

SOMMARIO

<i>Prefazione</i>	v
-----------------------------	---

Parte Prima

NORMATIVA SULLE DISTANZE: PRINCIPI GENERALI, REGIME SANZIONATORIO E PRESUPPOSTI APPLICATIVI

CAPITOLO 1

PRINCIPI GENERALI E REGIME SANZIONATORIO

1.1. Premessa: proprietà fondiaria e proprietà edilizia.	3
1.2. La proprietà e le normative sulle distanze nella giurisprudenza costituzionale	5
1.2.1. Il diritto di prevenzione nella giurisprudenza costituzionale.	7
1.2.2. La comunione forzata del muro che non è sul confine nella giurisprudenza costituzionale	10
1.2.3. L'azione di riduzione in pristino nella giurisprudenza costituzionale	11
1.2.4. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti nella giurisprudenza costituzionale	12
1.2.5. Il cosiddetto piano casa nella giurisprudenza costituzionale	13
1.3. Le norme sulle distanze come limitazioni legali del diritto di proprietà	15
1.4. Normativa sulle distanze, convenzioni derogative e servitù	19
1.5. La legislazione urbanistica	21
1.6. Strumenti urbanistici e standard urbanistici ed edilizi	25
1.7. Il regolamento edilizio	31
1.8. Regolamento edilizio, piano regolatore generale, norme tecniche attuative e programma di fabbricazione	34
1.9. Regolamento edilizio e altri piani urbanistici	38
1.10. Regolamento edilizio e regolamento di igiene	41
1.11. Normativa sulle distanze e sanatorie ordinarie e di condono	43
1.12. L'ulteriore legislazione speciale in tema di distanze.	45
1.13. Le violazioni della normativa sulle distanze attinenti alla sfera pubblica e alla sfera privata	61
1.14. Le norme inderogabili sulle distanze: <i>a</i>) le norme del codice civile; <i>b</i>) le norme richiamate dal codice (cosiddette norme integrative).	63
1.15. Gli standard edilizi	67

1.16. La questione dell'usucapibilità della servitù in contrasto con gli standard sulle distanze.	70
1.17. Il D.L. 69/2013 e gli standard sulle distanze	73
1.18. Azione di riduzione in pristino e azione di risarcimento danni	75
1.19. Cenni sulla tutela processuale	77

CAPITOLO 2

PRESUPPOSTI APPLICATIVI DELLA NORMATIVA SULLE DISTANZE

2.1. Generalità e presupposti applicativi dell'art. 873 c.c.	83
2.2. Nozione di intercapedine dannosa, di costruzione e di muro di fabbrica.	84
2.3. Come si misurano le distanze	88
2.4. Il principio della prevenzione	90
2.5. Prevenzione, standard e regolamenti edilizi	92
2.6. Distanze tra costruzioni e distanze delle vedute.	96
2.7. Obbligo delle distanze nelle sopraelevazioni.	96
2.8. Distanze tra costruzioni poste su fondi non adiacenti	97
2.9. Distanze nella ricostruzione dei fabbricati demoliti.	98
2.10. L'esenzione dagli obblighi delle distanze (art. 879 c.c.)	99
2.11. Casistica	101
2.12. Le distanze delle costruzioni in zona sismica	118

Parte Seconda

COSTRUZIONI IN APPOGGIO (COMUNIONE), IN ADERENZA O A DISTANZA LEGALE

CAPITOLO 3

COSTRUZIONI IN APPOGGIO (COMUNIONE)

Sezione I - COMUNIONE FORZOSA DEL MURO SUL CONFINE E INNESTO NEL MURO

3.1. Generalità e presupposti della norma di cui all'art. 874 c.c.	123
3.2. Effetti dell'acquisto della comunione	128
3.3. Obbligatorietà dell'estensione in lunghezza della comunione	129
3.4. Esenzione dalla comunione forzata (in base all'art. 879 c.c. o in base a servitù)	131
3.5. Convenzione formativa della comunione forzata e pagamento dell'indennità	133
3.6. Estinzione del diritto al pagamento dell'indennità	136
3.7. Le opere per non danneggiare il vicino	136
3.8. Casistica	138
3.9. Innesto nel muro sul confine (art. 876 c.c.)	147

Sezione II - COMUNIONE FORZOSA DEL MURO CHE NON È SUL CONFINE

3.10. Generalità e presupposti della norma di cui all'art. 875 c.c.	151
3.11. Il principio della prevenzione	155

CAPITOLO 4

COSTRUZIONI IN ADERENZA

4.1. Costruzioni in aderenza (art. 877 c.c.)	159
4.2. Il requisito dell'autonomia e dell'indipendenza statica	161
4.3. Il requisito del cosiddetto combaciamento.	163
4.4. Questioni sul combaciamento e casistica	164
4.5. Aderenza e comunione forzosa del muro che non è sul confine	173

CAPITOLO 5

MURI DIVISORI E MURI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

5.1. La presunzione di comunione del muro divisorio (art. 880 c.c.)	175
5.2. Presupposti applicativi della presunzione	178
5.3. Diritti ed obblighi dei comproprietari del muro divisorio	180
5.4. Casistica	182
5.5. Presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio (art. 881 c.c.)	186

CAPITOLO 6

IL REGIME DEI MURI COMUNI: DIRITTI E OBBLIGHI

6.1. Muro tra fondi a dislivello negli abitati (art. 887 c.c.)	191
6.2. Riparazioni e ricostruzione del muro comune (art. 882 c.c.).	198
6.3. Abbattimento di edificio appoggiato al muro comune (art. 883 c.c.)	205
6.4. Esonero dal contributo nelle spese relative al muro di cinta o al muro divisorio (art. 888 c.c.)	206
6.5. Appoggio e immissioni di travi e catene nel muro comune (art. 884 c.c.).	208
6.6. Sopraelevazione del muro comune (art. 885 c.c.): generalità e presupposti applicativi.	213
6.7. (<i>Segue</i>): rafforzamento e ricostruzione del muro sottostante.	217
6.8. (<i>Segue</i>): comunione della parte terminale del muro sopraelevato	219
6.9. (<i>Segue</i>): casistica	221

CAPITOLO 7

MURI DI CINTA

7.1. Generalità (art. 878 c.c.)	229
7.2. Muri di cinta tra fondi a dislivello e sopraelevazione.	235
7.3. Costruzione del muro di cinta (art. 886 c.c.)	236

Parte Terza
LUCI E VEDUTE

CAPITOLO 8
VEDUTE O PROSPETTI

8.1.	Generalità e casistica su luci e vedute (art. 900 c.c.)	241
8.2.	Le vedute <i>jure servitutis</i>	261
8.3.	Vedute dirette, oblique e laterali (artt. 905 e 906 c.c.)	268
8.4.	In particolare: le vedute dirette	273
8.5.	Vedute munite di inferriate	277
8.6.	Inapplicabilità delle norme sulle distanze	278
8.7.	Casistica sulle distanze delle vedute.	279
8.8.	Distanze delle costruzioni dalle vedute (art. 907 c.c.)	306
8.9.	Casistica sulle distanze delle costruzioni dalle vedute.	311

CAPITOLO 9
LUCI O FINESTRE LUCIFERE

9.1.	Generalità	329
9.2.	Le luci irregolari (art. 902 c.c.)	343
9.3.	Casistica	344
9.4.	L'utilizzo del vetrocemento	346
9.5.	Il diritto di apertura delle luci (art. 903 c.c.)	348
9.6.	Il diritto di chiusura delle luci (art. 904 c.c.)	351

Parte Quarta
LE ALTRE DISTANZE

CAPITOLO 10
DISTANZE PER POZZI, CISTERNE, FOSSI E TUBI

10.1.	Generalità e presupposti applicativi dell'art. 889 c.c.	357
10.2.	I limiti di distanza.	359
10.3.	Casistica giurisprudenziale	361

CAPITOLO 11
DISTANZE PER FABBRICHE NOCIVE E CANALI

11.1.	Generalità (art. 890 c.c.)	367
11.2.	Il coordinamento dell'art. 890 c.c. con le norme sulle immissioni e sulla responsabilità civile	370
11.3.	Le distanze previste dalla legislazione speciale.	372
11.4.	Distanze per canali e fossi (art. 891 c.c.)	374

CAPITOLO 12

DISTANZE PER ALBERI E SIEPI

12.1. Generalità (art. 892 c.c.)	383
12.2. La classificazione degli alberi ai fini delle distanze	387
12.3. Alberi presso strade, canali e sul confine con boschi (art. 893 c.c.) . . .	389
12.4. La servitù di tenere alberi a distanza non legale.	392
12.5. L'estirpazione di alberi e la recisione di rami protesi (artt. 894 e 896 c.c.).	394
12.6. Comunione di fossi, siepi e alberi (artt. 897, 898 e 899 c.c.)	396

CAPITOLO 13

STILLICIDIO

13.1. Generalità (art. 908 c.c.)	405
13.2. La servitù di stillicidio	406
13.3. Casistica sullo stillicidio	407
13.4. Scolo delle acque (art. 913 c.c.)	411

Parte Quinta**LE DISTANZE IN CONDOMINIO**

CAPITOLO 14

CENNI SULLE DISTANZE IN CONDOMINIO

14.1. Distanze legali e uso della cosa comune	417
14.2. Rapporti tra proprietà esclusive e distanze.	420
14.3. Proprietà esclusive e distanze dalle vedute (art. 900 e segg. c.c.)	421
14.4. Proprietà esclusive e distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi (art. 889 c.c.), per fabbriche e depositi nocivi e pericolosi (art. 890 c.c.) e per canali e fossi (art. 891 c.c.)	423
<i>Indice analitico</i>	425