

# Impianti e distanze legali

di Marco Loro

**L'** articolo 889 del codice civile, escluse le disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica e nei regolamenti edilizi e d'igiene, costituisce lo strumento legislativo generale di disciplina di una materia che, atteso sviluppo urbanistico ed evoluzione tecnologica attuali, necessita di un intervento di adeguamento da parte del legislatore statale

Il primo Codice Civile italiano è il c.d. Codice Pisanelli, del 1865, dal nome del Ministro Guardasigilli di allora, il quale trova le sue basi in quello napoleonico atteso che, durante il dominio di Napoleone, in Italia si utilizzava un codice che altro non era che la traduzione italiana di quello francese.

Il Codice Pisanelli ha mantenuto, per la quasi integralità, tanto la struttura quanto i contenuti del Code Napoléon.

Il Codice Civile utilizzato ai nostri giorni, invece, salve modificazioni e integrazioni intervenute per determinate materie (societario) o casi specifici, è quello approvato

con Regio Decreto n. 262 del 16 marzo 1942, che ha sostituito il codice del 1865.

Per quanto concerne la materia all'esame, essa non ha subito modifiche, e così come allora ancora oggi titola l'articolo 889 c.c. "Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi", disponendo che: "Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette. Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine. Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali".

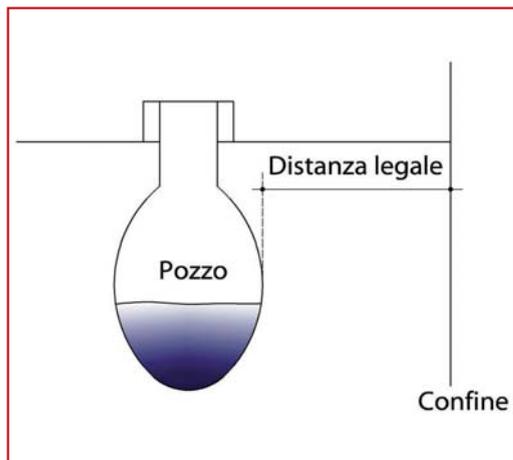
La norma è stata prevista dal legislatore sulla base di un presupposto di pericolosità degli impianti in essa menzionati, ovvero sulla base di un presunto pericolo di danno o di immissioni dannose discendenti dalle sostanze contenute negli impianti medesimi, per l'effetto disponendo delle distanze minime di sicurezza tra le opere e i fondi confinanti.

In presenza di conoscenze tecniche non equiparabili a quelle attuali, come ad esempio nel periodo in cui venivano utilizzate unicamente tubature saldate in ferro, la giurisprudenza precisava che tale presunzione di pericolosità doveva intendersi *iuris et de iure*, vale a dire assoluta, non *iuris tantum*, cioè relativa (Cassazione Civile, Sezione II, 13 dicembre 1967, n. 2945), con l'effetto di escludere ogni possibilità di prova contraria.

Accadeva quindi che non era possibile (*rectius*, ammeso) dimostrare al Giudice che la minor distanza delle tubazioni dal confine non era produttiva di alcun danno.

Oggi la giurisprudenza è più sensibile e propensa ad esaminare e valutare gli accorgimenti tecnici idonei ad impedire infiltrazioni, spandimenti o trasudamenti di acqua o liquami, ma ciò non toglie che detta presunzione di pericolosità non è stata ancora superata dall'intervento del legislatore e che, rispetto al 1942, oggi vi sono degli impianti, anche di natura residenziale, in relazione ai





**Figura 1** - L'articolo 889 del Codice Civile disciplina le distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi

quali il rispetto delle distanze di cui all'articolo 889 c.c. non potrebbe comunque garantire alcuna sicurezza.

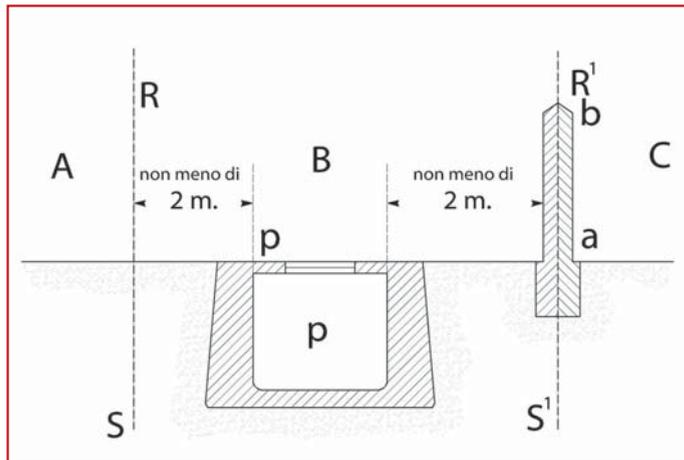
Naturalmente l'elencazione degli impianti e delle opere contenuta nell'articolo del codice non è tassativa, bensì esemplificativa, cosicché la sua disciplina trova applicazione in via analogica e in relazione ad ogni opera o manufatto che presenti sostanziale affinità con quelle indicate dalla norma.

La giurisprudenza, ancora più in particolare, è venuta ad affermare il concetto che, tale applicazione analogica, debba includere ogni opera o manufatto destinato o destinabile a passaggio di sostanze fluide, liquide o gassose le quali siano potenzialmente nocive per il pericolo di infiltrazioni o per altro motivo.

Per le opere non espressamente menzionate ma assimilabili a quelle indicate dalla norma, tuttavia, la giurisprudenza ritiene che la loro potenzialità dannosa non sia presunta ma che debba essere accertata in concreto, come ad esempio per i pozzetti di modeste dimensioni, ma ciò non toglie che sarebbe auspicabile rivedere a livello legislativo le distanze in ragione sia dell'evoluzione della tecnica sia dello sviluppo urbanistico in senso latitudinale e non solo longitudinale, come meglio avanti si dirà.

Per quanto concerne la terminologia utilizzata dalla norma, la giurisprudenza ha avuto modo di precisare che l'espressione "pozzi" (figura 1) non riguarda i contenitori interrati, prefabbricati o realizzati in loco aventi la funzione di contenere le infiltrazioni e i travasamenti del fondo vicino (Cassazione Civile, Sezione II, 08 aprile 1986, n. 2436).

Il termine "cisterna", invece, ricomprende ogni manufatto destinato a raccogliere acqua, anche se non interrato,



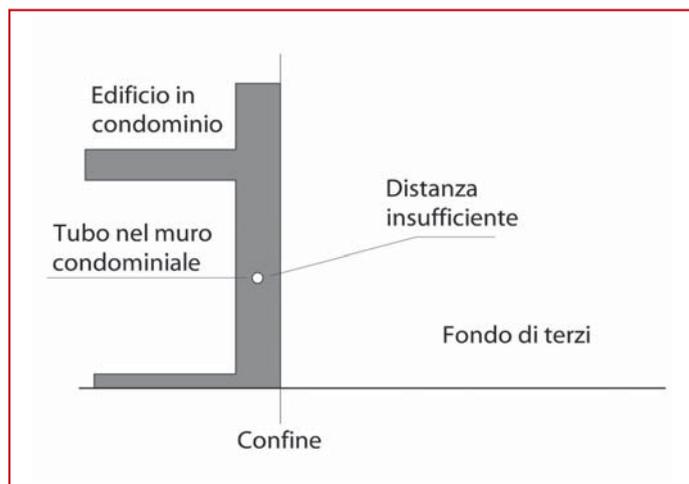
**Figura 2** - Il proprietario del fondo B dovrà mantenere la distanza di metri due dalla direttrice RS, che identifica il confine con il fondo A, mentre per quanto concerne il fondo C dovrà mantenere tale distanza rispetto alla parte più esterna del muro comune, anziché considerando la direttrice R'S' che segna il confine con C

mentre per "tubi" si intendono tutti i manufatti destinati a trasportare un flusso costante di liquidi o di gas, fatta eccezione per le canne fumarie e i comignoli, regolati dall'articolo 890 del codice civile, che si occupa dei depositi di materiale nocivo o pericoloso, il quale ultimo annovera tra gli stessi i serbatoi di combustibile, le bombole di gas e le caldaie. Rientrano fra i "tubi per acque" di cui all'articolo 889 c.c. le grondaie e i canali di gronda.

La disciplina dettata dal codice civile in tema di distanze presuntivamente pericolose si articola in base alla tipologia delle varie opere, fissando una distanza di almeno due metri calcolati tra il confine e il punto ad esso più vicino di cisterne, pozzi, fosse di latrina o di concime mentre per i tubi d'acqua e gas la distanza viene ridotta ad un metro dal confine.

### MURO DIVISORIO E MURO COMUNE

Nelle grandi città la realizzazione o la ricostruzione di edifici avviene, con una certa frequenza, in aderenza con altri esistenti, ed è quindi opportuno precisare che l'obbligo di rispettare le distanze legali, nella costruzione degli impianti di cui all'articolo 889 del codice civile, sussiste anche se tra i fondi contigui esiste un muro di confine e, in particolare, anche quando questo non è di proprietà comune ma appartiene al proprietario del fondo in cui vengono eseguite dette opere, come ha avuto modo affermare la Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite nel 1975, con decisione n. 14 del 7 gennaio, così risolvendo un conflitto giurisprudenziale sino a quel momento in essere.



**Figura 3** – Le distanze nel condominio disciplinate dall'articolo 889 del Codice Civile

Tale conflitto trovava origine nella circostanza che, la disciplina contenuta nel codice del 1942, era innovativa rispetto a quella del codice del 1865, posto che quest'ultimo, all'articolo 573, nell'ipotesi di impianti realizzati all'interno di area perimetrata da un muro di proprietà esclusiva, non prevedeva alcun obbligo di distanza.

Attualmente, quindi, la presenza di un muro a confine, comune o di proprietà che esso sia, non comporta altra conseguenza se non quella di tenere conto, ai fini del rispetto delle distanze legali di cui all'art. 889 del codice civile, lo spessore del muro stesso.

Nell'ipotesi di muro di proprietà esclusiva, infatti, il suo spessore verrà integralmente computato ai fini calcolo delle distanze.

Nell'ipotesi di muro comune, invece, ai fini del calcolo della distanza non si potrà computare il 50% dello spessore del muro, ovvero tenere conto della sua linea mediana, bensì rispettare le distanze da calcolarsi sino alla parte più esterna del muro stesso.

La logica di ciò risiede nel fatto che trattasi di muro in comproprietà indivisa, quindi da considerarsi integralmente anche di proprietà altrui, comunione a cui però non è applicabile la disciplina relativa alla cosa comune dettata dall'articolo 1102 del codice civile, vale a dire la possibilità di usarne in modo da poterne trarre il miglior godimento, come ha avuto modo di affermare la Suprema Corte di Cassazione con decisioni n. 2479 del 10 marzo 1987 e n. 2197 del 30 maggio 1975.

Alla disciplina di cui all'articolo 889 del codice civile non può così nemmeno sostituirsi quella di cui all'articolo 884 stesso codice (ovvero appoggio e immissione

di travi e catene nel muro comune), in quanto, come ha avuto modo di affermare la Suprema Corte di Cassazione con decisione n. 1895 del 3 aprile 1979, detta ultima disciplina attiene a facoltà del comproprietario del muro comune che opera in materia diversa e persegue finalità diverse o analoghe ma con mezzi diversi.

Come rappresentato in figura 2, ciò stante, il proprietario del fondo B dovrà mantenere la distanza di metri due dalla direttrice RS, che identifica il confine con il fondo A, mentre per quanto concerne il fondo C dovrà mantenere tale distanza rispetto alla parte più esterna del muro comune, anziché considerando la direttrice R'S' che segna il confine con C.

Qualora nella realizzazione dei manufatti sia stata rispettata la distanza, perché computato lo spessore del muro di proprietà esclusiva, nell'ipotesi il proprietario del fondo limitrofo decida di acquistare la comproprietà di detto muro, non potrà successivamente esigere la rimozione o il distanziamento delle opere o delle tubazioni realizzate perché esse, quando furono eseguite, erano pienamente legittime, come affermato dalla Suprema Corte di Cassazione nella stessa già citata decisione n. 1895 del 3 aprile 1979.

Il diritto alla realizzazione di impianti, ad una misura inferiore a quella legale, è usucapibile (acquistabile per decorso del tempo e utilizzo non clandestino) o creabile mediante servitù convenzionale (contratto), così come anche per destinazione del padre di famiglia (articolo 1062 del codice civile, frazionamento di un'unica proprietà).

### LE DISTANZE NEL CONDOMINIO

Come ha avuto modo di affermare la stessa Corte di Cassazione, in particolare con decisione n. 8801 del 20 agosto 1999, il legislatore ha concepito le distanze di cui all'articolo 889 del codice civile con riferimento al rapporto tra fondi contigui e che, pertanto, le stesse male si adattano al diverso scenario e ai più ristretti spazi che caratterizzano l'ambito condominiale, dove necessariamente le diverse unità e proprietà immobiliari sono disposte non solo in senso longitudinale bensì anche latitudinale.

Tale diversità di fatto comporta la necessità di affrontare una prima problematica giuridica, ovvero quella del rapporto tra norme sulle distanze e norme sul condominio negli edifici, con particolare riferimento al dettato di cui all'articolo 1102 del codice civile, secondo il quale *"ciascun partecipante può servirsi della cosa purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto"*.

L'applicazione pedestre di tale ultima disposizione, infatti, confligge con qualsiasi ipotesi di attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 889 codice civile sulle distanze, salvo che si tratti di distanze tra edificio in con-

dominio e distinta proprietà confinante (figura 3), per il quale ultimo caso la normativa dell'articolo 889 del codice civile trova piena attuazione.

La giurisprudenza, al riguardo dell'applicabilità delle norme in materia di vicinato (articoli da 869 a 1099 del codice civile) in concorrenza con quelle in materia di condominio (articoli da 1117 a 1139 del codice civile), in passato non si è espressa in modo univoco.

Con alcune decisioni si è affermato che, nei rapporti fra proprietà separate per piani, in un edificio in condominio, il principio dell'inoperatività della normativa sulle distanze legali può trovare applicazione solo con riferimento alle opere eseguite su parti comuni ma non con riguardo ai rapporti fra singoli condomini (Cassazione Civile n. 13170 del 25 ottobre 2001).

In altri casi si è affermato che le norme sulle distanze legali trovano applicazione in edifici in condominio sia con riguardo alle opere eseguite sulle cose di proprietà dei singoli condomini sia con riguardo a quelle realizzate su parti comuni (Corte d'Appello di Cagliari del 3 ottobre 1958) e in altri, invece, che i rapporti fra i proprietari di beni in condominio sono regolati dalle norme dettate per il condominio, ove si tratti della disciplina dell'uso delle cose comuni e del diritto dei condomini su di esse e dalle norme sui rapporti di vicinato e sulle servitù ove riguardi i rapporti fra le singole proprietà esclusive o fra proprietà esclusiva di un singolo condomino e parti comuni (Corte d'Appello di Brescia del 17 giugno 1963).

Ancorché le pronunce sopra citate non rappresentino che uno dei tanti aspetti facenti capo ad una casistica molto vasta, si crede possano comunque costituire un valido strumento esemplificativo del dibattito giurisprudenziale sorto in ambito condominiale.

Un equilibrio, si crede, la giurisprudenza lo ha trovato a partire da una famosa decisione della Suprema Corte di Cassazione del 1 dicembre 2000, la n. 15394, che ha ritenuto doversi applicare le norme del codice civile sui rapporti di vicinato anche nei rapporti tra le singole unità costituite in condominio ove compatibile con detto regime condominiale.

È stata per l'effetto devoluta al Giudice un'importante funzione, si crede non meramente interpretativa e applicativa della legge.

Al Giudice, di fatto, è stato richiesto di integrare il vuoto normativo, richiedendogli di effettuare una valutazione di compatibilità, in ragione particolare stato dei luoghi. La Suprema Corte, in altre parole, ha disposto che, nell'ipotesi di contrasto tra le norme sulle distanze legali e quelle relative all'uso della cosa comune, debbano prevalere queste ultime, ma ha anche stabilito che l'esistenza di detto rapporto di subordinazione debba essere applicato, caso per caso, dal Giudice di merito.

In particolare, la Corte di Cassazione, con pronuncia 25 luglio 2006 n. 16958, ha ritenuto che le norme relative

ai rapporti di vicinato trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari; pertanto, qualora siano invocate in un giudizio tra condomini, il Giudice di merito dovrà accertare se la loro rigorosa osservanza non sia, nel caso, irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza che è propria dei rapporti condominiali.

La materia condominiale, così come accade per molti altri aspetti, anche in questo non ha trovato una soluzione di carattere legislativo specifica, dovendo gli operatori del diritto, così come i tecnici del settore, basare il proprio operato su normative previste per altri fini.

#### LE NORME REGOLAMENTARI

Oltre che nelle disposizioni dettate dal Codice Civile, la materia trova disciplina nel Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380, il quale testo, però, giusto il combinato disposto di cui agli articoli 2 e 4, rinvia integralmente alle disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica e nei Regolamenti Edilizi comunali.

Ulteriore disciplina è contenuta nei Regolamenti d'Igiene, come ad esempio quella di cui all'articolo 3.4.7 del Regolamento di Igiene del Comune di Milano, che al riguardo degli impianti di condizionamento dispone che le prese d'aria esterne debbano essere disposte ad un'altezza di almeno 3 metri dal suolo se in affaccio su area privata e a 6 metri dal suolo se in affaccio su area pubblica.

Sempre per quanto concerne la città di Milano, il Regolamento Edilizio dispone, analogamente a quanto previsto dall'articolo 889 del codice civile, che la distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm 100.

Anche le norme regolamentari, quindi, per come dedotto in modo esemplificativo, non risolvono il vuoto normativo esistente, e il compito di trovare rimedio è ancora una volta demandato dal legislatore alla Magistratura.

La duplice esigenza di garantire, da un lato, la sicurezza, evitando immissioni dannose e, da un altro lato, l'apprestamento di servizi ormai ritenuti indispensabili alla vita ordinata e pacifica nell'ambito condominiale, oltre che perseguita a livello tecnico attraverso l'evoluzione scientifica, si ritiene debba esserlo anche a livello normativo statale.

*Studio legale Loro & Partners  
Avv. Marco Loro, info@studioloro.it  
Disegni di Marco Logrand*