

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 12

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

SCHULLIAN, GEBHARD, STEGER

Modifica dell'articolo 873 del codice civile, in materia di distanze
tra costruzioni e dal confine

Presentata il 13 ottobre 2022

ONOREVOLI COLLEGHI! — Le distanze fra costruzioni sono regolate dalla legge al fine di consentire ad ogni proprietario di godere del suo immobile con il minor sacrificio per il vicino e per evitare che si creino situazioni rischiose sotto il profilo dell'insalubrità e della sicurezza. Il codice civile regola la materia agli articoli 873 e seguenti.

In particolare, l'articolo 873 del codice civile, rubricato «Distanze nelle costruzioni», stabilisce la distanza minima di tre metri da rispettare tra costruzioni su fondi finitimi e attribuisce ai regolamenti locali la facoltà di prevedere una distanza maggiore.

Nella sua apparente semplicità, la norma prospetta in realtà una molteplicità di possibili situazioni concrete. Nel tempo si sono formati filoni giurisprudenziali e tesi dottrinarie del tutto discordanti sia in ordine

alla derogabilità delle distanze minime previste mediante convenzioni tra privati, sia in ordine alla possibilità di usucapire le servitù costituite mediante le predette convenzioni e aventi ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella minima stabilita.

Mentre alcune sentenze escludono la possibilità di deroghe convenzionali delle norme, sottolineando la natura prettamente amministrativa delle norme regolamentari locali che trascendono l'interesse meramente privatistico, altre ammettono l'acquisto per usucapione del diritto a tenere un fabbricato a distanza inferiore da quella legale, dando rilievo alla funzione dell'usucapione, ovvero di meccanismo stabilizzatore dei rapporti giuridici in relazione al decorso del tempo.

Un'altra situazione di incertezza si ravvisa in materia di costruzioni sul confine

con riferimento all'operatività del cosiddetto principio della prevenzione. Secondo tale principio, il proprietario che costruisce per primo determina, in concreto, le distanze da osservare per le altre costruzioni da erigersi sui fondi vicini, potendo scegliere se costruire sul confine, oppure con distacco dal confine a una distanza inferiore alla metà di quella totale prescritta, oppure con distacco dal confine a una distanza di almeno la metà di quella totale prescritta.

L'articolo 875 del codice civile regola le situazioni che si creano quando su un fondo contiguo si trova un muro che non è sul confine, ma a distanza inferiore alla metà di quella prescritta. In tali casi, l'altro confinante ha il diritto di far venir meno la violazione costruendo in comunione e pagando la striscia di terreno occupata (zona vacua) e la metà del muro. Se sceglie di costruire solo in aderenza, dovrà pagare il valore del suolo, ma non anche il muro (articolo 877 del codice civile).

Preso atto della pacifica inoperatività del criterio della prevenzione, quando la normativa locale imponga il rispetto di una distanza minima delle costruzioni dai confini, la giurisprudenza non è univoca in relazione all'applicabilità del principio della prevenzione nel caso di silenzio del regolamento locale in proposito.

La presente proposta di legge è volta dunque a chiarire questi casi dubbi e ad eliminare le incertezze interpretative che si sono create negli anni, incertezze che hanno

dato luogo a una situazione di assoluta imprevedibilità delle decisioni giurisprudenziali in materia.

L'articolo 1, al fine di chiarire la situazione assai discussa concernente le servitù in deroga, parifica il trattamento di quelle costituite convenzionalmente e di quelle acquisite mediante usucapione, novellando l'articolo 873 del codice civile.

Il nuovo primo comma riporta le disposizioni del primo periodo del primo comma attuale, lasciandole invariate.

Il nuovo secondo comma attribuisce esclusivamente ai regolamenti locali, che sono atti amministrativi generali, la possibilità di stabilire una distanza maggiore.

Il nuovo terzo comma, infine, facendo salva ogni espressa disposizione contraria nei regolamenti locali, ammette la costituzione di servitù a favore e a carico di fondi confinanti, in deroga alla normativa sulle distanze nelle costruzioni. Esplicita, inoltre, che le relative servitù possono essere acquisite anche per usucapione.

Il nuovo quarto comma prevede che i regolamenti locali consentano la costruzione in aderenza alle costruzioni preesistenti sul fondo contiguo anche in deroga ad eventuali prescrizioni di distanze minime dal confine.

L'articolo 2, infine, reca disposizioni di coordinamento e codifica il principio, ormai consolidato in giurisprudenza, secondo cui anche le distanze tra costruzioni e dal confine previste nei regolamenti locali sono integrative della normativa civilistica.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Modifica dell'articolo 873 del codice civile in materia di distanze tra costruzioni e dal confine)

1. L'articolo 873 del codice civile è sostituito dal seguente:

« ART. 873. — *(Distanze tra costruzioni e dal confine)* — Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere a distanza non minore di tre metri.

Una distanza maggiore tra le costruzioni o una distanza minima rispetto alla linea di confine può essere stabilita soltanto dai regolamenti locali.

Salva espressa disposizione contraria contenuta nei regolamenti locali, è ammessa la costituzione di servitù, in favore e a carico di fondi finitimi, in deroga alla normativa sulle distanze, fermo restando che tra costruzioni non in aderenza deve essere rispettata la distanza minima di cui al primo comma. Le medesime servitù possono essere acquisite anche per usucapione.

I regolamenti locali possono consentire che le nuove costruzioni siano realizzate sul confine in aderenza alle costruzioni preesistenti sul confine del fondo contiguo e con un'altezza non eccedente le stesse anche quando prescrivono distanze dal confine ».

Art. 2.

(Disposizioni di coordinamento)

1. Le disposizioni sulle distanze tra costruzioni e dal confine contenute nei regolamenti locali costituiscono norme integrative del codice civile.



19PDL0002720