposta soltanto nei confronti di alcuni di essi e dell'amministrazione del condominio, unitamente alla richiesta di misure cautelari per il denunciato pericolo di distacchi del rivestimento del fabbricato, e nel corso del medesimo giudizio di primo grado, verificatisi questi ultimi, e ordinato ai convenuti di eliminare lo stato di pericolo, l'attore propone altresì domanda di risarcimento dei conseguenti danni, la nullità, dichiarata dal giudice di appello, della sentenza non definitiva di condanna all'arretramento di parti comuni dell'edificio perché emessa a contraddittorio non integro, determina la nullità anche degli atti successivi di prosecuzione del giudizio sulla domanda risarcitoria, nullità che peraltro deriva anche dalla connessione di tale domanda alla richiesta di interventi urgenti implicanti opere di ristrutturazione e consolidamento del fabbricato non rientranti nell'ordinaria manutenzione di esso e quindi nelle attribuzioni sostanziali e processuali dell'amministratore del condominio, e perciò da proporre anch'essa nei confronti di tutti i condomini.

** Cass. civ., sez. II, 18 marzo 1999, n. 2484, Genovese c. Cond. via S. Giovanni Bosco n. 14, Casoria ed altri.*

Nel caso d'immobili in condominio, legittimati ad agire per il rispetto delle distanze legali sono tutti i condomini, ivi compresi quelli fra costoro che siano proprietari delle porzioni direttamente prospettanti verso le costruzioni realizzate in violazione di detta disciplina. Ciò avviene anche quando il terreno interposto tra le edificazioni stesse sia di proprietà comune, in altre parole si tratti di opera condominiale che venga a incidere su diritti di singoli comunisti.

** Corte app. civ. Roma, 29 maggio 1997, n. 1822, Cond. di via Gentiloni c. Paolone, in Guida al dir. 1997, 27, 64.*

Distanze nelle costruzioni



Nell'edificio condominiale le diverse unità immobiliari sono soggette anche alla disciplina dei rapporti di vicinato, pur con i limiti oggettivamente imposti dall'essenziale esigenza che ciascuna unità possa essere utilizzata secondo la sua natura, sicché ciascun condomino può opporsi ad ogni interferenza sul bene oggetto del suo diritto esclusivo, proveniente anche da altro condomino

che, al di fuori di quei limiti o da essi eccedendo, operi sul proprio bene, ovvero su parte comune dell'edificio, con attività non apprezzabile in termini di relativo uso o godimento (in ipotesi, oltre le facoltà consentite) secondo la sua natura, in quanto risolvendosi in lesione dell'altrui diritto sul bene individuo. (Nella specie, il S. C., enunciando il surriportato principio, ha cassato la decisione di merito che aveva aprioristicamente escluso la possibilità per un condomino di esperire azione negatoria di servitù a tutela della sua proprietà esclusiva, a fronte della installazione di una pensilina sul muro comune attuata da altro condomino senza l'osservanza delle distanze tra costruzioni e tra costruzioni e vedute per fini di mera utilità della sua proprietà individuale, e non per una inderogabile esigenza inerente alla natura di questa).

*** Cass. civ., sez. II, 5 agosto 1983, n. 5268, Tartaglione c. Ardone.**

Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (emanato in esecuzione della norma sussidiaria dell'art. 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dalla legge 6 agosto 1967, n. 765) che all'art. 9 prescrive in tutti i casi la distanza minima assoluta di metri dieci tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, impone determinati limiti edilizi ai Comuni nella formazione o revisione degli strumenti urbanistici ma non è immediatamente operante anche nei rapporti fra i privati.

*** Cass. civ., Sezioni Unite, 1 luglio 1997, n. 5889, Giudice c. Bellassai.**

Nel giudizio instaurato per la violazione delle distanze legali tra edifici, la determinazione della misura concreta della distanza da rispettare fra le costruzioni deve essere compiuta dal giudice investito della cognizione della relativa domanda e non può essere rimessa al giudice dell'esecuzione il quale deve risolvere solo i problemi e le difficoltà che possono insorgere in sede di attuazione dell'obbligo di fare, così come imposto dal titolo, e non può in alcun modo provvedere ad integrare il titolo stesso.

*** Cass. civ., sez. II, 25 giugno 1991, n. 7124, Guerrieri c. Grasso.**

Ai fini dell'applicabilità delle norme sulle distanze legali alle costruzioni eseguite sulle parti comuni di un edificio in condominio, occorre distinguere tra le funzioni primarie e fondamentali attribuite a tali parti in relazione al fine per cui il condominio è stato costituito e le eventuali utilizzazioni secondarie di cui le stesse parti sono suscettibili al di fuori di un rapporto di connessione inscindibile con la struttura e la funzionalità del condominio. Infatti, mentre deve affermarsi la prevalenza del perseguimento delle funzioni primarie delle parti comuni rispetto all'osservanza delle norme sulle distanze legali, queste debbono, invece, essere applicate riguardo alle utilizzazioni secondarie delle menzionate parti, quali le costruzioni eseguite da un condomino sul muro comune per scopi estranei alla sua funzione tipica (nella specie: tettoia).

** Cass. civ., sez. II, 6 aprile 1981, n. 1941, Resegna C. c. Ascione A.*

Il partecipante alla comunione non può, senza il consenso degli altri, servirsi della cosa comune ai fini dell'utilizzazione di altro immobile di sua esclusiva proprietà distinto dai fondi al servizio dei quali questa sia stata originariamente destinata, perché il relativo uso verrebbe in tal guisa a risolversi nell'imposizione di fatto di una vera e propria servitù a carico della cosa comune e a favore dell'anzidetto immobile. Ne deriva che l'obbligo stabilito dall'art. 905 c.c. di rispettare le distanze per l'apertura di vedute dirette sussiste anche nel caso in cui lo spazio tra edifici vicini sia costituito da un cortile comune la cui presenza impone a carico dei proprietari dei fabbricati frontistanti dei limiti ancora più severi di quelli fissati dalle norme sulle distanze, in quanto l'esecuzione di nuove costruzioni (porte a piano terreno, finestre e balconi) non può alterare la destinazione del cortile consistente nel dare luce ed aria agli edifici su di esso prospettanti.

** Cass. civ., sez. II, 20 giugno 2000, n. 8397, Merullo c. Morosini.*

L'art. 41 quinquies, primo comma, lett. c), della L. 17 agosto 1942, n. 1150 (in base al quale l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati sui quali esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire) contiene due disposizioni distinte ed autonome, delle quali solo la prima deve essere considerata legge che riguarda gli edifici a confine con spazi pubblici ai sensi della seconda parte del secondo comma dell'art. 879 c.c., ma non anche la seconda, in quanto il limite di distanza da esso prescritta viene determinato esclusivamente con riferimento agli edifici vicini e non anche allo spazio con il quale il costruendo edificio confina.

** Cass. civ., sez. II, 24 giugno 1991, n. 7113, Ferrandino c. Scotti.*

La disciplina delle distanze nelle costruzioni del codice civile impone al legislatore locale di non stabilire in ogni caso distanze inferiori ai tre metri,

salva restando la facoltà per i regolamenti locali, purché sia rispettato l'anzidetto limite, di prevedere punti di riferimento per il computo delle distanze diversi da quelli stabiliti dal codice civile. (Nella specie, la Corte Suprema in base all'enunciato principio ha confermato la decisione dei giudici del merito che avevano interpretato l'art. 22 del regolamento edilizio di Marigliano nel senso che la distanza con esso prescritta andava misurata dalle pareti e dalle sporgenze soltanto se chiuse, senza tenere conto dei balconi).

** Cass. civ., sez. II, 22 giugno 1990, n. 6351, De Blasio c. De Blasio.*

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

** Cass. civ., sez. II, 1 luglio 1996, n. 5956, Bonetti c. Soc. Arcobaleno, in Arch. loc. e cond. 1996, 907.*

Le disposizioni sulle distanze delle costruzioni dalle vedute si osservano anche nei rapporti fra condomini di un edificio, non derogando l'art. 1102 c.c. al disposto dell'art. 907 c.c., specialmente quando la domanda è rivolta a tutelare non il compossesso di un bene condominiale, bensì il possesso di

un singolo appartamento, che si assume lesa attraverso la realizzazione di un'opera in uno spazio di proprietà esclusiva.

** Pret. civ. Modena, ord. 14 febbraio 1995, Sarti ed altri c. Mantovani ed altri, in Arch. loc. e cond 1995, 890.*

Il Consiglio di Stato, con la sentenza 7731/2010, è tornato ad occuparsi della questione delle distanze tra edifici, affermando ancora una volta, che le distanze stabilite dal D.M.1444/1968 costituiscono valori minimi inderogabili che devono essere rispettati dai Comuni all'atto dell'approvazione o della revisione degli strumenti urbanistici. La distanza di dieci metri tra le pareti finestrate di edifici antistanti - si legge nella sentenza - va rispettata in tutti i casi, poiché si tratta di una norma volta a impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario che pertanto non è eludibile.

Ciò comporta che il giudice di merito non solo ha l'obbligo di non applicare le disposizioni dei piani regolatori che contrastano con quelle del D.M.1444 (che pertanto sono illegittime) ma anche di applicare direttamente le disposizioni dell'art. 9 che devono ritenersi "parte integrante dello strumento urbanistico" in sostituzione delle norme illegittime. La distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati (e non alle sole parti che si fronteggiano) e a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela. Ai fini del computo delle distanze devono essere considerati tutti gli elementi costruttivi salvo che non si tratti di sporti e di aggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura.

Nel calcolo possono essere trascurati invece, ad esempio, i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni.

** Consiglio di Stato, Sentenza n. 7731/2010*

Distanze per pozze, cisterne, fosse e tubi

In tema di condominio degli edifici l'applicabilità della norma sulle distanze di cui all'art. 889 cod. civ. trova limite per la ipotesi di opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio, atteso che in tale caso l'intero edificio, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente precostituito o modificato dal proprietario anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano, con



la conseguenza che queste comportano, da un lato, il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 cod. civ.) e l'insorgere del condominio, e dall'altro lato, la costituzione in deroga (od in contrasto) al regime legale delle distanze di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, in base a uno schema assimilabile a quello dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia.

** Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 1985, n. 139, Tormen c. Ciampa.*

Rispetto a singole unità immobiliari di proprietà individuale nell'ambito di un unico edificio condominiale, le norme che regolano i rapporti di vicinato, tra le quali è compresa quella dell'art. 889 cod. civ., trovano applicazione solo in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei condomini. Pertanto, qualora esse vengano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice del merito deve accertare se la rigorosa osservanza di dette norme sia o non nel singolo caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza che è propria dei rapporti condominiali.

** Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 1985, n. 139, Tormen c. Ciampa.*

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

** Cass. civ., sez. II, 20 agosto 1999, n. 8801, Zane c. Amadi.*

Quando nel condominio si tratti di rapporti tra le singole unità divise, le norme del codice civile sui rapporti di vicinato possono applicarsi solo nei

limiti della compatibilità con quelle del regime condominiale, e la valutazione di compatibilità deve essere eseguita dal giudice del merito con riferimento alla concreta possibilità di rispettare le distanze legali, data la struttura dell'edificio comune e lo stato dei luoghi. (Nella specie, il giudice del merito ha fatto applicazione della norma di cui all'art. 889 cod. civ. ritenendosi che lo stato dei luoghi consentisse la collocazione di condutture igieniche sanitarie del bagno e della cucina di un appartamento a distanza legale da altra unità immobiliare. La C.S. ha confermato la decisione in base all'enunciato principio).

** Cass. civ., sez. II, 15 dicembre 1984, n. 6575, Moro c. Pretto.*

Tabella : distanze stabilite dal Codice Civile

Tipo di proprietà	Distanze dal confine tra due proprietà
edifici, costruzioni (a meno che siano aderenti o in appoggio)	3 metri
muro di cinta di meno di 3 metri	0 metri
muro di cinta di più di 3 metri	3 metri
muro comune divisorio tra costruzioni o appartamenti: travi, tasselli, tubi interni	5 centimetri
pozzi, cisterne, fosse latrine	2 metri
tubi esterni , condutture (acqua, gas eccetera)	1 metro
forni, camini, stalle, casotti caldaia	secondo i regolamenti e in mancanza, distanza di sicurezza
canale o fosso	distanza uguale alla profondità del fosso
alberi di alto fusto (esempio noci, castagni, querce, pini, olmi, pioppi, platani)	3 metri

alberi di basso fusto, inferiori a 3 metri di altezza	1,5 metri
viti, arbusti, siepi vive, piante da frutto (se alte meno 2,5 metri)	1 metro
	Distanze dalle costruzioni
Apertura di finestre o costruzione di terrazze in costruzioni già esistenti con veduta diretta	1,5 metri, a meno che esista in mezzo via pubblica
Come sopra ma con veduta laterale o obliqua	75 cm
Costruzione davanti a una finestra esistente	3 metri*

* Si veda la tabella sotto

Distanze minime tra fabbricati (Decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444)

Tra fabbricati	
Nuovi edifici	10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate
Nuovi complessi insediativi in zone a bassa edificazione (zone C)	Distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto tra pareti con finestre o tra unica parete con finestre e altra senza che si fronteggino per più di 12 metri..
Centri storici (zone A)	Ristrutturazioni totali a distanze non inferiori a quelle esistenti, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
Tra fabbricati separati da strade con traffico veicolare*	
Strade di larghezza:	
meno di 7 metri	larghezza + 5 metri per lato
7-15 metri	larghezza + 7,5 metri per lato
più di 15 metri	larghezza + 10 metri per lato

* Le larghezze devono essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto. Sono concesse deroghe, nel caso di gruppi di edifici oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Distanze minime dal confine stradale per il codice della strada
(nuove costruzioni o ristrutturazioni integrali)

Fuori dai centri abitati						
Tipo strada (Classificazione)	Edifici, generale	Edifici in zone previste come edificabili	Muri di cinta	<i>Alberi*</i>	Siepi vive, palizzate e fili spinati (altezza <= 1 metro)	Siepi vive, palizzate e fili spinati (altezza > 1 metro)
Autostrade (A)	60 metri	30 metri	5 metri	6 metri	1 metro	3 metri
Strade extraurbane principali (B)	40 metri	20 metri	5 metri	6 metri	1 metro	3 metri
Strade extraurbane secondarie ©	30 metri	10 metri	3 metri	6 metri	1 metro	3 metri
Strade locali (F)	20 metri	non previste	3 metri	6 metri	1 metro	3 metri
Strade vicinali (F)	10 metri	non previste	non previste	6 metri	1 metro	3 metri

* Comunque una distanza pari alla massima altezza raggiungibile dall'albero

Nei centri abitati			
Tipo strada (Classificazione)	Edifici	Edifici, quando manca uno strumento urbanistico vigente	<i>Muri di cinta</i>
Autostrade (A)	30 metri	30 metri	3 metri
Strade urbane di scorrimento (D)	20 metri	20 metri	2 metri
Strade urbane di quartiere (E)	non previste	20 metri	non previste
Strade locali (F)	non previste	10 metri	non previste