

SOMMARIO

| | |
|--|-------|
| Prefazione alla quarta edizione..... | LVII |
| Prefazione alla terza edizione | LIX |
| Prefazione alla seconda edizione | LXI |
| Prefazione alla prima edizione..... | LXIII |

PARTE I

DISTANZE TRA COSTRUZIONI E DISTANZE DAI CONFINI

Capitolo I – Il concetto civilistico di costruzione quale cardine applicativo dell'art. 873 c.c.

| | |
|---|----|
| 1. L'art. 873 c.c.: <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 |
| 3.1. Segue: una nozione unica di costruzione che i regolamenti locali non possono modificare | 8 |
| 4. Le condizioni affinché si possa configurare una costruzione rilevante <i>ex art.</i> 873 c.c.: solidità, stabilità ed immobilizzazione del manufatto rispetto al suolo | 9 |
| 4.1. Casistica giurisprudenziale: rialzamento del terreno, piscina, sporgenze, servizi igienici..... | 10 |
| 4.2. Segue: provvisorietà, pergolato, mura perimetrali, traliccio | 11 |
| 4.3. Segue: tettoia, fioriere, fabbricato rurale, deposito di materiale, autorimessa, manufatto privo di pareti, scala metallica "a chiocciola" | 11 |
| 4.4. Segue: non v'è alcuna differenza tra fabbricati principali e costruzioni accessorie ai primi | 12 |

| | | |
|--------|--|----|
| 5. | L'ulteriore condizione della sensibile elevazione rispetto al livello del suolo..... | 13 |
| 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 | 15 |
| 5.1.1. | La "sensibile" elevazione del manufatto rispetto al livello del suolo, ossia l'effettiva idoneità della sporgenza dal suolo a creare dannose o pericolose intercapedini – casistica esemplificativa: le fattispecie non configuranti costruzione <i>ex art. 873 c.c.</i> | 16 |
| 5.1.2. | ...e le fattispecie incluse nel concetto di costruzione <i>ex art. 873 c.c.</i> | 17 |
| 5.2. | La "sensibile" elevazione del manufatto rispetto al livello del suolo: il riferimento al piano di campagna... .. | 17 |
| 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. | 18 |
| 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..... | 20 |
| 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..... | 21 |
| 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..... | 22 |
| 7. | Il c.d. "muro di contenimento": è costruzione <i>ex art. 873 c.c.</i> ? .. | 23 |
| 7.1. | Segue: le scarpate e i terrapieni di origine naturale | 24 |
| 7.2. | Segue: distinguere la parte di muro che effettivamente contiene il terrapieno dalla parte di muro che s'innalza dal fondo sovrastante | 25 |

| | | |
|---|---|----|
| 7.3. | Segue: origine del dislivello quale criterio per determinare l'inserimento o meno del manufatto nel concetto tecnico-giuridico di costruzione | 26 |
| 7.3.1. | Segue: dislivello artificialmente prodotto o anche solo artificialmente aumentato..... | 27 |
| 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 | 28 |
| Capitolo II – Carattere privatistico e derogabilità delle limitazioni imposte dall'art. 873 c.c. | | |
| 1. | Le limitazioni imposte dall'art. 873 c.c. hanno carattere privatistico e sono derogabili..... | 32 |
| 1.1. | Segue: la deroga configura servitù suscettibile d'esser usucapita | 33 |
| 1.2. | Segue: non è sufficiente un'"autorizzazione" scritta unilaterale del proprietario del fondo vicino che acconsenta alla corrispondente servitù ma è necessario un contratto | 34 |
| 2. | La seconda parte dell'art. 873 c.c. e l'inderogabilità dei limiti imposti da strumenti urbanistici dal medesimo richiamati..... | 34 |
| 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..... | 36 |
| 2.2. | Segue: il carattere privatistico delle limitazioni imposte dall'art. 873 c.c. e la loro conseguente indifferenza all'atto amministrativo configurante permesso a costruire | 37 |
| 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 Cass. civ., sez. II, n. 4240 del 22/02/2010..... | 39 |
| 3.1. | Segue: la critica della Suprema Corte all'inammissibilità dell'usucapione quando si tratti di maggiori distanze di fonte regolamentare | 42 |
| 4. | È dunque pienamente ammissibile l'usucapione anche quando si tratti di maggiori distanze di fonte regolamentare..... | 44 |

Capitolo III – Il presupposto dei “fondi finitimi” appartenenti a diversi proprietari – distanze tra costruzioni e distanze dai confini –

| | |
|---|----|
| 1. Un ulteriore presupposto per l'applicazione dell'art. 873 c.c.: i fondi finitimi appartenenti a diversi proprietari..... | 48 |
| 2. I fondi finitimi appartenenti ad unico proprietario: inapplicabilità dell'art. 873 c.c..... | 48 |
| 2.1. Segue: le norme sulle distanze legali non trovano applicazione quando si tratti di opera costruita su area di proprietà demaniale..... | 51 |
| 3. Nozione di fondi finitimi: riguarda non solo i terreni contigui (confinanti) ma anche quelli solo vicini e separati da altro fondo..... | 51 |
| 3.1. Segue: Cass. civ., sez. II, 06/02/2009, n. 3036, una pronuncia che mette in dubbio l'equazione fondi finitimi = fondi vicini?..... | 53 |
| 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 – | 55 |
| 4. Distanze tra costruzioni e distanze dai confini: due modi diversi di regolamentare la collocazione delle costruzioni | 56 |

Capitolo IV – Come si calcolano la distanza tra edifici e quella dal confine?

| | |
|--|----|
| 1. La distanza tra costruzioni imposta dall'art. 873 c.c.: <i>ratio</i> e modalità di calcolo | 62 |
| 2. Il calcolare le distanze legali tra gli edifici è giudizio di merito | 64 |
| 3. Il calcolo delle distanze legali tra gli edifici: indifferenza della sfera soggettiva del costruttore | 64 |
| 4. La misurazione lineare (e perpendicolare) e la necessità che i manufatti si fronteggino..... | 65 |
| 5. Il calcolo della distanza minima tra costruzioni e il “ <i>locus a quo</i> ” | 67 |
| 5.1. Segue: la proiezione al suolo della parte più sporgente dell'edificio | 68 |
| 5.2. Segue: il “ <i>locus a quo</i> ” nel caso di costruzione realizzata lungo una linea spezzata..... | 68 |
| 6. Il calcolo della distanza minima tra costruzioni e le strutture accessorie del fabbricato connotate di consistenza e stabilità: l'esempio della scala esterna | 69 |

| | | |
|---|---|----|
| 6.1. | Segue: la scala esterna di ferro aggiunta successivamente..... | 70 |
| 6.2. | Segue: strutture accessorie del fabbricato connotate di consistenza e stabilità – il balcone, in particolare –..... | 70 |
| 6.3. | Segue: ulteriore casistica concernente strutture accessorie del fabbricato connotate di consistenza e stabilità..... | 72 |
| 6.4. | Segue: non computabilità degli elementi con funzione meramente ornamentale – mensole, lesene, cornicioni, canalizzazioni di gronda, tetti spioventi <i>et similia</i> – | 73 |
| 6.5. | Segue: non computabilità delle fondamenta..... | 74 |
| 7. | Il riferimento all'altezza dei fabbricati nel calcolo della distanza minima | 75 |
| 7.1. | Segue: il sottotetto, in particolare | 77 |
| 7.1.1. | Segue: il caso del recupero dei sottotetti a fini abitativi..... | 78 |
| 8. | L'incidenza dei regolamenti locali e delle norme edilizie in genere sulle modalità del calcolo della distanza minima tra costruzioni | 80 |
| 8.1. | Segue: non tutti i regolamenti locali e le norme edilizie si pronunciano sulle modalità del calcolo della distanza minima tra costruzioni..... | 82 |
| 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..... | 83 |
| 8.3. | Segue: casistica giurisprudenziale – balconi, sbalzi tamponati, costruzioni verso strada pubblica, normativa antisismica, sporgenza massima di poggioni e cornicioni, manufatto privo di pareti – | 84 |
| 9. | Il calcolo della distanza minima dal confine: il computo delle sporgenze stabilmente incorporate e non meramente decorative..... | 86 |
| 9.1. | Segue: confine di riferimento nel caso di fondi separati da una striscia di terreno di proprietà di terzi | 87 |
| Capitolo V – 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 | 94 |
| 2.2. | Segue: la modificazione del tetto in particolare | 95 |
| 2.2.1. | Segue: Cass. civ., sez. II, n. 14932 del 05/06/2008 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 – | 97 |
| 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) | 99 |
| 3. | Modificazione del fabbricato e usucapione del diritto a mantenere una distanza tra immobili inferiore a quella legale..... | 100 |
| 4. | Irregolare esecuzione del fabbricato per essere stati modificati la posizione ed il perimetro dell'opera di sedime | 100 |

Capitolo VI – 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?.. | 107 |
| 1.1.1. | Segue: un caso equivoco – Cass. civ., sez. III, n. 21059 del 01/10/2009 –..... | 108 |
| 1.1.2. | Segue: ancora sul problema sopraelevazione = nuova costruzione – Cass. civ., sez. II, n. 74 del 03/01/2011 – | 110 |
| 2. | Il problema dei c.d. “volumi tecnici”: Cass. civ., sez. II, n. 11049 del 27/05/2016 e Cons. Stato, sez. VI, n. 23361 del 17/05/2017 .. | 111 |
| 2.1. | Segue: la sopraelevazione configura nuova costruzione solo quando comporta un aumento della volumetria (non tecnica) preesistente e si considerano le di- | |

| | | |
|---------|--|-----|
| | stanze stabilite dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'immobile, senza che assumano rilievo eventuali disposizioni contenute in circolari amministrative | 113 |
| 3. | Sopraelevazione quale sinonimo di nuova costruzione ai fini e per gli effetti dell'art. 873 c.c.: il confronto con l'art. 571, ultimo capoverso, c.c. abrogato | 114 |
| 4. | Sopraelevazione: nozione giuridica ai fini del rispetto delle distanze legali | 115 |
| 4.1. | Segue: la nozione, fissata dai principi dell'ordinamento generale ed inerente a quella di costruzione <i>ex</i> art. 873 c.c., non può essere rinviata ai regolamenti locali | 117 |
| 5. | Ragione dell'applicabilità alle sopraelevazioni dell'art. 873 c.c. | 117 |
| 6. | Sopraelevazione e vincoli imposti dalle discipline integrative (regolamenti locali) | 118 |
| 7. | Sopraelevazione e strumento urbanistico comunale o regionale difforme da norme nazionali inderogabili | 118 |
| 8. | La modifica del tetto in particolare | 120 |
| 9. | Sopraelevazione di un edificio contiguo ad altro di diverso proprietario: le diverse alternative possibili | 121 |
| 10. | Sopraelevazione di edificio i cui piani inferiori furono costruiti a distanza minore rispetto a quella legalmente consentita .. | 122 |
| 11. | Anche in ambito di sopraelevazione permangono i diversi contenuti precettivi e i diversi presupposti dell'art. 873 c.c. rispetto all'art. 907 medesimo codice | 123 |
| 12. | Casistica e conseguenze: demolizione, muri perimetrali preesistenti, tamponatura, circolazione d'aria e luminosità, regolamento locale, prevenzione, zone di completamento, soletta di balcone | 124 |
| 13. | Sopraelevazione e principio di prevenzione: la regola generale | 126 |
| 13.1. | Segue: preveniente e prevenuto | 127 |
| 13.1.1. | Segue: l'obbligo è in funzione dell'interesse del prevenuto (va rispettato pertanto il diritto di veduta che eventualmente questi abbia frattanto 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) | 128 |

| | |
|--|-----|
| 13.2. Segue: inapplicabilità “ <i>de facto</i> ” e conseguenze | 128 |
| 13.3. Segue: applicabilità della regola generale anche nelle zone sismiche | 129 |
| 13.4. Segue: la prevalenza della disciplina integrativa posta dagli strumenti urbanistici locali sulla normativa codicistica..... | 129 |
| 13.5. Segue: le eventuali nuove discipline integrative poste dagli strumenti urbanistici locali | 131 |
| 13.5.1. Segue: il criterio della prevenzione è dunque sostituito dal principio della priorità temporale correlata al momento della sopraelevazione.... | 133 |
| 13.6. Segue: ulteriore casistica giurisprudenziale – modifica della scelta, struttura-vetrata sul lastrico solare, art. 14 delle preleggi, art. 875 c.c. – | 133 |

Capitolo VII – Demolizione e ricostruzione di un immobile

| | |
|---|-----|
| 1. Demolizione e ricostruzione: quando la fattispecie non integra una nuova costruzione..... | 136 |
| 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, ecc. . | 137 |
| 2. Ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione: differenze ed affinità | 138 |
| 3. L’opera diversa da quella preesistente è nuova costruzione ... | 140 |
| 3.1. Segue: il consueto caso del fienile trasformato in altro e diverso edificio | 141 |
| 3.2. Segue: altezza del nuovo fabbricato superiore a quella dell’immobile demolito | 142 |
| 4. Il caso della contestuale sopraelevazione: non (sempre) implica che tutta la costruzione sia considerata nuova opera! | 143 |
| 5. La c.d. ristrutturazione prevista dall’art. 3 del TU n. 380/2001 | 146 |
| 6. Casistica giurisprudenziale: zone sismiche, strumenti di recupero, ruderi, zone di completamento, diritto di prevenzione.. | 150 |
| 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! | 151 |

Capitolo VIII – I regolamenti locali richiamati dall’art. 873 c.c.

| | |
|---|-----|
| 1. Il carattere privatistico e derogabile delle limitazioni imposte dall’art. 873 c.c. (rinvio) | 155 |
|---|-----|

| | | |
|--------|--|-----|
| 2. | Il carattere pubblicistico ed inderogabile delle norme previste dai regolamenti locali | 155 |
| 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..... | 157 |
| 3.1. | Segue: l'esaurirsi della rilevanza giuridica del condono in ambito del rapporto pubblicistico tra pubblica amministrazione e privato | 160 |
| 4. | La complessa interpretazione del richiamo ai regolamenti locali effettuato dall'art. 873 c.c..... | 161 |
| 5. | Conseguenze del rinvio operato dall'art. 873 c.c. ai regolamenti locali: la non applicabilità della distanza minima di tre metri prevista dalla norma medesima | 161 |
| 5.1. | Segue: l'ambito d'operatività delle conseguenze medesime | 162 |
| 5.2. | Segue: la ratio normativa sottesa all'art. 873 c.c. si estende anche nel caso in cui le distanze tra edifici siano disciplinate dai regolamenti locali richiamati.... | 163 |
| 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 | 163 |
| 5.3.1. | Segue: demolizione indipendentemente dall'effettiva esistenza di danno (che peraltro può essere considerato sussistere <i>in re ipsa</i>)..... | 166 |
| 5.3.2. | Segue: l'esempio delle disposizioni dei regolamenti edilizi locali relative alla determinazione della distanza tra i fabbricati in rapporto all'altezza | 167 |
| 5.4. | Segue: l'ulteriore tutela in via possessoria | 168 |
| 6. | Cosa intende per "regolamenti locali" l'art. 873 c.c.? | 168 |
| 6.1. | Segue: norme antisismiche | 169 |
| 6.1.1. | Segue: la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche | 169 |
| 6.2. | Segue: piani regolatori, norme d'attuazione, regolamenti specifici e programmi di fabbricazione..... | 170 |
| 6.2.1. | Segue: le previsioni dei piani privati di lottizzazione non costituiscono norme edilizie agli effetti previsti negli artt. 871 ss. c.c. | 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 | 172 |
| 7. | La problematica connessa ai regolamenti locali che fanno riferimento a distanze dai confini, anziché a distanze tra fabbricati: rinvio..... | 173 |
| 8. | L’applicabilità del principio <i>iura novit curia</i> conseguente alla natura integrativa dei regolamenti locali richiamati dall’art. 873 c.c. | 174 |
| 9. | I limiti al contenuto dei regolamenti locali richiamati dall’art. 873 c.c.: inderogabilità della nozione di costruzione ai fini del computo delle distanze legali | 175 |
| 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’art. 873 c.c. alle leggi speciali: sua superfluità, ai fini dell’applicabilità dell’art. 872, comma 2, del medesimo c.c., alle violazioni delle predette leggi speciali..... | 176 |
| 10.1. | Segue: l’applicabilità delle prescrizioni (oggi abrogate) dettate dall’art. 17, L. n. 765/1967 (che ha aggiunto alla L. n. 1150/1942 l’art. 41- <i>quinquies</i> , comma 1, lett. C), anziché quelle di cui all’art. 873 c.c., qualora i regolamenti edilizi locali vigenti non prevedano alcuna disposizione al riguardo..... | 178 |
| 11. | Il momento temporale nel quale acquistano efficacia vincolante, <i>ex art. 873 c.c.</i> , i regolamenti locali da quest’ultimo richiamati | 178 |
| 12. | Successione nel tempo di regolamenti locali richiamati dall’art. 873 c.c. – disciplina successiva meno vincolante – | 179 |
| 12.1. | Segue: la ratio 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 – | 180 |
| 12.1.1. | Segue: la disciplina meno restrittiva la cui sopravvenienza può legittimare la costruzione originariamente illecita non può consistere in una semplice delibera del consiglio comunale | 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..... | 184 |
| 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'art. 873 c.c.: loro valore eminentemente pubblicistico – impossibilità di fondare sulla violazione delle norme in essi contenute qualsivoglia diritto alla demolizione – | 185 |
| 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 |
| 14. | Applicazioni giurisprudenziali: le norme sulle distanze tra le costruzioni non trovano deroga con riguardo alle prescrizioni sulle dimensioni dei cortili..... | 188 |
| 14.1. | Segue: regolamento locale che consente di porre le costruzioni che abbiano una specifica destinazione a distanza inferiore rispetto a quella prescritta per le altre | 189 |
| Capitolo IX – 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..... | 194 |
| 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 | 196 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 3.1.1. | Segue: <i>ratio</i> e fondamento della scelta, definitiva e vincolante | 197 |
| 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..... | 199 |
| 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) | 200 |
| 4. | I diritti del prevenuto: il diritto a conseguire la comunione del muro..... | 201 |
| 4.1. | Segue: la possibilità di chiedere la comunione del muro – modalità d'acquisto – | 202 |
| 4.2. | Segue: il preventivo interpello richiesto dal comma 2 dell'art. 875 c.c. – è atto distinto dalla domanda di comunione forzosa del muro – | 202 |
| 4.3. | Segue: le opportunità offerte quando il preveniente ha costruito seguendo una linea planimetrica spezzata..... | 203 |
| 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..... | 204 |
| 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'art. 872 c.c..... | 206 |
| 5. | L'incidenza della Legge antisismica n. 1684/1962 | 206 |
| 5.1. | Segue: la legge antisismica e il c.d. giunto di oscillazione | 207 |

6. Il c.d. criterio di prevenzione e l'oggi abrogato art. 41-*quinquies* della L. 17/08/1942, n. 1150: compatibilità? 207
7. La "strana" tesi della sentenza n. 3536 del 25/03/1995 208

Capitolo X – Applicazioni del principio di prevenzione

1. L'irrevocabilità della scelta del preveniente è condizionata all'eventuale attività posta in essere dal prevenuto..... 210
2. Irrilevanza della mancanza o illegittimità del provvedimento amministrativo che consente la costruzione del preveniente .. 210
3. I diritti del prevenuto: la possibilità di colmare eventuali intercapedini mediante opportuni accorgimenti..... 211
- 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 212
4. L'incidenza dell'eventuale successione nel tempo di diversi regolamenti locali o differenti normative in materia..... 212
- 4.1. Segue: una particolare fattispecie con possibilità di sopraelevare in prosecuzione nonostante la modifica intervenuta medio tempore dello strumento edilizio . 215
5. La costruzione realizzata obliquamente 216
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 216
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, correlate 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..... 217
8. Quando due fondi siano separati da un terreno intermedio di proprietà aliena non può operare il principio della prevenzione..... 217
9. La verifica relativa alla possibile operatività o meno del principio della prevenzione ha ad oggetto fatti rilevabili d'ufficio dal Giudice..... 218
10. Il convenuto in azione possessoria può prospettare la legittimità del proprio operato come conseguenza delle modalità di esercizio del diritto di prevenzione..... 218

Capitolo XI – Deroghe (e conferme) al principio di prevenzione

| | | |
|------|--|-----|
| 1. | L'art. 9, comma 1, n. 2, D.M. 02/04/1968, n. 1444 – la tesi secondo cui tale normativa rende inapplicabile <i>tout court</i> il c.d. principio di prevenzione – | 220 |
| 1.1. | Segue: la (preferibile) tesi della prevalenza del c.d. principio di prevenzione | 221 |
| 2. | La prescrizione normativa di zone di sicurezza tra fabbricati . | 223 |
| 3. | Gli strumenti urbanistici che prevedono unicamente la distanza tra costruzione e confine | 223 |
| 3.1. | Segue: non assolutezza di tale deroga..... | 224 |
| 3.2. | Segue: “spazi interni obbligatori” quale sinonimo di distanza del fabbricato dal confine e conseguente inapplicabilità del criterio di prevenzione | 226 |
| 3.3. | Segue: la previsione che consenta di costruire in appoggio od in aderenza può anche essere implicita | 226 |
| 3.4. | Segue: il regolamento locale che, pur fissando le distanze tra costruzioni e confine, consente l'edificazione anche sul confine medesimo..... | 227 |
| 4. | La sentenza della Cass. civ. n. 10318 del 19/05/2016 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..... | 228 |
| 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..... | 230 |
| 5.1. | Segue: strumenti urbanistici che prevedono limitate e circoscritte modalità costruttive | 230 |
| 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 | 231 |
| 5.3. | La deroga convenzionale al principio di prevenzione non può validamente attuarsi mediante disapplicazione delle distanze prescritte dai regolamenti locali . | 232 |
| 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?..... | 232 |

Capitolo XII – Muro sul confine: comunione forzosa, innesto e costruzione in aderenza

| | | |
|--------|--|-----|
| 1. | La comunione forzosa del muro sul confine: principi generali | 234 |
| 1.1. | Segue: la c.d. indennità di medianza, in generale | 235 |
| 2. | Il titolo d'acquisto della medianza coattiva del muro sul confine | 235 |
| 2.1. | Segue: natura ed effetti della domanda giudiziale | 236 |
| 2.2. | Segue: il muro comune divisorio può essere sopraelevato? | 237 |
| 3. | Le condizioni necessarie affinché sorga il diritto ad ottenere la comunione forzosa <i>ex art. 874 c.c.</i> – i regolamenti locali: rinvio | 237 |
| 3.1. | Segue: il muro “sul” confine e non “a cavallo” dello stesso | 238 |
| 4. | L'innesto nel muro sul confine | 238 |
| 5. | Costruzioni in aderenza e loro autonomia statica, strutturale ed organizzativa | 243 |
| 5.1. | Segue: le due – uniche – diverse ipotesi | 244 |
| 5.2. | Segue: l'assenza di intercapedini e la possibilità di colmare le medesime quando siano di modeste dimensioni | 245 |
| 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 | 246 |
| 5.3.1. | Segue: l'ulteriore facoltà, concessa a chi fabbrica in aderenza, di chiudere le luci | 247 |
| 6. | Muro sul confine in zona sismica: i giunti di oscillazione | 247 |
| 7. | Muro sul confine e titolo in base al quale si detiene il suolo ad esso contiguo | 248 |
| 8. | Muro sul confine e demolizione (o danneggiamento) del manufatto adiacente o comune | 249 |
| 9. | Quando il muro è muro perimetrale di un edificio condominiale | 250 |

Capitolo XIII – 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 | 252 |
| 2. | Il muro di cinta: requisiti per la sua identificazione | 252 |
| 2.1. | Segue: gli strumenti urbanistici locali non possono incidere sulla definizione di “muro di cinta” | 254 |

| | | |
|------|---|-----|
| 2.2. | Segue: il muro di cinta non può essere più alto di metri tre..... | 254 |
| 2.3. | Segue: l'esenzione dal rispetto delle norme sulle distanze tra fabbricati..... | 255 |
| 3. | La possibilità di rendere comune il muro di cinta, anche a scopo d'appoggio..... | 256 |
| 4. | Muro di cinta e rispetto delle vedute presenti nella costruzione del vicino..... | 256 |
| 5. | La spesa di costruzione per i muri di cinta alti tre metri..... | 258 |
| 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..... | 260 |
| 6. | Casistica giurisprudenziale: manufatti configuranti (e non) "muro di cinta"..... | 260 |
| 7. | Tutele concesse dall'ordinamento: possessoria, risarcitoria e ripristinatoria..... | 261 |
| 8. | Il muro di cinta tra fondi a dislivello è equiparato al muro di fabbrica se il terrapieno è artificialmente creato dall'uomo..... | 261 |
| 9. | Spese di costruzione e conservazione del muro di confine comune, fra fondi a dislivello, negli abitati..... | 262 |
| 9.1. | Segue: quando non si applica l'art. 887 c.c. | 264 |
| 9.2. | Segue: l'autonomia del muro che s'innalza oltre il piano del fondo sovrastante..... | 267 |
| 9.3. | Segue: art. 887 c.c. quale mera <i>lex specialis</i> rispetto all'art. 886, stesso codice..... | 267 |
| 10. | La presunzione di comproprietà e compossesso si applica anche al muro di contenimento..... | 268 |

Capitolo XIV – 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..... | 272 |
| 2. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: il significato dei termini "via pubblica" e "piazza (pubblica)" ... | 273 |
| 2.1. | Segue: la presunzione che investe le piazze, gli spazi e i vicoli all'interno della città..... | 274 |
| 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..... | 275 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 2.2. | Segue: le strade private asservite ad uso pubblico..... | 275 |
| 2.2.1. | Segue: quando una strada di proprietà privata può dirsi gravata da servitù pubbliche di passaggio?..... | 276 |
| 2.3. | Segue: il regime giuridico concernente il suolo privato adiacente a vie o piazze pubbliche..... | 277 |
| 2.4. | Segue: l'irrilevanza della mera destinazione di fatto o della mera previsione di destinazione pubblica..... | 277 |
| 2.5. | Segue: le autostrade e le strade ferrate non sono equiparabili alle pubbliche vie..... | 279 |
| 3. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: <i>ratio</i> e natura della regola imposta dal comma 2 dell'art. 879 c.c. | 279 |
| 4. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: cosa succede se la strada diviene pubblica in corso di causa? . | 280 |
| 5. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: l'onere della prova..... | 281 |
| 6. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: la tutela giurisdizionale in caso di violazione delle normative o dei regolamenti richiamati dal comma 2 dell'art. 879 c.c. | 282 |
| 6.1. | Segue: la prova precisa del danno..... | 283 |
| 6.2. | Segue: le disposizioni degli strumenti urbanistici locali che disciplinano l'altezza dei fabbricati rispetto alla larghezza delle strade..... | 283 |
| 7. | Costruzioni edificate a confine con piazze o pubbliche vie: la deroga coinvolge anche le distanze imposte a tutela delle vedute? | 284 |
| 7.1. | Segue: l'art. 9, comma 1, n. 2, 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 | 285 |
| 8. | Gli edifici non soggetti alla comunione forzosa 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..... | 286 |
| 8.1. | Segue: l'ordinanza della Corte di Cassazione civile, Sezione prima, del 13/01/2021, n. 391 – (A) l'esonero dall'obbligo del rispetto delle distanze in favore degli edifici demaniali è implicitamente contenuta nella previsione dell'art. 879 c.c. e (B) si applica anche | |

| | |
|---|-----|
| se la costruzione è collocata su un fondo privato nel caso l'opera sia assimilabile a un bene appartenente al pubblico demanio – | 287 |
| 9. Normativa antisismica e disposizioni contenute nell'art. 879 c.c..... | 290 |
| 10. Le c.d. zone di rispetto: rinvio..... | 291 |
| Capitolo XV – Muro divisorio e muro comune | |
| 1. Muro divisorio tra edifici: la presunzione di comunione | 294 |
| 2. La presunzione di comunione del muro divisorio sito tra cortili, giardini ed orti o tra recinti nei campi | 295 |
| 2.1. Segue: la richiesta omogeneità delle entità prediali | 296 |
| 3. I fatti da provare per poter usufruire della presunzione di comunione del muro divisorio | 296 |
| 4. La presenza di pioventi, sporti o vani nel muro divisorio sito tra campi, cortili, giardini od e orti | 297 |
| 5. Piena proprietà del muro divisorio: onere e contenuto della prova | 298 |
| 6. Muro divisorio presunto comune: la linea di confine tra le due diverse proprietà | 299 |
| 7. Muro divisorio e apertura di luci o vedute..... | 300 |
| 8. L'abbattimento del muro divisorio presunto comune | 301 |
| 9. La successiva modifica dello stato dei luoghi non muta la natura (presunta) comune del muro divisorio | 302 |
| 10. La responsabilità per danni derivanti da rovina del muro comune | 302 |
| 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..... | 302 |
| 11. Il compossesso del muro divisorio: presunzione e muro insistente sul fondo altrui..... | 303 |
| 12. L'intercapedine sul confine e sua differenza con il muro divisorio | 303 |
| 13. Il muro divisorio tra fondi a dislivello | 304 |
| 14. La riparazione (o la ricostruzione) necessaria del muro comune..... | 305 |
| 14.1. Segue: il caso del muro portante appartenente in proprietà esclusiva ad uno solo dei partecipanti al condominio | 306 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 15. | L'innalzamento del muro comune e la ripartizione delle spese..... | 306 |
| 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 | 308 |
| 16. | L'appoggio e l'immissione di travi o catene nel muro comune | 311 |
| 16.1. | Segue: ambito condominiale, processo, manutenzione e spoglio | 312 |
| 17. | Muro comune e muro divisorio: gli artt. 884 e 885 c.c. sono norme eccezionali..... | 313 |
| 18. | Il muro comune nelle zone sismiche..... | 314 |

PARTE II LUCI E VEDUTE

Capitolo XVI – Luci e vedute: definizioni e differenze

| | | |
|--------|--|-----|
| 1. | Aperture, luci e vedute..... | 318 |
| 2. | Le luci: definizione | 318 |
| 3. | Le vedute: definizione | 319 |
| 3.1. | Segue: differenze tra luci e vedute | 320 |
| 3.1.1. | Segue: mera veduta e veduta-prospetto?..... | 321 |
| 3.2. | Segue: sigillatura del vetro, fondo sopraelevato, trasformazione in porta di una finestra, principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato | 322 |
| 3.3. | Segue: la disciplina di luci e vedute sotto l'impero del vecchio codice era analoga a quella attuale..... | 323 |
| 4. | Luci e vedute: impossibilità di altre tipologie di apertura (<i>tertium non datur</i>) – il caso del c.d. "velux" (apertura-lucernario) –..... | 324 |
| 5. | Natura di luce o veduta: è accertamento di merito basato su caratteristiche meramente oggettive | 324 |
| 6. | Distanze legali: vedute dirette, balconi e vedute laterali od oblique | 325 |
| 6.1. | Segue: la definizione di veduta diretta e la distanza di un metro e mezzo dal fondo del vicino, <i>ex art. 905 c.c.</i> | 326 |

| | | |
|------|---|-----|
| 6.2. | Segue: la regola dei settantacinque centimetri riguardante le vedute laterali od oblique..... | 326 |
| 7. | La misurazione delle distanze dalle vedute | 328 |
| 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)..... | 329 |
| 8. | Il comma 3 dell'art. 905 c.c.: la pubblica (o assoggettata a servitù pubblica di passaggio) via collocata tra i fondi vicini..... | 330 |
| 8.1. | Segue: canali e torrenti collocati tra i fondi vicini | 331 |
| 8.2. | Segue: apertura di vedute dirette e immobili allineati sullo stesso lato di una via pubblica o assoggettata a servitù pubblica di passaggio..... | 331 |
| 8.3. | Segue: la prova della natura (pubblica) del terreno che separa i due edifici | 332 |
| 8.4. | Segue: la presunzione di demanialità <i>ex</i> comma 3 dell'art. 22 della L. 20/03/1865, n. 2248, allegato F | 333 |

Capitolo XVII – 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..... | 335 |
| 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 | 336 |
| 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 | 337 |
| 4. | Normativa sulle distanze da osservare nell'apertura delle vedute e disposizioni sulle distanze tra fabbricati: ulteriori correlazioni | 338 |

Capitolo XVIII – 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 | 342 |
| 1.1. | Segue: visione globale, in concreto e con riferimento al fondo dal quale la veduta è esercitata | 343 |
| 1.2. | Segue: recinzioni ed inferriate (con e senza punte)..... | 344 |
| 1.3. | Segue: la <i>prospectio</i> della persona di altezza normale.. | 344 |

| | | |
|--|---|-----|
| 1.4. | Segue: sufficienza della <i>prospectio</i> ed irrilevanza della ridotta <i>utilitas</i> | 345 |
| 2. | La destinazione permanente e normale dell'opera (che non significa "destinazione esclusiva") | 345 |
| 3. | Il caso del parapetto troppo basso e troppo largo per consentire la <i>prospectio</i> | 346 |
| 4. | Il significato di affacciarsi (<i>prospectio</i>) e la necessità di tener conto dell'evolversi naturale della situazione in atto | 346 |
| 5. | <i>Excursus</i> storico – il codice civile austriaco vigente nelle province italiane prima del codice civile del 1865 –..... | 347 |
| Capitolo XIX – 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 | 350 |
| 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) | 350 |
| 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 | 351 |
| 4. | L'accertamento del confine allo scopo di verifica del rispetto delle distanze e l'eventuale presenza di un muro, comune o non comune | 352 |
| 5. | Fondi siti a livelli o a piani diversi e significato funzionale del c.d. parapetto | 353 |
| 6. | L'apertura di finestre o balconi sopra il tetto del vicino | 356 |
| 7. | Apertura e approntamento di porte, porte-finestre, scale e ballatoi | 357 |
| 8. | L'autorizzazione all'apertura di una veduta a distanza inferiore di quella legale costituisce diritto di servitù..... | 359 |
| 9. | La costituzione della servitù di veduta per usucapione o destinazione di padre di famiglia | 360 |
| 9.1. | Segue: la prova del <i>dies a quo</i> | 364 |
| 9.2. | Segue: non applicabilità dell'art. 1075 c.c. (e conseguente estinzione della servitù) nel caso di apposizione di grata metallica ad una finestra per motivi di sicurezza..... | 366 |
| 9.3. | Segue: differenze tra <i>servitus altius non tollendi</i> e mera servitù di veduta | 366 |
| 10. | Come vanno eliminate le vedute abusive? | 366 |

Capitolo XX – La distanza delle costruzioni dalle vedute

| | | |
|------|--|-----|
| 1. | La distanza delle costruzioni dalle vedute: l'art. 907 c.c. in generale..... | 370 |
| 1.1. | Segue: <i>quid juris</i> se la veduta è illegittima? | 372 |
| 2. | La nozione di costruzione ai fini dell'art. 907 c.c. | 373 |
| 2.1. | Segue: tende, tende mobili, verande in lastre di fibrocemento, scale metalliche ancorate al suolo, reti plastificate, tetti, persiane, terrazze praticabili, tettoie in canne, muri di cinta, vetrate..... | 374 |
| 3. | Sopraelevazione e diritti del prevenuto..... | 376 |
| 4. | Costruzioni in appoggio e costruzioni in aderenza a cospetto dell'art. 907 c.c..... | 377 |
| 5. | Una questione di costituzionalità sollevata a carico dell'art. 907 c.c. | 378 |
| 6. | Irrilevanza di eventuali ostacoli esistenti sul fondo dal quale si esercita la veduta..... | 379 |
| 7. | L'art. 907 c.c. si applica anche nei casi di veduta obliqua? | 379 |
| 8. | Problematiche connesse ai fondi contigui a pubblica via | 380 |
| 8.1. | Segue: il caso particolare di una pensilina parapigioggia appoggiata su edificio prospiciente la pubblica via..... | 380 |
| 9. | Non incidenza del permesso a costruire (già licenza edilizia e già concessione edilizia) sui diritti dei terzi..... | 381 |
| 10. | La Pubblica Amministrazione acquirente d'immobile con strumento privatistico | 381 |

Capitolo XXI – 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)..... | 384 |
| 2. | I singoli requisiti che la luce deve possedere per essere considerata legittima..... | 385 |
| 3. | L'apertura di luci nel muro comune | 387 |
| 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 | 389 |
| 4.1. | Segue: l'illegittimità di un'eventuale attività meramente emulativa..... | 390 |

| | | |
|-----|---|-----|
| 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 | 391 |
| 6. | L'apertura che consenta di guardare sul fondo del vicino mediante una manovra eccezionale e poco agevole costituisce luce | 392 |
| 7. | Anche il lastrico solare può configurare luce (irregolare) e comportare obbligo di regolarizzazione..... | 393 |
| 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 | 394 |
| 9. | Le parti del muro perimetrale in vetro-cemento | 397 |
| 10. | L'aderenza, ex art. 904 c.c., in caso di normative antisismiche . | 398 |
| 11. | La domanda di regolarizzazione delle luci è domanda diversa rispetto all' <i>actio negatoria servitutis</i> | 398 |
| 12. | La dicitura "pareti finestrate" fa (sempre) riferimento alle vedute e non alle luci | 399 |
| 13. | La trasformazione di vedute in luci | 400 |
| 14. | Il caso della finestra che si apre esternamente su un muro perimetrale comune e internamente nel perimetro di un'area di proprietà esclusiva..... | 400 |

Capitolo XXII – 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?..... | 402 |
| 2. | Diritto di veduta del proprietario dell'appartamento sovrastante e servitù di veduta in appiombo | 407 |
| 3. | L'apertura di luci e vedute sul cortile condominiale e la differente disciplina rispetto all'apertura di luci e vedute su spazio tra edifici costituito da cortile comune..... | 409 |
| 3.1. | Segue: le aperture lucifere all'interno di un complesso immobiliare integrante proprietà condominiale | 410 |
| 3.2. | Segue: il proprietario del lastrico solare che lo renda utile all'affaccio su spazi condominiali..... | 412 |
| 3.3. | Segue: possibilità, per il condomino proprietario del piano sottostante al tetto comune, di aprire su esso abbaini e finestre | 412 |
| 3.4. | Segue: installazione di un ascensore | 413 |
| 4. | Separazione tra le proprietà in un precedente condominio..... | 413 |

PARTE III

ULTERIORE NORMATIVA CIVILISTICA IN MATERIA DI DISTANZE

Capitolo XXIII – Distanze per siepi ed alberi

| | |
|--|-----|
| 1. Alberi presso il confine: il carattere suppletivo del codice civile rispetto a regolamenti e usi locali..... | 418 |
| 2. Presupposto per l'applicazione dell'art. 892 c.c.: i fondi devono essere tra loro confinanti – il caso del confine coincidente con fosso comune –..... | 419 |
| 3. Osservanza delle distanze stabilite dalla legge relativamente al piantamento degli alberi e delle siepi: la competenza per materia del Giudice di Pace..... | 420 |
| 4. La disciplina civilistica: gli alberi ad alto fusto..... | 420 |
| 4.1. Segue: cosa s'intende per "alberi ad alto fusto"? | 421 |
| 5. Gli altri alberi, diversi da quelli ad alto fusto | 422 |
| 6. Viti, arbusti, siepi vive, piante da frutto che non superano i due metri e mezzo, <i>et similia</i> | 422 |
| 6.1. Segue: le siepi, in particolare..... | 423 |
| 7. La misurazione delle distanze dal confine e le foglie naturalmente cadute su fondi altrui | 424 |
| 8. La presenza di un muro sul confine rende inapplicabili le norme sulle distanze per gli alberi?..... | 425 |
| 9. Gli alberi che nascono o si piantano nei boschi o lungo le strade ovvero lungo le sponde dei canali | 426 |
| 10. Incidenza delle leggi speciali che tutelano paesaggio ed ambiente sulla normativa civilistica inerente le distanze..... | 427 |
| 11. L'estirpazione di alberi o siepi piantati a distanza illegittima.. | 428 |
| 11.1. Segue: questioni di costituzionalità – la mancanza di discrezionalità del magistrato e la mancata considerazione degli interessi pubblici –..... | 428 |
| 12. L'usucapione del diritto a tenere alberi a distanza illegale: decorrenza del termine necessario ad usucapire il diritto | 431 |
| 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 | 431 |
| 14. I rami d'albero che invadono il fondo altrui..... | 432 |
| 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 – | 434 |

| | |
|--|-----|
| 15. Le radici d'albero che invadono il fondo altrui..... | 435 |
| 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 | 436 |
| 17. I frutti naturalmente caduti da rami protesi su fondi altrui..... | 436 |
| 18. Siepi e alberi insistenti tra due fondi | 437 |

Capitolo XXIV – Ulteriore normativa civilistica in materia di distanze

| | |
|---|-----|
| 1. Pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime | 440 |
| 1.1. Segue: come misurare la distanza dal muro divisorio (anche comune) eventualmente presente nel confine . | 442 |
| 2. Tubi conduttori d'acqua, gas <i>et similia</i> : la presunzione assoluta di pericolosità | 443 |
| 2.1. Segue: non rientrano tra i tubi disciplinati dall'art. 889 c.c. quelli destinati all'illuminazione e i loro arredi | 445 |
| 2.1.1. Segue: restano escluse anche le situazioni di trasporto di sostanze liquide o gassose saltuario o comunque non continuativo | 445 |
| 2.2. Segue: l'irrilevanza dell'esistenza o meno di un muro divisorio – anche comune – sul confine | 445 |
| 2.3. Segue: ipotesi di aggravamento di servitù di tubi di scarico..... | 446 |
| 2.4. Segue: l'art. 884 c.c. non deroga alla disciplina sulle distanze relative alle tubazioni..... | 447 |
| 3. La (limitata?) prevalenza dei regolamenti locali per pozzi, cisterne, fosse e tubi | 447 |
| 4. Il caso dei pannelli solari..... | 447 |
| 4.1. Segue: gli impianti di condizionamento | 448 |
| 5. L'art. 889 c.c. e il condominio | 448 |
| 5.1. Segue: applicabilità dell'art. 889 c.c. tra edifici posti a schiera | 450 |
| 6. Forni, camini, magazzini di sale, stalle <i>et similia</i> | 450 |
| 7. Materie umide, esplodenti, altamente nocive..... | 452 |
| 7.1. Segue: normative speciali – impianti di gas propellente liquido e fabbriche di fuochi artificiali, cartucce da caccia e giocattoli pirici –..... | 453 |
| 8. Macchinari per i quali può sorgere pericolo di danni..... | 455 |
| 9. Ancora sulla natura dei regolamenti richiamati dall'art. 890 c.c. e sull'associata presunzione assoluta di nocività e pericolosità | 456 |

| | |
|--|-----|
| 10. Il rapporto da <i>genus ad speciem</i> esistente tra gli artt. 889 e 890 c.c..... | 457 |
| 10.1. Segue: differenza tra l'art. 890 e l'art. 844 c.c. | 457 |
| 11. Fossi o canali..... | 458 |
| 11.1. Segue: intorno all'applicabilità dell'art. 891 c.c. alle "cave" | 461 |
| 11.2. Segue: misurazione delle distanze | 462 |
| 12. Il fosso interposto tra due fondi..... | 462 |
| 12.1. Segue: effetti sul diritto di prelazione?..... | 463 |
| 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..... | 464 |
| 13.1. Segue: i pozzi | 465 |
| 13.2. Segue: reintegra, trivellazione medesima falda, scomparsa d'acqua nel pozzo, diminuzione d'afflusso d'acqua sotterranea..... | 466 |
| 13.3. Segue: lo scarico delle acque piovane (stillicidio) | 467 |
| 13.4. Segue: l'utilizzazione delle acque esistenti sul fondo da parte del proprietario..... | 469 |
| 13.4.1. Segue: lo scolo naturale delle acque dal fondo più elevato a quello inferiore..... | 470 |
| 13.5. Segue: riparazione, costruzione o rimozione di sponde o argini | 472 |
| 13.6. Segue: consorzi per regolare il deflusso delle acque... .. | 475 |
| 14. Distanze per gli apiari | 476 |
| 15. Usucapione del diritto a mantenere le opere descritte nel presente capitolo a distanza inferiore a quella normativamente prevista | 477 |
| 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..... | 478 |
| 15.2. Segue: derogabilità per accordo tra le parti della normativa relativa alle distanze inerenti le opere descritte nel presente capitolo..... | 478 |
| 16. Ipotesi di cessazione di materia di contendere in materia di distanze..... | 479 |
| 16.1. Segue: ipotesi di consentita " <i>emendatio libelli</i> " in materia di distanze relative a manufatti insalubri | 479 |

PARTE IV
L'AMBITO AMMINISTRATIVO

Capitolo XXV – Il D.M. 02/04/1968, n. 1444 e i limiti inderogabili di distanza tra fabbricati

| | |
|--|-----|
| 1. L'art. 9 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 dispone distanze tra i fabbricati ed ha efficacia di legge dello Stato..... | 484 |
| 2. Le c.d. "zone omogenee" previste dall'art. 2 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 | 486 |
| 3. Le distanze minime tra fabbricati previste dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 | 487 |
| 3.1. Segue: la deroga prevista nel caso di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche | 489 |
| 4. La <i>ratio</i> dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e le conseguenze della medesima | 490 |
| 4.1. Segue: il significato di "pareti finestrate" | 491 |
| 4.2. Segue: ulteriori conseguenze..... | 493 |
| 5. L'art. 9 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 è immediatamente operante nei rapporti tra i privati esclusivamente nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico locale, regolarmente approvato, provveda in tema di distanze..... | 494 |
| 6. Il disposto dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 e il c.d. principio di prevenzione: rinvio | 498 |
| 7. L'art. 8 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 e i limiti di altezza degli edifici..... | 498 |

Capitolo XXVI – La normativa antisismica

| | |
|---|-----|
| 1. La legislazione antisismica rientra nella materia dell'ordinamento civile riservata alla competenza esclusiva dello Stato ed è inderogabile | 502 |
| 2. Il significato di costruzione in relazione alla normativa antisismica | 503 |
| 3. La misurazione delle distanze in relazione alla normativa antisismica | 504 |
| 4. La possibilità delle amministrazioni comunali, in ambito di normativa antisismica, di prescrivere distanze "dai confini" .. | 504 |
| 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..... | 505 |
| 6. Il duplice controllo dell'attività edilizia nelle zone sismiche ... | 505 |

| | | |
|--|--|-----|
| 7. | La mancanza di destinazione o di utilità economica di un fabbricato non esonera dall'osservanza degli spazi di isolamento nelle zone sismiche..... | 505 |
| 8. | Applicabilità della normativa antisismica in deroga a quella prevista dal codice civile: la deroga agli artt. 874, 876, 884 e 885 c.c. | 506 |
| 9. | Rapporti tra la normativa antisismica relativa alle distanze e gli artt. 872 e 873 c.c.: è integrativa e consente la demolizione. | 507 |
| 9.1. | Segue: il semplice risultare di una concreta lesione o il pericolo attuale di una lesione all'integrità materiale del bene | 508 |
| 9.2. | Segue: la presenza tra i due edifici di una pubblica via..... | 509 |
| 10. | Antagonismo e frontalità quali parametri necessari al fine di identificare i fabbricati soggetti alla normativa antisismica sulle distanze | 510 |
| 11. | Ambito della normativa antisismica sulle distanze di cui alla L. n. 1684/1962: riguarda solo le costruzioni nelle zone di nuova espansione urbanistica | 511 |
| 12. | Rapporti tra la normativa antisismica e il c.d. diritto di prevenzione: rinvio | 513 |
| 13. | La costruzione in aderenza e la normativa antisismica..... | 514 |
| 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..... | 515 |
| 15. | Normative antisismiche particolari che incidono sulle distanze: l'art. 17 della L. 06/08/1967, n. 765..... | 516 |
| 15.1. | Segue: l'art. 13, lett. c), comma 2, L. L. 25/11/1962, n. 1684 (i c.d. "sbalzi tamponati") | 516 |
| 15.2. | Segue: la L. 02/02/1974, n. 64 e i successivi interventi legislativi (rinvio)..... | 517 |
| Capitolo XXVII – Le c.d. zone di rispetto: generalità | | |
| 1. | Le c.d. zone di rispetto: nozione e generalità..... | 520 |
| 2. | La funzione delle c.d. zone di rispetto | 520 |
| 3. | L'efficacia delle zone di rispetto è immediata e non necessita di recepimento in strumentazione urbanistica..... | 521 |
| 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 | 521 |
| 5. | Il divieto di edificazione in zona di rispetto non coinvolge i diversi utilizzi della zona che non prevedano edificazione | 523 |
| 6. | Gli effetti secondari delle c.d. zone di rispetto: influenzano il valore venale del bene in sede di espropriazione (anche parziale)..... | 523 |
| 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 | 525 |
| 8. | La demolizione dell'opera insistente in zona di rispetto da parte della Pubblica Amministrazione (costituisce atto vincolato qualora incompatibile con il vincolo) | 525 |

Capitolo XXVIII – 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..... | 528 |
| 1.1. | Segue: le caratteristiche principali dal vincolo di inedificabilità della fascia di rispetto stradale..... | 529 |
| 1.1.1. | Segue: il D.M. 01/04/1968, n. 1404..... | 531 |
| 1.2. | Segue: fasce di rispetto fuori dai centri abitati | 534 |
| 1.2.1. | Segue: costruzioni, scavi <i>et similia</i> | 535 |
| 1.2.2. | Segue: l'attuale disciplina relativa ad alberi, siepi <i>et similia</i> | 536 |
| 1.2.3. | Segue: le sanzioni..... | 536 |
| 1.2.4. | Segue: le curve fuori dal centro abitato..... | 536 |
| 1.3. | Segue: i centri abitati | 537 |
| 1.4. | Segue: ulteriori distanze di sicurezza..... | 538 |
| 1.5. | Segue: sanzione accessoria dell'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi o di rimozione di opere abusive | 539 |
| 1.6. | Segue: i provvedimenti locali che regolano le zone di rispetto stradale ed autostradale (le regioni autonome, in particolare) | 540 |
| 2. | Le zone di rispetto attinenti al demanio ferroviario..... | 541 |
| 3. | Le zone di rispetto attinenti agli aeroporti..... | 543 |

Capitolo XXIX – Le c.d. zone di rispetto: demanio marittimo ed idrico

| | | |
|----|--|-----|
| 1. | Le zone di rispetto attinenti al demanio marittimo | 550 |
|----|--|-----|

| | | |
|------|---|-----|
| 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 | 552 |
| 2. | Le zone di rispetto attinenti alle acque pubbliche | 554 |
| 2.1. | Segue: quali sono le "acque pubbliche"? | 556 |
| 2.2. | Segue: la delega delle funzioni alle Regioni..... | 557 |
| 2.3. | Segue: il Tribunale Speciale delle Acque Pubbliche.... | 558 |
| 3. | Zone di rispetto delle acque destinate al consumo umano | 559 |

Capitolo XXX – 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 | 562 |
| 2. | Le zone di rispetto attinenti ai cimiteri | 565 |
| 3. | Le zone di rispetto attinenti alle opere militari – cc.dd. servitù militari – | 570 |
| 4. | Le zone di rispetto attinenti alle zone di bosco distrutte o danneggiate dal fuoco | 575 |

Capitolo XXXI – La c.d. rettifica dei confini (art. 22 L. U.)

| | | |
|----|--|-----|
| 1. | La c.d. rettifica dei confini resa necessaria per l'attuazione del piano urbanistico | 579 |
| 2. | La rettifica dei confini comunali ex art. 133 della Costituzione Italiana | 580 |

Capitolo XXXII – Responsabilità, sanzioni amministrative e dovere 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 | 585 |
| 2. | Storia del regime sanzionatorio: i cinque diversi regimi susseguitisi nel tempo | 585 |
| 3. | L'attuale disciplina: le linee guida del D.P.R. n. 380/2001 | 586 |
| 4. | I soggetti responsabili..... | 587 |
| 4.1. | Segue: il direttore dei lavori in particolare | 588 |
| 4.2. | Segue: il progettista in particolare..... | 589 |
| 5. | Le sanzioni: violazioni configuranti lottizzazione abusiva – la nozione – | 590 |
| 5.1. | Segue: disciplina delle violazioni configuranti lottizzazione abusiva | 593 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 5.2. | Segue: violazioni configuranti interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali..... | 595 |
| 5.2.1. | Segue: caratteristiche e particolarità dell'ingiunzione di demolizione | 599 |
| 5.2.2. | Segue: caratteristiche e particolarità del provvedimento di acquisizione gratuita del bene da parte del Comune | 604 |
| 5.3. | Segue: violazioni configuranti interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità | 606 |
| 5.3.1. | Segue: caratteristiche e peculiarità della sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria | 608 |
| 5.4. | Segue: violazioni configuranti interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire..... | 610 |
| 5.5. | Segue: violazioni configuranti interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici..... | 611 |
| 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, D.L. n. 398/1993; art. 10, L. n. 47/1985) | 614 |
| 5.7. | Segue: violazioni configuranti interventi eseguiti in base a permesso annullato | 616 |
| 5.7.1. | Segue: l'adunanza Plenaria 07/09/2020, n. 17, del Consiglio di Stato – i vizi sanabili di un permesso di costruire sono esclusivamente quelli che riguardano forma e procedura – | 620 |
| 6. | Il c.d. permesso in sanatoria e l'accertamento della doppia conformità edilizia..... | 622 |
| 6.1. | Segue: conseguenze della presentazione di una istanza di accertamento di conformità e caratteristiche principali della stessa | 624 |
| 7. | L'annullamento del permesso di costruire da parte della regione..... | 626 |
| 8. | Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione | 628 |
| 9. | La demolizione di opere abusive | 629 |
| 10. | Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione..... | 630 |

| | |
|---|-----|
| 11. Le sanzioni penali: rinvio | 632 |
| 12. Le c.d. sanzioni civili collegate alle violazioni edilizie | 633 |
| 12.1. Segue: disposizioni fiscali, agevolazioni tributarie e finanziamenti pubblici | 637 |
| 13. Le sanzioni a carico dei notai | 639 |
| 14. Le aziende erogatrici di pubblici servizi | 640 |
| 15. Il dovere di vigilanza della pubblica amministrazione | 641 |
| 16. I limiti temporali dell'azione repressiva: la prescrizione | 645 |

PARTE V
L'AMBITO PENALE

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

| | |
|--|-----|
| 1. Generalità | 652 |
| 2. L'illegittimità del permesso a costruire: non necessità di sua disapplicazione da parte del giudice penale | 653 |
| 3. Le tre ipotesi contravvenzionali previste dall'art. 44 del nuovo Testo Unico dell'Edilizia | 654 |
| 3.1. Segue: l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal titolo IV del TU del codice dell'edilizia | 654 |
| 3.1.1. Segue: il principio di legalità – il problema delle fonti regolamentari e delle c.d. norme penali in bianco: generalità – | 655 |
| 3.1.2. Segue: il rinvio del legislatore ad atti riguardo ai quali il potere esecutivo conserva ancora il potere di modificarne la disciplina | 657 |
| 3.1.3. Segue: le regole che il legislatore deve adottare nel momento in cui rimette l'integrazione della norma penale ad un atto normativo subordinato – presupposti, caratteri, contenuti e limiti – | 660 |
| 3.2. Segue: l'esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione | 662 |
| 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 | 663 |

| | |
|--|-----|
| 3.3.1. Segue: le differenze con il reato di cui alla lett. a) dell'art. 44 TU Edilizia e il principio secondo cui l'eventuale autorizzazione a lottizzare, concessa "in sanatoria", non estingue il reato..... | 665 |
| 3.3.2. Segue: la conseguente confisca dei terreni e delle opere..... | 667 |
| 3.3.3. Segue: terzo acquirente, colpevolezza e demolizione in luogo di confisca..... | 669 |

Capitolo XXXIV – 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?..... | 674 |
| 1.1. Segue: il proprietario del fondo sul quale risulta realizzato l'immobile abusivo o del manufatto nel quale l'abuso è stato effettuato..... | 677 |
| 1.1.1. Segue: la responsabilità del coniuge e del nudo proprietario..... | 678 |
| 1.1.2. Segue: la posizione del proprietario rispetto all'ordine di demolizione e all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale..... | 678 |
| 1.2. Segue: la responsabilità del direttore dei lavori..... | 680 |
| 1.3. Segue: l'esecutore dei lavori..... | 681 |
| 1.3.1. Segue: committenti, progettista, direttore tecnico dell'impresa, dirigente dell'ufficio tecnico, componente della commissione edilizia..... | 682 |
| 2. Il soggetto passivo del reato..... | 683 |
| 2.1. Segue: il soggetto passivo della condotta o oggetto materiale dell'illecito..... | 684 |
| 2.2. Segue: il Comune quale persona offesa dal reato..... | 685 |

Capitolo XXXV – I principi generali del diritto penale applicati al reato urbanistico-edilizio: Il reato omissivo

| | |
|---|-----|
| 1. I principi generali applicati al reato urbanistico-edilizio: il comma 2 dell'art. 40 c.p. e il reato omissivo..... | 688 |
| 2. La causalità negli illeciti omissivi impropri: generalità..... | 691 |
| 2.1. Segue: richiami alle diverse teorie relative al nesso di causa..... | 691 |
| 2.2. Segue: la probabilità e la relatività del concetto di causa..... | 692 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 2.3. | Segue: le due interpretazioni relative all'art. 40, comma 2, c.p..... | 694 |
| 2.3.1. | Segue: esemplificazioni delle due diverse interpretazioni | 695 |
| 2.3.2. | Segue: la teoria che nega l'equiparazione azione/omissione nell'ambito del nesso causale | 696 |
| 3. | Unitarietà del concetto di causa: trattasi, sempre e comunque, sia per l'azione che per l'omissione, di giudizio ipotetico contrattuale..... | 697 |
| 4. | Le conseguenze delle diverse interpretazioni dell'art. 40, comma 2: la prima interpretazione e le problematiche insite nel concetto di "posizione di garanzia" | 699 |
| 4.1. | Segue: la seconda interpretazione e l'eccessiva ampiezza con la quale verrebbero addebitate le responsabilità – problematiche insite nella c.d. creazione giuridica del nesso di causalità –..... | 701 |
| 4.2. | Segue: gli identici risultati pratici ai quali pervengono le diverse teorie e l'ausilio fornito dall'art. 42, comma 1, c.p. | 702 |
| 4.3. | Segue: ulteriori problematiche e casistica applicativa. | 703 |
| 5. | L'illecito omissivo e il dolo: equivalenza con il dolo relativo all'illecito d'azione e conseguente unitarietà dell'istituto del dolo | 704 |
| 5.1. | Segue: la teoria contraria a tale assunto | 704 |
| 5.2. | Segue: la teoria favorevole a tale assunto..... | 706 |

Capitolo XXXVI – 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..... | 710 |
| 2. | La nozione di dolo: l'art. 43 c.p. – previsione, volontà e loro oggetto –..... | 711 |
| 3. | La struttura del dolo: il momento intellettuale e il momento volitivo – le tre concezioni dirette all'individuazione dell'essenza del dolo: la teoria dell'intenzione, la teoria della rappresentazione, la teoria della volontà – | 712 |
| 3.1. | Segue: la teoria della volontà in particolare | 713 |
| 3.2. | Segue: la struttura così come emergente dalla definizione legislativa del dolo – il momento intellettuale in particolare –..... | 714 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 3.2.1. | Segue: la c.d. comprensione laica degli elementi dell'illecito..... | 715 |
| 3.3. | Segue: il momento volitivo in particolare | 715 |
| 4. | L'oggetto del dolo: il fatto così come descritto dalla fattispecie astratta configurante illecito..... | 716 |
| 4.1. | Segue: la teoria (penalistica) tesa ad individuare l'oggetto del dolo – l'art. 47 c.p. – ciò che deve essere preveduto e voluto dall'agente è quella parte di fatto storico (fattispecie concreta) che è effettivamente presa in considerazione dalla norma (fattispecie astratta) per fondare la responsabilità da fatto illecito – | 717 |
| 4.2. | Segue: esemplificazione – le diverse connotazione del momento conoscitivo: conoscenza dei presupposti logico-giuridici della condotta, coscienza della condotta e previsione dell'evento – | 718 |
| 5. | L'accertamento del dolo | 719 |
| 6. | Il concetto generale di colpa – attribuibilità della condotta al soggetto, mancanza della volontà caratterizzante il dolo, violazione di norme cautelari – l'attribuibilità in particolare: art. 42, comma 1, c.p. – | 720 |
| 6.1. | La mancanza, nel soggetto che pone in essere la condotta colposa, della volontà caratterizzante il dolo..... | 720 |
| 6.1.1. | Segue: la violazione di norme cautelari (colpa generica e colpa specifica) | 721 |
| 6.2. | Segue: analisi della colpa e sua tripartizione: l'inosservanza della regola obiettiva di diligenza – l'evitabilità dell'evento mediante l'osservanza della regola – l'esigibilità dell'osservanza da parte dell'agente (attribuibilità all'agente dell'inosservanza: è questo il momento della rimproverabilità, della colpevolezza) | 722 |
| 6.3. | Segue: l'inosservanza della regola obiettiva di diligenza – fonti – | 724 |
| 6.3.1. | Segue: la negligenza, l'imprudenza e l'imperizia | 725 |
| 6.3.2. | Segue: il c.d. principio di affidamento ovvero il rapporto con gli obblighi cautelari incombenti sui terzi..... | 726 |
| 6.3.3. | Segue: l'evitabilità dell'evento mediante l'osservanza della regola obiettiva di diligenza..... | 727 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 6.3.4. | Segue: l'esigibilità dell'osservanza da parte dell'agente (attribuibilità all'agente dell'inosservanza) nella colpa generica..... | 728 |
| 6.4. | Segue: le partizioni significative riguardanti la colpa – colpa generica e colpa specifica – | 733 |
| 6.4.1. | Segue: colpa cosciente e colpa incosciente, colpa propria e colpa impropria | 734 |
| 6.5. | Segue: cenni in relazione alla particolare categoria della c.d. colpa professionale | 735 |

Capitolo XXXVII – 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..... | 738 |
| 2. | Definizione di “causa di giustificazione” | 741 |
| 3. | Collocazione delle cause di giustificazione all'interno della struttura dell'illecito: la teoria tripartita e la teoria bipartita.... | 741 |
| 3.1. | Segue: la teoria tripartita | 742 |
| 3.2. | Segue: la teoria bipartita..... | 742 |
| 4. | Confronto tra cause di giustificazione e categorie affini | 743 |
| 4.1. | Segue: essenza delle cause di giustificazione (esimenti/scriminanti) | 743 |
| 4.2. | Segue: le cause di esclusione della colpevolezza | 744 |
| 4.3. | Segue: cause di esenzione da pena..... | 744 |
| 5. | La <i>ratio</i> sottesa alle cause di giustificazione..... | 745 |
| 5.1. | Segue: il modello monistico | 745 |
| 5.2. | Segue: il modello pluralistico | 746 |
| 6. | La disciplina relativa alle cause di giustificazione: la rilevanza oggettiva delle scriminanti esistenti..... | 747 |
| 6.1. | Segue: la rilevanza putativa delle scriminanti inesistenti..... | 747 |
| 6.1.1. | Segue: la putatività e le diverse tipologie dell'errore | 750 |
| 6.1.2. | Segue: l'errore colposo | 752 |
| 7. | Cause di giustificazione e concorso di persone..... | 754 |
| 8. | Dolo e cause di giustificazione..... | 755 |
| 9. | Cause di giustificazione e violazioni amministrative..... | 756 |
| 10. | Nozione e fonte dello stato di necessità e del c.d. soccorso di necessità..... | 758 |
| 10.1. | Segue: il c.d. soccorso di necessità in particolare | 759 |
| 10.2. | Segue: il fondamento dogmatico dell'art. 54 c.p..... | 760 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 10.2.1. | Segue: la prospettiva soggettivistica basata sull'inesigibilità..... | 761 |
| 10.2.2. | Segue: la prospettiva oggettivistica sul bilanciamento degli interessi in conflitto | 762 |
| 10.2.3. | Segue: la c.d. teoria mista..... | 762 |
| 10.3. | Segue: gli elementi costitutivi della scriminante..... | 763 |
| 10.3.1. | Segue: l'attualità del pericolo..... | 763 |
| 10.3.2. | Segue: la non volontaria causazione del pericolo..... | 766 |
| 10.3.3. | Segue: l'inevitabilità altrimenti del pericolo | 768 |
| 10.3.4. | Segue: il danno grave alla persona..... | 770 |
| 11. | Stato di necessità e c.d. diritto di alloggio: pronunce di merito | 773 |
| 11.1. | Segue: pronunce di legittimità concernenti il c.d. diritto di alloggio | 775 |
| 11.2. | Segue: la più recente giurisprudenza – mera difficoltà, necessaria allegazione, disagio economico e/o abitativo, c.d. stato di necessità esistenziale, impossibilità di risolvere il problema “alloggio” in via definitiva, indomani dell'esecuzione dello sfratto, diritto di abitazione quale diritto primario –..... | 776 |

Capitolo XXXVIII – I principi generali del diritto penale applicati al reato urbanistico-edilizio: Ulteriore casistica

| | | |
|------|--|-----|
| 1. | Il principio di offensività applicato al reato urbanistico-edilizio..... | 782 |
| 1.1. | Segue: l'offesa in ambito penale e la costituzionalizzazione del principio dell'offensività concreta | 783 |
| 1.2. | Segue: applicazioni concrete giurisprudenziali | 784 |
| 2. | La natura permanente del reato..... | 786 |
| 3. | La sospensione condizionale della pena..... | 787 |
| 4. | Il rapporto tra l'azione penale relativa alle violazioni edilizie e il procedimento amministrativo di sanatoria di cui all'art. 36 del TU dell'Edilizia..... | 789 |
| 5. | L'ordine di demolizione nell'ambito delle violazioni edilizie.. | 790 |
| 6. | Il rapporto tra l'azione penale relativa alle violazioni edilizie e l'avvenuta demolizione dell'opera abusiva | 793 |
| 7. | Il sequestro nell'ambito delle violazioni edilizie | 793 |
| 8. | I reati in materia di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica | 794 |
| 9. | I reati in materia di norme tecniche e costruzioni in zona sismica | 797 |

PARTE VI
TUTELA GIURISDIZIONALE CIVILE:
IL RIPRISTINO E IL RISARCIMENTO

Capitolo XXXIX – Le azioni di confine

| | |
|---|-----|
| 1. Generalità..... | 802 |
| 2. L'oggetto dell'azione di regolamento di confini..... | 802 |
| 3. Natura (reale) dell'azione di regolamento di confini, sua imprescrittibilità e rapporti con l'eventuale eccezione (riconvenzionale) d'usucapione..... | 804 |
| 4. Azione di regolamento di confini e legittimazione ad agire e contraddire..... | 805 |
| 5. Presupposti dell'azione di regolamento di confini e differenze con l'azione di rivendicazione..... | 807 |
| 5.1. Segue: rapporti con altre, diverse azioni..... | 810 |
| 5.2. Segue: rapporti con altri, diversi istituti..... | 812 |
| 6. La possibilità di eliminare l'incertezza sul confine attraverso un negozio di accertamento..... | 813 |
| 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..... | 815 |
| 8. Giurisdizione..... | 819 |
| 9. L'azione di apposizione di termini..... | 822 |

Capitolo XL – 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..... | 830 |
| 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..... | 833 |
| 3. Quali sono le norme integrative del codice civile la cui violazione implica anche la facoltà di ottenere la riduzione in pristino?..... | 835 |
| 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..... | 838 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 5. | Il diritto alla riduzione in pristino discende <i>ipso jure</i> dalla violazione delle norme sulle distanze legali, salvo l'onere di dimostrare di avere costruito per primo | 840 |
| 5.1. | Segue: rinuncia implicita all'azione diretta alla riduzione in pristino (ma anche a quella risarcitoria) tramite fabbricazione in appoggio od in aderenza | 841 |
| 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> | 841 |
| 7. | Violazione delle norme sulla distanza e legittimazione attiva. | 842 |
| 8. | La legittimazione passiva nell'azione diretta ad ottenere la riduzione in pristino | 844 |
| 9. | Convenzioni tra confinanti e azione di riduzione in pristino .. | 848 |
| 10. | Normativa antisismica e riduzione in pristino | 849 |
| 11. | La riduzione in pristino può consistere anche nella condanna all'arretramento (ma non alla riduzione dell'altezza)..... | 851 |
| 11.1. | Segue: l'eliminazione delle vedute abusive..... | 853 |
| 12. | Interpretazione della domanda, poteri del giudice e casi di ultrapetizione | 853 |
| 13. | La tutela <i>ex art. 872 c.c.</i> non è subordinata alla legittimità dell'immobile che si assume danneggiato | 855 |
| 14. | Successione di norme edilizie nel tempo: rinvio | 856 |
| 15. | L'estensione della riduzione in pristino: fino al punto in cui i fabbricati si fronteggiano e limitatamente al sopraelevato | 857 |
| 16. | Applicazioni generali: fabbriche e depositi nocivi o pericolosi, muri di cinta, tubazioni | 857 |
| 17. | Diritto di rivalsa a favore di chi subisca una riduzione in pristino..... | 858 |

Capitolo XLI – Il risarcimento del danno

| | | |
|--------|---|-----|
| 1. | Il risarcimento del danno nell'ordinamento giuridico positivo..... | 861 |
| 1.1. | Segue: l'ingiustizia del danno | 862 |
| 1.2. | Segue: partizioni significative – danno patrimoniale e danno extra-patrimoniale – | 863 |
| 1.2.1. | Segue: danno contrattuale e danno extra-contrattuale | 863 |
| 1.3. | Segue: la (proposta) tripartizione del danno non patrimoniale – danno biologico – fisico e psichico – danno morale e danno esistenziale (c.d. dinamico-relazionale) – | 866 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 1.4. | Segue: effetti maggiormente rilevanti della sentenza n. 26972/2008 sulla giurisprudenza ad essa successiva – la pretesa impossibilità di individuare sottocategorie del danno non patrimoniale – | 867 |
| 1.4.1. | Segue: l'ostracismo alla locuzione "danno esistenziale" | 868 |
| 1.4.2. | Segue: il mancato approfondimento della voce "danno morale" | 869 |
| 1.4.3. | Segue: la serietà del danno non patrimoniale e i suoi corollari – i principi costituzionali di solidarietà e tolleranza – | 869 |
| 1.4.4. | Segue: ulteriori effetti positivi della pronuncia <i>de qua</i> | 872 |
| 1.5. | Segue: il danno biologico e la sua bipartizione: danno all'integrità fisica e danno all'integrità psichica (c.d. danno psichico) | 872 |
| 1.5.1. | Segue: il danno (biologico) all'integrità fisica .. | 873 |
| 1.5.2. | Segue: il danno (biologico) all'integrità psichica (c.d. danno psichico) quale devianza patologica del normale decorso psichico occorsa al soggetto interessato | 873 |
| 1.6. | Segue: il danno morale e i dubbi instillati dalla sentenza n. 26972/2008 della Cassazione Civile | 877 |
| 1.6.1. | Segue: il danno morale nella giurisprudenza post sentenza n. 26972/2208 | 878 |
| 1.6.2. | Segue: la liquidazione concreta del danno morale – ammissibilità della sua quantificazione in proporzione al danno biologico riconosciuto? – | 879 |
| 1.6.3. | Segue: la liquidazione del danno morale sfugge necessariamente ad una previa valutazione analitica e resta affidata ad apprezzamenti discrezionali ed equitativi del giudice di merito. | 881 |
| 1.6.4. | Segue: danno morale e danno psichico ovvero il difficile confronto tra mera sofferenza e patologia dell'integrità psichica | 881 |
| 1.7. | Segue: il danno esistenziale (c.d. dinamico-relazionale) quale compromissione della sfera esterna (modificazione delle condizioni di vita dell'offeso) nella giurisprudenza contemporanea | 883 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 1.7.1. | Segue: il danno esistenziale (c.d. dinamico-relazionale) quale compromissione della sfera esterna (modificazione delle condizioni di vita dell'offeso) e il danno psichico quale devianza patologica del normale decorso psichico (compromissione interna al soggetto leso)..... | 885 |
| 1.8. | Segue: il danno non patrimoniale sussiste ed è risarcibile anche a favore delle persone giuridiche..... | 886 |
| 1.9. | Segue: l'art. 2697 c.c. e il principio <i>onus probandi incumbit ei qui dicit</i> | 887 |
| 1.9.1. | Segue: l'art. 2043 c.c. e l'onere della prova nella responsabilità civile | 888 |
| 1.9.2. | Segue: la c.d. inversione dell'onere della prova nella responsabilità civile e l'ambito della responsabilità contrattuale..... | 888 |
| 1.9.3. | Segue: il principio di non contestazione, sancito dall'art. 115 c.p.c. dopo la novella della L. n. 69/2009..... | 891 |
| 1.10. | Segue: i mezzi di prova: prove costituite e prove costituende..... | 892 |
| 1.10.1. | Segue: l'art. 257-bis c.p.c. e la nuova testimonianza scritta | 893 |
| 1.10.2. | Segue: nuovi mezzi di prova e nuovi documenti in appello secondo il nuovo comma 3 dell'art. 345 c.p.c. | 895 |
| 1.10.3. | Segue: i nuovi artt. 191 e 195 c.p.c. nonché il nuovo art. 23 delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile – la consulenza tecnica d'ufficio – | 896 |
| 1.10.4. | Segue: l'art. 2056 c.c. e la prova del risarcimento dovuto al danneggiato..... | 898 |
| 1.11. | Segue: i procedimenti di istruzione preventiva – l'assunzione preventiva di testimoni – | 904 |
| 1.11.1. | Segue: accertamento tecnico preventivo ed ispezione giudiziale | 905 |
| 1.11.2. | Segue: l'art. 696-bis c.p.c. e la consulenza tecnica preventiva finalizzata alla composizione della lite..... | 906 |
| 2. | Rapporti tra riduzione in pristino e mero risarcimento dei danni | 907 |

| | | |
|------|---|-----|
| 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> | 909 |
| 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 | 911 |
| 5. | Identificazione del danno e liquidazione equitativa del medesimo | 913 |
| 5.1. | Segue: il caso particolare della successione nel tempo di norme edilizie e il diritto al risarcimento dei danni prodottisi <i>medio tempore</i> | 915 |
| 6. | La legittimazione passiva nell'azione diretta ad ottenere il risarcimento del danno | 916 |
| 7. | La prescrizione del diritto al risarcimento del danno | 916 |
| 8. | Violazione delle normative sulle distanze a carico del dante causa e sua responsabilità nei confronti dell'acquirente | 917 |
| 9. | Le opere private realizzate per la produzione di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili (pale eoliche e manufatti affini) non soggiacciono alla disciplina di cui all'art. 873 c.c. e comportano mera tutela indennitaria per il pregiudizio sofferto a causa della loro costruzione a distanza interlegale..... | 917 |

Capitolo XLII – Sezioni Unite 24/06-11/11/2008, n. 26972

| | | |
|-----|---|-----|
| 1. | La sentenza delle Sezioni Unite 24/06-11/11/2008, n. 26972 | 924 |
| 2. | L'ordinanza di rimessione e gli otto quesiti ivi proposti..... | 926 |
| 3. | Cos'è il danno non patrimoniale? | 927 |
| 4. | L'art. 2059 c.c. quale norma di rinvio: tipicità del danno non patrimoniale?..... | 929 |
| 5. | Non esistono distinte sotto-categorie nel danno non patrimoniale..... | 931 |
| 6. | Il danno esistenziale? esiste, ma non si chiama così..... | 933 |
| 7. | Presunti riferimenti al danno esistenziale – il c.d. danno catastrofico lo è? | 934 |
| 8. | Cosa c'entrano i danni cc.dd. bagatellari con il danno esistenziale? | 935 |
| 9. | Esiste ma, per favore, non chiamiamolo esistenziale | 936 |
| 10. | <i>Obiter dictum</i> | 937 |
| 11. | Ulteriori <i>obiter dictum</i> | 940 |
| 12. | La risarcibilità del danno non patrimoniale in ambito contrattuale | 941 |

| | |
|---|-----|
| 13. I cc.dd. contratti di protezione | 942 |
| 14. Il contratto di lavoro | 942 |
| 15. Il contratto di trasporto | 943 |
| 16. Disciplina del danno contrattuale: artt. 1218, 1223 ss. c.c. | 944 |
| 17. I principi del risarcimento del danno alla persona..... | 944 |
| 18. L'applicazione pratica nel caso deciso con la sentenza | 947 |

Capitolo XLIII – Tutela dell'urgenza: azioni a difesa del possesso

| | |
|---|-----|
| 1. Generalità..... | 953 |
| 2. La tutela possessoria..... | 953 |
| 3. L'azione di reintegrazione | 954 |
| 4. Lo spoglio e i requisiti della violenza o della clandestinità..... | 958 |
| 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> ")..... | 961 |
| 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) | 962 |
| 7. Possessore e detentore c.d. qualificato quali legittimati attivi all'esercizio dell'azione di reintegrazione | 964 |
| 8. Il termine annuale entro il quale l'azione di reintegrazione può essere esercitata | 965 |
| 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 | 967 |
| 10. L'eccezione " <i>fecit sed jure fecit</i> " | 970 |
| 11. L'oggetto dello spoglio..... | 971 |
| 11.1. Segue: l'oggetto del procedimento di reintegra nel possesso..... | 974 |
| 12. Azione di reintegrazione, comproprietà, successione ereditaria e condominio..... | 975 |
| 13. Correlazioni tra ricorso e provvedimento che decide la reintegrazione: non è generico ordinare semplicemente il ripristino della situazione esistente..... | 978 |
| 14. Lo spoglio (ma anche la molestia!) costituisce atto illecito e obbliga chi lo abbia commesso al risarcimento del danno..... | 979 |
| 15. L'azione di manutenzione | 982 |
| 16. La c.d. azione di manutenzione recuperatoria <i>ex ultimo comma</i> dell'art. 1170 c.c. | 985 |

| | |
|--|------|
| 17. La molestia che legittima l'azione di manutenzione deve possedere un congruo ed apprezzabile contenuto di disturbo | 985 |
| 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 .. | 986 |
| 19. Fattispecie concrete nelle quali la giurisprudenza ha ravvisato sussistere molestia | 988 |
| 20. Azione di manutenzione e distanze nelle costruzioni: particolarità | 990 |
| 20.1. Segue: il convenuto in azione possessoria che prospetti la legittimità del proprio operato come conseguenza delle modalità di esercizio del diritto di prevenzione da parte dell'attore | 993 |
| 21. Cognizione dell'azione possessoria esperita dal privato contro la pubblica amministrazione in conseguenza di un'attività materiale posta in essere da quest'ultima | 993 |
| 21.1. Segue: l'art. 823 c.c. costituisce una disposizione immediatamente attributiva alla P.A. del potere di autotutela esecutoria a tutela della proprietà demaniale ... | 999 |
| 22. Il ricorso introduttivo e il suo deposito presso la cancelleria del giudice competente (tribunale in veste monocratica con competenza esclusiva) | 1000 |
| 23. Giudizio possessorio e giudizio petitorio | 1001 |
| 24. Quando il convenuto nel giudizio possessorio può proporre autonomo giudizio petitorio? | 1004 |
| 25. Le due fasi del giudizio possessorio dopo l'entrata in vigore della L. 14/05/2005, n. 80: la fase sommaria e l'eventuale fase di merito a cognizione piena | 1007 |
| 26. Revoca o modifica del provvedimento cautelare in assenza di reclamo | 1011 |
| 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 | 1011 |
| 28. L'attuazione del provvedimento possessorio e sua differenza con l'esecuzione dell'eventuale sentenza che concluda il c.d. merito possessorio | 1011 |
| 29. Il reclamo contro l'ordinanza con la quale è stato concesso o negato il provvedimento possessorio | 1012 |
| 30. Il reato di mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice | 1013 |

31. La difesa del terzo contro la minacciata attuazione di un provvedimento cautelare 1014

Capitolo XLIV – Tutela dell’urgenza: azioni di nunciazione

1. La denuncia di nuova opera..... 1016
 2. La denuncia di danno temuto 1020
 3. Giurisdizione e competenza in ambito di azioni di nunciazione..... 1022
 4. L’introduzione del comma 6 dell’art. 669-*octies* c.p.c. da parte della L. 14/05/2005, n. 80 e la conseguente non necessit  della c.d. seconda fase 1025
 5. Il reclamo 1029
 6. L’attuazione del provvedimento 1030
 7. La sospensione dei termini processuali durante il periodo feriale 1031

Capitolo XLV – Riduzione in pristino: fase esecutiva e artt. 2058 e 2933 c.c.

1. La sentenza che condanna all’adempimento di un obbligo di fare o di non fare..... 1034
 2. La fase esecutiva relativa alla riduzione in pristino 1035
 3. L’eventuale necessit  di atto amministrativo che consenta la demolizione 1038
 4. Il concreto ripristino dello stato dei luoghi..... 1038
 5. Impugnabilit  del provvedimento del giudice dell’esecuzione..... 1040
 6. Riduzione in pristino e comma 2 dell’art. 2058 c.c.: il carattere assoluto delle azioni intese a far valere un diritto reale non   conciliabile con qualsiasi forma di reintegrazione del diritto leso che non sia quella in forma specifica 1041
 7. L’azione diretta a conseguire la riduzione in pristino non trova generalmente ostacolo nel capoverso dell’art. 2933 c.c. 1042

PARTE VII

TUTELA GIURISDIZIONALE AMMINISTRATIVA E PENALE

Capitolo XLVI – Atti amministrativi e tutela giurisdizionale amministrativa

1. La tutela amministrativa 1047
 2. La tutela in via (meramente) amministrativa 1049
 3. La tutela giurisdizionale amministrativa..... 1051

| | |
|--|------|
| 4. La rilevanza giuridica della sanatoria o del condono non si estende al rapporto tra privati | 1052 |
| 5. Rilevanza giuridica del permesso a costruire: generalmente non si estende al rapporto tra privati..... | 1053 |
| 6. Le ipotesi (eccezionali) nelle quali la rilevanza giuridica del permesso a costruire si estende al rapporto tra privati | 1057 |

Capitolo XLVII – La tutela del terzo in ambito penale

| | |
|--|------|
| 1. Illecito civile e illecito penale: le differenti finalità perseguite dallo Stato attraverso i due istituti | 1060 |
| 2. Illecito penale e normativa di riferimento | 1061 |
| 3. La struttura tripartita dell’illecito quale momento determinante la confluenza in unici paradigmi giuridici di istituti diretti a perseguire differenti obiettivi | 1062 |
| 3.1. Segue: il parallelismo strutturale esistente tra illecito civile ed illecito penale | 1064 |
| 4. Tutela giurisdizionale del danno civile in ambito penale mediante la costituzione di parte civile | 1066 |
| 5. La denuncia del fatto reato all’autorità penale da parte del privato..... | 1067 |
| 6. L’obbligo di denuncia del fatto reato all’autorità penale da parte di pubblici ufficiali e incaricati di pubblico servizio | 1068 |

PARTE VIII

RAPPORTI DI VICINATO IN AMBITO CONDOMINIALE

Capitolo XLVIII – La competenza giurisdizionale per le cause tra condomini ovvero tra condomini e condominio

| | |
|---|------|
| 1. La competenza per materia del Giudice di Pace | 1073 |
| 2. Competenza per valore | 1075 |
| 3. Competenza per territorio: luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi..... | 1080 |
| 4. La mediazione obbligatoria..... | 1082 |
| 5. Compromettibilità in arbitri delle impugnazioni delle delibere assembleari | 1085 |

Capitolo XLIX – L’edificio condominiale

| | |
|---|------|
| 1. Come nasce un c.d. condominio di edifici? | 1088 |
| 2. Terminologia essenziale: “edificio”, “suolo” e “condomino” .. | 1090 |
| 3. Le parti comuni dell’edificio e le tipologie relazionali potenzialmente esistenti tra esse e piani (o porzioni di piano) | 1091 |

| | | |
|----|---|------|
| 4. | Portata applicativa dell'art. 1117 c.c. | 1096 |
| 5. | Singole parti potenzialmente comuni: particolarità | 1101 |
| 6. | Interesse e legittimazione all'accertamento della natura condominiale d'una parte dell'edificio | 1115 |

Capitolo L – Parti comuni: indivisibilità e diritti dei singoli condomini

| | | |
|------|---|------|
| 1. | Indivisibilità delle parti comuni..... | 1120 |
| 2. | La possibilità di suddividere un condominio in più condomini separati | 1122 |
| 3. | Tutela e modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni..... | 1125 |
| 4. | L'automatico ed irrinunciabile diritto di ciascun condomino sulle cose comuni..... | 1125 |
| 4.1. | Segue: la possibilità di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento..... | 1129 |
| 5. | Usurpazione del bene comune e usucapione di un diritto di servitù | 1130 |
| 6. | Modalità particolari d'utilizzo delle cose comuni | 1131 |
| 7. | Condomino minimo, supercondominio, consorzio, edilizia popolare ed economica | 1132 |

Capitolo LI – Innovazioni e modifiche

| | | |
|-----|---|------|
| 1. | Innovazioni della cosa comune: principi generali..... | 1135 |
| 2. | Le innovazioni della cosa comune che comportano oneri di spesa per tutti i condomini..... | 1140 |
| 3. | I parcheggi | 1142 |
| 4. | Il recupero del patrimonio edilizio esistente | 1144 |
| 5. | L'eliminazione delle barriere architettoniche | 1145 |
| 6. | Il risparmio e l'uso razionale dell'energia..... | 1147 |
| 7. | La sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato .. | 1148 |
| 8. | Le innovazioni vietate <i>ex art. 1120 c.c.</i> , in particolare..... | 1150 |
| 9. | Il regime delle mere modificazioni | 1156 |
| 10. | L'adeguamento a normative cogenti e l'effettuazione di riparazioni necessarie | 1158 |
| 11. | L'applicabilità della norma generale di cui all'art. 1102 c.c. qualora l'innovazione sia pagata tutta dal condomino interessato: le cc.dd. innovazioni gravose e voluttuarie..... | 1159 |
| 12. | Opere che insistono nella proprietà esclusiva del singolo condomino..... | 1161 |

| | |
|---|------|
| 13. La mutazione nella mera destinazione della proprietà esclusiva..... | 1164 |
|---|------|

Capitolo LII – Ripartizione e riscossione delle spese condominiali

| | |
|---|------|
| 1. Le spese vanno sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno | 1168 |
| 2. Parti e servizi che per loro natura sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condomini | 1171 |
| 3. Edificio che abbia più scale, cortili, lastrici solari ovvero opere o impianti destinati a servire una parte soltanto dell'intero fabbricato (c.d. condomino parziale) | 1174 |
| 4. Le tabelle millesimali..... | 1176 |
| 5. Manutenzione e sostituzione delle scale ed ascensori | 1179 |
| 6. Manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai..... | 1180 |
| 7. Lastrici solari d'uso esclusivo | 1184 |
| 8. La riscossione dei contributi | 1189 |

Capitolo LIII – Indennità di sopraelevazione e perimento dell'edificio

| | |
|---|------|
| 1. Il diritto di costruire sopra l'ultimo piano dell'edificio | 1202 |
| 2. Casi in cui non è ammessa la sopraelevazione | 1205 |
| 3. L'indennità di sopraelevazione..... | 1209 |
| 4. Perimento totale o per una parte che rappresenti i tre quarti dell'edificio..... | 1213 |

Capitolo LIV – L'amministrazione del condominio

| | |
|--|------|
| 1. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore..... | 1220 |
| 1.1. Segue: la nomina dell'amministratore da parte del tribunale..... | 1226 |
| 1.2. Segue: requisiti per poter svolgere l'incarico di amministratore | 1227 |
| 1.3. Segue: la revoca dell'amministratore in particolare | 1228 |
| 2. Ulteriori compiti dell'amministratore..... | 1229 |
| 3. L'annuale rendiconto condominiale | 1233 |
| 4. La legittimazione attiva e passiva dell'amministratore in ambito civile, penale ed amministrativo..... | 1235 |
| 5. Il condomino che non vuole la lite giudiziaria | 1247 |
| 6. L'obbligatorietà dei provvedimenti presi dall'amministratore | 1250 |
| 7. Il rimborso delle spese urgenti per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni anticipate da uno dei condomini | 1251 |
| 8. Il curatore speciale per iniziare o proseguire una lite | 1254 |