

Serie L - Professionale

Carla Buffolano

I Rapporti di Vicinato

TUTTI I DIRITTI RISERVATI
Vietata la riproduzione anche parziale

Tutti i diritti di sfruttamento economico dell'opera appartengono alla Simone s.r.l.
(art. 64, D.Lgs. 10-2-2005, n. 30)

SI CONSIGLIA DELLA STESSA CASA EDITRICE	
L5	Il Nuovo Condominio
L5/A	Le spese di ristrutturazione negli immobili condominiali
OP9	Codice del Nuovo Condominio operativo

*Il catalogo aggiornato è consultabile sul sito: www.simone.it
ove è anche possibile scaricare alcune pagine saggio dei testi pubblicati*

Finito di stampare nel mese di febbraio 2019
da «SA.GRAF. s.r.l. semplificato a socio unico» - Via Einstein, n. 16 - Arzano (NA)
per conto della SIMONE s.r.l. - Via F. Russo, 33/d - 80123 - Napoli

Grafica di copertina a cura di Giuseppe Ragno

PREMESSA

Nell'ambito dei rapporti di vicinato frequentemente si verificano conflitti, litigi, incomprensioni — *anche in ambito condominiale* — che spesso costituiscono causa di contenzioso giudiziale.

Ciò è dovuto, certe volte, al mancato rispetto della disciplina giuridica in materia — il cui fondamento va ravvisato, in generale, nella *tutela di interessi privatistici* — in altri casi, all'applicazione delle norme al caso concreto, ove risulta fondamentale la consultazione della giurisprudenza.

Partendo dall'analisi testuale delle norme del *codice civile* e della disciplina speciale, sono stati presi in considerazione *casi pratici* — soprattutto in *ambito condominiale* — con particolare attenzione alla *tutela giurisdizionale del soggetto danneggiato*.

Questo libro costituisce una *monografia operativa* per avvocati ed amministratori di condominio, nonché per coloro che vogliano approfondire la casistica più diffusa.

Per facilitare l'analisi delle problematiche che interessano i rapporti di vicinato, sono state premesse alcune nozioni sul diritto di proprietà, sui limiti legali dello stesso — in particolare, sui limiti previsti nell'interesse dei privati — e sulle *azioni a tutela* di tale diritto.

Nello specifico, si è rivolta particolare attenzione:

- al *divieto degli atti emulativi*;
- alle *immissioni*, con particolare riferimento alle immissioni nel *condominio* (es. immissioni provenienti da attività domestiche, come lo *sbattimento di tappeti*, lo *scuotimento di tovaglie* e la *caduta di foglie dalle piante* ubicate al piano superiore; *immissioni sonore* da parte del vicino etc.);
- alla disciplina delle *distanze nelle costruzioni*, con riferimento all'applicazione della stessa nei rapporti condominiali, nonché con riferimento all'applicabilità dei *regolamenti locali* e al rapporto tra questi e il *principio di prevenzione*;
- alle *distanze dei muri di confine*; di *pozzi, cisterne, fosse e tubi*; di *fabbriche e depositi nocivi*; di *canali, fossi e alberi*;
- alla disciplina in materia di *luci e vedute*, anche con riferimento al *diritto al panorama* (e alle ipotesi in cui la giurisprudenza ne riconosce la tutela giurisdizionale);
- alle questioni in materia di *stillicidio e acque*, con particolare riferimento alla *casistica giurisprudenziale in ambito condominiale* (es. il *gocciolio dei panni bagnati stesi nel balcone del piano superiore*);

— alla *giurisdizione e alla competenza nell'ambito delle controversie nei rapporti di vicinato*, anche alla luce della riforma di cui al *D.Lgs. 116/2017*, che ha ampliato le *competenze del Giudice di Pace* in materia.

La *ricca casistica giurisprudenziale* rende quest'opera preziosa per la *soluzione pratica* delle controversie.

In chiusura, nel testo è stata poi inserita un'essenziale *appendice normativa*, per la consultazione rapida di alcune delle principali norme trattate.

Associato al volume anche l'accesso alla **innovativa piattaforma informatica XLIGO**, attraverso la quale il libro si trasforma in un **e-book ipertestuale con link interattivi** alla normativa e alla giurisprudenza **continuamente aggiornati**. Sarà, cioè, possibile consultare online il *testo integrale* del volume e, nello stesso tempo, tenerlo costantemente *aggiornato* mediante le *correlazioni* (normative e giurisprudenziali) che la piattaforma elabora ed aggiorna in automatico *in tempo reale*.

Per consultare un libro in formato XLIGO, è necessario registrarsi al sito <http://simone.xligo.com> — oppure, se già effettuata la registrazione, effettuare il *login* — ed *attivare* il libro nella homepage, inserendo il *codice* stampato sul QR code presente nel libro acquistato.

Capitolo 1: Il diritto di proprietà: principi generali e tutela giurisdizionale

1.1	Introduzione	Pag.	5
1.2	Natura giuridica e contenuto del diritto di proprietà	»	5
1.3	I caratteri del diritto di proprietà	»	7
1.4	La tutela della proprietà in generale	»	8
1.4.1	Principi generali	»	8
1.4.2	Violazione delle distanze legali: rinvio	»	9
1.5	L'azione di rivendicazione: art. 948 c.c.	»	10
1.5.1	Finalità e presupposti	»	10
1.5.2	Natura giuridica e imprescrittibilità	»	10
1.5.3	Legittimazione attiva e passiva	»	10
1.5.4	La <i>probatio diabolica</i>	»	11
1.5.5	Differenza dall'azione di accertamento della proprietà ...	»	12
1.5.6	Differenza dall'azione di restituzione	»	12
1.6	L'azione negatoria: art. 949 c.c.	»	13
1.6.1	Finalità e natura giuridica	»	13
1.6.2	Legittimazione attiva e legittimazione passiva	»	13
1.6.3	Onere della prova	»	14
1.7	L'azione di regolamento di confini: art. 950 c.c.	»	14
1.7.1	Presupposti e oggetto: distinzione dall'azione di rivendicazione	»	14
1.7.2	Natura giuridica ed imprescrittibilità	»	15
1.7.3	Ambito di operatività: l'art. 950 c.c. è applicabile anche alle aree urbane?	»	15
1.7.4	Regolamento amichevole della linea di confine tra due fondi: effetti e natura giuridica	»	16
1.7.5	Legittimazione attiva e passiva	»	16
1.7.6	Onere della prova e valutazione delle prove da parte del giudice	»	17
1.7.7	Il comportamento del convenuto: eccezione di usucapione ..	»	18
1.7.8	Segue: Necessità che il convenuto proponga domanda riconvenzionale se vuole ottenere anche la restituzione del terreno occupato in eccedenza	»	18
1.8	L'azione per apposizione di termini: art. 951 c.c.	»	19
1.8.1	Presupposti	»	19
1.8.2	Differenza con l'azione di regolamento di confini	»	19
1.8.3	Natura giuridica	»	19
1.8.4	Legittimazione e onere della prova	»	20
1.8.5	Chiusura del fondo ex art. 841 c.c. come alternativa all'azione per l'apposizione di termini	»	20
1.9	L'azione di reintegrazione: art. 1168 c.c.	»	20
1.9.1	Elementi costitutivi dello spoglio	»	21

1.9.2	Quali situazioni giuridiche sono tutelate con l'azione di reintegrazione?.....	Pag. 21
1.9.3	Legittimazione passiva	» 21
1.9.4	Cosa si può ottenere con l'azione di reintegrazione?	» 22
1.9.5	Che succede se decorre il termine di un anno per l'esercizio dell'azione?.....	» 22
1.10	L'azione di manutenzione: art. 1170 c.c.	» 22
1.10.1	Ambito di operatività e funzione.....	» 22
1.10.2	Il concetto di molestia ai fini dell'azione di manutenzione	» 22
1.10.3	<i>Animus turbandi</i>	» 23
1.10.4	Legittimazione attiva	» 23
1.10.5	Presupposti per l'esercizio dell'azione di manutenzione: differenze rispetto all'azione di reintegrazione.....	» 23
1.10.6	Termini	» 23
1.11	Le azioni di rinuncia: caratteri generali	» 24
1.12	Segue: La denuncia di nuova opera ex art. 1171 c.c.	» 24
1.13	Segue: La denuncia di danno temuto ex art. 1172 c.c. ..	» 26

Capitolo 2: I limiti legali del diritto di proprietà: caratteri generali. Le limitazioni all'attività edilizia derivanti dalle zone di rispetto

2.1	I limiti della proprietà previsti dall'ordinamento giuridico: tipi e fondamento	» 27
2.2	I principali limiti posti nell'interesse pubblico.....	» 28
2.2.1	Espropriazione per pubblica utilità.....	» 28
2.2.2	Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico	» 29
2.2.3	Requisizione in proprietà.....	» 29
2.2.4	Ammassi.....	» 30
2.2.5	Vincoli su beni di interesse storico e artistico	» 30
2.3	I limiti posti nell'interesse privato: rinvio	» 30
2.4	I caratteri dei limiti	» 31
2.5	Le zone di rispetto	» 31
2.5.1	Nozione e funzione	» 31
2.5.2	Ambito di operatività e natura giuridica.....	» 32
2.5.3	Violazione delle norme che istituiscono zone di rispetto: conseguenze.....	» 32
2.6	Segue: Ipotesi applicative.....	» 32
2.6.1	Cimiteri	» 33
2.6.2	Aeroporti.....	» 33
2.6.3	Ferrovie	» 34
2.6.4	Strade	» 35

Capitolo 3: Gli atti emulativi: presupposti. Tutela giurisdizionale del danneggiato

3.1	Nozione ed elementi dell'atto emulativo	Pag.	39
3.2	Casistica giurisprudenziale.....	»	40
3.2.1	Riduzione della costruzione realizzata dal vicino in violazione delle distanze legali o di accordi negoziali.....	»	40
3.2.2	Violazione delle norme pubblicistiche in materia di <i>ius aedificandi</i>	»	41
3.2.3	Domanda di eliminazione della veduta aperta dal vicino a distanza illegale.....	»	41
3.2.4	Sostituzione di una siepe con un muro in cemento.....	»	41
3.2.5	Alberi e vista del panorama da parte del vicino di casa ...	»	42
3.3	Prova del danno e tutela giurisdizionale del danneggiato	»	42

Capitolo 4: Le immissioni: disciplina giuridica. In particolare: le immissioni in ambito condominiale

4.1	L'art. 844 c.c.: fondamento e ambito di operatività	»	43
4.2	I criteri di accertamento della liceità delle immissioni: caratteri generali	»	45
4.3	Segue: La valutazione della normale tollerabilità.....	»	45
4.3.1	Distanze per fabbriche e depositi nocivi: non applicabilità dell'art. 844 c.c.	»	46
4.4	Segue: Il contemperamento tra le esigenze della produzione e le ragioni della proprietà: casistica giurisprudenziale.....	»	47
4.5	La tutela giurisdizionale contro le immissioni: principi generali ...	»	48
4.6	L'indennizzo: funzione e criteri di liquidazione	»	49
4.7	La tutela inibitoria e il risarcimento del danno: differenze	»	49
4.7.1	Chi può agire con l'azione inibitoria?.....	»	52
4.7.2	Che succede se il fondo è venduto nel corso del giudizio diretto ad ottenere il risarcimento dei danni?	»	52
4.7.3	Contro chi può essere proposta l'azione inibitoria?	»	52
4.8	Le immissioni nel condominio: è applicabile l'art. 844 c.c.?	»	53
4.9	Segue: Immissioni provenienti da attività domestica.....	»	53
4.9.1	Sbattimento di tappeti e scuotimento di tovaglie	»	53
4.9.2	Caduta costante di foglie dalle piante ubicate al piano superiore	»	54
4.9.3	Sciorinamento della biancheria	»	55
4.10	Immissioni derivanti da attività commerciale svolta nell'ambito dell'edificio condominiale	»	55
4.10.1	Installazione di tipografia	»	56
4.10.2	Attività di ristorazione	»	56
4.10.3	Che succede se le immissioni intollerabili, derivanti da un'attività commerciale, provengono da un immobile condotto in locazione?	»	56

4.11	Segue: Immissioni provenienti da attività della Pubblica Amministrazione: la tutela del condominio	Pag. 57
4.12	Segue: Immissioni provenienti dal condominio e tutela del singolo condomino: in particolare l'impianto termico condominiale....	» 57
4.13	Segue: Le immissioni sonore da parte del vicino di casa	» 58
4.13.1	Le immissioni sonore derivanti da immobile condotto in locazione	» 59
4.14	Le immissioni elettromagnetiche	» 60

Capitolo 5: Distanze nelle costruzioni e distanze e comunione dei muri di confine. Applicabilità della normativa ai rapporti condominiali

5.1	Le distanze legali minime nelle costruzioni: fondamento delle norme codicistiche e delle norme regolamentari.....	» 61
5.1.1	Rapporto tra norme codicistiche, strumenti urbanistici e permesso di costruire: specificazioni della giurisprudenza	» 62
5.1.2	Diritto di mantenere una costruzione a distanza inferiore a quella legale: è possibile usucapire tale servitù?	» 63
5.1.3	Segue: Il possesso continuato è interrotto nel caso in cui una costruzione sia sostituita da una costruzione nuova ..	» 64
5.2	Nozione di costruzione rilevante ai fini del rispetto delle distanze legali ed ambito di applicabilità dell'art. 873 c.c.: casistica giurisprudenziale	» 64
5.2.1	Distinzione tra ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione	» 66
5.2.2	Sopraelevazione	» 67
5.2.3	Fondi a dislivello negli abitati.....	» 68
5.2.4	Muro di contenimento	» 69
5.2.5	Strada privata.....	» 69
5.2.6	Spazi interposti	» 69
5.3	Applicazione della normativa in materia di distanze legali nei rapporti condominiali: casistica giurisprudenziale	» 70
5.3.1	Ipotesi in cui le norme sulle distanze legali non possono trovare applicazione in ambito condominiale	» 70
5.3.2	Ipotesi in cui le norme sulle distanze legali possono trovare applicazione in ambito condominiale, salvo eccezioni.....	» 70
5.3.3	Segue: Installazione di una canna fumaria lungo il muro perimetrale dell'edificio condominiale per la realizzazione di un impianto di riscaldamento	» 71
5.3.4	Tettoia in lamiera di tenda parasole	» 71
5.4	Eccezioni all'applicazione delle norme sulle distanze previste dal codice civile	» 72
5.4.1	Apiari.....	» 72
5.4.2	Costruzioni realizzate al confine con piazze e vie pubbliche..	» 73
5.4.3	Zone sismiche	» 73

5.4.4	Muri di cinta che non abbiano un'altezza superiore ai tre metri	Pag. 74
5.5	Il computo delle distanze	» 76
5.5.1	Differenza tra sporgenze e sporti: non computabilità degli sporti nel calcolo delle distanze	» 76
5.5.2	Distanze tra edifici non paralleli. Costruzione realizzata secondo una linea spezzata	» 77
5.5.3	Misurazione in modo lineare	» 77
5.5.4	Manufatto privo di pareti	» 78
5.5.5	Strutture accessorie: le scale esterne rientrano in questa categoria?	» 78
5.5.6	Nel computo delle distanze devono considerarsi i balconi? ...	» 78
5.5.7	Altezza dei fabbricati	» 79
5.6	La comunione forzosa di muri	» 79
5.6.1	Comunione forzosa del muro sul confine: art. 874 c.c. L'indennità di medianza	» 79
5.6.2	Comunione forzosa del muro che non è sul confine: art. 875 c.c.	» 81
5.7	Segue: Edifici non soggetti a comunione forzosa	» 82
5.8	Le costruzioni in aderenza	» 83
5.8.1	Costruzioni in aderenza nelle zone sismiche	» 84
5.8.2	Danno all'edificio costruito in aderenza	» 84
5.8.3	Il vicino può costruire in aderenza in caso di edifici appartenenti al demanio pubblico? Lo Stato può costruire in aderenza con edifici dei privati?	» 84
5.9	Il principio di prevenzione: nozione e presupposti di applicazione	» 85
5.9.1	Quali sono le possibilità per il proprietario che costruisce per primo?	» 85
5.9.2	Il contenuto del criterio di prevenzione	» 86
5.9.3	Fino a quando vale il principio di prevenzione?	» 86
5.9.4	L'adozione di opportuni accorgimenti da parte del prevenuto costituisce violazione del principio di prevenzione?	» 86
5.9.5	Se la prima costruzione è stata realizzata in assenza del permesso di costruire il principio di prevenzione si applica?	» 87
5.9.6	Regolamenti locali e applicabilità del principio di prevenzione: ipotesi applicative	» 87
5.9.7	Segue: Successione nel tempo di norme edilizie	» 88
5.9.8	Applicabilità del principio di prevenzione alla sopraelevazione	» 89
5.10	Le presunzioni legislative in materia di muro divisorio	» 89
5.10.1	La presunzione di comunione del muro divisorio ex art. 880 c.c.	» 89
5.10.2	Segue: L'art. 880 c.c. si applica anche in caso di muri divisorii nel condominio?	» 91
5.10.3	La presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio ex art. 881 c.c.	» 91

5.11	Altre disposizioni in materia di muri comuni	Pag.	92
5.11.1	Riparazione del muro comune: art. 882 c.c.	»	92
5.11.2	Abbattimento di edificio appoggiato al muro comune: art. 883 c.c.	»	94
5.11.3	Appoggio e immissione di travi e catene nel muro comune: art. 884 c.c.	»	94
5.11.4	Innalzamento del muro comune: art. 885 c.c.	»	96
5.11.5	L'applicabilità dell'art. 885 c.c. agli edifici condominiali: ipotesi	»	97

Capitolo 6: Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi e distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi

6.1	Le distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi	»	99
6.2	Ambito di operatività dell'art. 889 c.c.: casistica giurisprudenziale in materia di cisterne e tubi e applicabilità ai rapporti condominiali	»	101
6.2.1	Quali manufatti rientrano nella nozione di «cisterna»?	»	101
6.2.2	Differenza tra cisterne e tubi	»	102
6.2.3	Applicabilità dell'art. 889 c.c. ai rapporti condominiali	»	102
6.3	Le distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi	»	103
6.4	Ambito di operatività dell'art. 890 c.c.: casistica giurisprudenziale e rapporti con l'art. 889 c.c.	»	104
6.4.1	Impianti di riscaldamento: deposito di carburante, caldaia e bruciatore	»	104
6.4.2	Canne fumarie	»	105
6.4.3	Bombole a gas	»	105
6.4.4	Silos	»	105
6.4.5	Immobili destinati ad allevamenti avicunicoli	»	105

Capitolo 7: Distanze per canali, fossi e alberi

7.1	Le distanze per canali e fossi	»	107
7.2	La comunione di fossi	»	108
7.3	Le distanze per gli alberi: regole generali	»	109
7.3.1	Controversia sulla rilevanza da attribuire all'altezza di una pianta	»	111
7.4	Segue: Alberi presso strade, canali e sul confine di boschi	»	111
7.5	Alberi a distanza non legale	»	112
7.5.1	Usucapione del diritto di tenere alberi a distanza dal confine inferiore a quella prevista dalla legge	»	113
7.6	Segue: Il divieto di ripiantare alberi a distanza non legale	»	113
7.7	La recisione di rami protesi e di radici	»	114
7.7.1	Servitù avente ad oggetto il diritto di mantenere i rami di un albero protesi verso il fondo del vicino	»	115
7.8	La comunione di siepi e la comunione di alberi	»	115

Capitolo 8: La tutela giurisdizionale di cui all'art. 872, comma 2, codice civile

8.1	Forme di tutela: risarcimento del danno; riduzione in pristino.....	Pag. 117
8.2	L'inquadramento giuridico dell'azione di riduzione in pristino	» 118
8.3	Legittimazione passiva nella tutela ripristinatoria e nella tutela risarcitoria	» 120
8.4	Presupposti del diritto alla riduzione in pristino e del diritto al risarcimento del danno	» 121

Capitolo 9: Luci e vedute: disciplina generale e applicabilità in ambito condominiale

9.1	Premessa: fondamento della disciplina giuridica in materia di luci e vedute	» 123
9.2	La differenza tra luci e vedute: art. 900 c.c.....	» 124
9.2.1	Accertamento della natura di un'apertura.....	» 125
9.3	Il diritto al panorama: nozione e ipotesi di tutela giurisdizionale ..	» 126
9.3.1	Servitù di panorama: contenuto e tutela giurisdizionale...	» 126
9.4	I requisiti strutturali richiesti dall'art. 901 c.c. per le luci	» 127
9.4.1	Ambito di operatività dell'art. 901 c.c.: casistica giurisprudenziale	» 128
9.5	Luci irregolari e diritto del vicino di chiederne la regolarizzazione ..	» 128
9.5.1	Impossibilità di acquisire per usucapione il diritto di tenere una luce irregolare	» 128
9.5.2	Il lastrico solare può configurare luce irregolare?.....	» 129
9.6	Luci nel muro proprio o nel muro comune	» 130
9.7	Il diritto di chiudere le luci ex art. 904 c.c.....	» 130
9.8	Tipi di vedute e distanze per l'apertura	» 132
9.8.1	Tipi di vedute: dirette, laterali od oblique.....	» 132
9.8.2	Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi: art. 905 c.c.....	» 133
9.8.3	Veduta esercitata dal piano terreno.....	» 135
9.8.4	Segue: Cortile comune.....	» 135
9.8.5	Segue: Lastrico solare	» 136
9.8.6	Distanza per l'apertura di vedute laterali od oblique: art. 906 c.c.....	» 136
9.9	La distanza delle costruzioni dalle vedute	» 137
9.10	Segue: Casistica giurisprudenziale sul concetto di costruzione ai sensi dell'art. 907 c.c.	» 139
9.10.1	Rete metallica.....	» 140
9.10.2	Scala metallica.....	» 140
9.10.3	Muri di cinta.....	» 140
9.10.4	Parete vetrata sul balcone	» 140
9.10.5	Rete plastificata	» 140

9.11	Segue: Casistica giurisprudenziale sull'applicabilità dell'art. 907 c.c. ai rapporti condominiali.....	Pag. 141
9.11.1	Veduta in appiombio e veduta con modalità puramente intrusive	» 141
9.11.2	Trasformazione del balcone in veranda	» 141
9.11.3	Tende di tela scorrevoli con comando a manovella.....	» 142
9.12	Tutela giurisdizionale: riepilogo e casistica giurisprudenziale	» 142
9.13	Le pareti finestrate	» 143

Capitolo 10: Lo stillicidio e le acque. Ipotesi applicative in ambito condominiale

10.1	Lo stillicidio: la disciplina giuridica di cui all'art. 908 c.c.	» 145
10.2	La servitù di stillicidio: ipotesi applicative e tutela giurisdizionale .	» 146
10.2.1	Tutela giurisdizionale: casistica giurisprudenziale	» 146
10.3	Lo scolo delle acque: disciplina giuridica. Ambito di operatività dell'art. 913 c.c. e differenza dall'art. 908 c.c.	» 147
10.4	Il gocciolio dei panni bagnati stesi nel balcone del piano superiore: tutela giurisdizionale	» 149
10.5	Il gocciolio delle piante innaffiate al piano superiore: tutela giurisdizionale	» 152
10.6	Diritto sulle acque esistenti nel fondo. La proprietà pubblica delle acque e il loro utilizzo ad opera dei privati.....	» 152
10.7	Riparazioni di sponde e argini e rimozione degli ingombri: la disciplina giuridica di cui agli artt. 915-917 c.c.	» 154

Capitolo 11: La giurisdizione e la competenza nell'ambito delle controversie nei rapporti di vicinato

11.1	Premessa	» 157
11.2	La giurisdizione.....	» 157
11.3	La competenza	» 159
11.4	Ampliamento della competenza del Giudice di Pace: i punti essenziali della riforma di cui al D.Lgs. 116/2017 e differimento dell'entrata in vigore.....	» 161

FORMULARIO

Formola n. 1: Riduzione in pristino e risarcimento del danno in caso di violazione delle distanze legali.....	» 165
Formola n. 2: Azione di manutenzione per la riduzione in pristino.....	» 167
Formola n. 3: Eliminazione di opere che hanno determinato la chiusura di luci (trasformazione del terrazzo in unità abitativa; realizzazione di una grondaia esterna).....	» 170

Indice Generale

Formula n. 4: Denuncia di nuova opera (costruzione di veranda e tutela della vista panoramica)	Pag. 173
Formula n. 5: Denuncia di danno temuto (pericolo di crollo del tetto e delle murature del fabbricato)	» 174
Raccolta di massime giurisprudenziali	» 179
Appendice normativa	» 229
Bibliografia	» 239



Il diritto di proprietà: principi generali e tutela giurisdizionale

SOMMARIO

1.1 Introduzione. - 1.2 Natura giuridica e contenuto del diritto di proprietà. - 1.3 I caratteri del diritto di proprietà. - 1.4 La tutela della proprietà in generale. - 1.5 L'azione di rivendicazione: art. 948 c.c. - 1.6 L'azione negatoria: art. 949 c.c. - 1.7 L'azione di regolamento di confini: art. 950 c.c. - 1.8 L'azione per apposizione di termini: art. 951 c.c. - 1.9 L'azione di reintegrazione: art. 1168 c.c. - 1.10 L'azione di manutenzione: art. 1170 c.c. - 1.11 Le azioni di nunciazione: caratteri generali. - 1.12 Segue: La denuncia di nuova opera ex art. 1171 c.c. - 1.13 Segue: La denuncia di danno temuto ex art. 1172 c.c.

1.1 Introduzione

Per poter esaminare le problematiche relative ai **rapporti di vicinato**, non solo da un punto di vista teorico, ma soprattutto da un punto di vista pratico, atteso il sempre crescente *contenzioso* in materia, è opportuna una breve premessa sulla *natura giuridica*, sul *contenuto* e sui *caratteri* del diritto di proprietà in generale.

1.2 Natura giuridica e contenuto del diritto di proprietà

L'art. 832 c.c. riconosce al proprietario il **diritto di godere e disporre** delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i *limiti* e con l'*osservanza degli obblighi* stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Il diritto di proprietà è un **diritto reale**: i diritti reali sono *diritti soggettivi* che assicurano al titolare un **potere immediato sulla cosa** (consentono, cioè, al titolare la *diretta soddisfazione dell'interesse* attraverso la cosa, indipendentemente

Natura giuridica del diritto di proprietà

dall'attività di altri soggetti) e impongono **a chiunque l'obbligo di rispettarne l'esercizio.**

Contenuto del diritto di proprietà Fra i diritti reali, il diritto di proprietà è quello caratterizzato dalla *più ampia sfera di facoltà* che l'ordinamento riconosce ai soggetti sulle cose. La dottrina chiarisce, però, che *non si tratta di una somma di diritti distinti* tra loro e isolatamente considerati, ma di **sintesi di facoltà**, che vengono in rilievo quando sono oggetto di *contestazione*, trovando comunque il loro fondamento nel diritto di proprietà (1).

Il contenuto del diritto di proprietà, come visto, è desumibile dal cit. art. 832 c.c. Dunque, il **diritto di godere** consiste nel diritto del proprietario di decidere *se (2), come e quando utilizzare la cosa*, senza modificarne la destinazione assegnata dal legislatore e a seconda dello «statuto» assegnato al bene (3). È stato poi osservato che, in senso *dinamico*, il diritto di godere può intendersi come il *diritto sui frutti del bene*, che già nascono nella sfera del proprietario (4).

Il **diritto di disporre** consiste, invece, nel potere del proprietario di **compiere atti giuridici di disposizione** della cosa, cioè di porre in essere un'*attività negoziale che incida sull'appartenenza del bene ad un soggetto*. Ad esempio, il proprietario può *alienare* il suo bene o può costituire su di esso diritti reali a favore di altri soggetti (es. usufrutto).

... entro quali limiti il proprietario può esercitare il suo diritto? Come detto, però, il proprietario deve esercitare il suo diritto *entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico*. Ma quali sono questi limiti e questi obblighi?

Limite generale è quello costituito dal divieto *neminem laedere*: il proprietario, cioè, può esercitare liberamente il suo diritto, non cagionando, però, danni ad altri. In questo senso, ad esempio, l'**art. 833 c.c.**, nel prevedere un **limite di carattere generale alla facoltà di godimento del proprietario, vieta gli atti emulativi**, gli atti cioè che *non abbiano altro scopo che quello di nuocere* o recare molestia ad altri (5); così come l'**art. 844 c.c.**, come vedremo, detta i criteri per determinare la *liceità delle immissioni*. In un altro senso, come limite, rileva poi l'**art. 834 c.c.**, che prevede l'*espropriazione per pubblica utilità*; l'*art. 42, co. 2, Cost.*, in base al quale la legge determina i **modi di acquisto, di godimento e i limiti** della proprietà allo scopo di assicurarne la *funzione so-*

(1) TRABUCCHI.

(2) Si ritiene che anche il «non uso» può essere considerato un legittimo modo di godimento del proprietario.

(3) Si pensi al diverso regime che caratterizza un'area edificabile o un fondo agricolo.

(4) TRABUCCHI.

(5) Vedi capitolo n. 3.

ziale e di renderla accessibile a tutti. Ancora, si consideri quanto previsto dall'**art. 44 Cost.**, in base al quale la legge impone *obblighi e vincoli alla proprietà terriera privata* al fine di stabilire **equi rapporti sociali**.

1.3 I caratteri del diritto di proprietà

I caratteri del diritto di proprietà sono la *pienezza*, l'*elasticità*; l'*esclusività*, la *perpetuità*, l'*autonomia* e l'*indipendenza*: esaminiamoli singolarmente.

Come detto, l'art. 832 c.c. consente al proprietario di **Pienezza** godere e di disporre delle cose in *modo pieno ed esclusivo*. La *pienezza* consente al proprietario ogni **utilizzazione lecita del bene**; tuttavia, talvolta, ribadiamo, possono sussistere dei limiti al godimento o al potere di disporre, che *comprimono la libertà del proprietario*. Ad esempio, un limite al godimento può derivare da un atto di disposizione del privato (es. costituzione di un *diritto reale di godimento* sul bene) o anche, come visto, da disposizioni di legge dirette a tutelare finalità di ordine pubblico o a realizzare un contemperamento di interessi, in attuazione dell'art. 42 Cost. che, come detto poco fa, assegna alla proprietà una *funzione sociale*.

Per quanto riguarda l'esclusività, essa va intesa sia nel **Esclusività** senso che **non è possibile che sulla stessa cosa esistano più diritti di proprietà** (6), sia nel senso che **il proprietario può escludere chiunque altro dal godimento del bene**. Applicazione specifica del carattere dell'esclusività è l'art. 841 c.c., a norma del quale il proprietario, in qualunque tempo, *può chiudere il fondo*, impedendo, quindi, agli estranei l'ingresso (7).

Altra caratteristica del diritto di proprietà è poi l'elasticità: **Elasticità** che significa? Sta a significare che, qualora siano previ-

(6) Si tenga presente, infatti, che vi può essere una comproprietà per quota, ma il diritto di proprietà resta unico.

(7) Si tenga, però, presente che sono previste delle ipotesi nelle quali il proprietario non può impedire l'accesso al fondo, ad esempio, a chi ha un diritto di servitù di passaggio o nei casi di cui all'art. 843 c.c. (Accesso al fondo) che, secondo parte della giurisprudenza, costituisce una limitazione legale al diritto di proprietà (Cass. civ. 3222/1982). L'articolo citato dispone, infatti, che: «*Il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune.*

Se l'accesso cagiona danno, è dovuta un'adeguata indennità.

Il proprietario deve parimenti permettere l'accesso a chi vuole riprendere la cosa sua che vi si trovi accidentalmente o l'animale che vi si sia riparato sfuggendo alla custodia. Il proprietario può impedire l'accesso consegnando la cosa o l'animale».

sti dei limiti, quando questi *vengono meno*, la proprietà **riacquista la sua pienezza originaria**.

... **esempio pratico** Prendiamo in considerazione, ad esempio, l'ipotesi in cui su un immobile di proprietà di Tizio sia stato costituito un *diritto di usufrutto* a favore di Caio. Della proprietà (cd. *nuda proprietà*) rimarrà titolare Tizio e il suo diritto di proprietà rimarrà integro; quando, però, il diritto di usufrutto a favore di Caio si estinguerà, la proprietà riacquisterà la sua *ampiezza originaria*.

Perpetuità Il diritto di proprietà è poi perpetuo, nel senso che **non esistono limiti temporali**. In realtà, in dottrina si discute sull'ammissibilità di una *proprietà temporanea*, quando l'alienazione di un diritto sia sottoposta ad un *termine iniziale o finale*. Secondo un primo orientamento (8), ciò non è possibile; secondo altra parte della dottrina (9), invece, nel nostro ordinamento esisterebbero ipotesi di proprietà temporanea previste dalla legge (10).

Autonomia ed indipendenza Per quanto riguarda, infine, il carattere dell'autonomia e dell'indipendenza, occorre considerare che, a differenza dei diritti reali limitati che gravano sul diritto di proprietà (che ne costituiscono, pertanto, il presupposto), quest'ultimo **non presuppone l'esistenza di un parallelo diritto altrui di portata maggiore**.

1.4 La tutela della proprietà in generale

1.4.1 Principi generali

Le caratteristiche del diritto di proprietà si riflettono sulle azioni che il titolare del diritto di proprietà può esercitare a **tutela del proprio diritto**.

Azioni a difesa della proprietà Chiariamo, in primo luogo, che le azioni a difesa del diritto di proprietà sono disciplinate dagli artt. 948-951 c.c. Tali azioni sono dette «petitorie» in quanto sono dirette ad **affermare la titolarità** del diritto di proprietà **contro chiunque ponga in essere atti diretti a contestarne la titolarità** ovvero **atti che incidono sul contenuto del diritto** medesimo (si pensi al caso in cui un soggetto vanti diritti reali — es. usufrutto — sul bene di proprietà di un altro soggetto).

(8) DE MARTINO.

(9) TRABUCCHI, GAZZONI.

(10) Ad esempio, proprietà superficiaria a tempo determinato (art. 953 c.c.); legato a termine finale (art. 637 c.c.).

Le azioni a difesa della proprietà si differenziano dalle azioni a difesa del possesso (azione di reintegrazione e azione di manutenzione ex artt. 1168-1170 c.c.). ... differenza dalle azioni possessorie

Il possesso, infatti, è tutelato dall'ordinamento giuridico indipendentemente dal titolo in base al quale il possessore "possiede". Pertanto, **il proprietario, per difendere in via immediata il proprio diritto**, come vedremo, **può agire anche in via possessoria**, ma si tratta di una *tutela precaria e temporanea*, in quanto trova un limite naturale nell'affermazione da parte di altri del diritto di proprietà.

Oltre che con le azioni a difesa della proprietà ex artt. 948-951 c.c. e con le azioni possessorie, **il proprietario può difendersi anche con le azioni di nunciazione** — la *denuncia di nuova opera* (art. 1171 c.c.) e la *denuncia di danno temuto* (art. 1172 c.c.) — che, a breve, esamineremo. **Azioni di nunciazione**

Tali azioni hanno **natura cautelare**, in quanto tendono alla *conservazione di una situazione di fatto*, mirando a *prevenire* un danno o un pregiudizio che può derivare da una nuova opera o da una cosa altrui.

Si tenga presente, però, che esse sono previste **a tutela non solo del proprietario, ma anche del titolare di un diritto reale di godimento e del possessore a qualsiasi titolo**; dalla tutela è, invece, escluso il detentore.

1.4.2 Violazione delle distanze legali: rinvio

Anticipando concetti che in seguito saranno approfonditi, si pensi al caso in cui **non siano state rispettate le distanze tra costruzioni previste dall'art. 873 c.c.**

Il proprietario danneggiato, ex art. 872, co. 2, c.c., oltre al risarcimento del danno, potrà chiedere la **riduzione in pristino**, cioè l'eliminazione fisica del manufatto costruito a distanza non legale o l'arretramento dello stesso alla distanza legale. Per fare questo, potrà agire in via petitoria, con un'azione che la giurisprudenza inquadra nello "schema" dell'azione negatoria ex art. 949 c.c., oppure, secondo altro orientamento, in via possessoria, con l'azione di manutenzione ex art. 1170 c.c. Qual è la differenza? Se il proprietario agisce in via possessoria, otterrà l'indubbio vantaggio di una *tutela immediata*, che gli consentirà di "bloccare" la molestia (immediata eliminazione o arretramento del manufatto), ma, come detto, è una tutela temporanea. Se agisce, invece, in via petitoria, con l'azione ex art. 949 c.c., gli è assicurata una **tutela definitiva**, in quanto tale azione è diretta a far accertare l'*inesistenza di diritti reali affermati da altri*, oltre che a far cessare eventuali turbative o molestie.

1.5 L'azione di rivendicazione: art. 948 c.c.

1.5.1 Finalità e presupposti

L'art. 948 c.c., al primo comma, stabilisce che il proprietario può rivendicare la cosa da chiunque la possiede o detiene e può proseguire l'esercizio dell'azione anche se costui, dopo la domanda, ha cessato, per fatto proprio, di possedere o detenere la cosa. In tal caso, il convenuto è obbligato a recuperarla per l'attore a proprie spese o, in mancanza, a corrispondergliene il valore, oltre a risarcirgli il danno.

Finalità dell'azione Con tale azione, il proprietario mira a far **accertare la titolarità del diritto di proprietà sul bene** e a ottenere la **condanna alla restituzione della cosa** da altri illegittimamente posseduta o detenuta.

Con l'azione di rivendicazione, il proprietario può far valere il suo diritto nei confronti di chiunque abbia violato il dovere generico di astensione, che impone a chiunque di astenersi da comportamenti che possano interferire con l'esercizio dell'altrui diritto di proprietà (o di altro diritto reale).

Presupposti Ovviamente, poiché con l'azione in esame il proprietario intende ottenere la restituzione della cosa, presupposto dell'azione è che **il proprietario non ne abbia la materiale disponibilità**.

1.5.2 Natura giuridica e imprescrittibilità

L'azione di rivendicazione, in quanto tende a far ottenere al proprietario il bene indebitamente posseduto da altri, è un'**azione di condanna**.

Accertamento della proprietà come presupposto della condanna L'accertamento della proprietà costituisce, dunque, soltanto il presupposto della condanna al rilascio del bene. Per pronunciare la condanna, il giudice è tenuto a **verificare l'esistenza, la validità e la rilevanza del titolo dedotto dall'attore a fondamento della pretesa**.

L'azione di rivendicazione è **imprescrittibile** (ossia, può essere esercitata senza limiti di tempo), in quanto è imprescrittibile il diritto di proprietà di cui si chiede la tutela.

1.5.3 Legittimazione attiva e passiva

L'azione può essere esercitata:

— dal lato attivo (legittimazione attiva), da **chi afferma di essere proprietario della cosa rivendicata**;

— dal lato passivo (legittimazione passiva), nei confronti del **possessore** e del **detentore della cosa rivendicata**. Infatti, stante la caratteristica dei diritti reali consistente nel cd. *ius sequelae* (diritto di seguito), che consente al proprietario di inseguire il bene presso chiunque lo possiede, **legittimato passivo dell'azione può essere solo chi ha la possibilità di restituire il bene** (*facultas restituendi*), **ovvero chi ne ha la materiale disponibilità**, anche se non è colui che ha sottratto il bene al proprietario e anche se è un mero detentore del bene. In ogni caso, occorre che il possessore o il detentore non abbiano la disponibilità materiale della cosa in virtù di un rapporto giuridico (ad es., contratto) con il proprietario.

Una volta proposta l'azione nei confronti dell'attuale possessore o detentore del bene, qualora questi si liberi del bene, **il processo continuerà nei suoi confronti** e, in caso di accoglimento della domanda, egli **sarà tenuto a recuperare il bene a proprie spese** o, qualora ciò non sia possibile, a pagare al proprietario l'equivalente in denaro, oltre al risarcimento del danno.

**Che succede se il possessore/
convenuto si libera del bene?**

1.5.4 La *probatio diabolica*

Chi agisce con l'azione in esame deve provare con ogni mezzo di essere proprietario, non potendosi limitare a contestare la posizione del convenuto. In particolare, è necessaria la prova di **aver acquistato la proprietà a titolo originario**; se poi l'acquisto è avvenuto a titolo derivativo, l'attore dovrà provare la **legittimità di tutti i precedenti acquisti a titolo derivativo, fino a giungere a un acquisto a titolo originario**. Trattasi, dunque, di una prova molto difficile, tant'è che, tradizionalmente, viene definita «diabolica».

Pertanto, se il bene rivendicato è un **bene immobile**, chi agisce in rivendica può unire il suo possesso a quello del suo dante causa, dimostrando, cioè, che il bene è stato posseduto per il tempo necessario ad acquistarlo per usucapione.

Ipotesi in cui il bene rivendicato è un bene immobile

Se, invece, il bene rivendicato è **mobile**, la legge agevola chi afferma di essere proprietario della cosa, poiché è sufficiente che egli dimostri di aver acquistato il possesso in buona fede in base a un titolo astrattamente idoneo a trasferirlo (possessione vale titolo).

Ipotesi in cui il bene rivendicato è un bene mobile

1.5.5 Differenza dall'azione di accertamento della proprietà

Pur non essendo espressamente previsto dal legislatore, deve ritenersi che il proprietario possa anche esercitare una semplice **azione di accertamento** della proprietà, per far accertare dal giudice il suo diritto senza chiedere la condanna alla restituzione del bene.

A differenza dell'azione di rivendicazione, con l'azione di accertamento, **il proprietario non recupera il bene, ma rimuove una situazione di incertezza in ordine alla titolarità del diritto.**

Non necessità della *probatio diabolica* nell'azione di accertamento della proprietà

Inoltre, a differenza di chi agisce con l'azione di rivendicazione, chi propone un'azione di accertamento della proprietà di un bene non ha l'onere della *probatio diabolica* sopra indicata, ma **deve solamente allegare e provare il titolo del proprio acquisto**, poiché tale azione non mira alla modifica di uno stato di fatto (restituzione del bene), ma all'eliminazione di uno stato di incertezza relativo alla legittimità del potere di fatto sulla cosa, di cui l'attore è già investito (11).

1.5.6 Differenza dall'azione di restituzione

L'azione di rivendicazione deve essere tenuta distinta anche dall'azione volta a ottenere la **restituzione dell'immobile da un soggetto che lo occupa senza titolo.**

Le due azioni, sebbene tendano al *medesimo risultato pratico* — cioè far recuperare al proprietario il possesso della cosa — hanno natura e presupposti diversi:

- 1) con l'*azione di rivendicazione*, l'attore afferma di essere proprietario del bene e, non essendone in possesso, agisce contro chiunque ne disponga per ottenerne nuovamente il possesso, previo *riconoscimento* del suo *diritto di proprietà*;
- 2) con l'azione di restituzione, l'attore non mira a ottenere il riconoscimento del proprio diritto di proprietà, ma la riconsegna del bene e, quindi, può limitarsi a dimostrare l'avvenuta consegna in base a un titolo idoneo e il successivo venir meno di questo per qualsiasi causa, o ad allegare l'insussistenza ab origine di qualsiasi titolo (12).

(11) Cass. civ. 7777/2005.

(12) Cass. civ. 13605/2000.

1.6 L'azione negatoria: art. 949 c.c.

1.6.1 Finalità e natura giuridica

L'azione negatoria (detta anche *actio negatoria servitutis* in quanto deriva dall'originaria *negatoria servitutis*, con la quale il proprietario mirava a far accertare l'inesistenza di diritti di servitù vantati da terzi sul suo fondo) è prevista dall'art. 949 c.c. ed è un'**azione di accertamento negativo** con la quale il proprietario può:

- a) far **dichiarare l'inesistenza dei diritti reali affermati da altri** sulla cosa, quando ha motivo di temere un pregiudizio (comma 1). L'esercizio dell'azione è subordinato, perciò, all'effettiva esistenza di un pericolo di pregiudizio per il proprietario;
- b) far **cessare eventuali turbative o molestie**, oltre alla condanna al risarcimento del danno (comma 2).

Nel primo caso, il fine dell'azione negatoria è quello di *contestare qualsiasi diritto, affermato dal terzo sulla cosa*. Nel secondo caso, il proprietario intende *far cessare la situazione antiggiuridica posta in essere dal terzo* e ottenere, così, la libertà del fondo. Ne deriva che l'azione in esame, **oltre ad avere una funzione di accertamento, può assolvere una funzione inibitoria e di condanna**, consentendo al proprietario di realizzare l'interesse che caratterizza il diritto di proprietà, ossia il godimento pieno del bene e il rapporto di absolutezza della cosa.

Dunque, ha sottolineato la Cassazione, a Sezioni Unite (sent. 477/2017), a differenza dell'azione di rivendica, nella quale, come visto, il proprietario della cosa non ne ha il possesso, con l'azione negatoria, l'attore si propone come proprietario e possessore, chiedendo il riconoscimento della **libertà contro qualsiasi pretesa di terzi**.

Cass. civ., Sez. Un., 472/2017: differenza dall'azione di rivendicazione

1.6.2 Legittimazione attiva e legittimazione passiva

L'azione può essere esercitata:

- 1) dal **proprietario** del bene sul quale i terzi affermano l'esistenza di diritti;
- 2) dall'**enfiteuta**, il quale gode di poteri talmente ampi sul bene da poter essere assimilato, sotto questo profilo, al proprietario;
- 3) dall'**usufruttuario** (art. 1012, co. 2, c.c.), il quale deve chiamare in giudizio anche il proprietario poiché la decisione è destinata a incidere direttamente sul contenuto e sulla portata del diritto di proprietà;
- 4) dal **titolare di un diritto d'uso** sul bene.

Essa non può, invece, esercitarla dal possessore e dal detentore.

Dal lato passivo, l'azione può essere esercitata nei confronti di **chiunque affermi la titolarità di un diritto reale sul bene altrui o che realizzi condotte incompatibili con la pienezza e l'esclusività di tale diritto.**

1.6.3 Onere della prova

In base al principio di cui all'art. 832 c.c., per cui la proprietà si presume libera da pesi, nell'azione negatoria l'onere della prova **incombe sul convenuto**, il quale deve dimostrare l'esistenza di quei diritti che egli afferma di vantare. Il proprietario, a sua volta, deve fornire la prova del suo diritto di proprietà. Tuttavia, l'**onere probatorio è più attenuato** rispetto all'azione di rivendica, perché non si tratta di accertare se l'attore è titolare della proprietà del fondo ma se tale diritto è libero da pesi o da servitù. Ciò comporta che chi agisce con l'azione negatoria non ha l'onere di fornire, come nell'azione di rivendica, la prova rigorosa della proprietà, essendo **sufficiente la dimostrazione, con ogni mezzo e anche in via presuntiva, di possedere il fondo in forza di un titolo valido, mentre sul convenuto incombe l'onere di provare l'esistenza del diritto di compiere detta attività** (13).

1.7 L'azione di regolamento di confini: art. 950 c.c.

Ai sensi dell'art. 950 c.c., quando il **confine** tra due fondi è **incerto**, ciascuno dei proprietari può *chiedere che venga stabilito dal giudice*. Ogni mezzo di prova è ammesso (testimonianza, consulenza tecnica, ispezione dei luoghi, confessione etc.). In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle **mappe catastali**.

1.7.1 Presupposti e oggetto: distinzione dall'azione di rivendicazione

L'azione di regolamento di confini presuppone l'incertezza dei confini tra due fondi: tale incertezza può derivare sia dalla mancanza di qualsiasi limite (**incertezza oggettiva**) sia dalla contestazione del confine esistente (**incertezza soggettiva**), **purché la contestazione non investa i titoli di acquisto della proprietà**.

Oggetto

L'azione in esame, infatti, ha soltanto la funzione di **individuare l'estensione materiale dei fondi limitrofi**, ma non la loro titolarità come nell'azione di rivendicazione: in altri ter-

(13) Cass. civ. 24028/2004.

=====
=====
Formula n. 1
=====

**Riduzione in pristino e risarcimento del danno
in caso di violazione delle distanze legali**

TRIBUNALE DI

ATTO DI CITAZIONE

Il sig., residente in, via, n., c.f., elettivamente domiciliato in ..., via ..., n. ..., presso lo studio dell'avv., c.f., fax ..., il quale lo rappresenta e difende in virtù di procura a margine del presente atto, espone quanto segue.

PREMESSA

- 1) Il sig. è proprietario di un appartamento sito in, via, n., al ... piano, contraddistinto dal numero interno ... e composto da n. vani e accessori, fra i quali è compresa una terrazza, come riportato nel certificato del catasto (N.C.E.U.) n., sez., foglio n., particella n.
L'immobile è stato acquistato dal sig. in data, come da atto per notaio, Repertorio n.
L'appartamento confina a cielo con il lastrico solare e a terra con l'appartamento contraddistinto dal numero interno di proprietà della sig.ra
- 2) Anche l'appartamento di proprietà della sig.ra ha una terrazza a livello sulla quale è stata edificata un'opera di circa mq, avente come soffitto una copertura a livello del piano di calpestio del terrazzo dell'attore. A nulla è valsa la richiesta di ripristino inoltrata alla sig.ra con nota del
- 3) L'opera *de qua* è lesiva del diritto di proprietà del sig. In particolare, **l'opera è stata costruita in violazione degli artt. 872 ss. c.c. e, in particolare, dell'art. 907, co. 3, c.c.**, secondo cui è consentita la costruzione appoggiata al muro su cui sono le vedute purché questa si arresti tre metri sotto la soglia della veduta. La costruzione deturpa in modo intollerabile l'estetica dell'immobile e la veduta che il sig. poteva godere dalla sua terrazza a livello fino a quando non è stata edificata la costruzione per cui è causa.

Tanto premesso il sig., rappresentato e difeso come in atti

CITA

la sig.ra, residente in, via n., c.f., a comparire davanti al tribunale di all'udienza del, ore di rito, giudice designato ai sensi dell'art. 168bis c.p.c., con l'invito a costituirsi nel termine di 20 giorni prima ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c., ovvero di 10 giorni prima in caso di abbreviazione dei termini, con l'avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., per sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia il tribunale adito, *contrariis reiectis*, **condannare la convenuta alla demolizione del manufatto edificato in violazione degli artt. 872 ss. c.c. e, in particolare, dell'art. 907, co. 3, c.c. e al risarcimento del danno** per la somma di euro ... o per la somma diversa, anche minore, ritenuta di giustizia.

Con vittoria di spese e compensi.

Ai fini istruttori chiede esperirsi C.T.U. nonché prova testimoniale sulle seguenti circostanze e per i testi a fianco di ciascuna indicati:

- 1)
- 2)

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) certificato del N.C.E.U.;
- 2) certificato di proprietà del sig. ... redatto dal notaio, n. di repertorio;
- 3)

Ai sensi dell'art. 14, co. 2, D.P.R. 115/2002 si dichiara che il valore del processo è di euro

.....,

Avv.