



LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWKI - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)

SOMMARIO

| | |
|-------------------------|------|
| Prefazione | XLIX |
|-------------------------|------|

PARTE I

DISTANZE TRA COSTRUZIONI E DISTANZE DAI CONFINI

Capitolo 1 - Il concetto civilistico di costruzione quale cardine applicativo dell'articolo 873 del codice civile

| | |
|---|----|
| 1. L'articolo 873 del codice civile: <i>ratio</i> ed interessi tutelati | 4 |
| 2. L'importanza fondamentale del "concetto civilistico di costruzione" | 5 |
| 3. Il concetto civilistico di "costruzione" non coincide con il significato dell'espressione "edificio" | 6 |
| 4. Le condizioni affinché si possa configurare una costruzione rilevante <i>ex art. 873 c.c.</i> : solidità, stabilità ed immobilizzazione del manufatto rispetto al suolo | 8 |
| 4.1. Casistica giurisprudenziale: rialzamento del terreno, piscina, sporgenze, servizi igienici..... | 9 |
| 4.2. Segue: provvisorietà, pergolato, mura perimetrali, traliccio..... | 10 |
| 5. L'ulteriore condizione della sensibile elevazione rispetto al livello del suolo..... | 10 |
| 5.1. La "sensibile" elevazione del manufatto rispetto al livello del suolo, ossia l'effettiva idoneità della sporgenza dal suolo a creare dannose o pericolose intercapedini: la discrezionalità del magistrato..... | 12 |
| 5.2. La "sensibile" elevazione del manufatto rispetto al livello del suolo, ossia l'effettiva idoneità della sporgenza dal suolo a creare dannose o pericolose intercapedini – casistica esemplificativa: le fattispecie non configuranti costruzione <i>ex art. 873 c.c.</i> | 13 |
| 5.2.1. e le fattispecie incluse nel concetto di costruzione <i>ex art. 873 c.c.</i> | 14 |
| 5.3. La "sensibile" elevazione del manufatto rispetto al livello del suolo: il riferimento al piano di campagna ... | 14 |

| | | |
|--------|--|----|
| 6. | Il muro di cinta con altezza non superiore ai tre metri non rientra, <i>ex lege</i> , nel concetto di costruzione utilizzabile ai fini di cui all'art. 873 c.c. | 15 |
| 6.1. | Casistica nella quale manufatti spesi per "muri di cinta" tali non risultano essere per configurare vere e proprie costruzioni <i>ex art. 873 c.c.</i> : il muro di altezza superiore ai tre metri..... | 17 |
| 6.2. | Casistica nella quale manufatti spesi per "muri di cinta" tali non risultano essere per configurare vere e proprie costruzioni <i>ex art. 873 c.c.</i> : il muro unito con altra costruzione | 18 |
| 6.3. | Casistica nella quale manufatti spesi per "muri di cinta" tali non risultano essere per configurare vere e proprie costruzioni <i>ex art. 873 c.c.</i> : il muro avente funzione diversa da quella fondamentalmente diretta a delimitare il fondo e a difendere quest'ultimo dalle intrusioni .. | 19 |
| 7. | Il c.d. "muro di contenimento": è costruzione <i>ex art. 873 c.c.</i> ? .. | 21 |
| 7.1. | Segue: le scarpate e i terrapieni di origine naturale | 22 |
| 7.2. | Segue: distinguere la parte di muro che effettivamente contiene il terrapieno dalla parte di muro che s'innalza dal fondo sovrastante..... | 23 |
| 7.3. | Segue: origine del dislivello quale criterio per determinare l'inserimento o meno del manufatto nel concetto tecnico-giuridico di costruzione | 24 |
| 7.3.1. | Segue: dislivello artificialmente prodotto o anche solo artificialmente aumentato..... | 25 |
| 7.4. | Neutralità del materiale utilizzato per la costruzione del c.d. "muro di contenimento" al fine di determinarne l'inserimento nel concetto tecnico-giuridico di costruzione | 26 |

Capitolo 2 - Carattere privatistico e derogabilità delle limitazioni imposte dall'articolo 873 del codice civile

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Le limitazioni imposte dall'articolo 873 del codice civile hanno carattere privatistico e sono derogabili | 29 |
| 1.1. | Segue: la deroga configura servitù suscettibile d'esser usucapita..... | 30 |
| 2. | La seconda parte dell'articolo 873 del codice civile e l'inderogabilità dei limiti imposti da strumenti urbanistici dal medesimo richiamati | 31 |

| | | |
|------|--|----|
| 2.1. | Segue: l'invalidità di eventuali deroghe pattizie a prescrizioni contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi comunali non viene meno neppure a seguito d'eventuale avvenuto rilascio di permesso a costruire | 34 |
| 2.2. | Segue: il carattere privatistico delle limitazioni imposte dall'articolo 873 del codice civile e la loro conseguente indifferenza all'atto amministrativo configurante permesso a costruire | 35 |
| 3. | Il problema dell'usucapione di servitù in violazione di limiti considerati inderogabili in quanto imposti da strumenti urbanistici dal medesimo richiamati: la decisiva posizione assunta da Cassazione civile, sezione II, n. 4240 del 22 febbraio 2010.... | 36 |
| 3.1. | Segue: la critica della Suprema Corte all'inammissibilità dell'usucapione quando si tratti di maggiori distanze di fonte regolamentare..... | 40 |
| 4. | È dunque pienamente ammissibile l'usucapione anche quando si tratti di maggiori distanze di fonte regolamentare | 41 |

Capitolo 3 - Il presupposto dei "fondi finitimi" appartenenti a diversi proprietari – distanze tra costruzioni e distanze dai confini –

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Un ulteriore presupposto per l'applicazione dell'articolo 873 del codice civile: i fondi finitimi appartenenti a diversi proprietari..... | 45 |
| 2. | I fondi finitimi appartenenti ad unico proprietario: inapplicabilità dell'art. 873 c.c. | 45 |
| 3. | Nozione di fondi finitimi: riguarda non solo i terreni contigui (confinanti) ma anche quelli solo vicini e separati da altro fondo..... | 48 |
| 3.1. | Segue: Cassazione civile, sez. II, 06/02/2009, n. 3036, una pronuncia che mette in dubbio l'equazione fondi finitimi = fondi vicini? | 50 |
| 3.2. | Segue: una pronuncia riguardante la c.d. disciplina del distacco – due fondi separati da una striscia di proprietà di terzi che abbia una larghezza inferiore alla distanza legale –..... | 53 |
| 4. | Distanze tra costruzioni e distanze dai confini: due modi diversi di regolamentare la collocazione delle costruzioni | 54 |

Capitolo 4 - Come si calcolano la distanza tra edifici e quella dal confine?

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | La distanza tra costruzioni imposta dall'articolo 873 del codice civile: <i>ratio</i> e modalità di calcolo | 59 |
| 2. | Il calcolare le distanze legali tra gli edifici è giudizio di merito | 61 |
| 3. | Il calcolo delle distanze legali tra gli edifici: indifferenza della sfera soggettiva del costruttore..... | 62 |
| 4. | La misurazione lineare (e perpendicolare) e la necessità che i manufatti si fronteggino | 62 |
| 5. | Il calcolo della distanza minima tra costruzioni e il " <i>locus a quo</i> " | 65 |
| 5.1. | Segue: la proiezione al suolo della parte più sporgente dell'edificio | 65 |
| 5.2. | Segue: il " <i>locus a quo</i> " nel caso di costruzione realizzata lungo una linea spezzata | 66 |
| 6. | Il calcolo della distanza minima tra costruzioni e le strutture accessorie del fabbricato connotate di consistenza e stabilità: l'esempio della scala esterna | 67 |
| 6.1. | Segue: la scala esterna di ferro aggiunta successivamente..... | 68 |
| 6.2. | Segue: strutture accessorie del fabbricato connotate di consistenza e stabilità – il balcone, in particolare – | 68 |
| 6.3. | Segue: ulteriore casistica concernente strutture accessorie del fabbricato connotate di consistenza e stabilità..... | 70 |
| 6.4. | Segue: non computabilità degli elementi con funzione meramente ornamentale – mensole, lesene, cornicioni, canalizzazioni di gronda, tetti spioventi <i>et similia</i> – | 71 |
| 7. | Il riferimento all'altezza dei fabbricati nel calcolo della distanza minima | 72 |
| 7.1. | Segue: il sottotetto, in particolare | 75 |
| 7.1.1. | Segue: il caso del recupero dei sottotetti a fini abitativi | 75 |
| 8. | L'incidenza dei regolamenti locali e delle norme edilizie in genere sulle modalità del calcolo della distanza minima tra costruzioni | 78 |
| 8.1. | Segue: non tutti i regolamenti locali e le norme edilizie si pronunciano sulle modalità del calcolo della distanza minima tra costruzioni..... | 80 |
| 8.2. | Segue: la legittimità dei regolamenti locali e delle norme edilizie in genere che incidano sulle modalità di calcolo della distanza minima tra costruzioni..... | 81 |

| | | |
|------|--|----|
| 8.3. | Segue: casistica giurisprudenziale – balconi, sbalzi tamponati, costruzioni verso strada pubblica, normativa antisismica, sporgenza massima di poggioni e cornicioni – | 82 |
| 9. | Il calcolo della distanza minima dal confine: il computo delle sporgenze stabilmente incorporate e non meramente decorative..... | 84 |
| 9.1. | Segue: confine di riferimento nel caso di fondi separati da una striscia di terreno di proprietà di terzi | 85 |

Capitolo 5 - La modificazione del fabbricato

| | | |
|--------|---|-----|
| 1. | Modificazione, sopraelevazione, demolizione e conseguente ricostruzione di un immobile: tre differenti fattispecie concrete suscettibili di univoca e determinata interpretazione giurisprudenziale..... | 89 |
| 2. | Modifica del fabbricato quale sinonimo di nuova costruzione ai fini e per gli effetti dell'art. 873 c.c..... | 92 |
| 2.1. | Segue: gli interventi comportanti modificazioni esclusivamente interne (c.d. mere ristrutturazioni)..... | 93 |
| 2.1.1. | Segue: la diversa volumetria..... | 95 |
| 2.2. | Segue: la modificazione del tetto in particolare | 95 |
| 2.2.1. | Segue: Cassazione civile, sezione II, n. 14932 del 5 giugno 2008 e la disciplina della modificazione del tetto con funzione esclusiva di copertura | 96 |
| 2.2.2. | Segue: l'opinione della Suprema Corte – la modificazione del tetto con funzione esclusiva di copertura non comporta un aumento di volumetria dei piani sottostanti, non integra una sopraelevazione e non è soggetta all'osservanza delle norme sulle distanze legali – | 98 |
| 2.3. | Segue: i volumi (tecnici) che vanno esclusi dal computo della volumetria i tre criteri identificativi di tale nozione (strumentalità necessaria, impossibilità di soluzioni progettuali diverse, necessaria proporzionalità)..... | 100 |
| 3. | Modificazione del fabbricato e usucapione del diritto a mantenere una distanza tra immobili inferiore a quella legale | 101 |
| 4. | Irregolare esecuzione del fabbricato per essere stati modificati la posizione ed il perimetro dell'opera di sedime..... | 101 |

Capitolo 6 - Sopraelevazione quale sinonimo di nuova costruzione?

| | |
|---|-----|
| 1. Sopraelevazione quale sinonimo di nuova costruzione ai fini e per gli effetti dell'art. 873 c.c.? | 104 |
| 1.1. Segue: anche se la sopraelevazione sia di ridotte dimensioni, purché comporti aumento di volumetria?. | 108 |
| 1.1.1. Segue: un caso equivoco – Cassazione civile, sezione III, n. 21059 del primo ottobre 2009 – | 109 |
| 1.1.2. Segue: ancora sul problema sopraelevazione = nuova costruzione – Cassazione civile, sezione II, n. 74 del 3 gennaio 2011 – | 110 |
| 2. Il problema dei c.d. "volumi tecnici": Cassazione civile, sezione II, n. 11049 del 27 maggio 2016 e Consiglio di Stato, sezione VI, n. 23361 del 17 maggio 2017..... | 112 |
| 2.1. Segue: la sopraelevazione configura nuova costruzione solo quando comporta un aumento della volumetria (non tecnica) preesistente e si considerano le distanze stabilite dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'immobile, senza che assumano rilievo eventuali disposizioni contenute in circolari amministrative | 114 |
| 3. Sopraelevazione quale sinonimo di nuova costruzione ai fini e per gli effetti dell'articolo 873 del codice civile: il confronto con l'articolo 571, ultimo capoverso, del codice civile abrogato | 115 |
| 4. Sopraelevazione: nozione giuridica ai fini del rispetto delle distanze legali | 117 |
| 4.1. Segue: la nozione, fissata dai principi dell'ordinamento generale ed inerente a quella di costruzione <i>ex</i> articolo 873 del codice civile, non può essere rinviata ai regolamenti locali | 118 |
| 5. Ragione dell'applicabilità alle sopraelevazioni dell'articolo 873 del codice civile..... | 118 |
| 6. Sopraelevazione e vincoli imposti dalle discipline integrative (regolamenti locali)..... | 119 |
| 7. Sopraelevazione e strumento urbanistico comunale o regionale difforme da norme nazionali inderogabili..... | 120 |
| 8. La modifica del tetto in particolare | 121 |
| 9. Sopraelevazione di un edificio contiguo ad altro di diverso proprietario: le diverse alternative possibili..... | 122 |

| | |
|--|-----|
| 10. Sopraelevazione di edificio i cui piani inferiori furono costruiti a distanza minore rispetto a quella legalmente consentita..... | 123 |
| 11. Anche in ambito di sopraelevazione permangono i diversi contenuti precettivi e i diversi presupposti dell'articolo 873 del codice civile rispetto all'articolo 907 medesimo codice..... | 125 |
| 12. Casistica e conseguenze: demolizione, muri perimetrali preesistenti, tamponatura, circolazione d'aria e luminosità, regolamento locale, prevenzione, zone di completamento, soletta di balcone | 126 |
| 13. Sopraelevazione e principio di prevenzione: la regola generale..... | 128 |
| 13.1. Segue: preveniente e prevenuto | 129 |
| 13.1.1. Segue: l'obbligo è in funzione dell'interesse del prevenuto (va rispettato pertanto il diritto di veduta che eventualmente questi abbia frattempo acquisito e il prevenuto, che abbia a sua volta costruito in aderenza sino all'altezza inizialmente raggiunta dal preveniente, ha diritto di sopraelevare sul confine) | 130 |
| 13.2. Segue: inapplicabilità "de facto" e conseguenze | 130 |
| 13.3. Segue: applicabilità della regola generale anche nelle zone sismiche | 131 |
| 13.4. Segue: la prevalenza della disciplina integrativa posta dagli strumenti urbanistici locali sulla normativa codicistica | 132 |
| 13.5. Segue: le eventuali nuove discipline integrative poste dagli strumenti urbanistici locali..... | 134 |
| 13.5.1. Segue: il criterio della prevenzione è dunque sostituito dal principio della priorità temporale correlata al momento della sopraelevazione | 136 |
| 13.6. Segue: ulteriore casistica giurisprudenziale – modifica della scelta, struttura-vetrata sul lastrico solare, articolo 14 delle preleggi, articolo 875 c.c. –..... | 136 |

Capitolo 7 - Demolizione e ricostruzione di un immobile

| | |
|--|-----|
| 1. Demolizione e ricostruzione: quando la fattispecie non integra una nuova costruzione..... | 139 |
| 1.1. Segue: la duplice <i>ratio</i> che giustifica l'esonero dell'istituto della "demolizione e ricostruzione" dalla normativa in tema di distanze, distacchi, arretramenti etc..... | 140 |

| | | |
|------|---|-----|
| 2. | Ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione: differenze ed affinità | 140 |
| 3. | L'opera diversa da quella preesistente è nuova costruzione | 144 |
| 3.1. | Segue: il consueto caso del fienile trasformato in altro e diverso edificio | 144 |
| 3.2. | Segue: altezza del nuovo fabbricato superiore a quella dell'immobile demolito | 145 |
| 4. | Il caso della contestuale sopraelevazione: non (sempre) implica che tutta la costruzione sia considerata nuova opera! | 146 |
| 5. | La c.d. ristrutturazione prevista dall'articolo 3 del T.U. n. 380 del 2001 | 149 |
| 6. | Casistica giurisprudenziale: zone sismiche, strumenti di recupero, ruderi, zone di completamento, diritto di prevenzione.... | 153 |
| 7. | Nozione di ricostruzione ai fini della salvaguardia delle fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati e delle distanze delle costruzioni dal confine stradale: deve essere tratta dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione!..... | 154 |

Capitolo 8 - I regolamenti locali richiamati dall'articolo 873 del codice civile

| | | |
|------|---|-----|
| 1. | Il carattere privatistico e derogabile delle limitazioni imposte dall'articolo 873 del codice civile (rinvio)..... | 158 |
| 2. | Il carattere pubblicistico ed inderogabile delle norme previste dai regolamenti locali..... | 159 |
| 3. | L'esaurirsi della rilevanza giuridica del permesso a costruire (già licenza o concessione edilizia) in ambito del rapporto pubblicistico tra pubblica amministrazione e privato richiedente senza estensione alcuna ai rapporti tra privati | 161 |
| 3.1. | Segue: l'esaurirsi della rilevanza giuridica del condono in ambito del rapporto pubblicistico tra pubblica amministrazione e privato | 163 |
| 4. | La complessa interpretazione del richiamo ai regolamenti locali effettuato dall'articolo 873 del codice civile..... | 163 |
| 5. | Conseguenze del rinvio operato dall'articolo 873 del codice civile ai regolamenti locali: la non applicabilità della distanza minima di tre metri prevista dalla norma medesima | 164 |
| 5.1. | Segue: l'ambito d'operatività delle conseguenze medesime..... | 164 |
| 5.2. | Segue: la <i>ratio</i> normativa sottesa all'articolo 873 del codice civile si estende anche nel caso in cui le distanze | |

| | |
|---|-----|
| tra edifici siano disciplinate dai regolamenti locali richiamati..... | 165 |
| 5.3. Segue: la natura (non sempre) integrativa dei regolamenti locali richiamati e il diritto alla demolizione del manufatto costruito in violazione delle norme in essi contenute..... | 166 |
| 5.3.1. Segue: demolizione indipendentemente dall'effettiva esistenza di danno (che peraltro può esser considerato sussistere <i>in re ipsa</i>) | 169 |
| 5.4. Segue: l'ulteriore tutela in via possessoria..... | 169 |
| 6. Cosa intende per "regolamenti locali" l'articolo 873 del codice civile?..... | 170 |
| 6.1. Segue: norme antisismiche..... | 171 |
| 6.2. Segue: piani regolatori, norme d'attuazione, regolamenti specifici e programmi di fabbricazione..... | 171 |
| 6.3. Segue: tra i "regolamenti locali" che concorrono a disciplinare la materia delle distanze devono essere incluse tutte le disposizioni conferenti non statali | 173 |
| 7. La problematica connessa ai regolamenti locali che fanno riferimento a distanze dai confini, anziché a distanze tra fabbricati: rinvio..... | 174 |
| 8. L'applicabilità del principio <i>iura novit curia</i> conseguente alla natura integrativa dei regolamenti locali richiamati dall'articolo 873 del codice civile | 175 |
| 9. I limiti al contenuto dei regolamenti locali richiamati dall'articolo 873 del codice civile: inderogabilità della nozione di costruzione ai fini del computo delle distanze legali..... | 176 |
| 9.1. Segue: quando è legittimo che i regolamenti locali intervengano sul significato di "costruzione" e sulla previsione di punti di riferimento specifici che condizionino il computo delle distanze | 176 |
| 10. Il mancato richiamo dell'articolo 873 del codice civile alle leggi speciali: sua superfluità, ai fini dell'applicabilità dell'articolo 872, comma secondo, del medesimo codice civile, alle violazioni delle predette leggi speciali | 177 |
| 10.1. Segue: l'applicabilità delle prescrizioni (oggi abrogate) dettate dall'art. 17, legge n. 765 del 1967 (che ha aggiunto alla legge n. 1150 del 1942 l'art. 41 <i>quinquies</i> , comma 1, lett. C), anziché quelle di cui all'art. 873 del codice civile, qualora i regolamenti edilizi locali vigenti non prevedano alcuna disposizione al riguardo | 178 |

| | |
|--|-----|
| 11. Il momento temporale nel quale acquistano efficacia vincolante, ex articolo 873 del codice civile, i regolamenti locali da quest'ultimo richiamati..... | 179 |
| 12. Successione nel tempo di regolamenti locali richiamati dall'articolo 873 del codice civile – disciplina successiva meno vincolante –..... | 180 |
| 12.1. Segue: la <i>ratio</i> in tal caso non è l'irretroattività della norma ma in venir meno dell'illegittimità della situazione di fatto determinatasi con la costruzione – permane il diritto al risarcimento del danno –..... | 181 |
| 12.2. Segue: l'immediata applicabilità delle disposizioni più restrittive sopravvenute e il limite del già avvenuto esercizio dello <i>jus edificandi</i> | 182 |
| 12.2.1. Segue: il limite del già avvenuto esercizio dello <i>jus edificandi</i> , in particolare | 182 |
| 12.2.2. Segue: onere della prova – spetta a chi ne chieda la demolizione dimostrare che, al momento dell'entrata in vigore della disciplina più rigorosa, l'opera non era completata! – | 183 |
| 12.2.3. Segue: la valutazione del carattere restrittivo dello " <i>ius superveniens</i> " va effettuata in concreto | 185 |
| 12.3. Segue: il caso dell'illegittima adozione da parte del comune di un regolamento edilizio in corso di causa.... | 185 |
| 13. I regolamenti locali che non possono esser considerati integrativi dell'articolo 873 del codice civile: loro valore eminentemente pubblicistico – impossibilità di fondare sulla violazione delle norme in essi contenute qualsivoglia diritto alla demolizione –..... | 186 |
| 13.1. Segue: il caso del manufatto eseguito a confine con la piazza o la pubblica via | 186 |
| 13.2. Segue: ulteriore casistica – estensione minima del lotto e limitazioni finalizzate alla tutela del centro storico –.. | 188 |

Capitolo 9 - Il c.D. Principio di prevenzione

| | |
|--|-----|
| 1. I principi generali: la triplice facoltà alternativa del primo che ottiene il permesso a costruire | 192 |
| 2. L'assenza di costruzioni sui due fondi confinanti quale presupposto applicativo del principio di prevenzione..... | 195 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 3. | Le facoltà concesse al preveniente: la possibilità di costruire seguendo una linea planimetrica spezzata..... | 195 |
| 3.1. | Segue: l'impossibilità (relativa) di successivamente sopraelevare creando una linea spezzata verticale..... | 197 |
| 3.1.1. | Segue: <i>ratio</i> e fondamento della scelta, definitiva e vincolante..... | 198 |
| 3.1.2. | Segue: la possibilità di continuare a sopraelevare nel rispetto della scelta effettuata e le conseguenze del mancato rispetto della regola | 198 |
| 3.2. | Segue: le facoltà di scelta consentite dal principio di prevenzione sono subordinate alla possibilità, giuridica e di fatto, per il potenziale prevenuto, di costruire in appoggio od in aderenza al muro del preveniente..... | 200 |
| 3.2.1. | Segue: quando è la particolare collocazione dell'immobile del preveniente ad elidere l'applicabilità delle disposizioni di cui agli artt. 873, 875 e 877 c.c. (il costruire in aderenza, da parte del prevenuto, implicherebbe conformazioni del tutto peculiari, rendendo praticamente inutilizzabile in larga misura la costruzione e il costruire in appoggio comporterebbe la creazione di intercapedini pericolose)..... | 201 |
| 4. | I diritti del prevenuto: il diritto a conseguire la comunione del muro | 202 |
| 4.1. | Segue: la possibilità di chiedere la comunione del muro – modalità d'acquisto – | 202 |
| 4.2. | Segue: il preventivo interpello richiesto dal secondo comma dell'articolo 875 del codice civile – è atto distinto dalla domanda di comunione forzosa del muro – | 203 |
| 4.3. | Segue: le opportunità offerte quando il preveniente ha costruito seguendo una linea planimetrica spezzata | 204 |
| 4.4. | Segue: i limiti derivanti dall'esistenza di un'eventuale servitù (atipica) di luce ed aria a favore del fondo di proprietà del preveniente | 205 |
| 4.5. | Segue: chi abbia optato per la fabbricazione in appoggio o in aderenza alla costruzione già realizzata dal confinante non può chiedere alcuna delle forme di tutela previste dall'articolo 872 del codice civile | 207 |
| 5. | L'incidenza della legge antisismica n. 1684 del 1962..... | 207 |

| | |
|---|-----|
| 5.1. Segue: la legge antisismica e il c.d. giunto di oscillazione..... | 209 |
| 6. Il c.d. criterio di prevenzione e l'oggi abrogato articolo 41 <i>quinquies</i> della legge 17 agosto 1942, n. 1150: compatibilità? | 209 |
| 7. La "strana" tesi della sentenza n. 3536 del 25 marzo 1995 | 210 |

Capitolo 10 - Applicazioni del principio di prevenzione

| | |
|--|-----|
| 1. L'irrevocabilità della scelta del preveniente è condizionata all'eventuale attività posta in essere dal prevenuto..... | 211 |
| 2. Irrilevanza della mancanza o illegittimità del provvedimento amministrativo che consente la costruzione del preveniente ... | 212 |
| 3. I diritti del prevenuto: la possibilità di colmare eventuali intercapedini mediante opportuni accorgimenti | 213 |
| 3.1. Segue: irrilevanza della presenza di vedute sul muro costruito dal preveniente ai fini dell'esercizio della facoltà del prevenuto di chiedere la comunione forzosa del muro medesimo | 213 |
| 4. L'incidenza dell'eventuale successione nel tempo di diversi regolamenti locali o differenti normative in materia..... | 214 |
| 4.1. Segue: una particolare fattispecie con possibilità di sopraelevare in prosecuzione nonostante la modifica intervenuta medio tempore dello strumento edilizio | 216 |
| 5. La costruzione realizzata obliquamente | 217 |
| 6. Il caso dello spazio appartenente in comunione ai proprietari degli immobili potenzialmente fronteggianti ed avente una larghezza inferiore alla distanza legale da osservarsi tra le costruzioni | 218 |
| 7. Il (singolare) caso del proprietario preveniente, che, di fronte all'illegittimità dell'opera del vicino, per non essersi questo conformato alle vincolanti soluzioni costruttive, correlative alla esercitata prevenzione, abbia modificato la propria scelta originaria, adeguando la sua costruzione a quella eseguita dal prevenuto, così determinando una situazione legittima in riferimento alla normativa sulle distanze tra le costruzioni | 219 |

Capitolo 11 - Deroche (e conferme) al principio di prevenzione

| | |
|--|-----|
| 1. L'articolo 9, comma primo, n. 2, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 – la tesi secondo cui tale normativa renderebbe inapplicabile <i>tout court</i> il c.d. principio di prevenzione –..... | 221 |
|--|-----|

| | | |
|------|--|-----|
| 1.1. | Segue: la (preferibile) tesi della prevalenza del c.d. principio di prevenzione | 222 |
| 2. | La prescrizione normativa di zone di sicurezza tra fabbricati... | 225 |
| 3. | Gli strumenti urbanistici che prevedono unicamente la distanza tra costruzione e confine..... | 225 |
| 3.1. | Segue: non assolutezza di tale deroga..... | 226 |
| 3.2. | Segue: "spazi interni obbligatori" quale sinonimo di distanza del fabbricato dal confine e conseguente inapplicabilità del criterio di prevenzione..... | 228 |
| 3.3. | Segue: la previsione che consenta di costruire in appoggio od in aderenza può anche essere implicita | 228 |
| 3.4. | Segue: il regolamento locale che, pur fissando le distanze tra costruzioni e confine, consente l'edificazione anche sul confine medesimo..... | 229 |
| 4. | La sentenza della Cassazione Civile n. 10318 del 19 maggio 2016 a Sezioni Unite: il regolamento locale che si limiti a fissare la distanza minima tra le costruzioni non intacca in alcun modo il principio di prevenzione..... | 230 |
| 5. | Paradigmi convenzionali utilizzati dalla normativa locale e loro applicazione: la norma urbanistica integrativa che ammette le costruzioni sul confine solo se esiste convenzione tra i privati | 232 |
| 5.1. | Segue: strumenti urbanistici che prevedono limitate e circoscritte modalità costruttive | 232 |
| 5.2. | Segue: la norma che imponga di mantenere un dato distacco tra le costruzioni e di non costruire a meno di una determinata distanza dal confine | 233 |
| 5.3. | La deroga convenzionale al principio di prevenzione non può validamente attuarsi mediante disapplicazione delle distanze prescritte dai regolamenti locali | 234 |
| 6. | L'eccezione riconvenzionale con la quale il convenuto deduca l'intenzione di modificare la costruzione in modo da realizzare una tra le soluzioni legittime nell'ambito del meccanismo della prevenzione è sufficiente a paralizzare la domanda di demolizione?..... | 234 |

Capitolo 12 - Muro sul confine: comunione forzosa, innesto e costruzione in aderenza

| | | |
|------|---|-----|
| 1. | La comunione forzosa del muro sul confine: principi generali .. | 235 |
| 1.1. | Segue: la c.d. indennità di medianza, in generale..... | 236 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 2. | Il titolo d'acquisto della medianza coattiva del muro sul confine..... | 237 |
| 2.1. | Segue: natura ed effetti della domanda giudiziale | 238 |
| 2.2. | Segue: il muro comune divisorio può essere sopraelevato?..... | 239 |
| 3. | Le condizioni necessarie affinché sorga il diritto ad ottenere la comunione forzosa <i>ex</i> articolo 874 del codice civile – i regolamenti locali: rinvio –..... | 240 |
| 3.1. | Segue: il muro “sul” confine e non “a cavallo” dello stesso..... | 240 |
| 4. | L'innesto nel muro sul confine | 240 |
| 5. | Costruzioni in aderenza e loro autonomia statica, strutturale ed organizzativa..... | 244 |
| 5.1. | Segue: le due – uniche – diverse ipotesi..... | 246 |
| 5.2. | Segue: l'assenza di intercapedini e la possibilità di colmare le medesime quando siano di modeste dimensioni..... | 246 |
| 5.3. | Segue: irrilevanza della presenza di vedute sul muro costruito dal preveniente ai fini dell'esercizio della facoltà del prevenuto di costruire in aderenza..... | 247 |
| 5.3.1. | Segue: l'ulteriore facoltà, concessa a chi fabbrichi in aderenza, di chiudere le luci | 248 |
| 6. | Muro sul confine in zona sismica: i giunti di oscillazione..... | 249 |
| 7. | Muro sul confine e titolo in base al quale si detiene il suolo ad esso contiguo..... | 250 |
| 8. | Muro sul confine e demolizione (o danneggiamento) del manufatto adiacente o comune..... | 250 |
| 9. | Quando il muro è muro perimetrale di un edificio condominiale | 251 |

Capitolo 13 - Il muro di cinta e il muro di contenimento nei fondi a dislivello

| | | |
|------|---|-----|
| 1. | Muro di cinta, muro di contenimento e nozione di “costruzione”: rinvio..... | 253 |
| 2. | Il muro di cinta: requisiti per la sua identificazione..... | 254 |
| 2.1. | Segue: gli strumenti urbanistici locali non possono incidere sulla definizione di “muro di cinta” | 255 |
| 2.2. | Segue: il muro di cinta non può essere più alto di metri tre..... | 256 |

| | | |
|------|--|-----|
| 2.3. | Segue: l'esenzione dal rispetto delle norme sulle distanze tra fabbricati | 256 |
| 3. | La possibilità di rendere comune il muro di cinta, anche a scopo d'appoggio | 257 |
| 4. | Muro di cinta e rispetto delle vedute presenti nella costruzione del vicino..... | 258 |
| 5. | La spesa di costruzione per i muri di cinta alti tre metri..... | 259 |
| 5.1. | Segue: il vicino può esimersi dal contribuire alle spese di costruzione cedendo gratuitamente la metà del terreno su cui il muro di separazione dev'essere costruito | 261 |
| 6. | Casistica giurisprudenziale: manufatti configuranti (e non) "muro di cinta" | 262 |
| 7. | Tutele concesse dall'ordinamento: possessoria, risarcitoria e ripristinatoria | 263 |
| 8. | Il muro di cinta tra fondi a dislivello è equiparato al muro di fabbrica se il terrapieno è artificialmente creato dall'uomo | 263 |
| 9. | Spese di costruzione e conservazione del muro di confine comune, fra fondi a dislivello, negli abitati | 264 |
| 9.1. | Segue: quando non si applica l'articolo 887 del codice civile..... | 266 |
| 9.2. | Segue: l'autonomia del muro che s'innalza oltre il piano del fondo sovrastante | 268 |
| 9.3. | Segue: articolo 887 del codice civile quale mera <i>lex specialis</i> rispetto all'articolo 886, stesso codice | 269 |
| 10. | La presunzione di comproprietà e compossesso si applica anche al muro di contenimento | 269 |

Capitolo 14 - Edifici appartenenti al demanio pubblico ovvero d'interesse storico, archeologico od artistico – costruzioni confinanti con piazze o pubbliche vie

| | | |
|--------|---|-----|
| 1. | Non si applicano le ordinarie normative sulle distanze alle costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie | 274 |
| 2. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: il significato dei termini "via pubblica" e "piazza (pubblica)" | 274 |
| 2.1. | Segue: la presunzione che investe le piazze, gli spazi e i vicoli all'interno della città..... | 276 |
| 2.1.1. | Segue: la demanialità di una strada può cessare anche in modo tacito con il venir meno della destinazione del bene all'uso pubblico | 276 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 2.2. | Segue: le strade private asservite ad uso pubblico | 276 |
| 2.2.1. | Segue: quando una strada di proprietà privata può dirsi gravata da servitù pubbliche di passaggio?..... | 278 |
| 2.3. | Segue: il regime giuridico concernente il suolo privato adiacente a vie o piazze pubbliche..... | 278 |
| 2.4. | Segue: l'irrilevanza della mera destinazione di fatto o della mera previsione di destinazione pubblica | 279 |
| 2.5. | Segue: le autostrade e le strade ferrate non sono equiparabili alle pubbliche vie | 280 |
| 3. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: <i>ratio</i> e natura della regola imposta dal secondo comma dell'articolo 879 del codice civile..... | 281 |
| 4. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: cosa succede se la strada diviene pubblica in corso di causa? ... | 282 |
| 5. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: l'onere della prova | 283 |
| 6. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: la tutela giurisdizionale in caso di violazione delle normative o dei regolamenti richiamati dal secondo comma dell'articolo 879 del codice civile..... | 284 |
| 6.1. | Segue: la prova precisa del danno..... | 285 |
| 6.2. | Segue: le disposizioni degli strumenti urbanistici locali che disciplinano l'altezza dei fabbricati rispetto alla larghezza delle strade | 285 |
| 7. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: la deroga coinvolge anche le distanze imposte a tutela delle vedute? | 285 |
| 7.1. | Segue: l'art. 9 comma 1 n. 2 del D.M. n. 1444/1968 è applicabile anche quando tra le pareti finestrate (o tra una parete finestrata e una non finestrata) si interponga una via pubblica | 286 |
| 8. | Gli edifici non soggetti alla comunione forzata né soggetti alla facoltà del vicino di costruire in aderenza: edifici appartenenti al demanio pubblico ovvero soggetti allo stesso regime, nonché edifici riconosciuti di interesse storico, archeologico o artistico..... | 288 |
| 9. | Normativa antisismica e disposizioni contenute nell'articolo 879 del codice civile: rinvio | 289 |
| 10. | Le c.d. zone di rispetto: rinvio | 290 |

Capitolo 15 - Muro divisorio e muro comune

| | |
|---|-----|
| 1. muro divisorio tra edifici: la presunzione di comunione | 291 |
| 2. La presunzione di comunione del muro divisorio sito tra cortili, giardini ed orti o tra recinti nei campi | 293 |
| 2.1. Segue: la richiesta omogeneità delle entità prediali | 293 |
| 3. I fatti da provare per poter usufruire della presunzione di comunione del muro divisorio | 294 |
| 4. La presenza di pioventi, sporti o vani nel muro divisorio sito tra campi, cortili, giardini od e orti | 294 |
| 5. Piena proprietà del muro divisorio: onere e contenuto della prova..... | 296 |
| 6. Muro divisorio presunto comune: la linea di confine tra le due diverse proprietà..... | 297 |
| 7. Muro divisorio e apertura di luci o vedute..... | 299 |
| 8. L'abbattimento del muro divisorio presunto comune..... | 299 |
| 9. La successiva modifica dello stato dei luoghi non muta la natura (presunta) comune del muro divisorio | 300 |
| 10. La responsabilità per danni derivanti da rovina del muro comune..... | 300 |
| 10.1. Segue: il vicino può esimersi dal contribuire alle spese di costruzione cedendo gratuitamente la metà del terreno su cui il muro di divisione dev'essere costruito..... | 301 |
| 11. Il compossesso del muro divisorio: presunzione e muro insistente sul fondo altrui | 301 |
| 12. L'intercapedine sul confine e sua differenza con il muro divisorio | 302 |
| 13. Il muro divisorio tra fondi a dislivello | 303 |
| 14. La riparazione (o la ricostruzione) necessaria del muro comune..... | 304 |
| 14.1. Segue: il caso del muro portante appartenente in proprietà esclusiva ad uno solo dei partecipanti al condominio..... | 305 |
| 15. L'innalzamento del muro comune e la ripartizione delle spese | 305 |
| 15.1. Segue: il manufatto che non è in grado di sostenere la sopraedificazione..... | 307 |
| 15.2. Segue: sopraelevazione di una costruzione adiacente ad altra, diritti dei confinanti, distanze per le vedute, muro divenuto comune per usucapione, modalità concrete, limiti, concorrenti situazioni possessorie, struttura-vetrata, struttura non in appoggio..... | 307 |

| | |
|---|-----|
| 16. L'appoggio e l'immissione di travi o catene nel muro comune . | 310 |
| 16.1. Segue: ambito condominiale, processo, manutenzione e spoglio | 312 |
| 17. Muro comune e muro divisorio: gli articoli 884 e 885 del codice civile sono norme eccezionali | 313 |
| 18. Il muro comune nelle zone sismiche | 314 |

PARTE II LUCI E VEDUTE

Capitolo 16 - Luci e vedute: definizioni e differenze

| | |
|--|-----|
| 1. Aperture, luci e vedute | 319 |
| 2. Le luci: definizione | 320 |
| 3. Le vedute: definizione..... | 321 |
| 3.1. Segue: differenze tra luci e vedute | 321 |
| 3.1.1. Segue: mera veduta e veduta-prospetto? | 323 |
| 3.2. Segue: sigillatura del vetro, fondo sopraelevato, trasformazione in porta di una finestra, principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato | 324 |
| 3.3. Segue: la disciplina di luci e vedute sotto l'impero del vecchio codice era analoga a quella attuale | 325 |
| 4. Luci e vedute: impossibilità di altre tipologie di apertura (<i>tertium non datur</i>) – il caso del c.d. "velux" (apertura-lucernario) – | 325 |
| 5. Natura di luce o veduta: è accertamento di merito basato su caratteristiche meramente oggettive | 326 |
| 6. Distanze legali: vedute dirette, balconi e vedute laterali od oblique..... | 327 |
| 6.1. Segue: la definizione di veduta diretta e la distanza di un metro e mezzo dal fondo del vicino, <i>ex</i> articolo 905 del codice civile..... | 328 |
| 6.2. Segue: la regola dei settantacinque centimetri riguardante le vedute laterali od oblique..... | 328 |
| 7. La misurazione delle distanze dalle vedute | 330 |
| 7.1. Segue: la misurazione delle distanze da balconi, sporti, terrazze, lastrici solari <i>et similia</i> (muniti di parapetto che consenta di affacciarsi senza pericolo sul fondo del vicino)..... | 331 |
| 8. Il terzo comma dell'articolo 905 del codice civile: la pubblica (o assoggettata a servitù pubblica di passaggio) via collocata tra i fondi vicini..... | 332 |

| | | |
|------|---|-----|
| 8.1. | Segue: canali e torrenti collocati tra i fondi vicini..... | 333 |
| 8.2. | Segue: apertura di vedute dirette e immobili allineati sullo stesso lato di una via pubblica o assoggettata a servitù pubblica di passaggio | 333 |
| 8.3. | Segue: la prova della natura (pubblica) del terreno che separa i due edifici..... | 334 |
| 8.4. | Segue: la presunzione di demanialità <i>ex</i> comma terzo dell'articolo 22 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, allegato F | 335 |

Capitolo 17 - La *ratio* della normativa sulle distanze da osservare in relazione alle vedute

| | | |
|----|---|-----|
| 1. | La <i>ratio</i> della normativa sulle distanze da osservare nell'apertura delle vedute e nella costruzione in fondi limitrofi ad edifici con vedute..... | 337 |
| 2. | La <i>ratio</i> della normativa sulle distanze da osservare nell'apertura delle vedute: differenze con la <i>ratio</i> sottesa alle normative sulle distanze tra fabbricati | 338 |
| 3. | La <i>ratio</i> della normativa sulle distanze da osservare nella costruzione in fondi adiacenti a fabbricati con vedute: differenze con la <i>ratio</i> sottesa alle normative sulle distanze tra fabbricati.. | 340 |
| 4. | Normativa sulle distanze da osservare nell'apertura delle vedute e disposizioni sulle distanze tra fabbricati: ulteriori correlazioni..... | 340 |

Capitolo 18 - Principali requisiti caratterizzanti le vedute

| | | |
|------|---|-----|
| 1. | La <i>prospectio</i> quale requisito necessario per l'esistenza di una veduta-prospetto: l'affaccio senza l'uso di mezzi artificiali, senza pericolo ed in ogni momento, in particolare | 343 |
| 1.1. | Segue: visione globale, in concreto e con riferimento al fondo dal quale la veduta è esercitata | 344 |
| 1.2. | Segue: recinzioni ed inferriate (con e senza punte)..... | 345 |
| 1.3. | Segue: la <i>prospectio</i> della persona di altezza normale.... | 346 |
| 1.4. | Segue: sufficienza della <i>prospectio</i> ed irrilevanza della ridotta <i>utilitas</i> | 347 |
| 2. | La destinazione permanente e normale dell'opera (che non significa "destinazione esclusiva") | 347 |
| 3. | Il caso del parapetto troppo basso e troppo largo per consentire la <i>prospectio</i> | 348 |

4. Il significato di affacciarsi (*prospectio*) e la necessità di tener conto dell'evolversi naturale della situazione in atto 348
5. *Excursus* storico – il codice civile austriaco vigente nelle province italiane prima del codice civile del 1865 – 349

Capitolo 19 - Distanza per l'apertura delle vedute

1. Il significato di "fondo del vicino" e la mancata tutela delle cc.dd. vedute retroverse o a uncino 351
2. La distanza per l'apertura di vedute dev'essere rispettata quale che sia la costruzione costruenda sul fondo del vicino (anche un muro cieco e anche in presenza di muri divisorii)..... 352
3. Il caso della nuova costruzione in appoggio (o in aderenza) ad un muro addossato al muro in cui si apre la preesistente veduta del vicino 353
4. L'accertamento del confine allo scopo di verifica del rispetto delle distanze e l'eventuale presenza di un muro, comune o non comune 354
5. Fondi siti a livelli o a piani diversi e significato funzionale del c.d. parapetto..... 355
6. L'apertura di finestre o balconi sopra il tetto del vicino..... 358
7. Apertura e approntamento di porte, porte-finestre, scale e ballatoi 359
8. L'autorizzazione all'apertura di una veduta a distanza inferiore di quella legale costituisce diritto di servitù 361
9. La costituzione della servitù di veduta per usucapione o destinazione di padre di famiglia 363
 - 9.1. Segue: la prova del *dies a quo*..... 367
 - 9.2. Segue: non applicabilità dell'articolo 1075 del codice civile (e conseguente estinzione della servitù) nel caso di apposizione di grata metallica ad una finestra per motivi di sicurezza 369
 - 9.3. Segue: differenze tra *servitus altius non tollendi* e mera servitù di veduta 369
10. Come vanno eliminate le vedute abusive? 369

Capitolo 20 - La distanza delle costruzioni dalle vedute

1. La distanza delle costruzioni dalle vedute: l'articolo 907 del codice civile in generale..... 371
 - 1.1. Segue: *quid juris* se la veduta è illegittima? 373

| | |
|---|-----|
| 2. La nozione di costruzione ai fini dell'articolo 907 del codice civile..... | 375 |
| 2.1. Segue: tende, tende mobili, verande in lastre di fibrocemento, scale metalliche ancorate al suolo, reti plasticate, tetti, persiane, terrazze praticabili, tettoie in canne, muri di cinta, vetrate..... | 376 |
| 3. Sopraelevazione e diritti del prevenuto | 378 |
| 4. Costruzioni in appoggio e costruzioni in aderenza a cospetto dell'articolo 907 del codice civile..... | 378 |
| 5. Una questione di costituzionalità sollevata a carico dell'articolo 907 del codice civile | 379 |
| 6. Irrilevanza di eventuali ostacoli esistenti sul fondo dal quale si esercita la veduta | 380 |
| 7. L'articolo 907 del codice civile si applica anche nei casi di veduta obliqua?..... | 380 |
| 8. Problematiche connesse ai fondi contigui a pubblica via..... | 381 |
| 8.1. Segue: il caso particolare di una pensilina parapigioggia appoggiata su edificio prospiciente la pubblica via | 382 |
| 9. Non incidenza del permesso a costruire (già licenza edilizia e già concessione edilizia) sui diritti dei terzi..... | 382 |
| 10. La Pubblica Amministrazione acquirente d'immobile con strumento privatistico..... | 383 |

Capitolo 21 - Le luci

| | |
|--|-----|
| 1. La pretesa del proprietario del fondo contiguo a che la luce possieda i requisiti previsti dalla legge per essere considerata legittima (c.d. regolarizzazione)..... | 385 |
| 2. I singoli requisiti che la luce deve possedere per essere considerata legittima | 386 |
| 3. L'apertura di luci nel muro comune | 389 |
| 4. Le due distinte ipotesi nelle quali la facoltà del proprietario del muro al mantenimento delle luci aperte su di esso è considerata recessiva rispetto al diritto potestativo del vicino di chiuderle: costruire in aderenza e costruire in appoggio, previo acquisto della comunione del muro..... | 390 |
| 4.1. Segue: l'illegittimità di un'eventuale attività meramente emulativa | 392 |
| 5. Apertura e mantenimento di luci in un solaio frapposto tra due unità immobiliari l'una soprastante all'altra ovvero situate tra due vani di un medesimo edificio..... | 393 |

| | |
|--|-----|
| 6. L'apertura che consenta di guardare sul fondo del vicino mediante una manovra eccezionale e poco agevole costituisce luce..... | 394 |
| 7. Anche il lastrico solare può configurare luce (irregolare) e comportare obbligo di regolarizzazione | 395 |
| 8. La servitù atipica di aria e luce (c.d. luce irregolare) non può essere usucapita né costituita per destinazione del padre di famiglia ma solo contrattualmente convenuta | 396 |
| 9. Le parti del muro perimetrale in vetro-cemento..... | 399 |
| 10. L'aderenza, <i>ex</i> articolo 904 del codice civile, in caso di normative antisismiche | 400 |
| 11. La domanda di regolarizzazione delle luci è domanda diversa rispetto all' <i>actio negatoria servitutis</i> | 400 |
| 12. La dicitura "pareti finestrate" fa (sempre) riferimento alle vedute e non alle luci | 401 |
| 13. La trasformazione di vedute in luci | 402 |
| 14. Il caso della finestra che si apre esternamente su un muro perimetrale comune e internamente nel perimetro di un'area di proprietà esclusiva | 402 |

Capitolo 22 - Luci e vedute in ambito condominiale

| | |
|--|-----|
| 1. La compatibilità della disciplina sulle distanze con quella particolare relativa alle cose comuni: prevalenza della seconda in quanto normativa speciale? | 403 |
| 2. Diritto di veduta del proprietario dell'appartamento sovrastante e servitù di veduta in appiombio..... | 408 |
| 3. L'apertura di luci e vedute sul cortile condominiale (o comunque su spazio tra edifici costituito da cortile comune)..... | 411 |
| 3.1. Segue: le aperture lucifere all'interno di un complesso immobiliare integrante proprietà condominiale..... | 411 |
| 3.2. Segue: il proprietario del lastrico solare che lo renda utile all'affaccio su spazi condominiali..... | 413 |
| 3.3. Segue: possibilità, per il condomino proprietario del piano sottostante al tetto comune, di aprire su esso abbaini e finestre | 414 |
| 3.4. Segue: installazione di un ascensore..... | 414 |
| 4. Separazione tra le proprietà in un precedente condominio..... | 415 |

PARTE III
ULTERIORE NORMATIVA CIVILISTICA
IN MATERIA DI DISTANZE

Capitolo 23 - Distanze per siepi ed alberi

| | |
|---|-----|
| 1. Alberi presso il confine: il carattere suppletivo del codice civile rispetto a regolamenti e usi locali..... | 419 |
| 2. Presupposto per l'applicazione dell'articolo 892 del codice civile: i fondi devono essere tra loro confinanti – il caso del confine coincidente con fosso comune – | 420 |
| 3. Osservanza delle distanze stabilite dalla legge relativamente al piantamento degli alberi e delle siepi: la competenza per materia del Giudice di Pace | 421 |
| 4. La disciplina civilistica: gli alberi ad alto fusto | 422 |
| 4.1. Segue: cosa s'intende per "alberi ad alto fusto"? | 422 |
| 5. Gli altri alberi, diversi da quelli ad alto fusto..... | 423 |
| 6. Viti, arbusti, siepi vive, piante da frutto che non superano i due metri e mezzo, <i>et similia</i> | 424 |
| 6.1. Segue: le siepi, in particolare | 425 |
| 7. La misurazione delle distanze dal confine e le foglie naturalmente cadute su fondi altrui | 426 |
| 8. La presenza di un muro sul confine rende inapplicabili le norme sulle distanze per gli alberi? | 427 |
| 9. Gli alberi che nascono o si piantano nei boschi o lungo le strade ovvero lungo le sponde dei canali..... | 428 |
| 10. Incidenza delle leggi speciali che tutelano paesaggio ed ambiente sulla normativa civilistica inerente le distanze | 428 |
| 11. L'estirpazione di alberi o siepi piantati a distanza illegittima.... | 429 |
| 11.1. Segue: questioni di costituzionalità – la mancanza di discrezionalità del magistrato e la mancata considerazione degli interessi pubblici – | 430 |
| 12. L'usucapione del diritto a tenere alberi a distanza illegale: decorrenza del termine necessario ad usucapire il diritto..... | 432 |
| 13. L'acquisizione del diritto di tenere alberi a distanza illegale non dà diritto alla loro sostituzione a meno che non facciano parte di un filare | 433 |
| 14. I rami d'albero che invadono il fondo altrui..... | 434 |

| | |
|--|-----|
| 14.1. Segue: servitù avente per oggetto il diritto di mantenimento dei rami di albero sul fondo altrui – usucapione, destinazione del padre di famiglia, convenzione – | 436 |
| 15. Le radici d'albero che invadono il fondo altrui | 437 |
| 16. Eliminare rami e radici d'albero che invadono il fondo altrui in modo diverso da quello autorizzato dall'art. 896 c.c.: i regolamenti e gli usi locali possono, comunque, derogare alla disciplina civilistica | 438 |
| 17. I frutti naturalmente caduti da rami protesi su fondi altrui..... | 438 |
| 18. Siepi e alberi insistenti tra due fondi | 439 |

Capitolo 24 - Ulteriore normativa civilistica in materia di distanze

| | |
|--|-----|
| 1. Pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime | 442 |
| 1.1. Segue: come misurare la distanza dal muro divisorio (anche comune) eventualmente presente nel confine | 443 |
| 2. Tubi conduttori d'acqua, gas <i>et similia</i> : la presunzione assoluta di pericolosità..... | 444 |
| 2.1. Segue: non rientrano tra i tubi disciplinati dall'articolo 889 del codice civile quelli destinati all'illuminazione e i loro arredi | 446 |
| 2.1.1. Segue: restano escluse anche le situazioni di trasporto di sostanze liquide o gassose saltuario o comunque non continuativo | 446 |
| 2.2. Segue: l'irrelevanza dell'esistenza o meno di un muro divisorio – anche comune – sul confine | 446 |
| 2.3. Segue: ipotesi di aggravamento di servitù di tubi di scarico..... | 447 |
| 2.4. Segue: l'articolo 884 del codice civile non deroga alla disciplina sulle distanze relative alle tubazioni | 448 |
| 3. La (limitata?) prevalenza dei regolamenti locali per pozzi, cisterne, fosse e tubi | 448 |
| 4. Il caso dei pannelli solari | 449 |
| 5. L'articolo 889 del codice civile e il condominio | 449 |
| 5.1. Segue: applicabilità dell'articolo 889 del codice civile tra edifici posti a schiera | 451 |
| 6. Forni, camini, magazzini di sale, stalle <i>et similia</i> | 451 |
| 7. Materie umide, esplodenti, altamente nocive | 453 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 7.1. | Segue: normative speciali – impianti di gas propellente liquido e fabbriche di fuochi artificiali, cartucce da caccia e giocattoli pirici –..... | 455 |
| 8. | Macchinari per i quali può sorgere pericolo di danni..... | 456 |
| 9. | Ancora sulla natura dei regolamenti richiamati dall'art. 890 c.c. e sull'associata presunzione assoluta di nocività e pericolosità | 457 |
| 10. | Il rapporto da <i>genus ad speciem</i> esistente tra gli articoli 889 e 890 del codice civile..... | 458 |
| 10.1. | Segue: differenza tra l'articolo 890 e l'articolo 844 del codice civile | 459 |
| 11. | Fossi o canali | 460 |
| 11.1. | Segue: intorno all'applicabilità dell'articolo 891 del codice civile alle "cave" | 462 |
| 11.2. | Segue: misurazione delle distanze | 464 |
| 12. | Il fosso interposto tra due fondi | 464 |
| 12.1. | Segue: effetti sul diritto di prelazione? | 465 |
| 13. | Sorgenti, capi o aste di fonte ed in genere opere per estrarre acque dal sottosuolo o costruire canali o acquedotti, oppure scavarne, profundarne o allagarne il letto, aumentarne o diminuirne il pendio o variarne la forma..... | 466 |
| 13.1. | Segue: i pozzi..... | 468 |
| 13.2. | Segue: reintegra, trivellazione medesima falda, scomparsa d'acqua nel pozzo, diminuzione d'afflusso d'acqua sotterranea..... | 469 |
| 14. | Distanze per gli apiari..... | 470 |
| 15. | Usucapione del diritto a mantenere le opere descritte nel presente capitolo a distanza inferiore a quella normativamente prevista..... | 471 |
| 15.1. | Segue: destinazione di padre di famiglia quale modo per costituire il diritto a mantenere le opere descritte nel presente capitolo a distanza inferiore a quella normativamente prevista..... | 472 |
| 15.2. | Segue: derogabilità per accordo tra le parti della normativa relativa alle distanze inerenti le opere descritte nel presente capitolo | 472 |
| 16. | Ipotesi di cessazione di materia di contendere in materia di distanze | 473 |
| 16.1. | Segue: ipotesi di consentita <i>emendatio libelli</i> in materia di distanze relative a manufatti insalubri | 474 |

PARTE IV
L'AMBITO AMMINISTRATIVO

Capitolo 25 - Il decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e i limiti inderogabili di distanza tra fabbricati

| | |
|--|-----|
| 1. L'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 dispone distanze tra i fabbricati ed ha efficacia di legge dello Stato | 477 |
| 2. Le c.d. "zone omogenee" previste dall'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 | 479 |
| 3. Le distanze minime tra fabbricati previste dall'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 | 480 |
| 3.1. Segue: la deroga prevista nel caso di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche | 481 |
| 4. La <i>ratio</i> dell'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 e le conseguenze della medesima | 483 |
| 4.1. Segue: il significato di "pareti finestrate" | 484 |
| 4.2. Segue: ulteriori conseguenze | 485 |
| 5. L'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 è immediatamente operante nei rapporti tra i privati esclusivamente nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico locale, regolarmente approvato, provveda in tema di distanze | 486 |
| 6. Il disposto dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e il c.d. principio di prevenzione: rinvio | 490 |
| 7. L'articolo 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e i limiti di altezza degli edifici | 490 |

Capitolo 26 - La normativa antisismica

| | |
|--|-----|
| 1. La legislazione antisismica rientra nella materia dell'ordinamento civile riservata alla competenza esclusiva dello Stato ed è inderogabile | 493 |
| 2. Il significato di costruzione in relazione alla normativa antisismica | 494 |
| 3. La misurazione delle distanze in relazione alla normativa antisismica | 495 |
| 4. La possibilità delle amministrazioni comunali, in ambito di normativa antisismica, di prescrivere distanze "dai confini" | 496 |

| | |
|---|-----|
| 5. La presunzione <i>juris tantum</i> di instabilità della costruzione che non rispetti le norme tecniche relative alle zone sismiche non riguarda la normativa sulle distanze | 496 |
| 6. Il duplice controllo dell'attività edilizia nelle zone sismiche | 497 |
| 7. La mancanza di destinazione o di utilità economica di un fabbricato non esonera dall'osservanza degli spazi di isolamento nelle zone sismiche | 497 |
| 8. Applicabilità della normativa antisismica in deroga a quella prevista dal codice civile: la deroga agli articoli 874, 876, 884 e 885 del codice civile | 497 |
| 9. Rapporti tra la normativa antisismica relativa alle distanze e gli articoli 872 e 873 del codice civile: è integrativa e consente la demolizione | 498 |
| 9.1. Segue: il semplice risultare di una concreta lesione o il pericolo attuale di una lesione all'integrità materiale del bene | 500 |
| 9.2. Segue: la presenza tra i due edifici di una pubblica via | 501 |
| 10. Antagonismo e frontalità quali parametri necessari al fine di identificare i fabbricati soggetti alla normativa antisismica sulle distanze | 502 |
| 11. Ambito della normativa antisismica sulle distanze di cui alla legge n. 1684 del 1962: riguarda solo le costruzioni nelle zone di nuova espansione urbanistica | 503 |
| 12. Rapporti tra la normativa antisismica e il c.d. diritto di prevenzione: rinvio | 505 |
| 13. La costruzione in aderenza e la normativa antisismica | 506 |
| 14. Il principio secondo il quale l'intervallo di isolamento fra due edifici non deve essere inferiore alla distanza di metri 10 (anziché metri 6) se lo spazio esistente fra gli stessi sia adibito al pubblico transito | 507 |
| 15. Normative antisismiche particolari che incidono sulle distanze: l'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 | 508 |
| 15.1. Segue: l'articolo 13, lettera c), comma 2 della legge 25 novembre 1962, n. 1684 (i c.d. "sbalzi tamponati") | 509 |
| 15.2. Segue: la legge 2 febbraio 1974, n. 64 e i successivi interventi legislativi (rinvio) | 509 |

Capitolo 27 - Le c.d. zone di rispetto: generalità

| | |
|---|-----|
| 1. Le c.d. zone di rispetto: nozione e generalità | 511 |
| 2. La funzione delle c.d. zone di rispetto | 512 |

| | |
|--|-----|
| 3. L'efficacia delle zone di rispetto è immediata e non necessita di recepimento in strumentazione urbanistica | 512 |
| 4. La natura delle zone di rispetto: costituiscono proprietà privata sottoposta a regime d'uso particolarmente restrittivo ma non costituiscono vincoli ablatori, non comportano diritto all'indennizzo e non sono soggetti a decadenza..... | 513 |
| 5. Il divieto di edificazione in zona di rispetto non coinvolge i diversi utilizzi della zona che non prevedano edificazione | 514 |
| 6. Gli effetti secondari delle c.d. zone di rispetto: influenzano il valore venale del bene in sede di espropriazione (anche parziale) | 515 |
| 7. Le zone di rispetto sono da comprendere nel calcolo dei volumi edificabili e possono avere destinazione edilizia, anche ai fini del diritto di prelazione | 516 |
| 8. La demolizione dell'opera insistente in zona di rispetto da parte della Pubblica Amministrazione (costituisce atto vincolato qualora incompatibile con il vincolo) | 517 |

Capitolo 28 - Le c.d. zone di rispetto: demanio stradale, ferroviario ed aeroportuale

| | |
|--|-----|
| 1. Le zone di rispetto attinenti al demanio stradale e i compiti di vigilanza attribuiti all'Anas..... | 519 |
| 1.1. Segue: il decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404..... | 520 |
| 1.2. Segue: fasce di rispetto fuori dai centri abitati | 523 |
| 1.2.1. Segue: costruzioni, scavi <i>et similia</i> | 524 |
| 1.2.2. Segue: l'attuale disciplina relativa ad alberi, siepi <i>et similia</i> | 525 |
| 1.2.3. Segue: le sanzioni..... | 525 |
| 1.2.4. Segue: le curve fuori dal centro abitato | 525 |
| 1.3. Segue: i centri abitati | 526 |
| 1.4. Segue: ulteriori distanze di sicurezza | 528 |
| 1.5. Segue: sanzione accessoria dell'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi o di rimozione di opere abusive.. | 528 |
| 1.6. Segue: i provvedimenti locali che regolano le zone di rispetto stradale ed autostradale (le regioni autonome, in particolare) | 529 |
| 2. Le zone di rispetto attinenti al demanio ferroviario..... | 530 |
| 3. Le zone di rispetto attinenti agli aeroporti..... | 532 |

Capitolo 29 - Le c.d. zone di rispetto: demanio marittimo ed idrico

| | |
|--|-----|
| 1. Le zone di rispetto attinenti al demanio marittimo | 537 |
| 1.1. Segue: l'autorizzazione ad eseguire nuove opere entro la zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare | 538 |
| 2. Le zone di rispetto attinenti alle acque pubbliche | 541 |
| 2.1. Segue: quali sono le "acque pubbliche"? | 542 |
| 2.2. Segue: la delega delle funzioni alle Regioni | 544 |
| 3. Zone di rispetto delle acque destinate al consumo umano | 545 |

Capitolo 30 - Le c.d. zone di rispetto: demanio storico-artistico, archeologico, cimiteriale, militare ed attinente a zone di bosco oggetto d'incendio

| | |
|---|-----|
| 1. Il demanio storico-artistico e quello archeologico | 547 |
| 2. Le zone di rispetto attinenti ai cimiteri | 549 |
| 3. Le zone di rispetto attinenti alle opere militari – cc.dd. servitù militari – | 554 |
| 4. Le zone di rispetto attinenti alle zone di bosco distrutte o danneggiate dal fuoco | 559 |

Capitolo 31 - La c.d. rettifica dei confini (art. 22 l. urb.)

| | |
|---|-----|
| 1. La c.d. rettifica dei confini resa necessaria per l'attuazione del piano urbanistico | 563 |
|---|-----|

Capitolo 32 - Responsabilità, sanzioni amministrative e doveri di vigilanza della pubblica amministrazione

| | |
|---|-----|
| 1. La violazione delle regole concernenti distanze e confini stabilite a tutela dell'interesse pubblico: un tipico fenomeno di c.d. abusivismo edilizio | 565 |
| 2. Storia del regime sanzionatorio: i cinque diversi regimi susseguitisi nel tempo | 566 |
| 3. L'attuale disciplina: le linee guida del d.P.R. n. 380 del 2001..... | 567 |
| 4. I soggetti responsabili | 567 |
| 4.1. Segue: il direttore dei lavori in particolare | 568 |
| 4.2. Segue: il progettista in particolare..... | 568 |
| 5. Le sanzioni: violazioni configuranti lottizzazione abusiva – la nozione –..... | 569 |

| | | |
|------|--|-----|
| 5.1. | Segue: disciplina delle violazioni configuranti lottizzazione abusiva..... | 570 |
| 5.2. | Segue: violazioni configuranti interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali..... | 572 |
| 5.3. | Segue: violazioni configuranti interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità..... | 575 |
| 5.4. | Segue: violazioni configuranti interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire..... | 577 |
| 5.5. | Segue: violazioni configuranti interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici.. | 578 |
| 5.6. | Segue: violazioni configuranti interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)..... | 578 |
| 5.7. | Segue: violazioni configuranti interventi eseguiti in base a permesso annullato. | 580 |
| 6. | Il c.d. permesso in sanatoria..... | 580 |
| 7. | L'annullamento del permesso di costruire da parte della regione..... | 581 |
| 8. | Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione..... | 582 |
| 9. | La demolizione di opere abusive..... | 583 |
| 10. | Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione.. | 584 |
| 11. | Le sanzioni penali: rinvio..... | 584 |
| 12. | Le c.d. sanzioni civili collegate alle violazioni edilizie..... | 586 |
| 13. | Le sanzioni a carico dei notai..... | 587 |
| 14. | Le aziende erogatrici di pubblici servizi..... | 587 |
| 15. | Il dovere di vigilanza della pubblica amministrazione. | 589 |
| 16. | I limiti temporali dell'azione repressiva: la prescrizione..... | 591 |

PARTE V
L'AMBITO PENALE

Capitolo 33 - Tutela penale delle distanze e dei confini: le possibili configurazioni del reato urbanistico-edilizio

| | | |
|----|-----------------|-----|
| 1. | Generalità..... | 597 |
|----|-----------------|-----|

| | |
|---|-----|
| 2. L'illegittimità del permesso a costruire: non necessità di sua disapplicazione da parte del giudice penale | 598 |
| 3. Le tre ipotesi contravvenzionali previste dall'articolo 44 del nuovo Testo Unico dell'Edilizia..... | 599 |
| 3.1. Segue: l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal titolo IV del T.U. del codice dell'edilizia..... | 600 |
| 3.2. Segue: l'esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione | 601 |
| 3.3. Segue: la lottizzazione abusiva e gli interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso..... | 602 |

Capitolo 34 - Soggetti attivi e soggetti passivi nel reato urbanistico-edilizio

| | |
|--|-----|
| 1. I soggetti attivi del reato e il concorso di persone: il reato urbanistico-edilizio è reato proprio o reato comune? | 605 |
| 1.1. Segue: il proprietario del fondo sul quale risulta realizzato l'immobile abusivo o del manufatto nel quale l'abuso è stato effettuato | 608 |
| 1.2. Segue: la responsabilità del direttore dei lavori..... | 609 |
| 1.3. Segue: l'esecutore dei lavori..... | 609 |
| 2. Il soggetto passivo del reato..... | 610 |
| 2.1. Segue: il soggetto passivo della condotta o oggetto materiale dell'illecito | 612 |
| 2.2. Segue: il Comune quale persona offesa dal reato | 612 |

Capitolo 35 - I principi generali del diritto penale applicati al reato urbanistico-edilizio: il reato omissivo

| | |
|---|-----|
| 1. I principi generali applicati al reato urbanistico-edilizio: il secondo comma dell'articolo 40 del codice penale e il reato omissivo | 615 |
|---|-----|

Capitolo 36 - I principi generali del diritto penale applicati al reato urbanistico-edilizio: l'elemento soggettivo

| | |
|---|-----|
| 1. I principi generali applicati al reato urbanistico-edilizio: l'elemento soggettivo del reato | 617 |
|---|-----|

Capitolo 37 - I principi generali del diritto penale applicati al reato urbanistico-edilizio: le cause di giustificazione

1. L'applicabilità delle cause di giustificazione al reato urbanistico-edilizio 619

Capitolo 38 - I principi generali del diritto penale applicati al reato urbanistico-edilizio: ulteriore casistica

1. Il principio di offensività applicato al reato urbanistico-edilizio..... 623
2. La natura permanente del reato 624
3. La sospensione condizionale della pena 625
4. Il rapporto tra l'azione penale relativa alle violazioni edilizie e il procedimento amministrativo di sanatoria di cui all'articolo 36 del T.U. dell'Edilizia..... 627
5. L'ordine di demolizione nell'ambito delle violazioni edilizie... 628
6. Il rapporto tra l'azione penale relativa alle violazioni edilizie e l'avvenuta demolizione dell'opera abusiva 631
7. Il sequestro nell'ambito delle violazioni edilizie..... 632
8. I reati in materia di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica..... 632
9. I reati in materia di norme tecniche e costruzioni in zona sismica..... 633

PARTE VI

**TUTELA GIURISDIZIONALE CIVILE:
IL RIPRISTINO E IL RISARCIMENTO**

Capitolo 39 - Le azioni di confine

1. Generalità..... 637
2. L'oggetto dell'azione di regolamento di confini 637
3. Natura (reale) dell'azione di regolamento di confini, sua imprescrittibilità e rapporti con l'eventuale eccezione (riconvenzionale) d'usucapione 639
4. Azione di regolamento di confini e legittimazione ad agire e contraddire 640
5. Presupposti dell'azione di regolamento di confini e differenze con l'azione di rivendicazione 642
- 5.1. Segue: rapporti con altre, diverse azioni..... 645

| | |
|---|-----|
| 5.2. Segue: rapporti con altri, diversi istituti..... | 647 |
| 6. La possibilità di eliminare l'incertezza sul confine attraverso un negozio di accertamento..... | 648 |
| 7. Distribuzione dell'onere della prova: esame dei titoli d'acquisto quale primo elemento probatorio, prova testimoniale e sussidiarietà dell'uso probatorio delle mappe catastali..... | 650 |
| 8. Giurisdizione..... | 654 |
| 9. L'azione di apposizione di termini..... | 657 |

Capitolo 40 - Il diritto al ripristino

| | |
|--|-----|
| 1. La giurisdizione del giudice ordinario nelle controversie tra vicini aventi ad oggetto questioni relative all'osservanza di norme che prescrivono distanze tra le costruzioni o rispetto ai confini..... | 663 |
| 2. La violazione delle norme previste dal codice civile negli articoli che vanno dal 873 al 899 o da questi richiamate comportano tanto la tutela ripristinatoria quanto il risarcimento del danno..... | 666 |
| 3. Quali sono le norme integrative del codice civile la cui violazione implica anche la facoltà di ottenere la riduzione in pristino?..... | 667 |
| 4. Le disposizioni, contenute negli strumenti urbanistici in materia di distanza delle costruzioni ovvero in norme speciali, sono norme integrative del codice civile, il cui contenuto deve essere accertato d'ufficio..... | 671 |
| 5. Il diritto alla riduzione in pristino discende <i>ipso jure</i> dalla violazione delle norme sulle distanze legali | 672 |
| 5.1. Segue: rinuncia implicita all'azione diretta alla riduzione in pristino (ma anche a quella risarcitoria) tramite fabbricazione in appoggio od in aderenza..... | 673 |
| 6. L'azione diretta a conseguire la riduzione in pristino a favore di colui che ha subito danno per effetto della violazione delle distanze legali è <i>actio negatoria servitutis</i> | 673 |
| 7. Violazione delle norme sulla distanza e legittimazione attiva... .. | 674 |
| 8. La legittimazione passiva nell'azione diretta ad ottenere la riduzione in pristino | 676 |
| 9. Convenzioni tra confinanti e azione di riduzione in pristino | 680 |
| 10. Normativa antisismica e riduzione in pristino | 682 |
| 11. La riduzione in pristino può consistere anche nella condanna all'arretramento (ma non alla riduzione dell'altezza) | 684 |

| | |
|--|-----|
| 12. Un caso di ultrapetizione: diversità dei presupposti, della <i>ratio</i> e del contenuto delle due azioni, l'una disciplinata dalle norme sulle distanze tra costruzioni e l'altra da quelle concernenti l'apertura di vedute sul fondo del vicino | 685 |
| 13. La tutela <i>ex</i> articolo 872 del codice civile non è subordinata alla legittimità dell'immobile che si assume danneggiato | 686 |
| 14. Successione di norme edilizie nel tempo: rinvio..... | 688 |
| 15. L'estensione della riduzione in pristino: fino al punto in cui i fabbricati si fronteggiano e limitatamente al sopraelevato | 688 |
| 16. Applicazioni generali: fabbriche e depositi nocivi o pericolosi, muri di cinta, tubazioni | 689 |

Capitolo 41 - Il risarcimento del danno

| | |
|---|-----|
| 1. Il risarcimento del danno nell'ordinamento giuridico positivo: rinvio | 691 |
| 2. Rapporti tra riduzione in pristino e mero risarcimento dei danni..... | 692 |
| 3. Il danno conseguente alla violazione delle norme previste dal codice civile negli articoli che vanno dal 873 al 899 o da questi richiamate: è <i>in re ipsa</i> | 694 |
| 4. Violazioni edilizie che non consentono l'azione di riduzione in pristino: devono essere provati sussistenza del danno, entità dello stesso nonché nesso eziologico esistente tra violazione contestata e pregiudizio subito..... | 695 |
| 5. Identificazione del danno e liquidazione equitativa del medesimo | 698 |
| 6. La legittimazione passiva nell'azione diretta ad ottenere il risarcimento del danno | 699 |
| 7. La prescrizione del diritto al risarcimento del danno | 700 |
| 8. Violazione delle normative sulle distanze a carico del dante causa e sua responsabilità nei confronti dell'acquirente..... | 701 |

Capitolo 42 - Sezioni unite 24 giugno - 11 novembre 2008, n. 26972

| | |
|-----------------|-----|
| 1. Rinvio | 705 |
|-----------------|-----|

Capitolo 43 - Tutela dell'urgenza: azioni a difesa del possesso

| | |
|--------------------------------|-----|
| 1. Generalità..... | 708 |
| 2. La tutela possessoria | 708 |

| | |
|---|-----|
| 3. L'azione di reintegrazione | 709 |
| 4. Lo spoglio e i requisiti della violenza o della clandestinità | 712 |
| 5. Coscienza e volontà dell'agente di compiere il fatto materiale della privazione del possesso e consapevolezza di agire contro la volontà del possessore (il c.d. " <i>animus spoliandi</i> ") | 715 |
| 6. La differenza esistente tra spoglio vero e proprio e mera turbativa va ricercata non nei comportamenti ma negli effetti (ma la domanda di reintegrazione contiene sempre anche quella di manutenzione) | 716 |
| 7. Possessore e detentore c.d. qualificato quali legittimati attivi all'esercizio dell'azione di reintegrazione | 718 |
| 8. Il termine annuale entro il quale l'azione di reintegrazione può essere esercitata..... | 719 |
| 9. La situazione tutelata dall'azione di reintegrazione: necessità di un rapporto di fatto fra il possessore (o il detentore) e il bene e insufficienza di un mero diritto di credito | 721 |
| 10. L'eccezione " <i>fecit sed jure fecit</i> " | 724 |
| 11. L'oggetto dello spoglio | 725 |
| 12. Azione di reintegrazione, compossesso, successione ereditaria e condominio..... | 729 |
| 13. Correlazioni tra ricorso e provvedimento che decide la reintegrazione: non è generico ordinare semplicemente il ripristino della situazione esistente | 731 |
| 14. Lo spoglio (ma anche la molestia!) costituisce atto illecito e obbliga chi lo abbia commesso al risarcimento del danno | 732 |
| 15. L'azione di manutenzione | 734 |
| 16. La c.d. azione di manutenzione recuperatoria <i>ex ultimo comma</i> dell'articolo 1170 del codice civile | 737 |
| 17. La molestia che legittima l'azione di manutenzione deve possedere un congruo ed apprezzabile contenuto di disturbo..... | 738 |
| 18. La volontarietà del fatto posto in essere con la consapevolezza della sua valenza di molestia possessoria quale requisito psicologico richiesto ai fini della configurabilità della turbativa.... | 738 |
| 19. Fattispecie concrete nelle quali la giurisprudenza ha ravvisato sussistere molestia | 740 |
| 20. Azione di manutenzione e distanze nelle costruzioni: particolarità..... | 742 |
| 21. Cognizione dell'azione possessoria esperita dal privato contro la pubblica amministrazione in conseguenza di un'attività materiale posta in essere da quest'ultima | 745 |

| | |
|---|-----|
| 22. Il ricorso introduttivo e il suo deposito presso la cancelleria del giudice competente (tribunale in veste monocratica con competenza esclusiva)..... | 750 |
| 23. Giudizio possessorio e giudizio petitorio | 751 |
| 24. Quando il convenuto nel giudizio possessorio può proporre autonomo giudizio petitorio? | 754 |
| 25. Le due fasi del giudizio possessorio dopo l'entrata in vigore della legge 14 maggio 2005, n. 80: la fase sommaria e l'eventuale fase di merito a cognizione piena..... | 758 |
| 26. Revoca o modifica del provvedimento cautelare in assenza di reclamo..... | 761 |
| 27. Con il provvedimento di accoglimento o di conferma ovvero con il provvedimento di modifica il giudice può imporre all'istante una cauzione per l'eventuale risarcimento dei danni | 762 |
| 28. L'attuazione del provvedimento possessorio e sua differenza con l'esecuzione dell'eventuale sentenza che concluda il c.d. merito possessorio..... | 762 |
| 29. Il reclamo contro l'ordinanza con la quale è stato concesso o negato il provvedimento possessorio..... | 763 |
| 30. Il reato di mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice | 764 |
| 31. La difesa del terzo contro la minacciata attuazione di un provvedimento cautelare | 765 |

Capitolo 44 - Tutela dell'urgenza: azioni di nunciazione

| | |
|---|-----|
| 1. La denuncia di nuova opera | 767 |
| 2. La denuncia di danno temuto..... | 771 |
| 3. Giurisdizione e competenza in ambito di azioni di nunciazione..... | 774 |
| 4. L'introduzione del comma 6 dell'articolo 669 <i>octies</i> del codice di procedura civile da parte della legge n. 80 del 14 maggio 2005 e la conseguente non necessità della c.d. seconda fase | 776 |
| 5. Il reclamo | 780 |
| 6. L'attuazione del provvedimento..... | 781 |
| 7. La sospensione dei termini processuali durante il periodo feriale..... | 782 |

Capitolo 45 - Riduzione in pristino: fase esecutiva e articoli 2058 e 2933 del codice civile

| | |
|---|-----|
| 1. La sentenza che condanna all'adempimento di un obbligo di fare o di non fare..... | 783 |
| 2. La fase esecutiva relativa alla riduzione in pristino | 784 |
| 3. L'eventuale necessità di atto amministrativo che consenta la demolizione..... | 785 |
| 4. Il concreto ripristino dello stato dei luoghi | 785 |
| 5. Impugnabilità del provvedimento del giudice dell'esecuzione | 787 |
| 6. Riduzione in pristino e secondo comma dell'articolo 2058 del codice civile: il carattere assoluto delle azioni intese a far valere un diritto reale non è conciliabile con qualsiasi forma di reintegrazione del diritto leso che non sia quella in forma specifica..... | 788 |
| 7. L'azione diretta a conseguire la riduzione in pristino non trova generalmente ostacolo nel capoverso dell'articolo 2933 del codice civile | 789 |

PARTE VII

TUTELA GIURISDIZIONALE AMMINISTRATIVA E PENALE

Capitolo 46 - Atti amministrativi e tutela giurisdizionale amministrativa

| | |
|---|-----|
| 1. La tutela amministrativa..... | 793 |
| 2. La tutela in via (meramente) amministrativa | 794 |
| 3. La tutela giurisdizionale amministrativa..... | 794 |
| 4. La rilevanza giuridica della sanatoria o del condono non si estende al rapporto tra privati..... | 796 |
| 5. Rilevanza giuridica del permesso a costruire: generalmente non si estende al rapporto tra privati | 797 |
| 6. Le ipotesi (eccezionali) nelle quali la rilevanza giuridica del permesso a costruire si estende al rapporto tra privati..... | 800 |

Capitolo 47 - La tutela del terzo in ambito penale

| | |
|---|-----|
| 1. Illecito civile e illecito penale: le differenti finalità perseguite dallo Stato attraverso i due istituti | 803 |
| 2. Illecito penale e normativa di riferimento | 803 |

| | |
|---|-----|
| 3. La struttura tripartita dell'illecito quale momento determinante la confluenza in unici paradigmi giuridici di istituti diretti a perseguire differenti obiettivi: rinvio..... | 804 |
| 4. Tutela giurisdizionale del danno civile in ambito penale mediante la costituzione di parte civile | 805 |
| 5. La denuncia del fatto reato all'autorità penale da parte del privato | 805 |
| 6. L'obbligo di denuncia del fatto reato all'autorità penale da parte di pubblici ufficiali e incaricati di pubblico servizio | 806 |

PARTE VIII

RAPPORTI DI VICINATO IN AMBITO CONDOMINIALE

Capitolo 48 - la competenza giurisdizionale per le cause tra condomini ovvero tra condomini e condominio

| | |
|--|-----|
| 1. La competenza per materia del Giudice di Pace..... | 811 |
| 2. Competenza per valore..... | 813 |
| 3. Competenza per territorio: luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi | 816 |
| 4. La mediazione obbligatoria | 819 |

Capitolo 49 - L'edificio condominiale

| | |
|--|-----|
| 1. Come nasce un c.d. condominio di edifici? | 821 |
| 2. Terminologia essenziale: "edificio", "suolo" e "condomino" | 823 |
| 3. Le parti comuni dell'edificio e le tipologie relazionali potenzialmente esistenti tra esse e piani (o porzioni di piano)..... | 824 |
| 4. Portata applicativa dell'articolo 1117 del codice civile..... | 830 |
| 5. Singole parti potenzialmente comuni: particolarità | 834 |
| 6. Interesse e legittimazione all'accertamento della natura condominiale d'una parte dell'edificio..... | 848 |

Capitolo 50 - Parti comuni: indivisibilità e diritti dei singoli condomini

| | |
|---|-----|
| 1. Indivisibilità delle parti comuni..... | 851 |
| 2. La possibilità di suddividere un condominio in più condomini separati..... | 853 |
| 3. Tutela e modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni..... | 856 |

| | |
|---|-----|
| 4. L'automatico ed irrinunciabile diritto di ciascun condomino sulle cose comuni..... | 857 |
| 4.1. Segue: la possibilità di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento | 860 |
| 5. Usurpazione del bene comune e usucapione di un diritto di servitù..... | 861 |
| 6. Modalità particolari d'utilizzo delle cose comuni | 862 |
| 7. Condomino minimo, supercondominio, consorzio, edilizia popolare ed economica | 864 |

Capitolo 51 - Innovazioni e modifiche

| | |
|--|-----|
| 1. Innovazioni della cosa comune: principi generali | 867 |
| 2. Le innovazioni della cosa comune che comportano oneri di spesa per tutti i condomini..... | 871 |
| 3. I parcheggi | 873 |
| 4. Il recupero del patrimonio edilizio esistente | 875 |
| 5. L'eliminazione delle barriere architettoniche | 876 |
| 6. Il risparmio e l'uso razionale dell'energia..... | 878 |
| 7. La sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato... | 879 |
| 8. Le innovazioni vietate <i>ex</i> articolo 1120 del codice civile, in particolare | 881 |
| 9. Il regime delle mere modificazioni | 887 |
| 10. L'adeguamento a normative cogenti e l'effettuazione di riparazioni necessarie | 888 |
| 11. L'applicabilità della norma generale di cui all'articolo 1102 del codice civile qualora l'innovazione sia pagata tutta dal condomino interessato: le cc.dd. innovazioni gravose e voluttuarie... | 889 |
| 12. Opere che insistono nella proprietà esclusiva del singolo condomino | 891 |
| 13. La mutazione nella mera destinazione della proprietà esclusiva... | 894 |

Capitolo 52 - Ripartizione e riscossione delle spese condominiali

| | |
|---|-----|
| 1. Le spese vanno sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno..... | 897 |
| 2. Parti e servizi che per loro natura sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condomini..... | 898 |

| | |
|--|-----|
| 3. Edificio che abbia più scale, cortili, lastrici solari ovvero opere o impianti destinati a servire una parte soltanto dell'intero fabbricato..... | 901 |
| 4. Le tabelle millesimali | 902 |
| 5. Manutenzione e sostituzione delle scale ed ascensori | 906 |
| 6. Manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai | 907 |
| 7. Lastrici solari d'uso esclusivo..... | 910 |
| 8. La riscossione dei contributi | 916 |

Capitolo 53 - Indennità di sopraelevazione e perimento dell'edificio

| | |
|--|-----|
| 1. Il diritto di costruire sopra l'ultimo piano dell'edificio..... | 927 |
| 2. Casi in cui non è ammessa la sopraelevazione..... | 931 |
| 3. L'indennità di sopraelevazione..... | 934 |
| 4. Perimento totale o per una parte che rappresenti i tre quarti dell'edificio | 939 |

Capitolo 54 - L'amministrazione del condominio

| | |
|--|-----|
| 1. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore | 945 |
| 1.1. Segue: requisiti per poter svolgere l'incarico di amministratore..... | 949 |
| 1.2. Segue: la revoca dell'amministratore in particolare | 950 |
| 2. Ulteriori compiti dell'amministratore..... | 951 |
| 3. L'annuale rendiconto condominiale..... | 954 |
| 4. La legittimazione attiva e passiva dell'amministratore in ambito civile, penale ed amministrativo..... | 955 |
| 5. Il condomino che non vuole la lite giudiziaria..... | 965 |
| 6. L'obbligatorietà dei provvedimenti presi dall'amministratore.. | 968 |
| 7. Il rimborso delle spese urgenti per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni anticipate da uno dei condomini.. | 969 |
| 8. Il curatore speciale per iniziare o proseguire una lite..... | 973 |

Capitolo 55 - Le deliberazioni assembleari e il regolamento

| | |
|---|-----|
| 1. L'assemblea quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti | 975 |
| 2. Costituzione dell'assemblea e deliberazioni assembleari..... | 981 |
| 3. Convocazione dell'assemblea e c.d. "ordine del giorno" | 987 |
| 4. Regole per un ordinato e corretto svolgimento dell'assemblea condominiale..... | 993 |

| | |
|--|------|
| 5. L'assemblea nel c.d. "condominio minimo", nei consorzi e negli alloggi di edilizia pubblica residenziale | 999 |
| 6. L'impugnazione delle deliberazioni assembleari | 1001 |
| 7. Il regolamento condominiale | 1011 |
| 8. Sanzioni a seguito di infrazioni al regolamento di condominio | 1026 |
| 9. Il registro indicato dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice civile e dal numero 7) dell'art. 1130, medesimo civile | 1027 |
| Bibliografia | 1029 |
| Indice analitico | 1059 |



LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWKI - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)