

Iuris tantum – Diritto civile e commerciale

Approfondimenti2015

Unità 2, Lezione 3, par. 4, pag. 49

Limiti alla proprietà in altezza e profondità

L'art. 840, comma 2, c.c. così dispone:

«Il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle».

Ciò vuol dire che la legge assicura al proprietario del suolo la più ampia possibilità di sfruttamento in altezza e profondità. Egli può scavare pozzi artesiani e, con le prescritte autorizzazioni, elevare grattacieli. Ma dove la concreta possibilità di sfruttamento cessa, termina anche il suo diritto.

L'accesso al fondo altrui

Il potere di godere del bene in modo pieno ed esclusivo, attribuito dall'art. 832 c.c. al proprietario, comporta anche la facoltà di recingere il proprio fondo impedendo a chiunque di entrarvi. Tuttavia, una rigida applicazione di questa facoltà (ribadita dall'art. 841 c.c.) non è parsa opportuna al legislatore che vi ha posto alcuni limiti. In particolare:

- per quanto dispone l'art. 842 c.c., il proprietario non può impedire il passaggio per l'esercizio della caccia a chi sia munito di regolare licenza, salvo che nel fondo vi siano colture suscettibili di danno oppure questo sia stato chiuso nei modi previsti dalla legge sull'attività venatoria (cioè con una rete alta almeno m 1,20 o con altra chiusura che non consenta il passaggio della selvaggina). Il proprietario, però, può impedire a chiunque l'esercizio della caccia se il suo fondo non è compreso nel piano faunistico-venatorio regionale (artt. 12 e 15, legge n. 157 dell'11 febbraio 1992);
- per quanto dispone l'art. 843 c.c. il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al vicino che abbia bisogno di costruire o riparare un muro o altra opera. Se l'accesso causa danno, il proprietario ha diritto a una adeguata indennità. Egli deve, inoltre, consentire l'accesso a chi debba recuperare una cosa mobile o un animale sfuggito alla custodia, salvo che non voglia personalmente consegnare la cosa o l'animale.

Gli atti di emulazione

Il termine **emulazione** viene utilizzato, dal codice, con il significato di dispetto. Immaginiamo che un agricoltore recinga il proprio campo con una rete metallica e solo in prossimità della nostra villa sostituisca alla rete un muro di cemento togliendoci ogni visuale. È lecito un tale comportamento? Più in generale: è lecito utilizzare la cosa propria in modo apparentemente normale (è normale che si voglia recingere il proprio fondo), ma in realtà con l'intento di recare molestia al vicino (per esempio privandolo di ogni visuale)?

L'art. 833 c.c., rubricato "Atti di emulazione", stabilisce:

«Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o di recare molestia ad altri».

Si tratta di un generale limite alla proprietà che era conosciuto già nel diritto romano, ma che nel nostro ordinamento, per il modo in cui la norma è formulata, trova scarsa applicazione.

L'articolo in esame, infatti, stabilisce che l'atto, per essere emulativo, non deve avere *altro scopo* che quello di recare molestia. Ma, come l'esperienza giudiziaria dimostra, il proprietario quasi sempre riesce a provare di ricavare qualche vantaggio dalla propria azione.

Le distanze tra le costruzioni

L'ordinamento, al fine di prevenire l'insorgere di conflitti tra proprietari di fondi vicini, pone una serie di norme che possiamo sintetizzare come segue.

- Gli **alberi di alto fusto** (sono considerati tali quelli il cui tronco supera i tre metri) debbono essere piantati a non meno di tre metri dal confine; gli alberi non di alto fusto a non meno di un metro e mezzo se i regolamenti e gli usi locali non dispongono diversamente (**art. 892 c.c.**); le viti, gli arbusti e le siepi a non meno di mezzo metro. L'**art. 894 c.c.** aggiunge che il vicino può esigere che si estirpino gli alberi e le siepi che si trovano a distanza minore da quella regolamentare.
- Le **costruzioni** che non vengono edificate in aderenza tra loro (cioè attaccate) debbono essere tenute a distanza di almeno tre metri (**art. 873 c.c.**). Ciò serve ad evitare che si tolgano reciprocamente la luce. I regolamenti locali, tuttavia, possono stabilire (e solitamente stabiliscono) distanze maggiori.
- Il **muro di divisione** tra edifici, giardini, cortili, orti e campi, appartenenti a proprietari diversi, si presume di proprietà comune (**art. 880 c.c.**) e le riparazioni, pertanto, sono a carico di tutti i comproprietari (**art. 882 c.c.**).
- Le **luci** (finestre alte che lasciano passare luce e aria ma non consentono di affacciarsi) possono essere aperte direttamente sul fondo confinante, ma per garantire la *privacy* e la sicurezza del vicino, la norma stabilisce che esse debbono essere munite di un'inferriata e debbono aprirsi a non meno di due metri e mezzo di altezza rispetto al suolo del luogo a cui si vuole dare aria e luce (**art. 901 c.c.**).
- Le **vedute** (cioè le normali finestre che consentono di affacciarsi e di vedere) non possono aprirsi a meno di un metro e mezzo dal confine con il fondo vicino (**art. 905 c.c.**).