

SCHEMI RIEPILOGATIVI

CAPITOLO 1

Le distanze tra costruzioni nel diritto civile

Schema A - *Le attività di godimento delle proprietà*

Attività	Norme di legge	Limiti al godimento	Tutele
1.2 Godimento del sottosuolo e dello spazio che sovrasta il suolo in proprietà	840 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — escavazioni che rechino danno al vicino — sfruttamento di miniere, cave e torbiere — limitazioni derivanti dalle leggi sulle antichità, sulle acque, ecc. — attività di terzi nel sottosuolo o nello spazio sovrastante che il proprietario non abbia interesse ad escludere 	Qualunque attività dannosa di terzi potrà essere neutralizzata sia in via cautelare che nel merito, anche con risarcimento danni
1.3 Chiusura del fondo	841 c.c.	Servitù di passaggio	L'accesso al fondo servente deve essere libero e comodo
1.4 Divieto d'accesso di terzi nel fondo in proprietà	843 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — il vicino deve accedere o passare nel fondo per riparare o costruire un muro, anche comune — il terzo può accedere per recuperare una cosa o un animale 	Se l'accesso cagiona danni, è dovuto il risarcimento
1.5 Immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, scuotimenti o simili propagazioni su fondo altrui	844 c.c.	Immissioni che superino la normale tollerabilità	<ul style="list-style-type: none"> — risarcimento danni — indennizzo per diminuito valore del fondo oppure divieto di immissioni
1.6 Atti emulativi	833 c.c.	Divieto di fare atti che hanno il solo scopo di nuocere o recare molestia ad altri	Gli atti emulativi del proprietario potranno essere neutralizzati sia in via cautelare sia nel merito, anche con risarcimento danni

Tipologia	Norme di legge	Distanze	Note
1.7 Costruzioni di edifici non uniti o aderenti	873 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — 3 metri se manca un regolamento locale — maggiore di 3 metri in base al regolamento locale 	<ul style="list-style-type: none"> — la normativa sulle distanze è quella vigente al momento della realizzazione della nuova costruzione, anche se si tratta di interventi su edificio preesistente — la disciplina delle distanze è legale e non derogabile per accordo tra le parti — è costruzione qualsiasi opera avente i caratteri della solidità, della stabilità e dell'immobilizzazione — la sopraelevazione è da considerarsi come nuova costruzione — la violazione delle distanze legittima a richiedere la riduzione e l'arretramento della costruzione, oltre al risarcimento danni (872 c.c.)
1.7.4 Pareti finestrate se tra gli edifici non sono interposte strade	Art.9 D.M. 1444/1968	<ul style="list-style-type: none"> — 10 metri minima assoluta — la distanza è pari all'altezza del fabbricato più alto, se gli edifici siano alti oltre 10 metri (zona C) 	<ul style="list-style-type: none"> — per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni compiute nei centri storici (zona A), le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e priva di valore storico, artistico ed ambientale — l'art. 9 D.M. 1444/1968 non è immediatamente operante nei rapporti tra privati
1.7.4 Pareti finestrate se tra gli edifici sono interposte strade		<ul style="list-style-type: none"> — metri 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 metri — metri 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e 15 — metri 10 per lato, per strade di larghezza superiore ai 15 metri 	<ul style="list-style-type: none"> — tali distanze, se risultano inferiori all'altezza del fabbricato più alto, sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa — sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati
1.8 Vedute	907 c.c.	3 metri	Se il proprietario agisce contro il vicino per violazione delle norme sulle distanze non può chiedere la diversa tutela di diritti di veduta
1.13 Muro di cinta la cui altezza misura meno di tre metri	878 c.c.	Non è considerato nel computo delle distanze di cui all'art.873 c.c.	— un muro è considerato di cinta quando ha un'altezza non superiore ai 3 metri, emerge dal suolo ed ha entrambe le facce isolate da altre costruzioni

			<ul style="list-style-type: none"> — 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 3 metri
1.21 Costruzione del muro di cinta	886 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — l'altezza è di 3 metri, se non è diversamente determinata dai regolamenti locali o dalla convenzione — se l'altezza è superiore ai 3 metri, la distanza dal muro è di 3 metri 	<ul style="list-style-type: none"> — il proprietario può costringere il vicino a pagare per metà le spese di costruzione — il vicino è esonerato dal pagamento cedendo senza compenso la metà del terreno su cui il muro deve essere costruito — tale pagamento non è dovuto per muri divisorii di altezza superiore ai 3 metri, che non sono considerati muri di cinta
1.19 Immissioni di travi, chiavi e catene di rinforzo in muro divisorio comune a due proprietari	884 c.c.	5 centimetri dalla superficie della parete del vicino	<ul style="list-style-type: none"> — l'art. 884 c.c. deroga ai normali principi dell'accensione e della comunione e non è applicabile fuori dei casi in esso tassativamente previsti — il comproprietario è tenuto a pagare i danni — non può fare incavi nel muro comune se ciò ne compromette la stabilità
Pozzi, cisterne e fosse di latrina o di concime	889 c.c.	2 metri	<ul style="list-style-type: none"> — la distanza di 2 metri di osservanza tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette — se diversi, si applicano i regolamenti locali
Tubi d'acqua, gas e simili	889 c.c.	1 metro	Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali
Fabbriche e depositi nocivi o pericolosi	890 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — distanze stabilite dai regolamenti — in mancanza, distanze di sicurezza 	Sono di sicurezza quelle distanze necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza
Canali e fossi	891 c.c.	La distanza è uguale alla profondità del canale o del fosso	Se dispongono diversamente, si applicano i regolamenti locali
Alberi di alto fusto	892 c.c.	3 metri	I regolamenti e gli usi locali derogano alla legge
Alberi a basso fusto, inferiore ai 3 metri	892 c.c.	1 metro e mezzo	I regolamenti e gli usi locali derogano alla legge
Viti, siepi vive, arbusti e piante da frutto non maggiori di 2 metri e mezzo	892 c.c.	mezzo metro	<ul style="list-style-type: none"> — i regolamenti e gli usi locali derogano alla legge — tale distanza non si applica se sul confine esiste un muro divisorio, purché le piante siano tenute ad altezza inferiore alla sommità del muro

Attività	Norme di legge	Disposizioni e obblighi
1.9 Comunione forzosa sul muro di confine	874 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — il proprietario di un fondo contiguo può chiedere la comunione per tutta l'estensione della sua proprietà — deve pagare la parte di muro resa in comune e la metà del valore del suolo su cui il muro è costruito — non deve danneggiare il vicino — il diritto di comunione forzosa sul muro si può usucapire
1.10 Muro non sul confine	875 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — se la distanza tra gli edifici è inferiore alla metà di quella legale tra gli edifici, il proprietario prevenuto può chiedere al vicino se intende demolire o portare il muro al confine — l'alternativa è la comunione forzosa
1.11 Innesto nel muro	876 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — la norma ha carattere eccezionale — se il vicino si serve del muro di confine per innestare un capo del proprio muro non ha l'obbligo di renderlo comune — deve pagare un'indennità per l'innesto
1.12 Costruzioni in aderenza	877 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — il vicino, senza chiedere la comunione, può costruire sul confine in aderenza — non può appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente — questa norma si applica anche nel caso di cui all'art. 875 c.c. — perché ci sia aderenza è necessario che la nuova opera e quella preesistente siano autonome dal punto di vista strutturale
1.15 Presunzione di comunione del muro divisorio	880 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — il muro che serve di divisione tra edifici si presume comune fino alla sua sommità o fino al punto in cui uno degli edifici comincia ad essere più alto — si presume comune il muro che divide cortili, giardini, orti e recinti nei campi — la presunzione di comunione del muro divisorio è una presunzione relativa e non opera quando risulta che il muro rientra nel dominio esclusivo di uno dei due confinanti — tale presunzione non riguarda il muro di contenimento tra fondi in dislivello se non si eleva in altezza sopra il livello del fondo confinante
1.16 Presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio	881 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — si presume che il muro divisorio tra campi, cortili, giardini ed orti appartenga al proprietario del fondo verso il quale esiste il piovante — se esistono sporti che si addentrano nel muro per oltre la metà della sua grossezza, si presume che esso appartenga al proprietario della parte in cui tali sporti o vani si presentano
1.17 Riparazione del muro comune	882 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — le spese di necessaria riparazione e ricostruzione sono a carico, pro quota, di tutti quelli che vi hanno diritto — le spese sono ad esclusivo carico del partecipante a cui è imputabile il danno
1.18 Abbattimento di edificio	883 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> — il proprietario dell'edificio appoggiato al muro comune può rinunciare alla comunione — deve prendere gli accorgimenti necessari per evitare danni all'ex comproprietario

<p>1.20 Innalzamento del muro comune</p>	<p>885 c.c.</p>	<ul style="list-style-type: none"> — ogni comproprietario può alzare il muro comune — sono a suo carico le spese di costruzione, conservazione ed eventualmente di rafforzamento — la comunione della parte sopraelevata impone anche il pagamento delle spese di ricostruzione e rafforzamento
<p>1.22 Fondi a dislivello</p>	<p>887 c.c.</p>	<ul style="list-style-type: none"> — il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e conservazione del muro dalle fondamenta all'altezza del proprio suolo — per la restante altezza devono contribuire entrambi i proprietari

Schema D - Edifici esclusi dalle distanze e dalla comunione forzosa

Tipologia	Norme di legge	Esclusioni
<p>1.4 Edifici esclusi dalla comunione forzosa</p>	<p>879 c.c.</p>	<ul style="list-style-type: none"> — edifici appartenenti al demanio pubblico e quelli soggetti allo stesso regime — edifici di interesse storico, archeologico o artistico — l'art.877 non è applicabile
<p>1.4 Costruzioni a cui non si applicano le norme relative alle distanze</p>	<p>879 c.c.</p>	<ul style="list-style-type: none"> — le costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche — deve considerarsi pubblica la via o la piazza appartenente ad un ente territoriale e da questo destinata al servizio pubblico — è pubblica anche la strada privata gravata da servitù di uso pubblico

CAPITOLO 2

Le distanze tra costruzioni nel diritto urbanistico

Schema E - Distanze e concessione amministrativa

Tipologia	Norme di legge	Descrizione	Tutele
2.1 Permesso di costruire	10, 11 e 12 D.P.R. 380/2001	Il permesso di costruire, se non sono rispettate le ristanze privatistiche, è viziato e annullabile	<ul style="list-style-type: none"> — si può impugnare l'atto amministrativo al TAR per violazione di legge — resta salvo il diritto a richiedere la riduzione in pristino o il risarcimento dei danni
2.2 Istruttoria edilizia e norme civilistiche	20 D.P.R. 380/2001	<ul style="list-style-type: none"> — nel procedimento di rilascio del permesso di costruire l'amministrazione ha il potere di verificare l'esistenza, in capo al richiedente, di un idoneo titolo di godimento sull'immobile — tale ricerca è finalizzata ad accertare il requisito della legittimazione soggettiva del richiedente 	<ul style="list-style-type: none"> — non può gravare sull'amministrazione l'onere probatorio di appurare l'inesistenza di servitù o di altri vincoli reali che limitano l'attitudine edificatoria dell'immobile — qualora sia acquisita la prova dell'esistenza di servitù di non edificare, l'amministrazione ha l'obbligo di valutare tale elemento ai fini del diniego del provvedimento — se tale elemento non è valutato, la concessione è annullabile per violazione di legge
2.4 Il permesso di costruire in deroga	14 D.P.R. 380/2001	<ul style="list-style-type: none"> — il permesso di costruire in deroga è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale — dell'avvio del procedimento è data comunicazione agli interessati — la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati — sono in ogni caso da rispettarsi gli articoli 7 e 9 del D.M. 1444/1968 — un'ipotesi rilevante di deroga è rappresentata dai parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9 della L. 122/1989 	<ul style="list-style-type: none"> — presupposto indispensabile per il rilascio di una licenza in deroga alle distanze minime tra fabbricati è la preesistenza di una costruzione sul confine, con la conseguente realizzazione del nuovo edificio in aderenza al primo — è illegittima la licenza in deroga che autorizzi un fabbricato il quale, pur aderendo, superi in altezza quello preesistente, in quanto in tal modo viene a crearsi un'intercapedine nella parte superiore

<p>2.5 Le recinzioni nella disciplina edilizia</p>	<p>22 D.P.R. 380/2001</p>	<ul style="list-style-type: none"> — talvolta le recinzioni non necessitano del permesso di costruire in quanto considerate pertinenze — per i muri di contenimento che assolvono alla funzione di recinzione è necessario il permesso di costruire 	<ul style="list-style-type: none"> — molte sentenze escludono che si possa ordinare la demolizione della recinzione in quanto non soggetta al permesso di costruire — è stata considerata soggetta al permesso di costruire la costruzione di un muro di 1 metro e mezzo di altezza con sovrapposta ringhiera di 1 metro per recinzione
<p>2.6 La ristrutturazione</p>	<p>3 D.P.R. 380/2001</p>	<p>Costituiscono ristrutturazione e non nuova costruzione gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagome preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica</p>	<ul style="list-style-type: none"> — le ristrutturazioni che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso richiedono il permesso di costruire — è sufficiente la denuncia di inizio attività per le ristrutturazioni cd. leggere

■ Indice

■ 1 Le distanze tra costruzioni nel diritto civile

1.1	Premessa	Pag.	7
1.2	Le disposizioni generali	»	7
1.3	La chiusura del fondo	»	8
1.4	Accesso al fondo	»	9
1.5	La disciplina delle immissioni	»	11
1.5.1	Le immissioni e l'articolo 674 del codice penale	»	14
1.6	Gli atti emulativi	»	16
1.7	Distanze nelle costruzioni.....	»	17
1.7.1	Nozione di costruzione	»	19
1.7.2	Il computo	»	20
1.7.3	La prevenzione	»	21
1.7.4	Distanze tra pareti finestrate.....	»	22
1.7.5	Rapporto con l'edilizia	»	24
1.7.6	La violazione delle distanze	»	25
1.8	Le vedute	»	25
1.9	Il muro sul confine	»	27
1.10	Il muro non sul confine	»	27
1.11	Innesto nel muro	»	29
1.12	Costruzioni in aderenza	»	29
1.13	Muro di cinta	»	31
1.14	Edifici esclusi	»	34
1.15	Muro divisorio: presunzione di comunione	»	35
1.16	Muro divisorio: presunzione di proprietà esclusiva	»	37
1.17	Riparazioni del muro comune	»	38
1.18	Abbattimento di edificio	»	38
1.19	Immissioni nel muro comune	»	39
1.20	Innalzamento del muro comune	»	40
1.21	Costruzione del muro di cinta	»	42
1.22	Fondi a dislivello	»	43

■ 2 Le distanze tra costruzioni nel diritto urbanistico

2.1	Distanze e permesso di costruire.....	»	45
2.2	Istruttoria edilizia e norme civilistiche	»	50
2.3	La verifica della conformità dell'intervento nel Testo Unico edilizia	»	54
2.4	Il permesso di costruire in deroga	»	56
2.5	Le recinzioni nella disciplina edilizia	»	58
2.6	Il nuovo concetto di ristrutturazione nel Testo Unico edilizia e la possibilità di traslazione	»	59

■ **Appendice normativa**

Codice civile (artt. 832-907)	Pag.	63
D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (G.U. 20-10-2001, n. 245). – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (artt. 1-23)	»	72
Decreto ministeriale 2 aprile 1968 – Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765	»	82
■ Giurisprudenza essenziale		
Le distanze tra pareti finestrate	»	86
Le distanze tra pareti finestrate: opposta pronuncia	»	88
Violazione delle distanze e risarcimento dei danni	»	91
■ Schemi riepilogativi	»	97