

volesse fare l'incavo n. 2 nel corpo del muro n. 3, comune col proprietario Q (articolo stesso).

Cod. civ. it., art. 557. — Uno dei vicini non può fare alcun incavo nel muro comune, nè applicarvi od appoggiarvi alcuna nuova opera senza il consenso dell'altro, e, in caso di rifiuto, senza aver fatto determinare dai periti i mezzi necessarii, affinchè l'opera non riesca di danno ai diritti dell'altro.

Cod. civ. fr., art. 662. — L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

OSSERVAZIONI.

Art. 662 (*Fait régler par experts*). — Siccome non si tratta nel caso di questo articolo che di applicare delle opere contro il muro o di farvi semplici incavi, il rifiuto di uno dei proprietari non può nuocere ai diritti dell'altro; ma sarebbe diversamente, quando si trattasse di forare affatto il muro (Art. 675).

Quand'anche i periti avessero regolato il mezzo di fare questa nuova opera, se ne risultasse ancora qualche danno al vicino, non vi è dubbio che questi abbia il diritto di farsene indennizzare.

Notiamo pure che il vicino che acquista la comunione di un muro non ha il diritto di esigere la soppressione dei lavori o delle opere che vi sono state appoggiate anteriormente al suo acquisto, a meno che esse non ne compromettano la solidità (Sentenza della Corte di Cassazione francese 7 gennaio 1845).

Ma egli ha il diritto di costringere il suo venditore a demolire le opere che avesse anteriormente stabilite in questo muro mentre ne era il proprietario esclusivo e che fossero incompatibili colla comunione (Sentenza della Corte di Cassazione francese 1.º luglio 1861).

Ed ora aggiungiamo che anche secondo il Diritto romano non può un proprietario di un muro comune fare alcun incavo, od un'opera qualunque su di esso contro il divieto dell'altro compadrone (L. 11, ff, *Si serv. vind.*; L. 28, ff, *Comm. div.*; L. 27, ff, *De serv. praed. urb.*; LL. 3, 19, ff, *eod. tit.*).

d) *Quando la chiusura è obbligatoria fra vicini, a spese comuni.*

(Dottrina).

SOMMARIO.

732 e 733. Diritto di costringere il proprio vicino alla spesa di costruzione o riparazione dei muri di cinta che separano le rispettive case, i cortili, ecc., situati nelle città e nei sobborghi: se questo diritto si estende alle località

- della stessa specie, come giardini e giardini, ovvero di diversa specie, come cortili e giardini.
734. La enunciazione di case, cortili, ecc., non è limitativa: si estende ad ogni altro terreno che formi dipendenza intima della casa.
735. La legge accenna solo alle città e ai sobborghi, poichè nelle campagne e nei villaggi i fondi sono aperti: tuttavia la enumerazione di città e sobborghi non è limitativa.
- 736 e 737. Case, cortili e giardini: debbono essere situate tutte dentro la cinta della città o dentro i termini del sobborgo; che s'intende per sobborgo.
738. A chi spetta dichiarare fin dove si estende un sobborgo.
739. Diritto di chiusura forzata: è imprescrittibile.
740. Chiusura forzata: deve farsi mediante muri fatti con cemento; nulla è dalla legge determinato quanto alla qualità dei materiali o al genere di costruzione.
741. Grossezza di tali muri e profondità delle loro fondamenta: la legge nulla ha determinato neppure su ciò.
742. Altezza di codesti muri: per questa debbono osservarsi i regolamenti particolari o le convenzioni; in mancanza di essi l'altezza è fissata a tre metri.
743. Muro alzato oltre i tre metri; non si può, senza il consenso dell'altro vicino, abbassarlo e portarlo all'altezza legale; non è lo stesso se il muro venne costruito per consenso ad un'altezza inferiore.
744. L'art. 559 riguarda tanto i muri di cinta o divisionali tra luoghi aperti a pianterreno ed a pari livello, quanto i muri comuni divisorii tra l'un casamento e l'altro.
745. Muri di cinta o forzata chiusura costrutti sotto altre leggi ad un'altezza minore.
746. Vicino che abbia a sue spese e nel proprio suolo costruito un muro di cinta: se può costringere l'altro all'acquisto della comunione; muro sotterraneo.
747. Se uno dei vicini, a beneficio dell'altro, o ambedue reciprocamente, possono rinunciare al diritto di chiusura.
748. Muro di cinta: dev' essere terminato a doppio piovente.
749. Altezza di tre metri: si debbono questi contare dal suolo più alto.
750. Spesa per le riparazioni: deve pagarsi per metà da ciascuno dei proprietari.
751. Costruzione del muro di chiusura: prima di intraprenderla devesi ottenere il consenso del vicino o l'autorizzazione del Tribunale, ecc.
752. Zone delle servitù militari delle piazze di guerra: inapplicabilità dell'articolo 559.
753. Muro che divide due fondi posti nel medesimo livello; muro che divide due fondi posti in differente livello; riparto della spesa di costruzione e riparazione, ecc.
754. Linea di confine di due fondi costituita da un rigagnolo o da un fosso, in modo che venga impedita la costruzione del muro di cinta: non può l'uno dei proprietari pretendere che si costruisca questo nel limite del fosso.
755. Vicino che non vuol contribuire alle spese di costruzione o riparazione del muro di cinta o divisorio relativamente alla parte che incombe il comune: se ne può esimere cedendo la metà del terreno su cui il muro deve essere costruito e rinunciando alla comunione; ipotesi diverse.

756. Se si può pretendere l'indennizzo della cessione del terreno.
757. Riserva fatta dall'art. 561 al rinunziante alla comunione del muro di cinta di riacquistarla.
758. Spese per le riparazioni e ricostruzioni dei muri comuni non situati nelle città o nei sobborghi.

732. L'art. 548 da noi già esaminato dispone che le riparazioni e le ricostruzioni necessarie del muro comune sono a carico di tutti coloro che vi hanno diritto, ed in proporzione del diritto di ciascuno. L'art. 559, conforme all'art. 663 del Codice francese, contiene una disposizione più esorbitante, obbligando non solo alle riparazioni e ricostruzioni di muri comuni esistenti, ma alla costruzione di quelli nuovi.

La legge adunque attribuisce ad ognuno il diritto di costringere il suo vicino alla spesa di costruzione o di riparazione dei muri di cinta che separano le rispettive case, i cortili, i giardini situati nella città e nei sobborghi. Tale disposizione, dice il MATTEI (II, pag. 276), imponendo un obbligo, deve essere applicata restrittivamente, e quindi l'obbligo della costruzione o riparazione avrà luogo rispetto ai muri di cinta o divisorii fra casa e casa, fra giardino e giardino, e non già fra una casa ed un giardino, fra un giardino ed un cortile.

733. Il FRANCILO però (sull'art. 559) dissente dal MATTEI. Si fa questione, egli dice, se tale disposizione debba applicarsi alle località della stessa specie e natura, come giardini e giardini, cortili e cortili, ecc., ovvero di diversa specie e natura, come cortili e giardini, ecc. Ma qui, come si è detto per l'art. 546, benchè vi sieno discrepanze tra gli scrittori, ogni ragion vuole che si debba abbracciare piuttosto la opinione di coloro che sostengono la seconda ipotesi. Ed infatti quale ragione vi potrebbe essere affinchè tra un cortile ed un giardino non si debba chiedere il muro di custodia, mentre lo s'impone tra giardino e giardino? Certamente è più necessario il provvedimento pel primo caso e per la prima posizione che pel secondo, perchè il cortile suppone abitazione e dimora di gente che può far male e recar disturbo.

734. La enumerazione di case, cortili e giardini non è limitativa, ma soltanto enunciativa: per cui si estende ad ogni altro terreno che formi dipendenza intima della casa di abitazione. Il PACIFICI-MAZZONI aggiunge che è anzi, almeno in generale, applicabile ad altre proprietà, per esempio, ad un viale o ad un prato compreso nella cinta della città o dei sobborghi (n. 447). V. anche DEMOLOMBE, XI, n. 382; LAURENT, VII, n. 499.

Anche ZACHARIAE (t. I, § 240) avverte che l'indicazione di case, cortili e giardini non si considera per limitativa.

Rileviamo qui una contraddizione fra la giurisprudenza francese e belga. Infatti la Corte di Cassazione francese colla sentenza 14 maggio 1828 (*Raccolta di sentenze* di SIREY, XXVIII, 122) ritenne che la disposizione dell'art. 663 del Codice Napoleonico si applica a tutti i terreni *attigui* alle case situate nelle città o nei sobborghi, benchè questi terreni non possano essere considerati nè come cortili, nè come giardini: essa si applica particolarmente ad un terreno che serva di passaggio per la coltura di un giardino. La Corte di Cassazione belga colla sentenza 24 aprile 1857 (PAS., 1857, I, 310) decise invece in senso contrario.

Ed ecco ora come si esprime il PARDESSUS (n. 148) su questo argomento. Egli avverte che poco importa qual sia la natura della proprietà che si tratta di chiudere. I termini dell'art. 663 del Codice Napoleonico (conforme all'articolo del Codice italiano che esaminiamo) comprendono ogni maniera di cose fondiarie nelle espressioni case, giardini e cortili: perocchè non può esservi nel recinto di una città o dei suoi sobborghi altra specie di proprietà. Dunque niuno potrebbe ricusarsi a questa chiusura col pretesto che la sua proprietà, quantunque posta nel recinto di una città o dei suoi sobborghi, non fosse precisamente della specie di quelle indicate dall'art. 663 del Codice Napoleone.

Ciò che devesi accuratamente osservare si è che le due proprietà debbono essere contigue, affinchè il muro di cinta possa servir loro di separazione e poste entro l'ambito della città o dei suoi sobborghi. Deriva da questo che la *chiusura forzata* non può farsi valere nelle campagne e nelle località che non sieno considerate città o sobborghi.

735. La legge accenna solo alle città e ai sobborghi, poichè nelle campagne e nei villaggi i fondi sono aperti, ed anche un muro di cinta sarebbe insufficiente per impedire il ladronaggio, potendosi sormontare nell'ordinaria assenza delle persone che vi dimorano. E quindi se per l'art. 442 ciascun proprietario ha diritto di chiudere il suo fondo, non può peraltro obbligare l'altro proprietario confinante, in forza del presente articolo, di contribuire alle spese di costruzione o di riparazione di tale muro, perchè esso riguardandosi, per così dire, come una superfetazione, non è imposto dalla legge.

Tuttavia la enumerazione di città e sobborghi non è limita-

tiva, ma nominativa, potendosi estendere tanto a quei centri ai quali per un atto dell'Autorità amministrativa spetta il titolo di città, come a quelli a cui, sebbene non sieno città, pure hanno una importanza tale da essere considerate come città, sia per la loro popolazione, sia per i pubblici stabilimenti di beneficenza o d'industria, sia per le professioni, per le arti e pei mestieri che vi si esercitano. Per lo che spetta in tal caso ai Tribunali di decidere (DEMOLOMBE, XI, 382; LAURENT, VII, 499; PACIFICI-MAZZONI, 448; MATTEI, II, pag. 277; DURANTON, III, 319). Il CARABELLI però dice che il ritenere città e sobborgo un centro popoloso è competenza governativa in quanto non fosse già determinato (sugli art. 559 a 561).

Il PARDESSUS (n. 147) così si esprime: « Non è sempre facile il riconoscere quando una comunità di abitanti sia una città. Alcune leggi antiche adoperano questa medesima denominazione, e, sebbene delle carte, dei monumenti, delle antiche fortificazioni, dei privilegi o altri simili dati potessero somministrare i mezzi da rimuovere l'incertezza, l'applicazione di tali atti era tuttavia ardua assai. Ma ora che sono spariti i feudi e i privilegi; che Comuni, un tempo molto piccoli, sono divenuti considerevoli; che altri sono notevolmente scemati, la difficoltà diviene ancora maggiore: vi è incertezza perfino sull'Autorità competente per dare in questo caso la denominazione di città alla tale o all'altra riunione di abitanti.

Sotto moltissimi rapporti, cotal denominazione interessa senza dubbio l'ordine pubblico e parrebbe che il governo soltanto fosse competente a ciò. Se non che la difficoltà può sorgere trattandosi d'interessi e di diritti particolari: e i Tribunali, soli investiti del diritto di sentenziare sugli interessi privati, non possono differire il giudizio sotto il pretesto dell'oscurità o del silenzio della legge.

In codesto caso sembra che debbano decidere secondo le qualificazioni date al Comune in atti non sospetti; o, in mancanza di tali prove, ordinarie che, dentro un termine stabilito, chi pretende che il Comune sia una città esibisca un atto amministrativo che gli conferisca espressamente o riconosca implicitamente in lui questa qualificazione: e se non si esibisce nessun atto, debbano sentenziare secondo le loro particolari cognizioni.

Nella stessa guisa che non è sempre agevole il determinare quando una riunione di abitanti debba portare il nome di città, non lo è tampoco il riconoscere precisamente a qual punto finisca

il sobborgo di una città che può avere una parte del suo territorio composta di proprietà puramente rurali o di case isolate e destinate alla semplice coltura o al piacere, senza essere in continuazione colle abitazioni agglomerate.

I piani e i catasti fatti per ordine delle Autorità competenti possono fornire dati preziosi. Malgrado gli inconvenienti che vi sono nel lasciare all'Amministrazione la decisione di una controversia meramente civile, essa sola potrebbe in questo caso dichiarare se le due proprietà che trattasi di separare mediante un muro di chiusura, facciano o no parte del sobborgo della città, e i Tribunali non potrebbero esimersi dal fondare le loro sentenze sulle dichiarazioni che facesse l'Amministrazione » (V. anche DEMO-LOMBE, XI, n. 380; AUBRY e RAU, II, pag. 231, nota 3; LAURENT, VII, n. 497; DALLOZ, *Rép.*, v. *Servitude*, n. 550-533).

In riassunto diremo che spetta ai Tribunali il decidere in fatto, se un centro abitato, in ragione dell'importanza più o meno grande del sito, della sua popolazione, dei suoi stabilimenti pubblici di beneficenza od altri, si debba o no considerare come città. Se esiste un atto dell'Autorità amministrativa, che conferisca espressamente, o che riconosca implicitamente questa qualificazione al luogo di cui si tratta, i Tribunali saranno naturalmente indotti a conformarvisi.

Nel Belgio, dove non vi è più dazio, non vi sono più porte, muri, fossi; e quindi non v'è sobborgo propriamente detto. Così è stato giudicato che i Comuni limitrofi di Bruxelles, come quello di Anderlecht, non sono sobborghi della città (Sentenza della Corte d'Appello di Bruxelles, 19 dicembre 1856; PAS., 1857, II, 80).

736. Proseguendo ripetiamo che le case, i cortili e giardini o altre loro dipendenze devono essere situate tutte dentro la cinta della città o dentro i termini del sobborgo (PACIFICI-MAZZONI, n. 449; PARDESSUS, n. 148): talchè colui che sia all'estremità di un sobborgo non avrà diritto di costringere alla chiusura forzata il vicino, la cui casa, cortile e giardino non ne faccia parte.

Il LEPAGE (n. 104) è dello stesso parere ritenendo che il proprietario di un terreno, che finisce al limite di una città, non ha diritto di obbligare il proprietario di un terreno contiguo, che comincia la campagna, a contribuire alle spese del muro con cui vuol chiudere la sua proprietà e viceversa.

737. Il sobborgo, dice il MATTEI, per regola è la continuazione delle case che sono fuori delle porte di una città: in altre

parole sono quelle riunioni di case, contigue o vicine alle città, che i Latini appellavano *suburbium*.¹

738. Il dichiarare fin dove si estenda un sobborgo spetta all'Autorità amministrativa e ai Tribunali (i quali, secondo PARDESSUS (n. 147), non potrebbero dispensarsi dal fondare le loro sentenze sulle dichiarazioni che in tale materia facesse l'Amministrazione) spetta il decidere (V. anche PACIFICI-MAZZONI, n. 447; MALPICA, n. 87; MATTEI, II, pag. 277).²

739. Il diritto di chiusura forzata è anch'esso facoltativo; perciò è esercibile dopo qualunque spazio di tempo: in altri termini esso è imprescrittibile (BOILEUX, sull'art. 663 del Cod. fr.).

740. Questa chiusura forzata deve eseguirsi mediante muro fatto con cemento e non a secco: quindi non può farsi con siepe, tavole, palizzate e cancelli.

Se non che la legge nulla determina quanto alla qualità dei materiali o al genere di costruzione, essendo questa materia più artistica che legale. Il PARDESSUS (n. 150) dice che l'impiego e la qualità dei materiali dipende dall'uso dei luoghi e le spese debbono sopportarsi in comune. Non è poi in facoltà di uno dei vicini di costruire o di esigere che si costruisca il muro di cinta con materiali più costosi e con una spesa più considerevole di quella che si suol fare ordinariamente. I Tribunali debbono rispettare non pure l'uso, ma debbono tener conto eziandio della povertà di qualcuno dei vicini, a cui la costruzione del muro potrebbe essere più onerosa che utile.

Il LEPAGE (n. 98) dice presso a poco che chi vuol chiudere il suo fondo non ha diritto di esigere dal vicino che la metà della spesa e del terreno di un semplice muro di cinta. Se desidera un muro più forte e più costoso, dovrà prendere la eccedenza di terreno dalla sua parte e sopportare da solo la eccedenza di spesa; ma questo muro non sarà comune pel godimento e pel manteni-

¹ *Suburbium*, Sobborgo. I Romani avevano anche *Suburbanitas*, i Sobborghi e, figuratamente, Vicinanza, e *Suburbanum* o *Suburbana*, Poderi, terre, beni, villa vicino alla città, nei sobborghi della città, come pure *Suburbanus*, Vicino alla città, nei sobborghi della città, suburbano, *rura suburbana*, villa suburbana, *ager suburbanus*, *gymnasium suburbanum*. Nel *Cod. Theod.* si ha anche *suburbicarius*, lo stesso che *suburbanus*.

² Modifichiamo con ciò quanto abbiamo detto al Capitolo I, *Generalità*, n. 45.

mento che fino all'altezza di chiusura: il soprappiù resterà proprietà di chi l'avrà costruito. E se questa eccedenza di chiusura non porta verun segno di non comunione, il muro si presumerà comune nella sua totalità (Argom. dall'art. 653 del Cod. fr., conforme all'art. 546 di quello italiano).

741. In quanto alla grossezza di tali muri ed alla profondità delle loro fondamenta il legislatore non poteva determinar nulla, dipendendo esse dall'altezza, dalla natura del terreno e dalla qualità dei materiali: quindi nella costruzione si deve badare alla solidità e statica del muro, come alla sicurezza delle rispettive proprietà. Comunemente, affinchè il muro sia solido, si adotta la grossezza di sessanta centimetri. Del resto si devono seguire le regole dell'arte e gli usi locali, come c'insegnano LAURENT (n. 501) e PARDESSUS (n. 149 e 151).

742. Circa all'altezza del muro, l'articolo in esame vuole che sieno osservati i regolamenti particolari, e, solo in mancanza di questi o di una convenzione, determina l'altezza di tre metri dal suolo a spese comuni fra i confinanti. Epperchè, dice il CARABELLI (loc. cit.) devesi ritenere, seguendo la lettera della legge, che un vicino potrà, in quanto non vi ostino regolamenti particolari, o convenzioni, alzare di oltre tre metri il muro di cinta, qualora sostenga da solo la spesa della maggiore altezza, e ciò in armonia anche all'art. 553, sempre però che non venisse violata la distanza legale riferibilmente a un muro di fronte, a senso dell'art. 571.

Da quanto abbiamo detto risulta che i vicini possono per convenzione derogare tanto ai regolamenti, quanto alla legge, col fissare un'altezza maggiore o minore di tre metri (TOULLIER, n. 162; LOCRÉ, t. VIII, pag. 343; ZACHARIAE, loc. cit., § 240, in fine; art. 12 del Tit. prelim. del nostro Cod. civ., arg. e contrario « *pacta vestra, leges vestrae* »: contro, DEMOLOMBE, XI, n. 378).

743. E qui giova osservare che se si alzò il muro oltre i tre metri, non sarà più in facoltà del vicino, senza il consenso dell'altro, di abbassarlo e portarlo all'altezza legale; perchè presumesi che la maggior altezza in cui trovasi dipenda da una convenzione. Non è lo stesso se il muro venne costruito per consenso ad una altezza inferiore. Uno dei vicini potrebbe pretendere di rialzarlo; poichè la *servitus altius non tollendi* non si suppone, nè si potrebbe dedurre dal solo fatto che il muro fu fin da principio costruito a quell'altezza (MATTEI, II, pag. 278; PACIFICI-MAZZONI, n. 453;

PARDESSUS, n. 151; DEMOLOMBE, XI, 383; AUBRY e RAU, II, § 200, pag. 234, nota 9; MERLIN, *Rép.*, v. *Servitude*, sect. VI, § 4; FERRIÈRE, *Cout. de Paris*, tit. *des servit.*, ad fin.). Ciò dei muri costrutti sotto la nuova legge.

744. Il FRANCILLO (loc. cit.) riferisce che qualcuno¹ ha manifestato la opinione che questa disposizione di legge riguardi e contempli solamente i muri di cinta o divisionali tra luoghi aperti a pianterreno ed a pari livello, e non i muri comuni divisorii tra l'un casamento e l'altro.

Cotale opinione è evidentemente erronea: 1.º perchè la legge non include queste particolarità, nè fa tale distinzione, e *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*; 2.º perchè questo muro di cinta è chiamato divisorio anche nell'art. 561, e quindi per tal modo il muro divisorio tra due case è pure muro di cinta; 3.º perchè se fosse, come si pretende, mancherebbe nel Codice la disposizione, affinchè i proprietari di due terrazze limitrofe si potessero garantire a vicenda o si darebbe luogo all'inconveniente che ciascuno potrebbe inalzare per difesa un muro a quell'altezza che gli piacesse, quando non dovesse osservarsi quella di tre metri, togliendo al vicino parte dell'aria ed impedendogli di avere la veduta da un suo terrazzo o belvedere propinquo.

Epperò se per l'art. 442 si dà a ciascuno la facoltà di chiudere il proprio fondo, non vi sarebbe altra disposizione che questa per determinare l'altezza di tale chiusura. Nè è da supporre che il legislatore abbia voluto lasciare tale diritto in balia dei regolamenti locali. Eppoi non vi sono le stesse circostanze, le stesse causali, gli stessi bisogni tanto pel pian terreno che pei piani superiori?

L'ingegnere FRANCILLO nel suo libro sulle *Servitù prediali* (Napoli, 1884) dice delle belle cose, ma adopera un linguaggio dialettale e uno stile tutto proprio da mettere in imbarazzo talvolta il lettore per ricavarne il senso. Ha poi il difetto, brutto difetto, di non citar quasi mai gli autori e quando li cita, li cita senza indicare nè l'opera, nè la pagina o il numero. Non sappiamo quindi precisamente a chi voglia ora alludere, e, siccome noi abbiamo sott'occhio quasi tutti gli scrittori antichi e moderni sulla materia che trattiamo, abbiamo notato che il CARABELLI (*Annotazioni pratiche alle Servitù prediali*, Milano, 1881) dice appunto che l'art. 559 contempla i muri di cinta o anche divisorii *a pari livello* sul suolo terreno e che separano le rispettive proprietà, cortili e giardini; l'articolo 560 i muri divisorii *a livello diverso*: entrambi contemplano il carico delle spese per la costruzione e riparazione dei detti muri. L'art. 561 poi si riferisce al modo col quale un vicino può esimersi dal contribuire alle spese.

Per siffatte ragioni adunque, trattandosi di due terrazze che sieno o no a livello, ciascuno dei due proprietari ha diritto di costringere l'altro alla costruzione del muro di separazione o di cinta dell'altezza di tre metri dal punto più alto.

Vanno però esentate da tale prescrizione le terrazze battute senza parapetto (dette a Napoli *Lastrici carosi*) e inaccessibili, e i tetti pei quali cessa lo scopo della garanzia reciproca.

L'abolito Codice Napoletano, compilato su quello Napoleonico, imponeva (art. 584) diverse altezze pel muro di cinta, e così nelle città da cinquanta mila anime o più doveva essere di dodici palmi e mezzo (compresavi la cresta) e nelle altre città inferiori al detto numero di abitanti doveva essere di dieci palmi. Il nostro Codice ha tolto questa distinzione che non aveva nessuna ragione di essere ed ha prescritto indistintamente l'altezza di tre metri.

Resta ora a vedersi se per avere il nostro Codice detto che l'altezza sarà determinata secondo i *regolamenti particolari*, e solo in mancanza di questi o di una convenzione, essa dovrà essere di tre metri, si debba stare nel Napoletano all'antica consuetudine che richiedeva l'altezza di otto palmi pei muri delle terrazze. Si può facilmente rispondere che non avendo il nostro legislatore fatto veruna distinzione tra i muri di cinta delle terrazze e quelli del pian terreno, ed avendoli anzi riuniti nella generale espressione usata nell'art. in esame, ne viene di conseguenza che tanto per gli uni che per gli altri si richiede la stessa altezza: e poi se è abolita l'altezza di dodici palmi e mezzo e di dieci, s'intende abolita anche quella di otto palmi (V. su questa materia il MAZZA, op. cit., vol II, pag. 213 e seg.).

745. Ed ora che cosa si dovrà dire dei muri costrutti sotto altre leggi ad un'altezza minore? Il PARDESSUS (n. 151) dice che in quanto ai muri anteriormente costrutti ad un'altezza minore, se la consuetudine e gli usi costanti e riconosciuti non ne esigevano una maggiore, devono sussistere finchè non avvenga la loro ricostruzione per vetustà, strapiombo o simili (V. anche PACIFICI-MAZZONI, n. 455; MARCADÈ, sull'art. 663, I).

Il CARABELLI poi osserva che l'art. 559 dicendo che i *muri da costruirsi in avvenire* devono essere all'altezza di tre metri, si deve per ciò ritenere relativamente ai muri di cinta che esistevano prima dell'attivazione dal Codice civile vigente, che il concorso nelle spese dei restauri e delle ricostruzioni debba esser comune senza riguardo all'altezza del muro.

746. Si è sollevata una grave questione ed è se uno dei vicini che abbia a sue spese e nel proprio suolo costruito un muro di cinta o forzata chiusura possa costringere l'altro all'acquisto della comunione mediante il rimborso della metà del suo valore stimato secondo l'altezza che deve avere come tale, e il valore del terreno che il vicino doveva fornire e da cui fu dispensato.

Anche su tale questione i pareri sono discordi.

DELVINCOURT (t. I, pag. 393), DURANTON (t. III, pag. 115, n. 323), PARDESSUS (n. 152), TAULIER (*Théorie raisonnée du code civil français*), DEMOLOMBE, opinano che possa costringere l'altro ad acquistare la comunione, ritenendo tale costruzione come cosa utile al vicino, e riflettendo che, *demolendo il muro esistente*, può forzare il vicino a contribuire alla spesa della nuova costruzione.

POTHIER, TOULLIER (*Droit civil Français suivant l'ordre du Code*, t. III, n. 164, nota 4), MARCADÈ, LAURENT, AUBRY e RAU sono di contraria opinione, ritenendo che la legge autorizzi a costringere il vicino a contribuire alle spese di costruzione di un muro di cinta, ma non accordi il diritto di costringere l'altro all'acquisto della comunione.

Del resto l'art. 561 ha tolto siffatto dubbio; poichè se ciascuno ha il diritto di rinunciare alla comunione del muro, per la stessa ragione non ha l'obbligo di acquistarla, valendosi della facoltà di rinunzia qualora gli venisse offerta dall'altro proprietario.

Se non che non si potrà costringere il proprio vicino ad acquistare la comunione di un muro sotterraneo, od a contribuire alla sua costruzione; poichè la legge non dispone che pei muri di chiusura in elevazione sul suolo (V. LEPAGE, n. 421).

L'art. 561 del Cod. italiano ha posto fine a tali contese sorte in Francia nel silenzio del Cod. napoleonico (ZACHARIAE, I, § 240, testo e note).

Il CARABELLI così si esprime a tal proposito: « Giova osservare che l'art. 559 allude ai muri di cinta da costruirsi (e quindi non ancora costruiti), o, se costruiti, che siano in comunione, dacchè per l'art. 561 il vicino può esimersi dalle riparazioni rinunciando alla comunione: per cui se un muro di cinta o divisorio comunque a confine fosse proprio di un confinante, il vicino non potrebbe essere obbligato a contribuire nella spesa di costruzione di altro muro, esistendone già uno, ma neppure alle riparazioni; poichè non essendo comune, non havvi possibilità di rinunciare alla comunione. È come se avesse rinunciato.

Il proprietario del muro però *potrebbe demolirlo* in forza del diritto suo esclusivo di proprietà e domandare che il confinante concorra nella spesa di costruzione di un muro a cavaliere del confine: egli non potrebbe, lasciando sussistere il suo muro, domandare che il vicino ceda la metà del terreno su cui il muro di separazione si potrebbe costruire; perchè il vicino non acquisterebbe il diritto di comunione concessa dagli art. 556 e 561, non essendovi la contiguità del fondo al muro ».

747. Si è pur sollevata un'altra grave questione ed è, se l'uno dei vicini, a beneficio dell'altro, o ambedue reciprocamente, possano rinunciare al diritto di chiusura.

Quantunque insigni giureconsulti abbiano sostenuto che nol si possa, pure è prevalsa la massima che lo si possa, perchè la ragione principale della disposizione legislativa, di cui ci occupiamo, è l'interesse privato e non quello pubblico (LAURENT, VII, n. 499; DEMOLOMBE, XI, n. 378; SOLON, n. 216).

Il CARABELLI peraltro dice che la chiusura essendo obbligatoria nelle città e nei sobborghi, se uno dei vicini la chiede, non varrebbe una rinuncia pel futuro; intendendosi per *vicino* il proprietario limitrofo che possiede a confine, mentre a entrambi i confinanti giova la difesa della rispettiva proprietà.

748. Aggiungiamo a tutto ciò che il muro di cinta, quantunque il Codice non lo abbia detto, dev'essere terminato a doppio piovante per indicare la sua comunione; e ciò per illazione dell'art. 547.

749. I tre metri d'altezza di tal muro si debbono contare dal suolo più alto, come si rileva anche dall'art. 560.

750. Per le riparazioni la spesa deve pagarsi per metà da ciascuno dei proprietari, qualunque sia la grossezza che occupa la parte riparata.

751. È chiaro che, prima di costruire il muro di chiusura, bisogna ottenere il consenso del vicino, o, nel caso che egli vi si rifiuti, l'autorizzazione del Tribunale, e far regolare amichevolmente, od in giudizio o per mezzo di periti, la qualità dei materiali da impiegarsi, l'altezza, lo spessore e la profondità che dovrà avere il muro (LEPAGE, n. 100).

752. Aggiungiamo pure che la disposizione dell'art. 559 non è applicabile nelle zone delle servitù militari delle piazze di guerra (Sentenza della Corte d'Appello di Colmar, 26 novembre 1863; *Jour. du Pal.*, 1864, 16). V. anche Cap. II, Sezione seconda.

753. Veniamo ora all'esame dei due successivi articoli, il 560 e il 561, che non hanno corrispondenti nel Codice Francese.

L'art. 560 dice che nel caso in cui nelle città o nei sobborghi un muro sia divisorio di due fondi, l'uno superiore, l'altro inferiore, il proprietario del fondo superiore dovrà sopportare per intero le spese di costruzione e di riparazione del muro sino all'altezza del proprio suolo: la parte del muro che sorge dal suolo del fondo superiore sino all'altezza indicata nell'articolo precedente, sarà costrutta e riparata a spese comuni.

Come ognun vede questo articolo è così chiaro da non aver bisogno di veruna spiegazione. Solo si può far rilevare che se il muro divide due fondi posti nel medesimo livello deve avere l'altezza di tre metri ed una proporzionata grossezza, la quale ricade metà sul fondo dell'uno e metà sul fondo dell'altro. Però se il muro divide due fondi posti in differente livello, uno, cioè, inferiore e l'altro superiore, certamente questo muro per poter resistere alla spinta del terrapieno dovrà avere una grossezza maggiore di quella che si richiederebbe se non fosse destinato a prestare tale resistenza: quindi ne viene di giustizia che la maggiore grossezza vada a posare sul suolo del proprietario superiore.

Il CARABELLI dice che se il muro fosse divisorio di due fondi che hanno *diverso livello*, il proprietario del fondo superiore dovrebbe sostenere per intero la spesa di costruzione e riparazione del muro fino all'altezza del proprio suolo; poichè, come abbiamo avvertito all'art. 546, quella tratta di muro si presume di sua proprietà. In comune quindi sarà la spesa per la parte superiore e fino all'altezza di tre metri o a quella stabilita da regolamenti particolari o da convenzioni.

DESGODETS all'art. 209 delle *Consuetudini* di Parigi dice che se il suolo di uno dei due fondi è più elevato, i 10 piedi (32 decimetri) d'altezza si misurano da questa parte, ed il proprietario del suolo più basso non contribuirà alla spesa che fino all'altezza di chiusura, misurata dalla sua parte: il di più è a spese del proprietario del terreno più elevato, che deve sopportare i carichi ai quali dà luogo lo stato della sua proprietà.

Quest'ultimo è anche tenuto a fare dalla sua parte un contromuro per impedire che la chiusura sia distrutta dal movimento delle terre, che la sospingerebbero.

Il PARDESSUS (n. 150) e con esso il TOULLIER (t. III, n. 162) e il DELVINCOURT (t. I, pag. 393) dice che allorquando due fondi

non sono posti sullo stesso piano, come avviene nei monti, nei colli e nelle loro valli, e che a cagione della disposizione dei luoghi non è possibile di edificare un muro di cinta che presenti la stessa elevazione dalle due parti, i due vicini hanno il diritto di esigere che il muro abbia, a partire dal suolo più elevato, l'altezza voluta dalla legge: questa parte superiore si fa a spese comuni, e la parte inferiore rimane a carico di colui che pei suoi lavori di livellazione ha necessitata la costruzione di un muro di sostegno.

Come si vede, quantunque il Codice Napoleone si limiti alla sola disposizione dell'art. 663, conforme presso a poco all'art. 559 del Codice italiano, i commentatori francesi hanno supplito alla sua deficienza ed hanno evidentemente in questa occasione, egualmente che in altre, fornito larghe vedute al nostro legislatore.

Nel *Codice belga degli architetti* al n. 279 per argomentazione dall'art. 698 del Codice francese, conforme all'art. 641 di quello italiano, si dice che se il terreno più elevato formasse un terrapieno, il proprietario dovrebbe fare da solo le spese del muro che gli servisse di sostegno; ma non avrebbe diritto ad una *indennità di sopraccarico* (si noti, come abbiamo già detto altrove che il nostro Codice non ammette indennità di sopraccarico), se il vicino esigesse la costruzione di un muro di chiusura sul muro del terrapieno. È un inconveniente dello stato della sua proprietà, ed egli deve subirlo. (V. DEMOLOMBE, XI, n. 384 e PARDESSUS, n. 150).

Osserva il FRANCILLO (sull'art. 560) che nasceva prima questione se essendo i fondi di diverso livello, e la parte sottoposta del muro formando sostegno di un terrapieno, il proprietario inferiore fosse obbligato a contribuire per la metà per l'intera altezza del muro.

La equità esige che il proprietario superiore debba soggiacere da solo alla spesa di quella parte che sostiene il terrapieno, e che di più il proprietario inferiore possa esigere pella massima della chiusura forzata la costruzione a spese comuni dalla parte superiore al muro di sostegno.

Tali principii, egli soggiunge, sono confermati dal nostro Codice, il quale provvidamente ha troncati i dissidii che potevano sorgere a tale riguardo escludendo nell'altezza la parte del muro che sostiene il terrapieno: nè era giusto che vi fosse stata compresa; poichè in siffatto modo sarebbe stata illusoria la garanzia, ed il proprietario superiore avrebbe potuto facilmente scalare il muro e discendere nel fondo sottoposto o viceversa.

Nel caso che per elevare il detto muro di cinta dell'altezza di tre metri bisognasse impiantarlo sopra un muro già esistente che forma sostegno del terrapieno del fondo superiore ed appartenente al proprietario di questo, è d'uopo che le riparazioni di cotal muro si facciano a spese comuni, perchè il vantaggio è reciproco.

Di più il proprietario inferiore è obbligato a dare all'altro una indennità per la metà del suolo, poichè se non fosse esistito l'antico muro di sostegno al terrapieno ed egli avesse voluto esperire il suo diritto di chiusura avrebbe dovuto costruire il muro non nel posto in cui ora si trova, ma più in dentro al suo fondo col centro nella linea di confine, ed egli avrebbe perduto metà del suolo.

La disposizione dell'articolo in esame è applicabile certamente anche alle case, non essendosi fatta distinzione di fondi rustici ed urbani: quindi nel caso di due edifici a contatto, di cui uno sia superiore e l'altro inferiore, ciascuno dei proprietari può richiedere che si faccia il muro divisorio nella parte più alta a spese comuni, non ostante che il muro di sostegno sia molto alto e appartenga ad uno solo.

754. Sorge la questione se la linea di confine di due fondi essendo costituita da un rigagnolo o da un fosso, in modo che venga impedita la costruzione del muro di cinta, possa l'uno dei proprietari pretendere che si costruisca nel limite del fosso.

Noi crediamo che in questo caso non si possa esercitare questo diritto, perchè il divisorio forma esso stesso confine: anzi sarebbe ciò pregiudicevole all'uno dei proprietari per la perdita del fosso.

Nondimeno avendo ciascuno, in forza dell'art. 442, il diritto di chiudere il proprio fondo, l'altro può innalzare tale muro dalla sua parte a proprie spese.

Allora l'altezza del muro (dovendo questo far solo l'ufficio di chiusura e di custodia del fondo), non deve oltrepassare quella di tre metri; essendo questa la mente del legislatore.

Non può certo permettersi che uno dei due proprietari si serva di un tal mezzo per fare dispetto al vicino, e togliergli la veduta, essendo d'altronde sufficiente la detta altezza per la chiusura del fondo.

755. L'art. 561 dice che nei casi espressi nei due articoli precedenti, il vicino che non vuol contribuire alle spese di co-

struzione o riparazione del muro di cinta o divisorio relativamente alla parte che incombe in comune, se ne può esimere cedendo la metà del terreno su cui il muro di separazione deve essere costruito e rinunziando, sia prima che dopo la costruzione, alla comunione, salva la disposizione dell'articolo 556, ossia salvo l'acquisto della comunione del muro, che potrebbe indi ottenere. (V. TOULLIER, n. 218; ZACHARIAE, II, pag. 52; Sentenze della Corte di Cassazione Francese 3 dicembre 1862, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1862, I, 503 e 7 novembre 1864, ivi, 1864, I, 474: *contro*, DEMOLOMBE, n. 379 e sentenza della Corte d'Appello di Gand 19 luglio 1877, *Pas.* 1877, II, 390).

Questo diritto di rinunzia compete in ambedue le ipotesi esaminate nei due precedenti articoli, ossia nell'ipotesi di un muro che serve solamente di divisione fra due fondi posti al medesimo livello, e di un muro che serve di separazione e sostegno fra due proprietà una superiore e l'altra inferiore.

Nella prima ipotesi, le cose procedono colla massima semplicità e regolarità; non così nella seconda. Infatti supposto che non esista nessun muro di separazione fra due fondi di livello disuguale, potrebbe domandarne la costruzione il proprietario superiore o quello inferiore. Se la domanda il proprietario superiore, quello inferiore può essere costretto a cedere una parte del suo suolo per esimersi dall'obbligo della contribuzione; non così se la costruzione è domandata dal proprietario inferiore, specialmente quando si rende necessaria per costruire il muro di divisione o quello di sostegno.

Ecco come si esprime a questo proposito il PACIFICI-MAZZONI (n. 465 a 470).

Il nostro legislatore, egli dice, coll'art. 561 sancisce a favore di ciascuno dei vicini il diritto di esimersi dall'obbligo di contribuire alla spesa di costruzione e di riparazione dei muri di chiusura forzata, troncando così la questione cotanto agitata sotto il Codice Napoleonico che manca di testo e spesso, è risolta dalla comune dei dottori e dei tribunali (MALLEVILLE, TOULLIER, AUBRY e RAU, MASSÉ e VERGÈ su ZACHARIAE, MARCADÉ, PERRIN, CAROU, TARDIF su FURNEL, SEBIRE e CARTARET: sentenze della Corte di Cassazione di Parigi, 29 dicembre 1819, 5 maggio 1828, 7 gennaio 1834, 28 maggio 1838 e 3 dicembre 1862; della Corte d'Appello di Douai, 5 febbraio 1848, di quella di Angers, 12 marzo 1847, di quella di Bordeaux, 14 giugno 1855, di quella di Parigi, 14 novembre 1860).

Questo diritto di rinunzia compete in tutte e due le ipotesi esaminate nei due precedenti articoli, cioè, che il muro serva solamente di separazione, o di separazione e di sostegno. Nella prima ipotesi, la rinunzia alla comunione del muro da ripararsi, e la cessione della parte del suolo su cui deve farsi la costruzione, procedono colla massima semplicità e regolarità. Ma merita serio esame la seconda ipotesi, la quale si risolve in vari casi.

Suppongasi in primo luogo, che non esista affatto muro e che il proprietario del fondo superiore chiami quello dell'inferiore a contribuire alla spesa di costruzione: questi, che sarebbe tenuto alla contribuzione di tre metri di muro sorgenti sul piano superiore, potrà essere costretto a cedere una porzione del suo suolo per esimersi dall'obbligo della contribuzione? Benchè possa opporsi per ragione di dubitare che, incumbendo al proprietario del fondo superiore l'obbligo di costruire la parte di muro che deve servire di sostegno, spetti sempre a lui il dare il terreno per la costruzione del muro; tuttavia la disposizione della legge è assoluta e nulla ripugna alla sua applicazione, specialmente se si consideri che la parte di muro, che s'innalzerà dal piano del fondo superiore, in tanto potrà sussistere, in quanto sia costruita la parte di muro che deve servire di sostegno.

Ma se il proprietario del fondo inferiore chiami quello del superiore alla costruzione del muro di separazione, questi potrà esimersi coll'abbandono della parte di suolo necessaria alla costruzione? Parrebbe di no, quando per costruire il muro di separazione fosse necessario di costruire quello di sostegno; il quale, mentre è per legge a carico esclusivo del proprietario superiore, verrebbe invece a gravare indirettamente sull'inferiore. Nondimeno è indubitato che il proprietario superiore non può essere costretto a costruire il muro di sostegno (tranne che per fatto suo non siasi reso necessario per rimuovere ogni danno, che altrimenti sarebbe cagionato al fondo inferiore): in conseguenza converrebbe per necessità che lo costruisse l'inferiore, se volesse alzare precisamente sul confine il muro di separazione.

Eliminata questa parte di muro di sostegno, resta quella di separazione che diverrebbe comune, e dalla cui costruzione il proprietario superiore, come ogni altro, può esimersi colla cessione di una parte di suolo. Ne risulta, certo, gravissima la condizione del proprietario inferiore; ma alla circostanza affatto speciale e sfavorevole, che il suo fondo sia più basso dell'altro, niuna ra-

gione di giustizia consente che egli possa riparare a spese del vicino superiore.

Suppongasì, in secondo luogo, che esista il muro di sostegno e capace di sorreggere il muro di separazione; come l' uno dei due proprietari potrà esimersi dal contribuire alla spesa della costruzione di questo? Può dirsi che il proprietario superiore, non potendo cedere una parte del suolo, perchè, come d'ordinario, il muro di sostegno è costruito sul confine, cederà una parte del muro, e l'inferiore senza difficoltà cederà una parte del suo suolo. Di qua la conseguenza che, se l' inferiore debba costruire, converrà che aderentemente al muro di sostegno alzi la metà delle fondamenta del muro di separazione; e che la cosa stessa dovrà fare il superiore per profittare della cessione della particella di suolo. Conseguenze strane, dannose, gravissime, ma pure inevitabili, attesa la disposizione assoluta e generale della legge.

Che se poi il muro esista e debba ricostruirsi o ripararsi, la rinunzia alla comunione non farà sorgere grave difficoltà.

756. L'articolo in esame dice che nei casi espressi nei due precedenti articoli, il vicino che non vuole contribuire alle spese di costruzione o riparazione del muro di cinta o divisorio, se ne può esimere cedendo la metà del terreno da cui il muro di separazione dev'essere costruito, ecc.; ora si può far la questione se si debba pretendere l'indennizzo di questa cessione di terreno.

Senza entrare nelle considerazioni di diritto per vedere se spetti tale compenso, è facile risolvere il dubbio, osservando che se il legislatore lo avesse voluto, lo avrebbe espressamente dichiarato, come ha fatto per l'articolo 555: *Ubi voluit dixit, ubi noluit tacuit.*

757. Non sembra poi logica la riserva per la quale il rinunziante può riacquistare la comunione del muro di cinta. Il proprietario che ha fatto una rinunzia, non può riprendersi la cosa rinunziata: diversamente la rinunzia non avrebbe un carattere serio e stabile, ma sarebbe condizionata e soggetta al comodo ed al capriccio del rinunziante. Del resto questa riserva non è dichiarata, nè concessa dall'art. 549 riguardante il muro comune, e bene sta. Ora, perchè la si deve ammettere pel muro di cinta? Vi è almeno una difformità ed un difetto di legislazione.

758. Quanto alla spesa per le riparazioni e ricostruzioni dei muri comuni non situati nelle città o nei sobborghi, veggasi l'articolo 548, vedasi poi il successivo articolo circa la facoltà di esimersi dal contribuire a tali spese.

(Giurisprudenza).

SOMMARIO.

759. Articolo 559 del Codice civile: è assolutamente inapplicabile nei rapporti tra edifizii destinati all'utile pubblico ed edifizii privati; sotto il nome di edifizii pubblici si comprendono anche le ferrovie pubbliche; l'Amministrazione ferroviaria non ha quindi diritto di pretendere la comunione di un muro privato di cinta.
760. Muri divisorii fra due fabbricati e muri di cinta che separano case, cortili, ecc.: i vicini possono elevare oltre i tre metri tanto gli uni che gli altri.

759. La disposizione dell' art. 559 del Codice civile italiano è assolutamente inapplicabile nei rapporti tra edifizii destinati all'utile pubblico ed edifizii privati, senza distinzione tra il caso in cui il diritto di cui si tratta venga esercitato da un privato verso il demanio pubblico, o da questo verso un privato.

Sotto il nome di edifizii pubblici si comprendono anche le ferrovie pubbliche.

L'Amministrazione ferroviaria quindi non ha diritto di pretendere la comunione di un muro privato di cinta costruito sul confine, ma ove intenda procedere all'occupazione di esso, deve provvedere a norma delle leggi speciali sulle opere pubbliche e sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 10 novembre 1882; Quierolo c. Società delle ferrovie dell'Alta Italia; *Eco Gen.* 1883, *civ.* 84).

760. I vicini possono elevare oltre i tre metri non solo i muri divisorii fra due fabbricati, ma altresì i muri di cinta che separano le rispettive case, i cortili od i giardini, costituendo l'articolo 559 del Codice civile una eccezione limitata soltanto alla chiusura obbligatoria e al concorso alle spese, che non ha più luogo se la elevazione del muro superi la detta altezza (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 20 febbraio 1883; Auriemma c. Marasco; *Foro*, 1883, I, 1021).

(Casi pratici).

SOMMARIO.

- XXXIX. Proprietario di un cortile situato in una città od in un sobborgo: è obbligato a concorrere alle spese di costruzione e di riparazione del muro di cinta, che separa la casa dell'altro vicino dal cortile stesso, ecc.
- XL. Altezza del muro di cinta: in mancanza di regolamenti particolari o di una convenzione dev'essere di tre metri; vi è compresa nei tre metri anche la cresta o schiena del muro; muro che deve separare due fondi di ineguale altezza; spese relative.

CASO PRATICO XXXIX.

L'art. 559 del Codice italiano, conforme all'art. 663 di quello francese, concorda colle disposizioni dell'art. 549 del Codice italiano, conforme all'art. 656 di quello francese, che noi abbiamo spiegato col caso pratico n. XXVIII, e nella supposizione che anche nei cortili e giardini delle città e dei sobborghi il muro co-

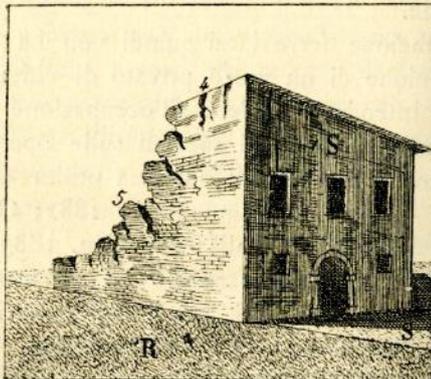


Fig. 44.

mune sostenga qualche edificio, o se non vi è appoggiato, si renda troppo grave la servitù di stillicidio, di prospetto e simili, per la vicinanza delle abitazioni, costringe il vicino proprietario di un cortile a concorrere alle spese di costruzione o di riparazione del muro di cinta, o *divisorio*, che separa la casa dell'altro vicino dal detto cortile.

In conseguenza il proprietario del cortile R è obbligato a concorrere alle spese di costruzione o di riparazione del muro n. 4,

che separa la casa dell'altro vicino S dal cortile R. Così la parte di questo muro segnata col n. 5, che è caduta, deve ricostruirsi a spese comuni, nè il vicino R può esimersene o rinunziare al diritto di comunione (Art. 559 e 549 del Cod. italiano conformi all'art. 663 e 656 di quello francese).

CASO PRATICO XL.

Parimente nelle città e nei sobborghi dovendosi costruire o riedificare il muro comune n.º 6, a spese dei due compadroni T ed U, l'altezza deve essere determinata dagli usi costantemente ricevuti o dai regolamenti particolari; ed in caso di mancanza di essi o di una convenzione, l'altezza sarà in avvenire di tre metri, secondo il Codice italiano, e senza riguardo al numero degli abitanti, e, secondo il Codice francese l'altezza nelle città di cinquanta mila anime o più dovrà essere in avvenire almeno di trentadue decimetri, e di ventisei decimetri nelle altre città, sempre compresa la cresta (Articoli suddetti).

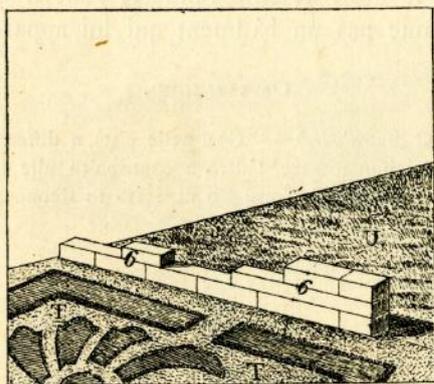


Fig. 45.

Cod. civ. it., art. 559. — Ciascuno può costringere il vicino a contribuire alle spese di costruzione o di riparazione dei muri di cinta che separano le rispettive case, i cortili e i giardini situati nelle città e nei sobborghi. L'altezza di essi sarà determinata secondo i regolamenti particolari, e, in mancanza di questi o di una convenzione, ogni muro di cinta o divisorio tra vicini da costruirsi in avvenire a spese comuni, sarà dell'altezza di tre metri.

Art. 549. — Qualunque proprietario di un muro comune

può tuttavia esimersi dall'obbligo di contribuire alle spese delle riparazioni e ricostruzioni, rinunciando al diritto di comunione, purchè il muro comune non sostenga un edificio di sua spettanza.

La rinunzia però non libera il rinunziante dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni a cui avesse dato causa col fatto proprio.

Cod. civ. fr., art. 663. — Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis èsdites villes et faubourgs: la hauteur de la clôture sera fixée suivant les réglemens particuliers ou les usages constants et reconnus; et, à défaut d'usages et de réglemens, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au dessus, et vingt-six décimètres (huit pieds) dans les autres.

Art. 656. — Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

OSSERVAZIONI.

Art. 663 (*Peut contraindre*). — Così nelle città, a differenza che nelle campagne, uno dei vicini può forzare l'altro a contribuire alle spese di cinta; ma nella discussione del Codice al Consiglio di stato fu riconosciuto, che i vicini

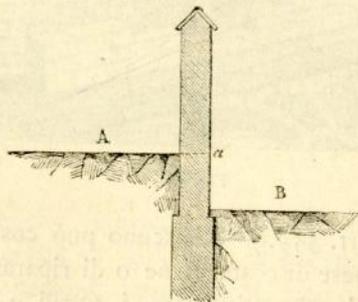


Fig. 46.

possono, se sono su ciò d'accordo, alzare la loro cinta ad una minore altezza. Ne risulta che nelle città stesse l'obbligazione di cintare i proprii fondi non è di diritto pubblico, ma di diritto privato.

Art. 656 (*En abandonnant*). — Vedi sopra le spiegazioni di questa espressione (pag. 423).

Al caso pratico n. 40 crediamo utile aggiungere che se il muro dovesse separare due fondi di ineguale altezza, il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e di riparazione del muro sino all'altezza del proprio suolo; e a spese comuni la parte che sorge dal suolo del fondo superiore fino all'altezza di tre metri da questo (Art. 560 del Cod. italiano che non ha corrispondente in quello francese).

Sia A il fondo superiore; B il fondo inferiore: il proprietario del fondo B sopporterà da solo le spese di costruzione e di riparazione del muro del suo suolo fino al punto *a*; da questo punto fino alla sommità quelle spese saranno comuni ai due proprietari contigui (V. sopra la fig. 46).

Altro esempio. — Il muro segnato coi n. 1 e 2 è divisorio tra il fondo A superiore ed il fondo B inferiore. Il proprietario A deve sopportare per intero le spese di costruzione e riparazione della parte del muro segnata col n. 2, fino all'altezza del proprio suolo. La parte n. 1 del muro che sorge dal suolo del fondo A, sino all'altezza determinata dai regolamenti o dalle convenzioni, o in mancanza di regolamenti o convenzioni, sino a tre metri, sarà costrutta e riparata a spese comuni.

Si noti che l'altezza del muro si misura dal suo piede sul fondo inferiore.

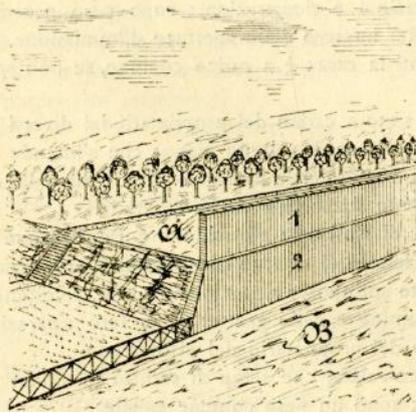


Fig. 47.

e) *Comproprietà fra proprietari di differenti piani di una casa.*

(*Dottrina*).

SOMMARIO.

761. Idee generali: differenza fra la comunione dell'edificio, i cui differenti piani appartengono a diversi proprietari e la comunione del muro divisorio, ecc.
 762. Rapporti giuridici fra i diversi proprietari di una casa: ognuno è proprietario esclusivo del piano o della porzione del piano a lui spettante; tutti sono comproprietari dei muri maestri, del tetto, delle scale, ecc.

- 763 e 783 a 785. Deriva da ciò che anche i pesi inerenti alla casa sono parte a carico comune, parte a carico dei singoli.
764. Pesi a carico comune: muri maestri, archi, pilastri, tetti e lastrici solari, anditi, porte, ecc.; le spese relative vengono ripartite in proporzione del valore del piano appartenente a ciascuno.
765. Criterii per determinare il valore di ciascun piano.
- 766 e 816. Misura del contributo a carico dei diversi proprietari.
767. Muri maestri: quali sono tali; ricostruzione e riparazione loro; la proprietà dei muri maestri appartiene rispettivamente ai singoli proprietari dei piani nella lunghezza e altezza relativa al piano di ciascuno; se sia permesso di aprirvi un vano, ecc.
768. Tetto: che s'intende sotto questa denominazione; riparazione o ricostruzione; è a carico di tutti i condomini, quando è chiuso e forma semplice copertura dell'edificio; se poi è usabile ed appartiene ad uno solo dei condomini, allora la contribuzione avrà luogo secondo i valori o le rendite rispettive; tetti alla mansarda con camere sottoposte, soprastrici e sottastrici.
769. I tetti non debbonsi confondere coi cosiddetti lastrici solari.
770. Anditi, porte, pozzi, cisterne, acquedotti, ecc.: sono del pari a carico comune e nella suddetta proporzione.
771. Latrine: riparazioni e ricostruzioni; sono pure a carico comune, ma in proporzione del numero delle aperture d'immissione.
772. Selciato davanti la casa: è a carico comune, se non spetta al Municipio di ripararlo.
- 773 e 787. Scale: sono a carico dei proprietari dei diversi piani, a cui servono, in ragione del valore di ciascun piano; che s'intende per scala.
774. Incomodi, danni e molestie derivanti dalle riparazioni e ricostruzioni: debbono egualmente sopportarsi dai proprietari.
775. Pesi a carico di ciascuno: riparazioni e ricostruzioni del pavimento sul quale il proprietario di ciascun piano cammina; che cosa s'intende per pavimento; parte sottoposta al pavimento; tele, rivestimenti di carte, ecc.
776. Vólte delle cantine e delle grotte: se la loro riparazione e ricostruzione sono a carico del proprietario del pianterreno.
777. Tetto o lastrico solare, che serve di soffitto all'ultimo piano: ricostruzione e riparazione; sono un peso comune eguale.
778. Danni che potrebbero derivare dalla ricostruzione e riparazione del pavimento per rovina o guasti delle vólte, dei solai e dei soffitti: risarcimento.
779. Puntellatura del pavimento, affine di poterlo riparare e ricostruire: spese relative; sono a carico del proprietario di esso.
- 780 e 806. Riparazioni e ricostruzioni: se ciascun comproprietario può liberarsi dall'obbligo relativo mediante l'abbandono della cosa comune.
781. Edificio distrutto per incendio, per terremoto o per vetustà: se i comproprietarii hanno il diritto di costringere il renitente a riedificarlo.
782. Casa rovinata totalmente e casa demolita per minaccia di rovina: in quale proporzione si debbano ripartire i materiali e l'area, ecc.
- 783 a 785 e 763. Lastrici solari: che s'intende sotto tale denominazione; riparazione e ricostruzione del lastrico solare; riparazione e ricostruzione della

- impalcatura che lo sostiene; distinzione se l'uso dei lastrici solari sia comune a tutti i proprietari o no.
785. Parapetti e ringhiere dei lastrici solari: a carico di chi sono.
- 787 e 773. Scala particolare che conduce ai lastrici solari: a carico di chi deve andare la sua ricostruzione e riparazione.
- 788, 789 e 843. Uso dei lastrici solari: lavori di manutenzione; non bisogna confondere la manutenzione colla riparazione e ricostruzione.
- 790, 791 e 792. Proprietario dell'ultimo piano di una casa: sopraelevazione di nuovi piani o nuove fabbriche; può farla quando non nuoccia al valore della proprietà degli altri; che s'intende per danno al valore della proprietà degli altri.
- 792 e 790. Lastrici a cielo: sopra-lastrici; lastrici accessibili sguarniti di parapetto; lo si può costruire senza che i proprietari sottoposti vi si possano opporre.
793. Lastrici posseduti non dal proprietario dell'ultimo piano, ma da qualcuno degli altri: se può costui cingerli di parapetto.
794. Proprietario dell'ultimo piano: se può cambiare il tetto in lastrico solare, senza il consenso degli altri proprietari.
- 795 e 796. Facoltà di sovraimporre: non è concessa a chi ha solo la proprietà di lastrici e non quella del piano sottoposto, ecc.; ultimo piano appartenente a più proprietari; anche ad uno solo dev'essere lecito di rialzare la sua parte del piano; se possono aprirsi finestre nei muri rialzati.
797. Proprietario dell'ultimo piano autorizzato a sovraimporre: se è obbligato ad indennizzare i proprietari inferiori.
798. Spese della perizia per la sovraimposizione, ecc.

761. Un edificio appartenente a più proprietari ha bisogno di leggi particolari, affinchè ciascuno di loro concorra alla esistenza ed al mantenimento dell'edificio stesso, e si tenga nei limiti imposti dalla economia.

La comunione in tal caso, sebbene si differenzi da quella del muro divisorio, pur tuttavia come per questo indica il diritto di possesso e non la proprietà dell'intero edificio. Infatti se uno dei proprietari ha diritto su tutto, non ha poi la proprietà che di una sola parte, e questa proprietà non è assoluta, ma relativa al vantaggio ed al comodo degli altri.

Che cosa avverrebbe se a ciascun proprietario fosse dato l'assoluto dominio del piano che possiede?

Egli potrebbe abbattere e modificare i muri maestri, aprire vani e fare riparazioni nel modo che meglio a lui piacesse, mettendo così a repentaglio la stabilità dell'intero edificio ed abbreviandone la durata.

Non dimeno, quantunque la posizione sia tutta diversa per rispetto al muro comune, e la comunione non si abbia per la

metà del muro, ma dal sotto in sopra e viceversa, il legislatore ha voluto serbare pressochè gli stessi principii di reciproca garanzia e di rispetto agli altrui diritti.

Basata la legge su questi concetti, s'intende di leggieri che qualunque riparazione da farsi in un edificio comune dev'essere soggetta all'assenso di tutti i proprietari, e ciascuno deve contribuire alla spesa per ragione di equità secondo il valore della proprietà che possiede; come pure non può portare alcuna innovazione che nocca agli interessi degli altri.

Tutto ciò è conseguenza dei principii generali di sopra stabiliti e di quelli dichiarati pei muri comuni: *Ubi eadem ratio, ibi idem jus statuendum.*

Veramente qui non si tratta di comunione assoluta; perchè negli articoli che esamineremo si contempla una casa che non è in comunione fra più persone, ma anzi è divisa per istrati orizzontali: la comunione sta solo in ciò che alcune parti di questa casa rimangono tuttavia in comune fra i diversi proprietari dei piani che la compongono.

Questo caso che fra noi è comunissimo nel Genovesato, non deve essere mai avvenuto nel Belgio; perchè, come fa notare il LAURENT (n. 487), non si trovano colà sentenze sulla materia nelle raccolte di giurisprudenza. Si potranno del resto consultare LAURENT (loc. cit. e seg.), DEMOLOMBE (n. 425 e seg.), AUBRY e RAU (t. II, pag. 415, note 20 a 23), TOULLIER (n. 223), DURANTON (n. 344 e seg.), LEPAGE (n. 109 e 309), PARDESSUS (n. 193).

Oltre i classici autori sopra citati, gioverà consultare, fra gli antichi: CAEPOLLA (*De servit. urb. praed.*, cap. LIX); e fra i non recenti: RICHERI (*Jurisp.*, t. XII, § 142); MANTELLI (t. VIII, pagina 269 e seg.); HAIMBERGER (*Il dir. romano priv. e puro*, § 232); TAVOLA *decennale di giurisprudenza* (v. *Casa divisa in più piani*); DIARIO FORENSE (t. XL, pag. 489).

A proposito del DIARIO FORENSE, è bene qui ricordare che nella specie molto insolita degli articoli 562, 563 e 564, vi si trova scritto che giova ricorrere, in mancanza di titoli, alla consuetudine (loc. cit.).

Fra gli autori moderni italiani, non sapremmo ricordarne altri, oltre quelli da noi citati nello svolgimento del presente argomento.

662. Ciò premesso, diremo che possono più persone accordarsi a costruire una casa a spese comuni e ripartirla poi per

piani o frazioni di piani, ovvero un solo proprietario può averla venduta o donata o legata collo stesso riparto, o più suoi eredi possono averne fatta tale divisione. Avvenendo questo, l'art. 562 del Cod. civ. italiano, affine all'art. 664 di quello francese, regola i rapporti giuridici fra i diversi proprietari di una casa. Ognuno è proprietario esclusivo del piano o della porzione del piano a lui spettante: tutti sono comproprietarii dei muri maestri, senza i quali i piani non esisterebbero, come pure del tetto, dell'andito, del pozzo, della scala che conduce a ciascun piano: insomma di qualunque parte della casa lasciata in comune, non che del suolo su cui è fabbricata.

763. Dall'essere quindi la casa parte propria dei singoli e parte comune, ne segue che anche i pesi ad essa inerenti sono parte a carico comune, parte a carico dei singoli, semprechè non vi provvedano i titoli di proprietà.

764. Sono a carico comune i muri maestri dall'imo fondamento alla sommità; gli archi e i pilastri che facendo le veci dei muri maestri, servono di sostegno agli edificii; i tetti, o in loro vece i lastrici solari, sieno essi di pietra, di lavagna o di asfalto. Devesi peraltro osservare in riguardo ai lastrici solari, che, siccome questi, oltre alla copertura dell'edifizio, servono anche per passaggio ed altri usi personali utili o dilettevoli, così se tutti i diversi proprietari possono approfittare di questa seconda loro destinazione, a tutti incombe l'obbligo di concorrere alle relative spese di riparazione e ricostruzione: se all'incontro quest'uso è riservato ad uno o ad alcuno di essi, in tal caso viene in applicazione l'art. 563 del Cod. civ. italiano, che non ha corrispondente in quello francese, secondo cui una quarta parte delle spese per le riparazioni e ricostruzioni dev'essere sopportata da coloro che ne hanno l'uso esclusivo, e le altre tre quarte parti sono a carico di essi e degli altri proprietari della casa in proporzione del valore del piano appartenente a ciascuno: per il che occorre che sia fatta una stima della intera casa e dei singoli piani, anche per la ripartizione delle imposte erariali e delle sovraimposte provinciali e comunali, in concorso dei proprietari, per avere la base per regolare la proporzione delle spese suddette.

765. E giacchè siamo entrati su ciò, siccome anche le spese relative agli altri pesi comuni debbono essere ripartite in proporzione del valore del piano appartenente a ciascuno, così bisogna ricercare da quali criterii si dovrà partire per determinare il valore di ciascun piano.

TOULLIER opina che si debba determinare in ragione dei suoi vantaggi assoluti, comparativamente agli altri piani (III, 223). V. AUBRY e RAU, II, § 221 ter, n. 2, pag. 415 e seg.; DEMO-LOMBE, XI, n. 429. V. anche la sentenza della Corte di Cassazione di Napoli, 26 febbraio 1877 (n. 828).

Il PARDESSUS (n. 193) c'insegna che devesi stimare il valore intrinseco dell'intera casa e quello di ciascun piano separatamente. Per esempio: il valore totale della casa essendo di centomila lire, il pianterreno è valutato separatamente trentamila lire; il primo piano, quarantamila lire; il secondo, ventimila lire, e il terzo diecimila lire: il valore del pianterreno essendo eguale ai tre decimi del valore intiero della casa, il proprietario di quel piano pagherà i tre decimi delle riparazioni; il proprietario del primo piano pagherà i quattro decimi; quello del secondo, i due decimi, e quello finalmente del terzo, il decimo. Questa operazione, che in Francia si chiama *ventilation* (stima) dev' essere fatta senza prendere in considerazione il valore artificiale di ciascun piano risultante da abbellimenti od ornamenti.

Della stessa opinione, che sembra la più giusta, è il PACIFICI MAZZONI (n. 474); ma da essa si allontana il FRANCIILLO il quale, infatti dice che quanto alla denominazione di *valore*, devesi por mente che esso in sostanza è il risultamento della rendita per la ragion di ragguglio. Ritenendosi ordinariamente per tutti i piani una medesima ragion di ragguglio, rimane costante uno dei fattori e quindi si assume l'altro per norma del ratizzo. Di più per rendere anche più semplici e spedite le operazioni, invece di adoperare le stesse rendite, si fa uso del loro rapporto. Così nel caso che si tratti di tre appartamenti di cui il primo desse la rendita di lire cento, l'altro di lire centocinquanta e l'altro di lire duecento, si usano i numeri 10, 15 e 20, ovvero 1, 1 e $\frac{1}{2}$, e 2, che sono i simboli o rappresentanze aliquote della rendita effettiva.

Quando le ragioni di ragguglio diversificano sensibilmente tra l'un piano e l'altro, il ratizzo deve farsi sempre secondo i due fattori sopra menzionati, cioè, rendita e ragione di ragguglio, altrimenti si potrebbe avere una non leggiera differenza nel risultato. Infatti si immagini che un appartamento sia in una condizione deplorabile di decorazione e che offra la rendita di lire quattrocento e che un altro della medesima capacità si trovi in ottime condizioni decorative e dia la rendita di lire 800. Pel primo, perchè suscettibile di miglioramento si metterà la ragione del 4 per ‰, mentre per l'altro si userà quella del 5 per ‰.

Sia la spesa, per esempio, di L. 1500: ne segue che, ripartendola secondo la rendita, il primo pagherebbe L. 500, ed il secondo L. 1000, mentre, ripartendola secondo il quoziente dei valori, il primo pagherebbe circa L. 577, ed il secondo circa L. 923: il che è più equo. Da ciò si trae la conseguenza che non in tutti i casi e senza eccezione alcuna si debba assumere la rendita per norma dei valori.

Per togliere qualunque appiglio a piato giudiziario alcuni periti opinano di ripartire la spesa secondo l'imponibile Fondiario invece della rendita; e ciò è cosa molto savia, quando esso è sufficientemente giusto e corrispondente alle pigioni effettive.

Si è fatta quistione, dice lo stesso FRANCILLO, se l'immobile debba valutarsi e considerarsi nello stato rustico o decorativo. Se è accettato il principio, tanto dai privati che dal governo, che ognuno debba pagare l'onere secondo la rendita effettiva che ha e non quella ipotetica e possibile, è chiaro che bisogna attenersi al secondo sistema e non al primo.

Nelle stipulazioni particolari il miglior sistema, egli soggiunge, è quello di stabilire la contribuzione secondo l'altezza dei rispettivi piani, quando non vi sieno notevoli lesioni d'interessi, ovvero secondo una norma fissa da tenersi sempre presente nell'avvenire per evitare gli ondeggiamenti dei pareri in quanto al valore.

Dovendosi ripartire la spesa non per l'intero piano, ma per una parte di esso, cioè, per una o più stanze nasce l'imbarazzo dei periti ed il fomite di controversia tra i contribuenti per la quota della rendita che deve assegnarsi a quella tale località; ma non può farsi diversamente, e deve tutto rimettersi al giudizio dei periti medesimi, i quali debbono sempre valutare la località nello stato attuale e non in quello possibile ed ipotetico.

Se in una casa di quattro piani, per esempio, un muro di facciata o di spartimento sale fino al terzo piano, il proprietario del quarto è obbligato a contribuire, perchè è di sostegno alla terrazza?

Sebbene questi non abbia un uso diretto del muro, perchè non cinge una sua stanza, ma gli serve per l'equilibrio dell'edificio e per il sostegno della terrazza, deve perciò contribuire rispettivamente al valore da assegnarsi a tale terrazza. In questo caso si compensano le ragioni reciproche, poichè se da una parte il muro presta servizio meno importante, dall'altra la contribuzione è minore.

Il CARABELLI (sugli art. 562, 563 e 564) dice che data la stima di una casa a valore commerciale avuto riguardo al reddito, per esempio, di lire ottantamila, colla parziale di lire trentamila il pian terreno e le cantine spettanti allo stesso proprietario; di lire ventimila il primo piano; di lire sedici mila il secondo; di lire quattordici mila il terzo, compresi i granai, furono spese lire ottomila per ricostruzioni ai muri maestri, alle porte, agli anditi e al tetto.

La ripartizione sarebbe in ragione del dieci per cento, e per ciò lire tre mila a carico del proprietario del pian terreno e delle cantine; lire duemila a carico del proprietario del primo piano; lire milleseicento a carico di quello del secondo piano, e lire mille quattrocento a carico di quello del terzo piano e dei granai.

766. Da quanto espone assai confusamente il FRANCIILLO, commentando, a saltelli di palo in frasca, l'articolo 562, pare che si debbano distinguere nella ripartizione delle spese relative alle riparazioni e ricostruzioni, le riparazioni e ricostruzioni d'interesse generale dell'edificio, da quelle circoscritte ad una data porzione o località dell'edificio stesso, non interessanti menomamente la sua integrità o solidità. Alle prime (quando concernono, ben s'intende, le cose a carico comune) vi debbono concorrere tutti i condomini in proporzione del valore del piano appartenente a ciascuno: alle seconde (sempre quando concernono le cose a carico comune) vi debbono contribuire, come lo stesso FRANCIILLO si esprime, *solamente quelli che vi corrispondono nella verticale e per tutta l'altezza dell'edificio* (Vedi n. 816).

Passando poi, egli dice, al modo come debbono contribuire i diversi proprietari, si nota che ognuno ha la sua responsabilità e la sfera di azione nel solo senso verticale. Così immaginiamo che in un edificio lungo venti metri si debba fare una riparazione nel centro per l'altezza di tre metri e per la larghezza di un metro, allora vi debbono contribuire solamente quelli che vi corrispondono nella verticale e per tutta l'altezza dell'edificio senza che per nulla sieno gravati i proprietari delle parti laterali. Parimente se devesi fare un restauro parziale del muro corrispondente in una sola stanza, vi debbono contribuire tutti i proprietari tanto superiori che inferiori corrispondenti nella verticale di essa.

Se così non fosse colui che si trovasse all'estremo di un edificio lunghissimo sarebbe tenuto pel danno che avviene nell'altro estremo, il quale non può produrre alcun effetto sulla parte dello

stabile che egli possiede. Verrà anche la sua volta, ed allora il primo non contribuirà nulla.

Del pari, egli prosegue, se devesi rifare una porzione di muro nell'ultimo piano vi debbono contribuire anche i proprietari sottoposti, i quali non possono addurre per pretesto che si tratta di una parte che non sostiene il loro piano, poichè tutto l'edificio è concatenato e forma un sol sistema, e la rovina di una parte anche superiore nuoce egualmente al sistema generale, perchè manca il sostegno del tetto e la continuità dell'edificio.

I muri divisorii che vanno certamente nella stessa categoria dei muri maestri debbono essere ripartiti colla stessa norma, pagandosi una metà del restauro secondo i valori dei piani da un lato, e l'altra metà secondo i valori dei piani dell'altro lato.

La legge parla di muri e quindi di sola fabbrica. E perciò gl'intonachi, gli adornamenti, le cornici, le cimase e qualunque altra specie di decorazione debbono mettersi a carico dei rispettivi proprietari, per la ragione che non sono cose d'interesse generale, e che non bisogna restringere la libertà individuale, dando facoltà ad ognuno di farle nel modo che gli piace. Il cornicione peraltro servendo all'utilità od al decoro comune ed essendo di garanzia all'edifizio, dev' essere ratizzato secondo il valore delle rispettive proprietà.

Le opere accessorie, i danni del passaggio, la diminuzione di rendita e l'escomputo debbono parimente ratizzarsi tra tutti i proprietari ed a norma del valore locale.

L'articolo in esame, continua il FRANCILLO, accenna solo agli anditi o antroni, ma vi sono compresi anche i cortili andando essi nella categoria delle cose comuni, e però tutte le opere che ivi si praticano debbono essere ratizzate in proporzione di valore delle rispettive proprietà.

Nei medesimi cortili si debbono rispettare tutte le servitù che vi esistono, nè si possono aprire altri vani o alterare quelli esistenti, nè cambiare la destinazione delle rispettive località, come, per esempio, riducendo e trasformando a stalla un locale addetto per abitazione, ed introducendovi arti rumorose o insalubri; e ciò pei principii generali di comunione manifestati dal legislatore pei muri comuni e per altri oggetti.

767. Venendo ora a parlare piu specialmente delle ricostruzioni e riparazioni a carico comune, principieremo dai muri maestri. Quanto a questi (v. anche quello che abbiamo detto all'arti-

colo 546) avvertiremo anzitutto che in sostanza vogliono si intendere per tali tutti quelli che servono all'equilibrio ed al mantenimento dell'edificio. Così non solo i muri di facciata, che costituiscono la cassa e l'ambito dell'edificio, ma anche quelli interni, detti di spartimento, si debbono ritenere per muri maestri. Le intelajate o gli intermezzi in qualunque maniera costruiti, e che non formano appoggio, sostegno e concatenamento dell' edificio, ma servono solo per divisione della casa, non vanno compresi in questa categoria¹.

Il MORRA contrariamente al MAZZA (II, pag. 145 e 251) considera per muri maestri solo quelli esteriori del fabbricato, escludendone i partimentali, i quali vorrebbe che si ratizzassero secondo le rispettive altezze.

Egli appoggia questa sua opinione all'autorità di LEPAGE, il quale parla di *tramezzi e muri addetti alla ripartizione degli appartamenti*. Ma mettendo da parte il modo di costruzione usato in Francia, non sappiamo trovare una ragione sufficiente per escludere dallo stesso trattamento siffatti muri. I muri maestri non possono reggersi senza quelli interni e viceversa, e gli uni e gli altri costituiscono l'esistenza dell' edificio; sicchè la mancanza dell' uno può portare la rovina dell' altro. Quindi avendo tutti e due lo stesso ufficio debbono soggiacere alle stesse leggi.

Laonde pel principio che le spese devono sopportarsi in comune o in particolare, a seconda della parte della casa che serve a tutti o a qualcheduno soltanto dei proprietari, le spese per la riparazione e ricostruzione dei muri maestri è a carico di tutti i proprietari in proporzione, come abbiamo già detto, del valore del piano che a ciascuno appartiene: degli altri muri la spesa è a carico di chi ne fa uso.

Cade qui in acconcio di avvertire che i muri maestri non sono comuni fra i proprietari dei diversi piani della casa, sebbene di uso comune, e che la proprietà appartiene rispettivamente ai singoli proprietari dei piani nella lunghezza e altezza relativa al piano di ciascuno, come i pavimenti, e le soffitte del proprio piano. La conseguenza è pratica in vari casi, così, per esempio, per aprire finestre, immettere canne di cammino, aprire comunicazioni con un'altra casa attigua.

¹ Gli altri muri, cioè (come abbiamo detto all' art. 546), la cui esistenza non è necessaria alla vita e solidità dell' edificio, come appunto i muri di tramezzo, che non sono per ciò da considerarsi come muri maestri.

A questo proposito la Corte di Cassazione di Torino colla sentenza 3 maggio 1880 (n. 808) ritenne che i muri maestri, in quanto costituiscono e formano i singoli piani di una casa, sono di esclusiva proprietà dei padroni dei piani medesimi e non già di proprietà comune, adducendo nei motivi che se l'art. 562, in mancanza di patti pone a carico di tutti i proprietari, in proporzione del valore del piano che a ciascuno appartiene, le riparazioni e ricostruzioni dei muri maestri e dei tetti, l'articolo medesimo non qualifica comuni i muri maestri, e che il disposto circa le riparazioni e ricostruzioni è fondato sulla ragione che i detti muri servono nell'interesse comune a sostenere i singoli piani.

Ci sia lecito ora di fare una breve digressione, di esaminare, cioè, se sia permesso di aprirvi un vano o possa farvisi un'intelajata, qualora i proprietari superiori o inferiori vi si oppongano.

La legge non ha veruna disposizione tassativa a tale riguardo: anzi, mentre pel muro comune ha indicato le innovazioni che vi si possono fare coll'assenso dell'altro proprietario, nulla ha detto per la casa in condominio e pei muri maestri. Ciò non vuol dire che non si debba innovare in nulla il loro stato; poichè quando il muro dell'edifizio adempie egualmente al suo ufficio e presta la medesima servitù, non vi è ragione per inibire la innovazione. Così, per esempio, dice il FRANCILLO (sull'art. 562), se col concatenamento della fabbrica e cogli staffi ed archi costruiti solidamente a mattoni si supplisce a quel grado d'indebolimento che può portare l'apertura di un vano, non vi è ragione per negarlo; imperocchè la innovazione non riguarda altre specie di servitù, ma solo quella della solidità che è mantenuta.

Per riguardo alle intelajate, ai poggi da focolajo e da lavatojo che si costruiscono nelle stanze, soggiunge il FRANCILLO, non può esservi ragione seria d'impedimento, quante volte esse non recassero danno facendone sopportare il peso non dai pavimenti, ma dai muri; perchè altrimenti sarebbe impedita anche la sospensione di qualunque oggetto, e di troppo ristretta la libertà particolare di ciascun condomino.

Proseguendo il nostro argomento, parleremo ora del tetto.

768. Il tetto di una casa è la copertura dell'intero edifizio, ed è costituito dall'assieme delle travi, dei travicelli e delle tegole, per lo più a piano inclinato, affinchè l'edifizio sia preservato dalle intemperie, dalle piogge e dalle nevi.

Il tetto, quando è chiuso e forma semplice copertura dell'edificio, appartiene per intero a tutti i condomini sottoposti e la spesa della riparazione va ripartita a norma dei valori. Ed è giusto, perchè servendo il tetto a tutto l'edifizio ed interessandone la solidità e la durata, come i muri maestri, la sua costruzione e riparazione deve stare a carico di tutti i proprietari dei diversi piani in proporzione del valore del piano che appartiene a ciascuno. Ma se il tetto è usabile ed appartiene ad uno solo dei condomini, allora la contribuzione, dice il FRANCILLO, avrà luogo secondo i valori o le rendite rispettive.

Così, egli soggiunge, se il locale del tetto può dare di rendita venti lire, ed i piani sottoposti nel complesso duecento lire, il proprietario del primo pagherà per venti lire, e gli altri per duecento lire da ratizzarsi tra loro.

Come abbiamo veduto, per tetto s'intende semplicemente la copertura col rispettivo armamento od ossatura, perchè il pavimento e il resto debbono seguire le prescrizioni relative.

Infatti il tetto non presta il doppio ufficio di ogni altra divisione di piani; poichè se forma copertura non forma pavimento del piano superiore, e perciò non va soggetto alla regola generale.

D'altronde come può chiamarsi solaio o soffitto la semplice ossatura di un tetto?

Se poi si tratta di tetti della foggia di quelli detti alla mansarda con camere sottoposte, non v'ha dubbio che il soffitto in quel tronco di piramide che costituisce la camera debba andare a carico di colui che ne è coperto.

Se inoltre si tratta di quei vuoti, che il FRANCILLO chiama *soprastrici* o *sottastrici*, quando essi per la bassa altezza non sieno usabili, ma servano unicamente per garanzia dell'abitazione sottoposta, allora essendo cosa d'interesse particolare, debbono andare a carico del proprietario coperto, il quale rimane anche tenuto per la contignazione, ossia impalcatura superiore.

Il FRANCILLO, parla di *soprastrici* e *sottastrici*. Veramente noi non sappiamo da che si sieno derivate queste due parole così cervelotiche e che cosa vogliano significare. Noi crediamo che corrispondano a *palchi morti* o *soppalchi*, che sono quei vani che l'armatura dei tetti di una casa lascia fra essi e la impalcatura delle stanze immediatamente inferiori al tetto, dove si sogliono riporre legna, vecchiumi, ecc., e che si considerano come piani della casa.

A proposito dei palchi morti o soppalchi, riferiamo la spie-

gazione che ne dà il CARENA (I, 194): egli dice *palco morto* o *soppalco* è l'ultimo palco immediatamente sotto il tetto, quando lo spazio fra ambedue non è abitabile, neanche ad uso di soffitta. *Palco morto* chiamasi anche quel palco che si costruisce quasi immediatamente al di sopra di un altro, o di una volta, nei piani inferiori, per rendere uniforme il livello delle stanze, annullando uno o pochi scalini.

Il FANFANI (*Vocabolario della lingua italiana*) non ha *palco morto*, ma soltanto *palco* che dice essere: Composto di legnami lavorati, commessi e confitti insieme per sostegno del pavimento: la superficie inferiore del solajo, cioè, Quella che sta sopra capo a chi è nella stanza impalcata.

Ha egli però *soppalco* che dice essere Palco fatto poco sotto il tetto per difendere le stanze da *freddo o caldo*, o per ornamento, a differenza, aggiungiamo noi del *Vespaio* che è un certo spazio tra un pavimento e il sottoposto terreno, il quale si riempie di ghiaia monda e asciutta, mescolata con carbone, a preservamento dell'*umido*. Talora vi si ammette circolazione d'aria, mediante buchi nelle muraglie, i quali si chiudono con grattugia o pezzo di lamiera traforata.

769. Da ultimo è bene avvertire che i *tetti* non debbano confondersi coi *lastrici solari*, come si può credere a prima giunta stantechè la parola tetto indica in generale copertura di un edificio; perchè evvi il già ricordato art. 563, che tratta espressamente dei lastrici solari e di cui ci occuperemo a lungo più sotto.

770. Sono del pari a carico comune e nella suddetta proporzione gli anditi, le porte, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e le altre cose indispensabili alla esistenza o all'uso dell'intero fabbricato, e quindi comuni a tutti i proprietari.

Il PACIFICI-MAZZONI (n. 476) fa a questo riguardo due riflessioni: in primo luogo contempla il caso che alcuno dei proprietari tenga legno ossia vettura, e coll'entrare ed uscire per l'andito, dia causa a più spesse e gravose riparazioni o ricostruzioni, ed è di parere che l'eccesso della spesa sia a suo carico esclusivo. In secondo luogo contempla il caso che dallo stesso acquedotto sieno in un piano derivate due o più bocche d'acqua e negli altri una sola, ed anche in questo caso è di parere che la contribuzione deve essere proporzionale al valore dell'acqua; perchè la legge non fa, in riguardo agli acquedotti, la distinzione che fa in riguardo alle latrine.

Giova qui avvertire che se di un pozzo, di un andito, di un portico, ecc., uno dei proprietari di un piano non facesse il menomo uso o dichiarasse di non volersene servire, non potrebbe essere obbligato a concorrere nelle spese di ricostruzione e riparazione che occorressero.

Quanto poi agli anditi, ai cortili ed alle scale trovasi scritto nella TAVOLA *decennale di giurisprudenza* (v. *Casa divisa in più piani*, n. 7) che non si potrebbe dire nel caso di un piano lasciato ad uno a titolo particolare, e gli altri piani ad altri a titolo universale, che gli anditi e simili spettino esclusivamente ai secondi, se il testamento non lo dichiarò espressamente (V. anche BETTINI, II, pag. 759).

771. Le riparazioni e ricostruzioni delle latrine sono a carico comune, in proporzione del numero delle aperture d'immissione.

772. Anche il selciato davanti la casa dev' essere, secondo DEMOLOMBE (XI, n. 431), a carico comune; purchè peraltro non spetti al Municipio di ripararlo.

Il FRANCILO (loc. cit.) dice che gli anditi, detti antroni, i vestiboli, gli acquedotti, i pozzi, ecc. sono pure ratizzati secondo il valore del piano.

E giustamente è così disposto, perchè essendo essi un accessorio ed una dipendenza degli appartamenti debbono subirne le stesse leggi ed avere lo stesso trattamento.

Sono eccettuate da questa regola le latrine, le quali debbono essere ratizzate, giusta il disposto dell'articolo in esame, secondo il numero delle aperture d'immissione; e la ragione si è che il danno recato dalle latrine è indipendente dal valore dell'appartamento. Se il vostro appartamento vale il doppio od il triplo del mio non è perciò che è abitato da un numero doppio o triplo di persone, e quindi l'uso e il danno può essere lo stesso ed anche meno. Di più, per la poca importanza della spesa, il legislatore ha creduto bene di agevolare in siffatto modo la ripartizione. Non è così per le cisterne, pei pozzi e per gli acquedotti, i quali richiedono lavori importanti, e somministrano l'acqua, l'elemento necessario per l'esistenza e di cui si fa tanto uso pei crescenti bisogni della civiltà.

Sorge la quistione se dovendosi rifare una parte od un ramo di una tubolatura debbono contribuire tutti i condomini, ovvero solo quello o quelli per la cui proprietà passa ed ai quali serve.

Per l'addietro era invalso nel Napoletano il sistema che cia-

scuno contribuiva pel solo suo ramo, ossia, per quella parte della tubolatura che corrispondeva all'altezza del piano sottoposto. Ora tale sistema non è convalidato dalla disposizione in esame, e quindi non può essere riconosciuto e continuato.

Qualche perito pretende che vi debbano contribuire tutti quelli che hanno passaggio pel ramo da rifarsi, cosicchè sarebbero esentati quelli sottoposti al ramo rifatto.

Secondo un altro sistema si vorrebbe far contribuire ognuno dei proprietari secondo il passaggio che si ha pei rispettivi rami, come per le diverse sezioni della scala: ma esso neppure trova sostegno nella indicata disposizione legislativa, ed è un'interpretazione che si fa a proprio talento, gravando enormemente il proprietario dell'ultimo piano, perchè ha il passaggio per tutti i rami, come ora vedremo, mentre l'uso ed il consumo della tubolatura non è per nulla da assimilarsi a quello della scala.

Infatti, secondo questo sistema, la contribuzione del proprietario del terzo piano, per esempio, in un casamento di tre piani (supponendo che si spendano per ciascun piano trenta lire o somme eguali) sarebbe per rispetto al primo nella proporzione di 55 a 10, ovvero in un casamento di 5 piani nella proporzione di 68,50 a 6. Questa sarebbe invero una contribuzione non meno ingiusta che strana; che diverrebbe ancora più grave dovendo ratizzarsi il corso ed il fosso alla stessa stregua.

Sembra dunque che il miglior sistema sia quello di far contribuire ciascun proprietario nello stesso modo e sempre secondo le immissioni per qualunque parte della tubolatura che si rifaccia sia anche superiore al suo piano, riguardando la tubolatura e le latrine come un tutto di interesse comune ed indiviso.

Il legislatore ha posto nello stesso comma tanto i muri maestri ed i tetti, quanto gli anditi, le cisterne, le latrine ed altre cose comuni: ciò dimostra che ha considerate tutte le suddette parti dell'edificio, comprese le latrine, come cose comuni ed indivise, disponendo per le latrine (sotto il riguardo dell'uso e non della proprietà) che debbano essere ratizzate colla norma speciale del numero delle aperture di immissione. Perciò crediamo di non errare se consideriamo la comunione di esse come quella dei muri maestri, cioè *tota in toto et tota in qualibet parte*.

Nè da tal sistema può ridondare danno economico signifi-
cante ad alcuno dei proprietari; poichè se quello del primo piano ora concorre per la rifazione che deve farsi al secondo piano od

al terzo, quando poi toccherà a lui pagherà di meno, perchè vi concorreranno i proprietari degli altri piani: quindi col decorrimiento del tempo pagherà tanto quanto è costato il suo ramo o presso a poco.

A ciò si aggiunga che volendo escludere i proprietari inferiori dalla contribuzione alla spesa per un ramo superiore, ne verrebbe per conseguenza che essi non potrebbero esercitarvi più verun diritto di condominio, nè praticare veruna sorveglianza in rispetto ai lavori da farsi; e in conseguenza il proprietario superiore avendo la facoltà di eseguire i detti lavori liberamente e senza l'ingerenza di quelli inferiori, potrebbe alterare lo stato antico dei luoghi ed aggravare la servitù, o aumentando le aperture d'immissione o facendo altre opere onerose.

Si osservi altresì che la tubolatura o latrina facendo corpo coi muri maestri, ogni opera che vi si vuol fare interessa la esistenza di questi e perciò tutti i proprietari ne debbono essere consapevoli nello stesso modo che per le altre cose comuni affine di non riceverne danno.

È d'uopo poi avvertire che pei canali o corsi e per i recipienti o fossi che contengono le lordure si deve seguire lo stesso sistema delle condutture, cioè, ognuno deve contribuire alla spesa, secondo il numero delle aperture d'immissione, essendo essi una dipendenza ed un accessorio delle seconde ed una parte del tutto che è la latrina.

773. Ed ora veniamo a parlare delle scale.

Il legislatore italiano ha su ciò modificato le disposizioni contenute nel Codice Napoleonico e nei Codici parmense, sardo e napoletano, avendo riprodotto la regola dell'antica giurisprudenza, che, cioè, le scale debbono essere costrutte e mantenute dai proprietari dei diversi piani a cui servono, in ragione del valore di ciascun piano, invece di quella adottata negli altri Codici, che, cioè, il proprietario del primo piano deve formare la scala che vi conduce; quello del secondo continuare la scala dal primo al secondo piano, e così di seguito.

Quanto sia più razionale la prima regola, osserva il PACIFICI-MAZZONI (n. 479), appare da questo, che i proprietari dei piani superiori usano della scala di quelli inferiori, talchè il consumo è in ragione diretta della vicinanza di ciascun piano al suolo: in altri termini, la scala del primo piano ha necessariamente più grave e frequente bisogno di riparazioni. Ora, quale ragione po-

trebbe assegnarsi per imporre un tale onere al proprietario del primo piano, che in riguardo a tutto il resto si trova in perfetta eguaglianza con tutti gli altri comproprietarii?

Però ancor più razionale della legge italiana ci sembra la pratica dell'Accademia di S. Luca di Roma, la quale grava della riparazione delle scale i comproprietarii in ragione dell'uso. Quindi alla riparazione o alla ricostruzione della scala che conduce al primo piano devono contribuire i proprietarii di questo e dei superiori; di quella che conduce al secondo piano, i proprietarii di questo e dei superiori, e non del primo che non usa della scala del secondo e dei piani superiori, e così in decrescenza di piano a piano, eccettochè siavi una loggia o un lastrico solare comune perchè allora tutti debbono contribuire in proporzione dell'uso.

L'articolo 562 adunque mette a carico dei proprietarii dei diversi piani, a cui servono, la costruzione e la manutenzione delle scale. Ciò vuol dire che l'obbligo della costruzione e manutenzione si estende a tutta quella parte di scala che serve, che è indispensabile, cioè, per ascendere e discendere a o da quel dato piano; di guisa che, se, ad esempio, in una casa composta di tre piani, appartenenti a tre distinti proprietarii, occorrono delle riparazioni alla parte della scala che mette in comuniazione il secondo piano col terzo, la spesa occorrente dev'essere sopportata dai proprietarii del secondo e del terzo piano, e non da quello del primo; perchè questi per accedere alla sua proprietà non si serve di quella parte di scala.

Se però la scala che serve ai vari piani guidasse ad un lastrico solare sovrapposto, del quale tutti i proprietarii facessero uso, in questo caso, in applicazione del proclamato principio, la manutenzione andrebbe a carico di tutti.

Il MALPICA mette in avvertenza, affinchè non si creda che il legislatore colla parola *scala* accenni ai soli *scalini* di essa. Egli dice (pag. 68) che nella parola *scala* va compresa la *intera sua gabbia* coi suoi scalini rivestiti di pezzi di lastrico, o di ardesia o di marmo, le ringhiere o muretti di sponda (insieme ai corrispondenti pilastri in muratura od in pietra), le volte rampanti ed orizzontali, non che i *muri d'ambito*. Tutta questa costruzione costituisce la scala e va mantenuta a spese di tutti i proprietarii nell'indicata proporzione, ossia in ragione del valore di ciascun piano.

La parola *scala*, osserva a sua volta il CARABELLI (sugli ar-

ticoli 562 a 564) comprende tutto quanto si attiene al servizio di ascendere e discendere: quindi le volte, i gradini, i pilastri, le ringhiere, i parapetti, ecc., esclusi solo i muri, perchè questi seguono le norme dei muri maestri.

Le scale, egli soggiunge, sono costrutte e mantenute dai proprietari dei diversi piani, a cui servono, in ragione del valore di ciascun piano: quindi occorrendo una ricostruzione o riparazione alla scala che conduce al primo piano, la spesa sarà a carico di tutti i proprietari a cui serve e in ragione del valore del rispettivo piano, e per ciò a carico di tutti, meno del proprietario del pian terreno; giacchè a lui non serve la scala. Occorrendo di ricostruire o riparare il pezzo di scala che dal primo piano conduce al secondo, la spesa sarà a carico del proprietario del secondo e dei piani superiori, ma non anche del primo; giacchè a lui non serve quella tratta, e così via, via, salvochè la scala servisse anche per accedere al lastrico solare e che questo fosse usato in comune. Lo stesso deve dirsi circa le scale che conducono alle cantine, dovendosi osservare se servano a tutti i proprietari dei diversi piani, o se a qualcuno di essi soltanto.

Quanto alla scala il FRANCILLO (loc. cit.) dice che ognuno dei comproprietarii è obbligato alla riparazione ed alla ricostruzione di quella parte di scala che ascende: così il proprietario del primo piano deve contribuire per quel tratto che dal pianterreno giunge fino al suo piano; il proprietario del secondo piano deve contribuire dal pianterreno fino al suo piano e così via discorrendo fino al proprietario dell'ultimo piano, il quale deve contribuire per tutta la scala.

Tale sistema preso dal Codice estense è ingegnoso e corrisponde perfettamente ai principii di equità e di giustizia, perchè basato nell'uso e consumo della scala e sul bisogno che ne ha ciascun proprietario per ascendere al suo piano.

Coll'antico Codice napoletano mettendosi a carico di ciascun proprietario la sua porzione di scala, cioè, quella tra il piano sottoposto ed il suo si aveva il doppio inconveniente che non si compensava equamente il proprietario del primo piano e si favoriva quello dell'ultimo e che ogni condomino scambiando l'obbligo della riparazione col diritto di proprietà si credeva autorizzato a mettere la sua porzione di scala nel modo che meglio a lui talentasse; il che produceva irregolarità e difformità della scala.

Ma benchè sia accolta con plauso tale disposizione, bisogna

dire il vero, essa lascia ancora qualche cosa a desiderare, perchè rende gravissima la condizione dei proprietari degli ultimi piani come si vedrà in seguito.

Debbono essere ripartiti secondo questa norma non solo gli scalini, ma anche le volte, ed i pilastri o fusi o muretti che ne formano il sostegno, dovendosi eccettuare i muri maestri che ne costituiscono la cassa, i quali vanno ratizzati secondo il sistema indicato nel primo comma. Parimenti le ringhiere o parapetti, i pianerottoli, gli intonachi, le decorazioni e le dipinture debbono ratizzarsi secondo il medesimo; perchè a differenza dei rivestimenti e delle decorazioni interne degli appartamenti vanno soggetti non all'uso ed al consumo particolare, ma a quello generale di tutti coloro che passano per la scala.

Con siffatto sistema nasce peraltro l'inconveniente che potrebbe rendersi molto gravosa la condizione dell'ultimo piano; poichè, come si vedrà dall'esempio riportato più sotto, egli sarebbe enormemente gravato nel caso della ricostruzione totale della scala, ed in una misura da oltrepassare forse il valore dello stesso piano.

Se non che *dura lex, sed lex*: piuttosto è da far voti che la disposizione della contribuzione, come sopra, sia dettata nel senso dei soli scalini, e non pel complesso o pella interezza della scala.

È da fare eccezione per le scale non uniformi. Vi sono dei palazzi patrizii, in cui le scale fino al terzo piano, per esempio, sono costruite con un tipo maestoso e ricco, e pel quarto piano sono fatte nel modo usuale e ordinario. Ora non è giusto che il proprietario del quarto piano contribuisca per la ricostruzione dei tratti della scala anteriori al suo piano nello stesso modo come pel suo, ma dovrà contribuire nella ragione composta del bisogno che ha della scala per giungere al suo piano, e dell'utile qualunque che ritrae dalla nobiltà e magnificenza di essa; vale a dire deve contribuire per la scala nella misura e nella ragione che se fosse tutta com'è la sua porzione, e più l'aumento della rendita che gli viene dalla parte nobile di essa.

Infatti immaginiamo che per rifare la scala nel modo come esiste vi sia bisogno di spendere 40 mila lire e che per rifarla sul tipo ipotetico di quella del quarto piano 10 mila lire, egli deve contribuire su questa somma e non su quella. Di più supponendo che egli ritragga duecento lire di più di rendita per effetto della nobiltà della scala, è giusto che debba contribuire altra rata per

questo eccesso di rendita, il quale si computa mettendo nella stessa condizione ipotetica gli altri appartamenti inferiori; di modo che se essi danno ora nel complesso 20 mila lire, e senza le qualità eccezionali della scala darebbero 16 mila lire, le 4 mila lire debbono essere ratizzate colle duecento lire, e così si avrà l'altra quota che deve corrispondere il proprietario del quarto piano: così rimane perfettamente adempito lo spirito e la volontà della legge.

Alcuni riflettendo che i muri circuenti la scala servono al doppio ufficio di appoggio della scala e delle costruzioni o abitazioni interne, propongono il sistema di ripartire egualmente la spesa in modo che per una metà della grossezza siano pagati come muri maestri e per l'altra metà in proporzione della scala.

Ma tal sistema è del tutto arbitrario, e non è attinto nè al senso, nè alla parola della legge.

Oltre di che esso non sarebbe giusto, essendo ordinariamente le scale di costruzione tanto leggiera che quasi si mantengono da sè e poco gravano sui muri maestri. Di più è da riflettere che questa metà del muro non deve subire le stesse fasi e leggi della scala, perchè il passaggio più frequente per una data sezione non porta per conseguenza il consumo maggiore del muro. È vero che potrebbe dirsi anche lo stesso pei pilastri e per lo volte, ma per questi almeno vi è la ragione della mancanza di altra disposizione legislativa che li riguardi.

Per la copertura della scala devesi seguire la norma generale, cioè, ratizzare l'importo della riparazione secondo il valore dei rispettivi piani e non secondo le quote della scala.

Se la terrazza superiore appartiene ad altri, quelli che passano per la scala debbono contribuire per la impalcatura o soffitta, e più per tre quarti del lastrico, come si vedrà in seguito. Se passa per la scala anche il proprietario della terrazza, questi deve contribuire per tutta la scala nel modo sopra indicato. Se infine i lastrici a cielo o terrazze sono di proprietà comune di tutti i condomini, questi debbono contribuire tanto per la impalcatura che pel lastrico a norma dei valori.

Non tornerà inutile il dare qui un esempio pratico del modo di ripartizione della spesa.

Sia un casamento di quattro piani, di cui il primo abbia il valore di lire mille, il secondo di lire mille duecento, il terzo di lire mille trecento e il quarto di lire mille cento. I lavori da farsi

nella scala ascendano tra il pianterreno ed il primo piano a lire duecento, tra il primo ed il secondo a lire centocinquanta, tra il secondo ed il terzo a lire cento ottanta e tra il terzo ed il quarto a lire cento venti; il cui totale è di lire seicento cinquanta. Ne seguirà che per la prima porzione di scala tra il piano terreno e il primo piano, il proprietario del primo piano deve pagar la somma di lire 43,48, quello del secondo la somma di lire 52,18, quello del terzo la somma di lire 56,52 e quello del quarto la somma di lire 47,82, che formano come sopra lire duecento.

Per la seconda porzione di scala, cioè, tra il primo ed il secondo piano, deve pagare il secondo piano per lire 50, il terzo piano per lire 54,16 e il quarto piano per lire 45,84, che formano come sopra lire cento cinquanta.

Per la terza porzione di scala tra il secondo ed il terzo piano, questo deve pagare per lire 97,50 ed il quarto piano per lire 82,50, che formano, come sopra, lire 180.

Per la quarta porzione di scala tra il terzo ed il quarto piano, il quarto piano deve pagare lire 120.

Da ciò, riunendo le diverse quote, risulta che: il proprietario del primo piano deve pagare lire 43,48; il proprietario del secondo, lire 102,18; il proprietario del terzo, lire 208,18; il proprietario del quarto, lire 296,16, che formano, come sopra, lire 650,00.

Ora si immagini che si tratti non di rifazione parziale, ma della intera ricostruzione della scala. La spesa media della ricostruzione di una scala ordinaria essendo di 13 mila lire, per esempio, ne segue che il proprietario dell'ultimo piano, secondo le quote stabilite, sarebbe gravato di lire 5 mila 923,20, al che aggiungendo pure le spese parziali che lo riguardano si vede quanto sia grave la di lui posizione, e quanto sia necessario che la legge venga modificata.

774. Al carico delle riparazioni e ricostruzioni devesi aggiungere anche quello di dovere i proprietarii sopportare tutti gli incomodi, i danni e le molestie che sono le conseguenze necessarie di esse (PACIFICI-MAZZONI, n. 480; DURANTON, V, n. 344; DEMOLOMBE, XI, n. 429).

A questo proposito decise saviamente la Corte d'Appello di Genova colla sentenza 12 febbraio 1881 (n. 814), che ciascun condomino può senza obbligo d'indennità appoggiare anche alle parti di muro maestro circoscritte dai piani degli altri proprietarii dei tubi di piombo per la condotta delle acque che non rechino verun pregiudizio alla casa.

775. Abbiamo detto testè che, dall'essere la casa parte propria dei singoli e parte comune, ne deriva che eziandio i pesi ad essa inerenti sieno parte a carico di tutti e parte a carico di ciascuno.

Dei pesi comuni a tutti abbiamo già tenuto parola: rimane ora a parlare dei carichi proprii di ciascuno.

Fra questi devonsi anzi tutto annoverare le riparazioni e ricostruzioni del pavimento sul quale il proprietario di ciascun piano cammina.

Pavimento è nome generico di ogni sorta di coperta fatta soda e stabile o sopra i palchi, o sopra le vólte, o sul terreno, per poter camminare comodamente o nelle stanze o nelle vie.

Qui naturalmente parliamo del pavimento fatto nelle stanze.

Il PACIFICI-MAZZONI (n. 481) dice che il pavimento comprende non solo il lastrico, ma ancora le travi, i travicelli e le tavole.

L'opinione del PACIFICI-MAZZONI pare appoggiata a ciò che il Codice all'art. 562 dice che il proprietario di ciascun piano o porzione di piano fa e mantiene il pavimento su cui cammina. Ora, avendo detto fa il pavimento, si è supposto che sia venuto a mettere a carico di colui, che fa la costruzione del pavimento, tutto ciò che è indispensabile, affinchè questa costruzione si possa render possibile, non essendo concepibile la esistenza di quello strato superficiale senza la sottoposta struttura, sia a travatura, sia a vólta. Laonde il citato autore ha detto che il pavimento abbraccia non solo il lastrico, ma eziandio le travi, i travicelli e le tavole: ed un recente autore che malamente l'ha ricopiato ha detto perfino *le travi, i travicelli e le vólte*¹!

Ecco le precise parole del PACIFICI-MAZZONI (n. cit.):

« Passando ai carichi proprii di ciascun proprietario, sono tali in primo luogo le riparazioni e ricostruzioni del pavimento sul quale esso cammina. Il pavimento comprende non solo il lastrico, ma ancora le travi, i travicelli e le tavole.

« In secondo luogo sono carichi proprii le riparazioni e ricostruzioni delle vólte, dei solai e soffitti che coprono i luoghi di ciascuna proprietà, quantunque aderenti al pavimento superiore: in questo adunque conviene distinguere la parte che serve di so-

¹ ZONGHI, *Manuale legale per ingegneri e periti*, pag. 97, in princ.

stegno al proprietario superiore che cammina e la parte che serve di vólta, solaio o soffitto al piano inferiore ».

Ciò vuol dire che esistendo vólte, solai e soffitti, che non servono di sostegno al piano superiore, ma di sola copertura al piano inferiore, quantunque aderenti al piano superiore, la loro costruzione e riparazione spetta al proprietario del piano inferiore.

Il MALPICA (pag. 65) però dice che il *pavimento* non è che quello strato superficiale costruito di battuto di lapillo od altro materiale, oppure di quadrucci di creta, di marmo o di legno, su cui si cammina; preso però isolatamente, senza comprendervi la struttura sottoposta, sia a contignazione¹, sia a vólta. Il pavimento appartiene a colui che lo calpesta: il palco sottostante, la contignazione, *solaio*, sia pur vólta, che mentre è sostegno del pavimento sovrapposto è copertura del piano inferiore, come il soffitto², si considera proprietà di colui che possiede il sottoposto piano.

Della stessa opinione dell'architetto MALPICA è l'architetto FRANCILO, il quale riguardo ai pavimenti (loc. cit.) esordisce col dire che l'attuale codice ha cambiato il sistema dell'antico codice francese e di quello napolitano, inquantochè prima tutto il complesso del pavimento era posto a carico del calpestante, ed ora è messo a carico di questo proprietario e di quello sottoposto: e saggiamente è così disposto.

Invero ogni divisione di piani o impalcatura forma nello stesso tempo l'ufficio di copertura del piano sottoposto e di pavimento di quello superiore, e quindi servendo ad ognuno è necessario che

¹ Contignazione, impalcatura, da *tignum*, trave, legno da fabbricare, non è parola usata da chi ama scrivere correttamente.

² Soffitto è lo stesso che soffitta ed è quel palco, che talvolta si fa al di sotto di altro palco per abbellimento o per comodo di abitarvi: ordinariamente al di sotto dell'ultima copertura o tetto degli edifizii (MALPICA, pag. 65).

Il FANFANI nel suo ottimo *Vocabolario della lingua italiana* ha *soffitta*, *soffittare*, *soffittato* e *soffitto*. *Soffitta*, diconsi quelle stanze di una casa che rimangono appunto sotto il tetto: la parte di sotto della cornice tra l'uno e l'altro modiglione, nella quale soglionsi intagliare rosoni e simili altre cose: sorta di palco che si fa sotto l'ultima copertura o tetto degli edifizii, o sotto altro palco per abbellimento.

Soffittare, disporre con soffitta, far soffitte.

Soffittato, *soffitto*. BUONARR., *Le Mascherate*, Prologo: « Quai con be' soffittati, e quai con vólte. Si divisolle il provido architetto (le camere) ».

Soffitto, Lo stesso che soffitta in significato di Palco che si fa sotto l'ultima copertura o tetto degli edifizii, ecc.

ognuno contribuisca alla spesa pel mantenimento e per la ricostruzione.

Di più per effetto di tale disposizione tutti i proprietari vengono tassati ugualmente; perchè quello del pianterreno fa il pavimento ed il soffitto, quello del secondo piano lo stesso, e così via dicendo fino all'ultimo piano, ed il lastrico solare o tetto rimane a carico comune.

Coll'antico sistema invece il proprietario del pianterreno veniva in certo modo ad essere privilegiato, facendo solo la spesa del pavimento senza il sostegno.

Il FRANCILLO poi soggiunge che si mette in dubbio da taluno se per *pavimento* si debba intendere il solo lastricato, ovvero questo coll'ossatura o sostegno sottoposto. È d'uopo riflettere, egli dice, che il vocabolo *pavimento* deriva dal verbo latino *pavio*, batto, percuoto con mazzeranga, da cui si è fatto appunto pavimento, come da *arguo* si è fatto argomento, ecc.: quindi in italiano vuol dire cosa battuta, che è tutta superficiaria, e non comprende il sostegno sottoposto, sia di fabbrica, sia di legname o di altro materiale. In somma per pavimento si deve intendere non il complesso della costruzione, ma solo la parte sovrastante e superficiaria; e ciò è giustificato anche da linguaggio comune, poichè ordinariamente dicesi pavimento di marmo, a quadrelli, ecc., intendendosi così solo ciò che forma strato superiore.

Nasce il dubbio per le parole *soffitti* e *solai*. Lo SCALAMANDRÉ (Il diritto degli edifici comuni a più proprietari) manifesta la opinione che sotto questi vocaboli s'intendessero delle costruzioni leggieri ed intermedie inservienti per stanze dei domestici e per depositi di mercanzie e di suppellettili. Ma è facile vedere che la legge non avrebbe avuto bisogno di dichiarare e di prescrivere a carico di chi dovesse andare la rifazione o ricostruzione di tali località, essendo essa cosa tutta interna e particolare di colui che è coperto, e quindi evidentemente debbono andare a suo carico.

Inoltre, continua il FRANCILLO, riscontrando il FANFANI, il TRAMATER ed altri autori di vocabolarii si legge che per *solajo* deve intendersi *quel piano che serve di palco alla stanza inferiore e di pavimento alla superiore, e per soffitto la superficie di sotto di un palco, e propriamente quella che forma il cielo della stanza, della sala e di altro luogo simile.*

Da tali definizioni risulta chiaramente che la parte sottoposta del pavimento deve essere messa a carico di colui che è coperto.

È vero che nel caso del solajo quando esso non ha altro pavimento superiore al tavolato, questo deve essere messo a carico del *subpediante*, come il sostegno o l'ossatura sottoposta a carico di quello che è coperto.

Le tele ed i rivestimenti di carte debbono mettersi a carico esclusivo del proprietario sottostante, perchè costituiscono un abbellimento ed una decorazione, e quindi sono di suo interesse particolare. Sarebbe una ingiustizia e anche un inconveniente serio se essi si considerassero come facienti parte della impalcatura, imperocchè quel proprietario sarebbe sempre vincolato, nè potrebbe rinnovarli o modificarli senza il volere ed il consenso di quello superiore.

AmMESSO che la contignazione (*tignum*, trave) o qualunque altro sostegno debba andare a carico del proprietario sottoposto e che il mattonato o lastricato qualunque debba andare a carico di quello superiore, si domanda a carico di chi debbano andare i lavori intermedi consistenti nell'incalcinamento dei panconcelli, nel terriccio detto volgarmente riccio e nel masso di malta o tegumento che forma sottostrato al pavimento?

Queste opere intermedie non sono che un accessorio, e quindi, prosegue il FRANCILLO, la questione si riduce a vedere se lo siano del pavimento o del soffitto. Secondo il nostro parere questi lavori sono di pertinenza e di obbligo del proprietario inferiore; perchè questi deve consegnare all'altro un'opera fatta, ed il soffitto non è completo se non è garantito in qualche modo nella parte superiore.

Di più è da avvertirsi che in arte i panconcelli non possono collocarsi se non vi si soprapponga contemporaneamente lo strato di malta ed il terriccio. Epperò dovrebbero lavorare contemporaneamente i due artieri, ovvero l'uno dei proprietari affidarsi a quello dell'altro: il che è rendere maggiormente disagiata la posizione dei due proprietari.

La stessa opinione, ma con diverse argomentazioni, manifesta il GALDI (*Comm. del Cod. civ.*, pag. 233), il quale riporta una sentenza della Corte di Cassazione di Torino del 23 dicembre 1873, in cui fu deciso nel modo seguente: « Quando i diversi piani di una casa appartengono a più proprietari, l'obbligo imposto dall'art. 562 al proprietario di ciascun piano di fare e mantenere il pavimento su cui cammina, non comprende anche quello di fare e mantenere l'intonaco di calce aderente al pavimento stesso, ade-

rente, cioè, alla impalcatura delle travi, dei travicelli e delle tavole. Questo intonaco è parte del sottoposto soffitto, che deve essere a carico del sottostante proprietario ».

Contro l'opinione del PACIFICI-MAZZONI è anche il CARABELLI, il quale (loc. cit.) dice che per *pavimento* s'intende il suolo superficiale su cui si cammina, *esclusa la soffitta che sorregge quel pavimento*, appartenendo tale soffitta al proprietario del piano di sotto. Così il proprietario del primo piano è proprietario del pavimento su cui passeggia e della volta o soffitta che sorregge il pavimento del secondo piano.

A proposito di ciò la Corte di Cassazione di Torino (*Monitor*, 1874, pag. 155), ritenne che per l'effetto del secondo capoverso dell'art. 562 il coperto dell'ambiente inferiore deve essere fatto e mantenuto dal proprietario di questo, sebbene possa valere di appoggio al pavimento su cui cammina il proprietario del piano superiore, essendo ciò consentaneo alla inviolabilità e alla sicurezza del rispettivo domicilio, in quanto che nelle occorrenti opere di restauro non avvenga che il proprietario di un piano s'introduca nei locali appartenenti al proprietario di un altro piano.

776. Che cosa si dirà del piano terreno e dell'ultimo piano?

DURANTON (V, n. 342), BOILEUX, sull'art. 644 e PARDESSUS (n. 193) ritengono che le volte delle cantine e delle grotte possano equipararsi ai pavimenti; e quindi la loro riparazione e ricostruzione sono a carico del proprietario del pianterreno. Il PACIFICI-MAZZONI (n. 483) appoggiandosi all'autorità di DEMOLOMBE (XI, n. 427) e di TAULIER (II, n. 387) sostiene l'opinione contraria ritenendo che sono a carico esclusivo del proprietario della cantina o grotta, essendone la volta una parte integrante (V. anche CARABELLI, loc. cit.).

777. Quanto all'ultimo piano, osserva il PACIFICI-MAZZONI (loc. cit.), se a questo serve di soffitto il tetto o il lastrico solare, la ricostruzione o la riparazione è un peso comune eguale; imperocchè il servire eziandio di soffitto è della natura della casa e di occasione, come è del pavimento pel piano inferiore. E se sotto il tetto o sotto il pavimento il proprietario del piano inferiore faccia delle pitture nel tavolato o mattonato e nelle travi, e lo può (non avendo il padrone di questo interesse d'impedirlo), il pavimento resterà esclusivamente a carico di esso (TOULLIER, III, n. 224; PARDESSUS, n. 193).

Lo stesso dicasi se a norma della costumanza il proprietario

dell'ultimo piano sotto la copertura del tetto tira delle tele da dipingere. Però se voglia fare una vòlta di *cameracanna*, non solo la costruzione e riparazione di questa starà a sue spese esclusive; ma per eseguirla non potrà raccomandarne l'ossatura alle travi ed ai travicelli dell'impalcato del tetto (il PACIFICI-MAZZONI dice, del pavimento); perchè così facendo, sarebbe loro imposto il sostegno di un peso capace di rendere più frequenti le riparazioni e le ricostruzioni.

Fra i carichi da sopportarsi esclusivamente dal proprietario di ciascun piano, dovrebbero annoverarsi le tasse che fossero imposte sopra le finestre aperte nel muro di ciascun piano (AUBRY e RAU, II, § 221 *ter*, n. 2, pag. 415 e seguenti).

778. I danni che potrebbero derivare dalla ricostruzione e riparazione del pavimento per rovina o guasti delle vòlte, dei solai e dei soffitti, secondo il parere di DURANTON (V, n. 344), di DEMOLOMBE (XI, n. 324) e di PACIFICI-MAZZONI (n. 482) non si dovrebbero risarcire da chi eseguisce tali lavori al proprietario del piano sottostante, perchè non l'uomo è la causa del danno, ma la natura o il tempo. A questa regola per altro si fa eccezione qualora non per necessità, ma per comodità sieno state fatte opere di riparazione e ricostruzione, come, per esempio, si fossero collocati travi più forti per convertire la camera in sala da ballo (Vedasi la sentenza della Corte di Cassazione di Torino, 26 febbraio 1886; *Monit.* XXVI, 273).

779. Le spese poi della puntellatura del pavimento, affine di poterlo riparare e ricostruire, secondo PARDESSUS (n. 193), sono a carico del proprietario di esso, quantunque servano a conservare anche le vòlte, i solai e i soffitti; e questo perchè, ciò non ostante, la puntellatura fa parte della spesa di riparazione o ricostruzione dello stesso pavimento.

780. L'art. 676 del Cod. civ. it., che non ha corrispondente in quello francese, dispone che ciascun partecipante ha diritto di obbligare gli altri a contribuire con esso alle spese necessarie per la conservazione della cosa comune, salvo a questi la facoltà di liberarsene coll'abbandono dei loro diritti di comproprietà.

Ora si domanda, se, di fronte a tale disposizione, può ciascun comproprietario liberarsi dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni mediante l'abbandono della cosa comune.

A tale domanda si può rispondere che se si tratta di rinunciare alla comunione della latrina, del pozzo, dell'acquedotto e

del piano lo può; ma non lo può dei muri maestri e del tetto, i quali sono necessarii per sostenere il piano.

781. Si è fatta questione se un edificio sia distrutto per incendio, per terremoto o per vetustà, abbiano i comproprietarii il diritto di costringere il renitente a riedificarlo. È chiaro che se ciascun comproprietario ha il diritto di obbligare l'altro a riparare la cosa comune, questo diritto non soffre limite di podestà e si estende fino all'intero edificio; *ma, come pel muro comune, il comproprietario può rinunciare al suo diritto e non impedire che gli altri lo esercitino.*

La Corte di Cassazione di Torino colla sentenza 9 marzo 1880 (n. 804) ritenne infatti che qualora i diversi piani di una casa appartengano a più proprietari, se l'Autorità comunale, valendosi della facoltà concessale dall'art. 76 della legge sui lavori pubblici del 20 marzo 1865, Alleg. F, ottenne di poter demolire nella parte superiore la casa minacciante rovina, anche il proprietario del piano di cui fu risparmiata la demolizione, deve contribuire alla spesa occorrente per la demolizione dei piani superiori, come avrebbe dovuto, giusta l'art. 562 del Codice civile, contribuire alle spese di riparazione dei muri maestri, dei tetti e delle altre cose comuni, mediante le quali spese si sarebbe prevenuto il pericolo di rovina della casa.

Nel caso di rovina della casa, sia anche per incendio, per cui si dovesse in tutto od in parte ricostruirla, valgono egualmente le norme portate dagli art. 562 e 563; per cui alcune spese si sosterranno in comune e altre in particolare da alcuni dei proprietari a seconda delle ricostruzioni occorribili, per esempio, se ai tetti, ai muri maestri, piuttosto che alle scale, o ai tramezzi, ecc. Se poi uno o più dei proprietari si rifiutasse alla ricostruzione potrebbero essere costretti con sentenza, in quanto si tratti di ricostruzione che serva all'intera casa e non già alla parte esclusiva di chi vi si rifiuta, salvochè facessero abbandono del loro diritto di partecipare al nuovo edificio erigendo, e ciò per analogia degli art. 549, 561 e 676 del Codice civile, limitandosi a domandare, come abbiamo detto, secondo quanto dispone l'art. 520 circa l'usufruttuario, la porzione dei materiali che corrisponde alla parte loro, e il valore della parte di area che loro compete.

782. Si fa un'altra questione ed è se, questa cosa comune sotto certi riguardi, e proprio di ciascun condomino in certe parti, avesse a rovinare totalmente, in quale proporzione si debbono ripartire i materiali e l'area.

I materiali dei muri maestri e del tetto debbono essere ripartiti fra i comproprietarii in proporzione del valore del piano che rappresentava la proprietà esclusiva di ciascuno dei comproprietarii. Gli altri o sono riconoscibili o non lo sono: se lo sono ciascuno riprenderà i proprii e se non lo sono si dovranno dividere nella proporzione in cui ciascuno proverà che gli appartengano.

L'area poi appartiene a tutti in proporzione del valore dei rispettivi piani.

Il CARABELLI (loc. cit.) dice invece che se ne deve fare la divisione in parti eguali fra i proprietarii, perchè le partizioni della casa non sono verticali, ma orizzontali, semprechè l'area non fosse di esclusiva ragione di uno dei proprietarii, per esempio, del proprietario del pianterreno; poichè in tal caso a questo apparterebbero l'area, e gli altri proprietarii non avrebbero diritto che alla porzione dei materiali.

Eguualmente dicasi nel caso in cui venga demolita la casa per minaccia di rovina.

Dobbiamo in ultimo avvertire che come nessuno dei comproprietarii ha il diritto di forzare gli altri alla ricostruzione dell'edifizio, non può nemmeno forzarli all'abbandono della comunione.

783. Venendo ora a discorrere dell'art. 563, diremo anzitutto, che nel cessato Codice napoletano, non vi era disposizione speciale circa i lastrici solari: essi andavano perciò inclusi tacitamente sotto la categoria di tetti.

Sotto quel Codice era invalsa la consuetudine che quando il calpestio si godeva da uno solo, a costui si addossava la terza parte o la metà della spesa, a seconda delle circostanze locali e dell'uso più o meno frequente che ne poteva fare.

Il Codice vigente ha creduto bene di togliere questo procedimento arbitrario ed autorizzato solo dall'uso e di determinare assolutamente per qualunque contingenza la contribuzione della spesa.

Per altro, osserva il FRANCILO (art. 563) sarebbe stato più opportuno che avesse distinto due casi; il primo, cioè, quando i lastrici formano una semplice terrazza e non contengono abitazione a livello; il secondo quando contengono tali abitazioni, fissando per il primo caso il quarto, e pel secondo il terzo della spesa; poichè s'intende di leggieri che quando le abitazioni si trovano prossime al lastrico, ne è molto più frequente l'uso e quindi più facile il consumo od il deterioramento.

Il FRANCILO (loc. cit.) avverte pure che si avrebbe dovuto aggiungere per l'esattezza del dire nella frase *le altre tre quarte parti saranno a carico di essi e degli altri proprietari della casa, la circostanza a carico di essi quante volte vi abbiano delle abitazioni sottoposte*; e che si sarebbe potuto fare a meno di mettere la riserva delle particolari stipulazioni; essendo cosa sottintesa, e di cui si è fatto a meno anche nella parte principale che è il precedente articolo.

Del resto sebbene l'articolo in esame non abbia gravato di più il calpestante che ha abitazione a livello del lastrico solare, ed abbia invece gravato troppo poco in generale il calpestante, mentre questi coll'attrito del passaggio e col peso abbrevia la durata del lastrico (ciò che non si avvera nei lastrici detti a cielo o solari impraticabili, i quali appunto hanno un'esistenza di gran lunga maggiore); tuttavia riesce di non lieve vantaggio nella pratica, perchè ha tolto di mezzo il lamentato arbitrio nell'assegnazione della quota al calpestante.

Il MALPICA venendo a spiegare che cosa s'intende per lastrico, dice (pag. 70, n. 120) che la legge con questa parola accenna a quel battuto di lapillo o brecciamme preso isolatamente, non comprendendo la sottoposta contignazione o la vólta che lo sorregge. Tale battuto è posto a carico comune: la impalcatura sottostante, il sostegno del lastrico, è a carico del proprietario del piano sottoposto.

Anche il FRANCILO (loc. cit.) dice che per lastrico s'intende lo strato di lapillo battuto, o quella qualunque costruzione che copre la impalcatura o la vólta, la quale rimane sempre a carico del proprietario coperto: e quindi non vi è alcuna contraddizione tra il presente articolo e quello precedente, come qualcuno ha malamente creduto.

Infatti per lastrico o lastricato s'intende una costruzione superficiaria e così tanto per le abitazioni interne, come per le strade, questo vocabolo si prende sempre nel senso del pavimento e non di tutto il complesso della costruzione.

Anche la Corte di Cassazione di Napoli (*Monitore*, 1880, pagina 844 *bis*) ritenne che il lastrico è il suolo battuto artificiale di lapillo o di altra materia, come asfalto, lavagna, ecc., ma non anche la sottoposta contignazione: il lastrico è la copertura esterna distinta dalla contignazione.

I lastrici solari in sostanza sono tetti praticabili fatti a modo

di altana¹. Veramente si dovrebbero chiamare *terrazzi*; ma il Codice ha voluto conservare una espressione d'uso comune, specialmente nel Napoletano, dove quasi tutte le case ne sono ricoperte, chiamandoli *lastrici* cosiddetti *solari*.

784. A proposito della manutenzione della impalcatura che sostiene il battuto o lastrico solare, si potrebbe da taluno obiettare che essa deteriorando, più che per altra cagione, pel fatto della umidità proveniente dal lastrico che sostiene, dovrebbe per conseguenza essere mantenuta a spese di tutti i condomini della casa, anzichè a spese del proprietario del piano sottoposto.

Tale obiezione però non regge, perchè si riduce ad una ingiustizia ed un'offesa al chiaro disposto della legge. Infatti volendo mettere a carico comune il lastrico solare insieme alla sottoposta impalcatura di sostegno, il proprietario dell'ultimo piano, il quale sarebbe tenuto a fare il pavimento su cui cammina e la impalcatura che copre la sua proprietà, farebbe il solo pavimento e così sarebbe il più privilegiato degli altri: e tutto ciò perchè, come si dice, codesta impalcatura deteriora prima delle altre a causa della umidità.

A parte che la legge tace su ciò, giova riflettere che la condizione del proprietario dell'ultimo piano è meno grave in confronto di quella degli altri proprietari; poichè tutta la sua proprietà grava su quelle sottostanti, i cui proprietari, chiamati a concorrere alle spese di manutenzione dei muri maestri, debbono sottostare ad un aggravio maggiore nascente appunto da quel maggior peso rappresentato dall'ultimo piano, senza badare ad altri aggravii.

Ora ammessa quella tale umidità ed ammesso che acceleri l'epoca della riparazione, nondimeno ciò resta compensato largamente dai vantaggi che gli altri godono per ragione di posizione.

785. Del rimanente la Corte di Cassazione di Napoli (*Monitore*, 1880, pag. 844 *bis*) decise che « alla riparazione del lastrico devono contribuire i proprietari in proporzione del valore del piano che appartiene a ciascuno. La riparazione o ricostruzione della sottoposta contignazione sta a carico esclusivo del proprietario dell'ultimo piano, per effetto dell'art. 562 che pone a carico

¹ Altana (dice il FANFANI nel suo pregevolissimo *Vocabolario della lingua italiana*), loggia aperta al di sopra del tetto di un edificio, di una casa: parte più alta della casa fatta a foggia di torre.

del proprietario di ciascun piano il mantenimento delle vòlte, dei solai e soffitti che cuoprono i luoghi di sua proprietà».

Se non che, giova ripetere, in virtù dell'art. 562 bisogna distinguere se l'uso dei lastrici solari sia comune a tutti i proprietari o no: nel primo caso la spesa di riparazione e ricostruzione deve sopportarsi in proporzione del valore del piano che appartiene a ciascuno; nel secondo caso la spesa dev'essere per un quarto sostenuta da quelli che ne hanno l'uso e per gli altri tre quarti da essi e dagli altri proprietari della casa in proporzione sempre del valore del piano, salvochè vi fossero particolari stipulazioni.

786. I parapetti o murelli di sponda e le ringhiere dei lastrici solari o qualunque altro mezzo di difesa e di custodia di essi, dice il FRANCILLO, sono a carico di colui che gode il calpestio; perchè altrimenti non potrebbe esercitarlo, e d'altronde i condomini sottoposti non vi hanno alcun interesse, essendo una costruzione indipendente dalla copertura. Nè può farsi eccezione nel caso che il parapetto faccia parte della decorazione della facciata; poichè il cornicione si sarebbe posto più in basso qualora non fosse esistita la servitù del parapetto, o la decorazione si sarebbe immaginata e regolata diversamente.

Il MALPICA invece (pag. 71, n. 121) dice che bisogna distinguere: se costruiti, a mo' di attici, richiesti dalla esterna decorazione dell'edificio, andran considerati come continuazione dei muri esterni e quindi mantenuti colle stesse norme: se costruiti per sola guarentigia di colui che ne gode l'uso esclusivo, in tal caso la loro manutenzione andrà a suo carico.

787. Si fa la domanda a carico di chi deve andare la scala particolare che conduce ai lastrici solari.

È vero che questo non è il caso di un piano o di un appartamento che appartiene ad un solo proprietario; sibbene di una terrazza che è destinata a due uffici, cioè, a quello di copertura comune e di calpestio di uno solo dei proprietari. Ma s'intende troppo chiaramente che la scala non servendo affatto per lo scopo della comunione, essa deve, dice il FRANCILLO, mettersi tutta a carico di colui che gode del calpestio, considerandosi in tal caso la terrazza pei condomini coperti come fosse *carosa*¹ ed inaccessibile.

¹ *Carosa!* Che diavolo vuol dire? Senza parapetto, forse? per differenziarla dai cosiddetti lastrici solari con parapetto, ossia affacciatoi? E dire che in-

Alcuni indotti dal modo in cui è dettato l'articolo opinano che il proprietario calpestante, oltre il quarto della spesa debba contribuire anche per ciò che egli possiede sul lastrico; ma è facile vedere che nell'articolo si parla solo di quei proprietari che sono coperti; nè vi è ragione alcuna, che il proprietario calpestante che paga un quarto pel passaggio debba essere poi tassato per l'abitazione a livello, nello stesso modo di quelli sottoposti che sono coperti da tal lastrico, mentre egli non lo è.

L'articolo per altro manca per lo meno di esattezza di dicitura.

In quanto all'uso che deve farsi del lastrico ci dobbiamo riferire al canone: *Quod mihi quidem, prodesse potest, tibi ipsi vero non nociturum est, faciendum: hoc aequitas sugerit etsi jure deficiamus.* Per cui ciascuno deve usarne e non abusarne, e deve fare tutto ciò che non tenda ad uno straordinario deterioramento o logoramento della cosa.

788. Il lastrico solare (dice il FRANCILLO) formando ad un tempo copertura comune e calpestio si possiede dal calpestante *pro jure servitutis* e non *pro jure domini* e quindi egli è tenuto a bene usare della cosa, ed a fare i piccoli lavori di manutenzione dipendenti da vetustà o da altra causa, giusta le disposizioni consimili dettate dal legislatore per altri casi.

Resta ora a vedere se la manutenzione debba andare a carico di tutti o del solo calpestante. Nella pratica odierna si segue l'antico sistema, cioè, che si mette a carico del secondo, ed è giusto, poichè i proprietari sottoposti non possono invigilare sulle continue deteriorazioni parziali che avvengono, e poi non vale la pena per cosa di così lieve momento mettersi in una complicazione di spese e di liti, quando il caso urge.

Si aggiunga che mettendo i lavori di manutenzione a carico del calpestante, gli si viene ad imporre un freno, affinchè faccia del lastrico il migliore uso e lo deteriori il meno possibile.

vece di procurare di distruggere poco alla volta i dialetti, facendo via via famigliarizzare la bella lingua italiana, i talentoni della pubblica istruzione si trastullano a bandire concorsi pei migliori *Vocabolarii dialettali* e negano sussidii ad opere letterarie e scientifiche colla scusa della economia!

Per tale incoraggiamento c'è da star sicuri che fra qualche anno, per intendere i libri degli scrittori napoletani, piemontesi, ecc., bisognerà addirittura, non interpretare alla meglio qualche parola caduta giù cerveloticamente, come facciamo ora, ma studiare il dialetto dell'autore prima di stadiare la materia che tratta!

Il MALPICA (pag. 71, n. 122) a proposito dei lastrici, il cui uso è di uno solo o di alcuni soltanto dei proprietari dei diversi piani di una casa, circa la spesa di manutenzione fa la seguente avvertenza: egli dice, cioè, che l'uso che si fa di un lastrico si esercita *jure servitutis*, o *jure proprietatis*: il primo caso è ritenuto dall'art. 563 ov'è detto *per ragion del calpestio*; ed allora sta la norma stabilita in tale articolo: il secondo, che si avvera quando coll'uso del lastrico va unito il diritto di potervi edificare, è ritenuto dall'art. 562; ed allora la spesa non andrà più ripartita secondo quella norma, ma colla norma che il proprietario di ciascun piano fa e mantiene il pavimento su cui cammina. Bisogna por mente a codesta distinzione per non incorrere in errori.

789. Se non che non bisogna confondere la manutenzione colla riparazione e ricostruzione.

Si deve considerare il lastrico in tutti gli stadii di degradazione cui può andare soggetto dal principio fino al deperimento per vedere in quali casi accada il bisogno della *riparazione*, della *manutenzione* e della *ricostruzione*. Se il lastrico novellamente costruito si fende in uno o più siti per una di quelle solite accidentalità che sfuggono alle più severe esigenze dell'arte ed alle più solerti investigazioni della scienza, ovvero si rompe per vetustà, allora è il caso della *riparazione*; e non vi ha dubbio che debbono contribuirvi tutti i comproprietarii, perchè è una conseguenza immediata della costruzione o conformazione del lastrico.

Ricoperte le fenditure con asfalto od altro mastice, resta a cura del proprietario superiore di mantenerle, affinchè le acque infiltrandovisi non danneggino i proprietarii sottoposti; ed ecco la *manutenzione*, la quale consiste nel praticare racconciamenti.

Quando il mastice o qualsivoglia altro mezzo adoperato è ridotto in tale stato da meritare d'esser rifatto totalmente (come avviene pei lastrici delle vie, i quali dopo un certo tempo non sono più suscettibili di parziali racconciamenti e debbono essere del tutto rinnovati), allora trattasi del restauro totale o della *ricostruzione*, per la quale debbono contribuire tutti i proprietarii.

Così può aver luogo la riparazione, la ricostruzione e la manutenzione; le prime due sono a carico di tutti i proprietarii, e l'altra, intesa nel modo sopraddetto, va a carico solamente del calpestante.

L'accomodamento di una parte del lastrico coll'aggiustatura a lapillo detto volgarmente *camiccia* è una ricostruzione o riparazione parziale della casa, e quindi tutti debbono contribuirvi.

L'occhio del perito guidato dai lumi della esperienza e della dottrina può, dice il FRANCILLO, vedere facilmente nelle diverse contingenze a quale dei suestposti casi appartenga quello in disputa, e così il proprietario superiore, il più delle volte, può essere esonerato da una spesa che da alcuni a torto gli si vorrebbe far pagare, confondendo nel più assurdo modo la manutenzione colla riparazione e colla ricostruzione.

790. Fin qui abbiamo parlato dell'art. 563: veniamo ora a parlare dell'articolo successivo che non ha corrispondente nel Codice francese, nè in altri Codici italiani e stranieri.

Se il proprietario dell'ultimo piano della casa vuol sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche, bisogna che ottenga il consenso dei proprietari degli altri piani, qualora tale rialzamento possa nuocere al valore dei piani sottostanti (nel qual caso venendo in applicazione l'art. 557); ma se esso non sia per recar loro verun nocumento, lo può fare anche se i proprietari degli altri piani non vi consentono.

Cotesto rialzamento non concerne la costruzione dei parapetti dei lastrici solari, i quali sono formalmente permessi dalla legge, appunto perchè essi non possono nuocere al valore dei piani inferiori e servono di riparo e di sicurezza per chi passeggia sui lastrici.

La disposizione dell'articolo in esame è del resto concepita in modo così vago da non lasciare vedere la mente precisa del legislatore ed è molto restrittiva e quasi illusoria, accordando, come vedremo, una facoltà che in fatto difficilmente può realizzarsi: tanto e ciò vero che essa è stata accolta poco favorevolmente dai giureconsulti.

Questi infatti dicono che se il rialzamento o la nuova opera, a giudizio dei periti non porti attualmente un danno, lo potrebbe per l'avvenire per effetto del sovrappeso imposto, e che spesso tali novità deprezzano l'edificio intero: per cui essi ritengono che sarebbe stato più giusto il divieto assoluto di rialzare senza il consenso degli altri proprietari (MATTEI, II, pag. 284). V. anche DEMOLOMBE, XI, n. 437 e 438.

Il MALPICA anzi (pag. 73) ritiene, ed a ragione, che non si possa dare il caso in cui le nuove fabbriche non tornino di nocumento ai proprietari degli altri piani, sia perchè venendosi con ciò ad imporre sui muri comuni un nuovo peso, si viene ad accorciar la durata dell'edificio, tanto per gli effetti della gravità,

quanto per l'aumento delle oscillazioni; sia perchè colle nuove stanze che si costruirebbero si aumenterebbe il numero degli inquilini, e quindi ne verrebbe un maggior consumo della scala, un maggior uso dei pozzi, del cortile e di tutto ciò che è comune: le quali cose, certo, tendono ad apportar danno al valore della proprietà degli altri.

Ed a sostegno della sua opinione assolutamente negativa¹ riferisce una sentenza della Suprema Corte di Napoli del 4 novembre 1841 (Causa Silvati e Rago), colla quale si ritiene che il proprietario di un piano superiore, con terrazzi annessi, non può ridurli a camere, senza il consenso dei proprietari dei piani inferiori.

La Suprema Corte osservava:

Che niuno possa alterare lo stato della proprietà altrui, nè renderla deteriore;

Che per quanto volesse ingrandirsi il diritto dei possessori dei terrazzi, non potrà giammai porsi in dubbio che i muri, sopra i quali poggiano i terrazzi, non sieno di proprietà esclusiva di colui che ha i terrazzi; ma che i muri, o debbono reputarsi esclusivamente dei proprietari inferiori colla sola servitù *oneris ferendi*, siccome ha ritenuto la Gran Corte Civile, o debbono, tutt'al più, reputarsi di proprietà comune dei possessori dei piani inferiori;

Che, ritenuto anche pel possessore dei terrazzi il condominio dei muri sottoposti, neppure potrebbe egli da sè solo accrescere il condominio in danno degli altri;

Che se il possessore dei terrazzi innalzasse i muri per ridurre i suoi terrazzi ad abitazioni, non solo verrebbe ad imporre sui muri comuni un nuovo peso, ma verrebbe anche ad accorciare la durata dell'intero edificio, tanto per gli effetti continui della gravità dei nuovi muri, che per l'aumento delle oscillazioni che produrrebbero non solo i tremoti, ma ben anche i semplici passaggi delle vetture nelle strade sottoposte.

Osservava anche che le nuove camere che si costruirebbero, aumentando il numero degli abitatori, aumenterebbero ancora il

¹ Egli sostiene perfino che le parole dell'art. 564 « qualora, ecc. » si riferiscano al parapetto e non ai nuovi piani o alle nuove fabbriche, mentre in questo caso si sarebbe dovuto dire *quand' anche*. Come è scritto l'articolo, è inutile cavillare, e l'inciso « *eccettuato*, ecc. » sta bene dove si trova.

consumo delle scalinate, che sono a carico esclusivo dei proprietari inferiori¹;

Che verrebbe ad aumentarsi anche il numero di coloro che farebbero uso dei pozzi, del cortile e di tutto ciò che è comune;

Che creerebbero benanche nuove obbligazioni ai proprietari dei piani inferiori a concorrere pel tempo avvenire alla riattazione dei nuovi muri;

Che sia quindi evidente che il possessore dei terrazzi per solo suo fatto recherebbe non pure danno alla proprietà degli altri, ma verrebbe eziandio a sottoporre costoro a novelle obbligazioni, ecc.

E queste cose tutte evidentemente arrecano danno al valore della proprietà degli altri condomini.

791. Il FRANCILLO a sua volta (sull'articolo 564) dice che fa d'uopo rilevare che in tale articolo si parla di danni che si riferiscono al valore della proprietà e non alla proprietà stessa. Ma che cosa, egli soggiunge, è questo valore? Esso è ciò che vale la proprietà urbana, come cosa commerciale, o ciò che vale per quantità e qualità di materiali?

Assunta sotto il primo aspetto, la disposizione della legge se non si rende impossibile è almeno restrittiva, ma sotto il secondo aspetto deve ritenersi del tutto inattuabile ed effimera; poichè qualunque sia la sovra imposizione arreca sempre un danno alle proprietà sottostanti pel maggior peso e per le nuove servitù.

Ma pel noto principio *res tantum valet, quantum vendi potest* non si deve intendere già per valore dell'immobile ciò che esso è costato, ma sibbene il prezzo per cui si può vendere, che è il risultato della rendita per la ragion di ragguaglio, considerandosi del tutto come cosa commerciale, negoziabile e redditizia.

Ciò non ostante arduo è il problema. La sovra imposizione in qualunque modo fatta arreca sempre, lo ripetiamo, un danno, sia pel peso maggiore, sia per la diminuzione dell'aria e della luce, sia per l'aumento delle servitù, ai proprietari sottostanti. Ed è perciò che alcuni, e fra questi il MALPICA, pensano che non sia affatto permessa in qualunque caso, di modo che il legislatore avrebbe detto parola oziosa, ed altri invece credono che sia una facoltà molto estesa.

¹ Ora però dei proprietari di tutti i piani; ma il danno che si deplora è lo stesso.

Secondo il FRANCILLO, ognuna di queste opinioni è lontana dal pretto senso e dallo spirito della legge, la quale non ha inteso dare una facoltà illimitata, ma neppure ha voluto negare del tutto ai proprietari superiori la facoltà di edificare, conciliando così lo sviluppo ed il progresso della proprietà col rispetto dovuto agli altrui diritti.

Nè vuolsi ritenere come un diritto preesistente che la legge dichiara e conferma colla sua disposizione, ma come una facoltà che accorda al proprietario superiore pel bene della cittadinanza e per crescere i comodi e le bellezze nella Città, *tassando*, diremo così, insensibilmente per tale oggetto i proprietari sottoposti.

Non è il possesso dell'area, nè un diritto qualunque che autorizza il proprietario dell'ultimo piano a edificare; e quindi egli deve esercitare questa facoltà nel modo più benevolo per gli altri comproprietarii. *Quod tibi non nocet et alteri prodest, faciendum*, ed è questo il principio informatore della legge, e che deve presiedere nella soluzione dei diversi casi che si possono presentare in siffatta materia.

Per sostenere la sovraimposizione, prosegue il FRANCILLO, si è detto con molta arguzia da qualche insigne giurisperito che la legge non distrugge i valori, e che la proprietà divisa mantiene la stessa forza produttiva come se fosse intera, in modo che il proprietario del pianterreno può discendere fino alle viscere della terra e quello dell'ultimo piano elevarsi fino alle stelle, purchè non faccia male agli altri condomini.

Questa teoria è tutta speciosa, poichè la proprietà quando è in mano ad uno solo non ha rapporti, nè obbligazione veruna, e quando è divisa si modifica creando rapporti ed interessi, i quali certamente ne diminuiscono il valore e ne restringono la forza produttiva.

Per effetto di codesta teorica si deduce che il proprietario superiore può rimuovere il tetto e costruire altro piano e quindi sovraimporre a questo altro tetto, purchè così facendo non alteri il valore delle proprietà sottostanti.

Conviene riflettere innanzi tutto che facendo altri piani si altera senza dubbio il valore di tali proprietà, poichè certamente si valuta con maggior vantaggio un edificio di due piani che un altro di tre, *cæteris paribus*, per la ragione che il primo promette maggior durata del secondo ed ha meno servitù o meno condominio. Ora essendo il valore di ciascun piano il risultato dei due

coefficienti, cioè, rendita e ragion di ragguaglio, quando colla sovrainposizione vi fosse aumento di peso e di servitù, non si può fare a meno di portare una alterazione in uno di questi due elementi e specialmente nel secondo; la quale alterazione sebbene vada contenuta in termini ristretti, non giungendo al quarto dell'unità, pure non è affatto da trascurarsi.

Ecco intanto a quali inconvenienti si andrebbe incontro se si volesse sostenere potersi sovraimporre, quante volte lo stato delle fabbriche lo permetta.

S'immagini, dice il FRANCILLO, un casamento di due piani di recente costruito ed in ottimo stato di solidità, di cui il primo piano appartenga ad un proprietario, ed il secondo col tetto o col lastrico ad altro proprietario. Or bene, piace al proprietario dell'ultimo piano di sovraimporre: ciò gli sarà permesso secondo la enunciata teoria potendo sovralzare anche il tetto; perchè in sostanza non viene ad alterare il valore della proprietà sottostante.

Finita l'opera e godutala per due o tre anni, gli piacerà di sovraimporre ancora altro piano, e poichè per rispetto al nuovo stato che creò ultimamente all'edificio non avrebbe con questa nuova sovrainposizione ad alterare sensibilmente il valore della proprietà sottostante, così gli sarà pure consentita questa operazione, la quale può ripetere una terza ed una quarta volta. E per tal guisa da anni ad anni, da diritto a diritto, farà giungere alle stelle un edificio che prima era di soli due piani, assorbendo quasi tutta la proprietà, disponendo del suolo quasi come domino assoluto, creando un cumulo di servitù alla proprietà sottostante ed accorciandole la durata di forse più della metà del tempo che doveva sussistere.

Quelli poi che credono che quante volte le fabbriche siano atte a comportare il maggior peso si possa liberamente edificare, errano del pari; imperocchè la legge non ha inteso parlare del solo danno presente ed immediato, ma anche di quello prossimo e futuro.

Difatti in tutti i casi sempre un danno arreca la sovrainposizione, poichè abbrevia la durata delle fabbriche pel maggior peso, oltre che aumenta la servitù nei cortili, nelle scale ed in altre cose comuni, i quali diritti certi e definiti non possono essere distrutti da quello vago ed incerto di sovrainposizione.

Ora dunque, domanda il FRANCILLO, che ha voluto intendere e come deve applicarsi la legge?

A lui sembra innanzi tutto che la legge sia stata giustissima; poichè autorizza il miglioramento o lo sviluppo della proprietà senza recare molestia o positiva offesa agli altrui diritti. In secondo luogo è d'uopo notare che il legislatore ha usato un linguaggio negativo e di proibizione, incominciando dal dire che non sono permesse queste costruzioni.

È perciò che questa facoltà del sopralzamento si deve intendere per pochi casi eccezionali, in cui effettivamente i proprietari sottoposti non risentono danno positivo. Infatti col convertire, per esempio, una tettoia in una stanza da caffè o da trattenimento o in altre per somiglianti usi, non si reca alcun nocumento o pel peso o per le servitù ai comproprietari sottoposti. Le costruzioni di stanze da bigliardo, di belvederi e di padiglioni anche a più piani in ferro o in legno o in altra maniera e le stanze per fotografi, possono essere del pari consentite, perchè non alterano punto il valore della proprietà sottostante.

Ed invero qualunque perito anche il più minuto e schifiloso non verrà mai nello avviso che la rendita o la ragion di ragguaglio di tale proprietà debba soffrire un detrimento per effetto di tali costruzioni.

Altro esempio: sia un casamento di due piani, di cui il primo appartenga ad un proprietario, ed il secondo con una terrazza ad un altro. Non potrà negarsi al proprietario superiore di costruire nella detta terrazza, perchè se da una parte reca qualche danno al proprietario inferiore pel maggiore peso e per l'aumento della servitù, dall'altra gli reca il vantaggio di fargli una stanza coperta: quindi il valore risultante dalle due quantità resta invariato.

792. È da avvertire che l'articolo in esame dà il permesso non solo per nuovi piani, ma anche per nuove fabbriche, quindi ne segue che il proprietario dell'ultimo piano coperto a *lastrici* così detti *a cielo*, la cui proprietà gli appartiene, potrebbe rialzare le fabbriche del parapetto o fare anche dei così detti sopra-lastrici alla distanza di un metro circa dall'altro in modo che verrebbe a garantire meglio la sua proprietà.

Nè può dirsi che si accresca l'onere ai condomini sottoposti, dovendo questi contribuire nelle rifazioni per una copertura di più, poichè quella sottoposta essendo puramente a vantaggio dell'ultimo piano, in qualunque tempo non potrà andare mai in rizzato e resterà sempre a suo carico. Parimente se questo proprie-

tario avesse i lastrici, per altro accessibili, sguarniti di parapetti, ovvero garantiti da semplici palizzate o ringhiere di ferro, può costruirli senza che i proprietari sottoposti vi si possano opporre.

Anche il PACIFICI-MAZZONI (n. 494), dice che i parapetti dei lastrici solari si possono da lui costruire senza distinzione se consistano in murelli o in stipiti con ringhiere o balaustre, e per la loro costruzione non richiedesi il consenso dei proprietari degli altri piani; e ciò perchè è certa la innocuità di tali opere: anzi coloro che le hanno fatte non sono tenuti a provarla, ma spetterà agli opposenti di provare che il parapetto, o per la debolezza dei muri o per la soverchia gravezza, è nocivo.

I parapetti dunque che attorniano i lastrici solari sono permessi, senza che ci sia bisogno del consenso dei proprietari degli altri piani per costruirli. Se è così pei parapetti, si può dire altrettanto per la costruzione di quel muro che presso i Napolitani dicesi *consuetudinario* (perchè si poteva innalzare in ogni tempo in forza della antica consuetudine *si aliquis*) e che tuttora si costruisce alto due metri e undici centimetri corrispondenti agli otto palmi di Napoli, a contar dal piano del lastrico a cielo e senza veruna apertura; perchè non costituisce che un lieve peso ed è di guarentigia per tutti; molto più che la legge rispetta sempre gli usi locali e i regolamenti particolari di ciascun paese, quando non sieno ad essa contrarii.

793. Si può domandare se qualora i lastrici si possiedano, non dal proprietario dell'ultimo piano, ma da qualcuno degli altri, abbia pure costui il diritto di cingerli di parapetto.

Per analogia e per la stessa ragione nascente dall'uso, non essendovi alcun motivo di esclusione, dovrebbe permettersi al proprietario degli altri piani di costruirvi il parapetto; ma la parola della legge è contraria, dando questa facoltà solo al proprietario dell'ultimo piano.

794. Si domanda pure se il proprietario dell'ultimo piano possa cambiare il tetto in lastrico solare, senza il consenso degli altri proprietari.

Il PACIFICI-MAZZONI è di parere che si eccedano in ciò i limiti dei diritti di comproprietà (art. 677). Altri credono che lo possa, perchè è minor cosa che alzare nuovi piani, e perchè la facoltà di fare parapetti di lastrici solari presuppone quella di cambiare il tetto in lastrico (Vedansi le sentenze della Corte di Appello e della Corte di Cassazione di Napoli 17 luglio 1873 e 22

marzo 1877; *Gazz. Proc.* VIII, 261, *Racc.* XXIX, I, 1, 649; *ANNALI*, VIII, pag. 205).

Il proprietario dell'ultimo piano, si dice nelle citate sentenze, può tramutare in tetto il lastrico solare, quando i proprietari degli altri piani non abbiano su quel lastrico un diritto di comunione.

795. Un'altra domanda può farsi ed è se la facoltà della sovraimposizione possa essere concessa a chi abbia solo la proprietà di lastrici e non quella del piano sottoposto.

La legge parla del proprietario dell'ultimo piano e non del proprietario dei lastrici solari: quindi la facoltà della sovraimposizione non può essere data a chi avesse solo la proprietà di lastrici e non quella del piano sottoposto, o a chi avesse solo la proprietà dei lastrici o di una terrazza a livello della sua abitazione senza quella della proprietà sottoposta ad essi. E ciò, oltre essere definito chiaramente dalla parola della legge, è fondato anche sulla ragione che si sono volute evitare al condomino sottoposto le molestie e le conseguenze della subpeditazione.

796. Però dalla sentenza della Corte di Cassazione di Torino 25 marzo 1881 (*Monitore*, 1881, pag. 402) si ritenne che l'art. 564 sia applicabile anche quando l'ultimo piano appartenga a più proprietari: nel qual caso anche ad uno solo dev'essere lecito di rialzare *la sua parte* del piano o farvi innovazioni anche senza il consenso dei proprietari delle altre parti e dei piani inferiori; purchè la innovazione non sia pregiudizievole in verun modo alla ragione degli altri.

Se quindi il proprietario dell'ultimo piano può innalzarne un altro, devesi pur ritenere che possa aprire finestre nei muri rialzati, anche perchè il rialzamento è fatto sopra muri che sono di sua proprietà, e non comuni.

797. Prima di por termine alla presente trattazione vogliamo aggiungere che la Corte di Appello di Napoli colla sentenza 20 marzo 1871 (n. 833) ritenne che il proprietario dell'ultimo piano, autorizzato a sovraimporre, non è obbligato a indennizzare i proprietari inferiori, eccetto quando derivando danno alla proprietà sottoposta, l'indennizzo formi condizione del consenso.

798. Le spese della perizia sono a carico del proprietario dell'ultimo piano anche quando i proprietari sottostanti non prestino il loro consenso, e per la mancanza del danno il magistrato autorizzi la sovraimposizione.

Giova aggiungere ancora che secondo la sentenza 7 marzo 1870 della Corte d'Appello di Catanzaro (*Giurista Calabrese*, 1871, n. 7 e dal *Giurista* di Genova, 1871, n. 9) il maggior peso che viene a sostenere il piano inferiore dalla costruzione di un altro piano superiore, e la pur conseguente diminuzione di luce, non costituiscono quel danno, che, a senso dell'art. 564, impedisca al proprietario di un piano superiore di rialzarne degli altri senza il consenso del proprietario di quello inferiore.

Da tutto ciò si può concludere che la legge abbia accordata questa facoltà, ma in senso molto ristretto e limitato, ed in modo da non procurare il vantaggio di un proprietario a scapito evidente ed immediato dell'altro, scemando il valore della sua proprietà.

Del rimanente questo malvezzo che ha deformato e deforma il ritmo degli edifizii nelle più belle città, che affretta la necessità di riparazioni e di ricostruzioni, che abbrevia la vita dei fabbricati, non deve avere il sopravvento sul dissenso dei proprietari e deve sottostare alle norme dettate dai regolamenti edilizii municipali che dovrebbero contenere disposizioni adatte ad evitare gli sconci che pur troppo vediamo.

Noi abbiamo accennato ai regolamenti edilizii municipali e bene a ragione.

Il legislatore non poteva inserire nell'art. 564 nessuna riserva, nessuna allusione riguardo ai Regolamenti municipali, non essendo materia siffatta di competenza del diritto civile e dovendo egli limitare il suo ufficio al regolamento dei diritti appartenenti ai proprietari dei diversi piani in ordine alla sopraedificazione di nuovi piani o di nuove fabbriche, che il proprietario dell'ultimo piano pretendesse di fare; ma è certa la potestà municipale di dettare norme circa la euritmia degli edifizii e massime circa le sopraedificazioni.

(*Giurisprudenza*).

SOMMARIO.

- 799 a 802. Edificio i cui diversi piani appartengono a più proprietari: suolo; è comune a questi; se uno può farvi scavamenti senza il consenso degli altri, ecc.
803. Proprietario del piano superiore: non ha diritto di partecipare all'aumento del valore del pianterreno a causa del ribassamento del suolo stradale.

804. Casa di vari piani minaccianti rovina: demolizione della parte superiore ordinata dall'Autorità comunale; obbligo dei proprietari dei piani inferiori di contribuire alle spese di demolizione.
- 805 e 834. Cantine, soffitte e palchi morti: non sono propriamente piani di una casa; la legge li considera come tali per sola causa di valore sul quale deve calcolarsi l'onere di ciascun proprietario per le riparazioni ai muri maestri, ai tetti, ecc.
- 806 e 780. Muri esterni di un fabbricato che si elevano per tutta la sua altezza e servono a sostenerlo: sono maestri; rovina di uno di essi per colpa comune dei comproprietarii della casa; ciascuno di questi può liberarsi dalle spese relative rinunciando alla comunione, ecc.
- 807, 815, 835 e 843. Muri di cinta di una casa, altrimenti detti muri maestri: se sono a ritenersi come muri comuni fra i proprietari dei diversi piani; danno prodotto a questi muri, ecc.; ciascun proprietario può praticare nel muro maestro del proprio piano tutte quelle opere che non rechino danno agli altri.
- 816, 766 e 830. Muro maestro di facciata di un edificio in condominio nei diversi piani: spese di ricostruzione.
817. Crollamento per caso fortuito dell'ultimo piano di una casa appartenente a più proprietari: proprietario del piano crollato; non perde il condominio dei muri maestri e può obbligare gli altri a concorrere alla ricostruzione loro; prescrizione trentennale.
- 818, 819 e 835. Lastrici di copertura di un edificio: si reputano comuni a tutti i condomini; abolizione della prammatica *De Monialibus* riguardo alla loro inaccessibilità.
- 820 e 843. Tetto di copertura dell'ultimo piano di una casa: si presume appartenere al proprietario del piano stesso.
821. Tetto incendiato: proprietario dell'ultimo piano della casa; deve provare che l'incendio nel suo appartamento avvenne senza sua colpa, affine di costringere alla ricostruzione del tetto i proprietari dei piani sottostanti.
- 822 e 843. Loggie a livello dell'ultimo piano di una casa: appartengono al proprietario di questo; può ridurle a camere abitabili.
823. Condomino di un portone e di scale comuni: può servirsene per accedere ad altra casa contigua di sua proprietà.
824. Pavimenti: devono fare e mantenere dai proprietari di ciascun piano; non però le travi, i travicelli e le tavole che lo sostengono, quando servono di copertura o di volta al piano inferiore.
825. Pavimento manomesso e disfatto dal proprietario del piano inferiore per riparare i solai del proprio piano: deve rifarsi da lui.
826. Proprietario del piano sottostante: deve fare e mantenere il soffitto e il solaio su cui poggia il pavimento del piano soprastante.
827. Pavimento di un piano superiore: rifazione; solaio messo a nudo che si rivela in condizione da doversi rifare con nuovo legname; non è dovuta indennità al proprietario del piano soprastante per gli incomodi derivanti dalla ricostruzione del detto solaio.
- 828, 834 e 835. Spese dei lastrici solari e dei muri di cinta: debbono contribuirvi tutti i comproprietarii secondo il valore dei singoli piani.
829. Riparazione e ricostruzione dei lastrici solari: proprietario dell'ultimo piano

- che al seguito di ciò non può far uso di questo piano; ha diritto ad indennità.
- 830, 816 e 766. Riattazione e ricostruzione di un lastrico speciale e distinto o di una parte sola del lastrico di tutto l'edificio: non vi sono tenuti che i proprietari dei piani che si trovano nella verticale dell'uno o dell'altro.
831. Riparazione e ricostruzione di un lastrico solare: spesa della sottoposta contignazione; è a carico del proprietario dell'ultimo piano.
832. Lastrico solare di uso esclusivo di un condomino: è obbligato a contribuire per tre quarti delle riparazioni, solo quando sia proprietario di alcuno dei piani sottostanti al lastrico; avente diritto all'uso esclusivo del lastrico solare della casa vicina.
- 833, 834, 835, 805, 807, 818, 828 e 845. Proprietario dell'ultimo piano di una casa: elevazione di nuovi piani; se e quando deve ottenere il consenso dei proprietari degli altri piani; consenso prestato; indennità convenzionale come corrispettivo del consenso; consenso rifiutato; il proprietario dell'ultimo piano per eseguire l'opera deve provare che essa non arrecherà danno alla cosa comune; spese di perizia a suo carico.
836. Concetto ed estensione del danno al valore della proprietà degli altri.
837. Sovrainposizione fatta dal proprietario dell'ultimo piano di una casa senza il consenso dei proprietari degli altri piani: azione di demolizione; se si può lasciare in disparte l'azione di demolizione e domandare la rifusione dei danni.
838. Proprietario dell'ultimo piano di un edificio, coperto in parte da lastrico solare, sul quale gli altri proprietari rappresentano una comunione passiva: se può tramutarlo in tetto.
839. Proprietario del primo piano del casamento più alto: se può edificare sulla loggia di suo uso esclusivo, in piano di detto appartamento, e sottostante al casamento più basso di proprietà sua e di altri.
- 840 e 841. Proprietario della superficie di una loggia: se può ricoprirla con nuove fabbriche.
842. Aggiudicatario dell'ultimo piano di una casa coll'uso esclusivo dei lastrici posti allo stesso livello: non ha bisogno della proprietà esclusiva di essi per potervi edificare.
- 843, 788, 807, 820 e 822. Terrazzi adiacenti alla casa: applicabilità dell'art. 564.
844. Rialzamento del cornicione: è compreso nel diritto di rialzare l'ultimo piano.
- 845 e 833. Ultimo piano non spettante a un solo proprietario, ma a più: se si può fare il rialzamento o l'innovazione ad una sola parte del piano o del tetto dal suo proprietario.

799. Quando i diversi piani di un edificio appartengono a più proprietari, è comune a questi il suolo, sul quale il medesimo è costruito. Perciò non è lecito ad alcuno di essi di farvi scavi senza il consenso degli altri; specialmente se non tornino a vantaggio dell'edificio, ma del fondo di un terzo.

Non è permesso ad un condomino d'imporre una servitù sopra il fondo comune.

Nel condominio tutti i condomini hanno l'uno a rispetto dell'altro un diritto di comproprietà, il quale in ragione della interesse competente a ciascuno, cade *pro indiviso super tota et qualibet re communi*.

Questo condominio è trasmissibile nei modi stessi con cui gli altri diritti reali si trasmettono; ed è regolato nel suo esercizio da norme proprie riguardanti la comunione.

Esso si verifica pei coeredi al tempo in cui si apre la successione; ammenochè il loro autore non abbia già distribuito prima tra di loro le sue sostanze.

Nessuno dei condomini può a rispetto degli altri, mediante l'atto di divisione, divenire proprietario esclusivo della parte a lui assegnata della comune sostanza, se sovra di essa non abbia acquistato il diritto, che vi avevano gli altri (*La Legge* 859, XI, C. d'App. di Napoli, 6 agosto 1861; *Dozza c. Lagorio ed altri*).

800. La comunione anche di beni immobili, può derivare dal fatto dell'uomo senza bisogno di una convenzione scritta.

Se è comune l'edifizio costruito a spese comuni, deve necessariamente divenire comune il suolo a cui quello è inerente (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze 11 aprile 1878; *Giovannetti c. Giovannetti*; *M. Giud. Ven.* 1878, 295; *La Legge* 1878, I, 533; *Annali* 1878, 310; *Bett.* 1878, 1110; *G. Pret.* 1878, 139; *G. Trib. Mil.* 1878, 14).

801. Il sottosuolo di una casa è comune ai proprietari dei diversi piani della medesima, e non rientra nel dominio esclusivo del proprietario del piano terreno (Cod. civ., art. 440, 562, 564).

Conseguentemente possono gli altri comproprietarii opporsi a che, senza il loro consenso, il proprietario del pianterreno eseguisca innovazioni nel sottosuolo dell'edifizio comune (nella specie, costruzioni sotterranee ad uso di cantine) (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino, 31 dicembre 1890; *Voltini c. Balestra*).

La Corte, ecc.

Attesochè manchi di solido fondamento anche il secondo mezzo, col quale in principal modo si lamenta che dalla sentenza della Corte di Parma siasi violato l'art. 440 del Cod. civ., il quale attribuendo a chi ha la proprietà del suolo anche quella dello spazio soprastante e di tutto ciò che si trova sopra e sotto la superficie, rendeva legittimo l'operato del ricorrente nel sottosuolo della sua bottega, ed inaccettabile la domanda del Balestra.

La Corte tenne ben presente la disposizione del citato articolo e dell'altro art. 447, che dà diritto al proprietario del suolo di fare scavamenti e costruzioni al disotto del suolo, e non ne disconobbe il chiaro e largo significato, ma stimò che la massima scatenata da quelle disposizioni, ed applicabile in via ge-

nerale, non poteva egualmente applicarsi al caso concreto, per la circostanza di fatto che il pianterreno, spettante al ricorrente, faceva parte di un edificio, i cui piani superiori appartenevano al Balestra, e che perciò la massima stessa doveva essere posta in relazione con quanto la legge dispone per gli edifici i cui piani spettano a diversi proprietari, mentre il suolo su cui riposano gli edifici forma un tutto insieme indivisibile.

E questa Corte suprema riconosce conformi a giustizia le accennate considerazioni, perchè basate sui principii generali di diritto intorno alla comunione; che se, come osserva il ricorrente, l'art. 562 e seg. del Cod. civ., che regolano le riparazioni e ricostruzioni delle case appartenenti a più proprietari, non fanno eccezione a quanto dispone l'art. 440 pel sottosuolo, può fondatamente ritenersi che il legislatore non stimasse necessario di provvedervi, come provvede per gli altri casi ivi espressi, e perchè non potesse cader dubbio sulla comproprietà del sottosuolo a beneficio dei diversi comproprietarii di un edificio, o perchè dai casi espressi potesse trarsi il criterio giuridico della comunione del sottosuolo, argomentando dalla indispensabilità del medesimo per la consistenza dell'intero edificio nell'interesse di tutti i comproprietarii. E non è esatto l'affermare che il sottosuolo non sia necessario all'edificio, mentre le fondamenta di qualsiasi fabbricato devono di regola riposare sulla intera massa del suolo e del sottosuolo per garantirne la consistenza.

Attesochè sia anche meno sostenibile il terzo mezzo, col quale si suol dimostrare che, anche ammessa la comunione del sottosuolo, la Corte di Parma non avrebbe dovuto far diritto alla domanda del Balestra per il disposto dell'art. 675 del Cod. civ., che permette a ciascun partecipante di servirsi della cosa comune. E per verità, la regola enunciata, giusta il testo dell'articolo, è soggetta alle condizioni che la cosa comune sia impiegata secondo la destinazione fissata dall'uso e che il partecipante non se ne serva contro l'interesse della comunione, od in modo che gli altri partecipanti non siano impediti dal servirsene; ed è perciò abbastanza evidente che il Voltini, col trasformare in cantine, per suo uso esclusivo, lo stato naturale del sottosuolo della sua bottega, non solo si pose nelle condizioni di eccezioni superiormente accennate, ma avrebbe fatta esclusivamente sua la cosa comune.

L'art. 677 del Cod. civ. infine dirime in modo perentorio la questione, come esattamente si giudicò colla sentenza impugnata, disponendo che uno dei partecipanti non può fare innovazioni nella cosa comune se gli altri non vi consentono.

Invano si adduce che il disposto dell'art. 675 abbia prevalenza a quanto dispone l'art. 677; poichè, proibendo lo stesso art. 679 che il comunista si serva della cosa comune contro l'interesse della comunione, od in modo che impedisca agli altri partecipanti di servirsene secondo il loro diritto, collima colla disposizione dell'art. 677 e dimostra a luce meridiana come non possa servirsene in modo da rendere esclusivamente propria una parte della cosa comune, privando gli altri comunisti della loro comproprietà sulla medesima, come avverrebbe nel caso presente.

E senza vantaggio il ricorrente censura la sentenza per aver fatto cenno anche di possibili danni futuri; dappoichè la Corte ha basato il suo giudicato sul diritto di comproprietà in Balestra del sottosuolo, e deve intendersi che solo per abbondanza di ragionamento facesse allusioni a danni.

Per questi motivi, rigetta, ecc.

OSSERVAZIONI.

Con questa sentenza fu confermata quella della Corte d'Appello di Parma, la cui data è dal 6 novembre 1890.

802. I proprietari dei piani superiori di una casa non possono impedire al proprietario del piano terreno di fare innovazioni nel sottosuolo, salvo che dalla nuova opera derivi un danno alle proprietà sovrastanti (Sentenza della Corte d'appello di Trani, 30 marzo 1892; Costantino c. De Feo).

OSSERVAZIONI.

Questa decisione ci sembra lodevole, come quella che fa un'esatta applicazione della nostra legge, benché contrasti con l'opinione comunemente ricevuta (V. la nota critica del prof. A. ASCOLI alla sentenza della Corte di Parma, 6 novembre 1890, confermata dalla Cassazione di Torino con decisione 31 dicembre di quello stesso anno, riferita al numero precedente).

803. Il proprietario del piano superiore non ha diritto di partecipare agli utili provenienti dal maggiore spazio acquistato dal pianterreno a causa del ribassamento del suolo derivante da nuova livellazione della via pubblica (Sentenza della Corte di Cassazione di Palermo, 11 novembre 1884; Platania c. Paolo).

La Corte, ecc.

Nel 1854 tra gli eredi dei sigg. Salvatore ed Emanuele Paola, il sig. Gaetano Paola Di Stefano e la sig. Antonia Paola in Gubernale, si procedette alla divisione giudiziale di un casamento in Catania, sito nella via e piazza Stesicorea. Quella divisione fu fatta per piani orizzontali, e fu detto espressamente rimanere fra tutti i condividenti in comune il portone, il vestibolo, il cortile ed il pozzo, con altri corpi dello intero casamento.

Per successivi atti del 29 aprile 1855, 8 gennaio 1860 e 20 aprile 1861, il sig. Pasquale Platania acquistò vari corpi dello stesso casamento, e propriamente l'area soprastante al piano di spettanza degli eredi di Salvatore Paola col quartino superiore, l'area soprastante al piano degli eredi di Emanuele Paola, e il quartino sottostante all'area testè accennata; e fu data espressa facoltà all'acquirente di sopraedificare, facoltà che venne attuata dal Platania. Egli è notevole intanto che nella estimazione fatta dei corpi acquistati, con due perizie dei signori Maugeri e De Luca del 1885, le fondamenta ed il terreno non vennero altrimenti considerati che come criterio di valutazione del prezzo dovuto pei corpi venduti, mai come cose comuni, che si ebbe cura di esprimere quali fossero.

Nel 1868, avvenuta la nuova livellazione della via e piazza Stesicorea in Catania, ribassò di molto il suolo del casamento surriferito, cosicchè questo vantaggiò notevolmente di altezza, ed i signori Paola, proprietari del pianter-

reno, nel nuovo spazio costruirono varie botteghe e retrobotteghe, facendo risultare di prima elevazione i corpi, che prima esistevano a terreno.

Omissis. — Col secondo mezzo si sostiene basare in dritto la pretesa comproprietà. Ma qui, limitata nei suoi veri termini la effettiva quistione della causa, è aperto trattarsi non già del nuovo suolo prodotto dal ribassamento del livello stradale, sibbene del suolo antico, diventato oggi spazio intermedio, nel quale la costruzione novella delle botteghe e retrobotteghe si è fatta.

Di questo spazio intermedio può unicamente disputarsi se formi accessione alla proprietà dei corpi a pianterreno, ovvero a quella in generale dei diversi proprietari dei corpi tutti soprastanti. Se non che in questa disamina non soccorrono il ricorso, nè la legge romana, nè le cessate leggi del 1819, nè le altre disposizioni del nuovo Codice, che sonosi col ricorso invocate.

Il giureconsulto Celso, nella citata legge 49 del Digesto al titolo *de rei vindicatione* parla veramente del suolo, siccome parte della casa soprastante; ma nel senso che ad esso questa costantemente aderisce, e vi trova il suo complemento, la sua base, tanto che lo diversifica dal mare, su cui vanno a posare transitoriamente le navi: ed in questo senso può intendersi il precetto, che aggiunge, aversi cioè il diritto di rivendicare ciò che della cosa propria rimane. Ma, oltre che, secondo le stesse leggi romane, l'azione non equivale alla cosa, L. 204, ff. *de reg. jur.*, ed il diritto di agire non sempre si può alla proprietà assomigliare, si ha nella causa presente un caso speciale, cioè unico casamento, i cui diversi corpi appartengono a differenti proprietari e la proprietà singolare del ricorrente, la quale non aderisce immediatamente al suolo sibbene alla proprietà degli altri; cosicchè l'esser tutto il casamento sostenuto dal suolo non toglie che, essendosi trasmessa una parte determinata della proprietà, si abbia a riconoscere piuttosto asservito il suolo, anzichè a tutti i diversi proprietari comuni.

Sotto questo rapporto fa mestieri necessariamente ricorrere alla indagine dei titoli, e questi appunto sono stati intrepreati dalla Corte di Appello, e la data interpretazione, come si è notato nel primo mezzo, è incensurabile avanti la Corte di Cassazione.

Ad ogni modo è manifesta l'assoluta inapplicabilità della invocata legge in un caso, nel quale non trattasi del suolo attuale, sibbene del suolo antico, o meglio dello spazio intermedio, che il ribassamento della strada ha lasciato. Questo non si può più veramente caratterizzare come il suolo, di cui il giureconsulto ha parlato.

Ne avviene diversamente degli articoli invocati delle leggi civili del 1819, e del nuovo Codice, che determinano quale sia il legittimo svolgimento dei diritti della proprietà, e sanzionano il modo, con cui debbon concorrere i proprietari dei diversi piani di una casa nella spesa delle riparazioni e ricostruzioni di essa. Le une suppongono risolta la quistione della proprietà di ciò, cui si pretende che l'accessione si attenga. Le altre non la risolvono, perchè adottano piuttosto un temperamento confacente al servizio reciproco, che si danno le varie parti di un casamento, anzichè una regola di accessione alla proprietà rispettiva, la quale invece è ritenuta esplicitamente in ciascun proprietario del suo piano, e piano è ancor esso quello che si costituisce a terreno sulla superficie del suolo.

Però torna ad ogni modo evidente la inopportunità di applicare quelle leggi in un caso, nel quale non trattasi del suolo, che serve a sorreggere l'in-

tero casamento, sibbene di ciò che è stato costruito nello spazio, che fu suolo una volta, e che oggi non è più tale.

Dalle quali considerazioni risulta similmente oziosa la disputa, che si è intavolata sul fondamento delle disposizioni del vigente Codice, che riguardano i lastrici solari. Già le condizioni di un lastrico solare sono diverse da quelle del suolo, ed un argomento di analogia non si può esattamente dalle ora accennate disposizioni ritrarre. E d'altronde il concetto, che le predomina, si è quello di far variare le proporzioni del contributo nelle spese di riparazione o ricostruzione di quei lastrici, secondo che l'uso, manifestazione per fermo della proprietà, ne sia comune, oppur no, a tutti i proprietari della casa; e ciò stesso giustifica sempre più che la legge, nel fissare quel contributo, non ha potuto avere di mira il calcolo della rispettiva proprietà, sibbene il servizio reciproco che si danno le varie parti dello stesso casamento, compreso il lastrico, alla cui riparazione o ricostruzione concorrono di fatto tutti i proprietari della casa. quantunque l'uno di essi ne abbia l'uso soltanto. Del resto lo spostamento del suolo, come del tetto, trasnatura il carattere dell'uno e dell'altro, e nello spazio intermedio, che ne risulta, non può vedersi quel concetto di necessità comune, su cui vorrebbe basarsi la pretesa comproprietà: esso, appunto perchè spazio intermedio, si incorpora nella proprietà, che immediatamente vi aderisce, e, per l'avvenuta trasformazione, non sussiste il paradosso, che si è nel ricorso lamentato.

Ciò basta a riconoscere, senz'altro esame, quanto sia impropria l'applicazione che vorrebbe farsi alla specie delle leggi invocate in questo secondo mezzo del ricorso, ed a mostrare come debbasi lo stesso interamente rigettare. Per questi motivi, ecc.

OSSERVAZIONI.

La sentenza della Corte d'Appello di Catania, in data 16 maggio 1882, confermata dalla Cassazione di Palermo, fu pubblicata nel *Foro it.* (1883, I, 119), da cui ricaviamo la massima del tenore seguente:

Il proprietario del piano superiore non ha diritto a partecipare agli utili provenienti dal maggiore spazio acquistato dalle botteghe sottostanti a causa del ribassamento della via.

804. Quando in una casa di vari piani minaccianti rovina l'autorità comunale fece demolire la parte superiore, i proprietari dei piani inferiori, sebbene non proprietari della parte demolita, debbono contribuire alle spese di demolizione, nella stessa guisa che avrebbero dovuto concorrere alle spese di riparazioni di tetti e di muri maestri, eseguite per prevenire il pericolo della rovina (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 9 marzo 1880; Comune di Cervo c. Siccardi e Bazzurro; *Foro*, 1880, I, 707; *Mon.*, 1880, pag. 308).

805. La legge nell'art. 562 del Codice civile non afferma che sieno piani di una casa anche i bassi, ma soltanto determina

che per le riattazioni, per il concorso che ciascun proprietario deve per riparare i muri maestri, i tetti, gli anditi ed altre cose comuni, si debbano considerare piani le cantine, le soffitte ed i palchi morti, per sola causa di valore sul quale deve andare calcolato l'onere di ciascun proprietario di un casamento, e non perchè le cantine ed i piani terreni potessero qualificarsi nella intenzione delle parti primi piani (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 14 novembre 1878; Ranieri c. Ranieri; *Gazz. Proc.* XIII, 524; *G. Trib. Nap.* XXIX, 461; *Bett.* 1879, 258).

806. I muri esterni di un fabbricato che si elevano per tutta la sua altezza e servono a sostenerlo, sono *maestri*.

Se uno di essi, trattandosi di fabbricato pertinente nei diversi piani a più proprietari, cade in ruina per colpa comune, ciascuno dei comproprietarii può liberarsi dalle spese necessarie a rimettere le cose nel pristino stato, rinunciando a favore degli altri al diritto di comunione.

La cosa stessa si dica se si tratti di riparare semplicemente uno dei detti muri.

Tale diritto di abbandono non è operativo soltanto per l'avvenire, ma altresì per il passato (Sentenza della Corte d'appello di Bologna 7 dicembre 1877; Ascani c. Finanze; *Bett.* 1878, 571).

807. I muri di cinta di una casa, altrimenti detti muri maestri, sotto alcuni rapporti soltanto sono a ritenersi come muri comuni fra i proprietari dei diversi piani (*La Legge* 797, X, C. C. di Napoli, 30 giugno 1870; Saraceni c. Colucci).

808. Per l'art. 562 i muri maestri, in quanto costituiscono e formano i singoli piani della casa, sono nell'esclusivo dominio dei proprietari dei piani stessi (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 3 maggio 1880; Giorello c. Giorello; *Giur. Tor.*, 1880, 386; *Mon.* 1880, 551).

809. I muri maestri della casa non sono di dominio esclusivo del proprietario del pian terreno, ma rientrano nel dominio di tutti i proprietari dei piani superiori, ed il danno prodotto a questi muri si risente da tutti i proprietari dei piani soprastanti (Sentenza della Corte d'Appello di Roma 4 settembre 1884; Bartocchini c. Falconi; *Temi Rom.* 1884, 740).

810. I muri maestri di una casa a più piani appartengono *pro diviso* ai proprietari dei singoli piani in proporzione dell'estensione dei piani medesimi.

Consequentemente ciascun proprietario può praticare nel muro

maestro del proprio piano tutte quelle opere che non rechino danno agli altri, ma non può intraprenderne alcuna in quelli dei piani ad essi appartenenti (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 17 maggio 1878; Frugone c. Vattuone; *Eco* gen. 1878, 678).

811. I proprietari dei diversi piani di una casa hanno nel tempo stesso un diritto assoluto sul piano che loro appartiene ed un semplice diritto di comproprietà sulle parti della cosa comune a tutti.

Ciascun proprietario dei singoli piani può fare anche nei muri maestri quelle opere od aperture che non turbino sconciamente l'architettura esterna dell'edificio, non rechino danno ad esso nel suo insieme, nè a ciascuno degli altri piani (*La Legge*, 1884, I, 482, C. C. di Napoli 10 dicembre 1883, *La Vecchia* c. Chiurazza).

OSSERVAZIONI.

Il *Foro* così riassume nel *Rep.* 1884, n. 78 e 79, questa stessa decisione:

I muri maestri di una casa, i cui piani appartengono a proprietari diversi, non si presumono per ciò solo comuni, quantunque i proprietari stessi siano tenuti in comune alle riparazioni e costruzioni di essi in proporzione del valore dei rispettivi piani, e non debbano far cosa che rechi danno all'edificio nel suo insieme ed a ciascuno dei piani appartenenti agli altri proprietari.

Con questa limitazione può ciascun proprietario praticare aperture nel muro maestro che circonda il suo piano (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli, 10 dicembre 1883; *La Vecchia* c. Chiurazza; *Foro*, 1884, I, 212).

812. L'art. 562 del Codice civile disponendo che in certe opere i proprietari dei diversi piani di una casa debbano sostenere una spesa proporzionata al valore del piano che loro appartiene, non ha fissati i limiti della proprietà di ciascuno di essi.

Ogni proprietario di parte di una casa può fare liberamente nel suo quelle opere che non rechino danno agli altri proprietari.

Perciò il proprietario di un solo piano di una casa può fare nel muro maestro, che ne divide gli scompartimenti, quelle opere che non rechino pregiudizio alla solidità dell'edificio intero (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 30 aprile 1878; Battistini c. Verità; *Foro*, 1878, I, 970).

813. L'acquirente di uno o più ambienti di una casa acquista anche la proprietà dei muri che li compongono e li determinano.

L'art. 562 del Codice civile si applica sempre comunque av-

venga la divisione di una casa ed anche quando uno stesso piano appartenga a due o più proprietari.

In mancanza di disposizioni di legge sui diritti di ciascun proprietario di parte di un piano, deve intendersi che ognuno possa fare sul proprio tutti i lavori e mutamenti che reputi opportuni colle sole limitazioni nascenti dai diritti di proprietà degli altri.

I muri maestri di una casa, i cui diversi piani appartengono a più proprietari non debbono intendersi comuni fra loro, ma sibbene spettanti in parte a ciascuno di essi nella rispettiva zona di esclusiva proprietà.

Ammessa anche la comproprietà, non sarebbe applicabile alle aperture che vi volesse praticare il proprietario di un piano l'art. 583 del Codice civile che regola il caso dei muri che servono a dividere edifici di proprietari diversi.

Il proprietario di un piano, lo si consideri qual proprietario di parte dei muri, o quale comproprietario dei muri, ha il diritto di fare in essi tutti i lavori che non rechino danno al proprietario degli altri piani (Sentenza della Corte d'Appello di Bologna 25 luglio 1877; Battistini c. Verità, *Foro*, 1878, I, 190).

814. Nelle case divise a più piani, i muri maestri sono comuni a tutti i comproprietarii anche nelle parti circoscritte dal piano di ciascuno.

Ciascun condominio può senz'obbligo di indennità, immettere anche nella parte del muro maestro circoscritta dal piano degli altri comproprietarii tubi di piombo per condotto d'acqua, che loro non rechino danno (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 12 febbraio 1881; Lavarello c. Bertolotto; *Eco Gen.* 1881, I, 201; *G. Pret.* 1881, 424).

815. I muri maestri per quanto chiudano d'ogni intorno ed all'esterno i singoli piani di un edificio, sono di pieno dominio dei proprietari dei piani stessi, e perciò costoro in tali limiti possono farvi tutte le aperture che credono, senza il consenso degli altri comproprietarii dell'intero edificio, purchè non arrechino alcun pregiudizio (Sentenza della Corte d'Appello delle Calabrie 25 novembre 1889; Genacarne c. Parrella; *Gazzetta del Procuratore*, 1890, pag. 378).

Questioni. — 1. Che di ragione sui proposti gravami?
2. Che sulle spese?

Sulla prima. — La Corte osserva in fatto che:

Il Genacarne proprietario del piano superiore della casa in Palmi al corso Garibaldi, una volta di Antonio e figli Semeria, avendo immutato in balconi due finestre che soprastavano alle due porte della sottostante bottega del Parrella, rinvenne resistenza in costui con denunziare la nuova opera al Magistrato; ma non approdata codesta istanza, istituì l'altra petitoriale per la quale chiese, dichiararsi la carenza di diritto nel Genacarne ad immettere nel muro maestro di sua proprietà i gattoni di ferro di sostegno delle soglie di quei balconi, ed ugualmente immutare lo stato locale in suo pregiudizio per diminuzione di luce e per privazione dell'uso, che proveniva da destinazione del padre di famiglia, di collocare la leggenda commerciale sulla bottega.

Con perizia si assodò, che gli sporti dei balconi situati allo stesso livello del pavimento, erano formati ognuno da una lastra di marmo, sostenuta da quattro gattoni sporgenti dal piano frontale delle parti sottostanti per m. 0,36, che l'altezza fra i punti culminanti dei vani delle porte e le faccie inferiori delle lastre di marmo era di m. 0,48, ed i gattoni di ferro poggiavano per m. 0,25 al di sopra dei punti culminanti suddetti.

E per questi dati principali e per altri che non occorre rilevare, il perito affermò: che la costruzione dei balconi era abusiva solo in quanto i gattoni di sostegno trovavansi poggiati per m. 0, 14 di altezza al muro del Parrella, che per essi balconi si era verificata una insignificante diminuzione di luce nella sottostante bottega che non importava servitù, e per contrario costituivano servitù per diminuzione e non per soppressione dello spazio per l'apposizione della leggenda commerciale; ed infine conchiuse, che la loro costruzione non aveva arrecato alcun danno, in quanto rinvenne altro spazio nell'angolo dei due muri della bottega per ben adattare la suddetta leggenda, se non si fosse prescelto, metterla alquanto rimpicciolita nell'antico luogo.

Il Tribunale con sentenza 26 aprile 1889, notando che la controversia doveva decidersi col vigente Codice, disse abusivo lo appoggio dei gattoni di ferro nel muro del Parrella, ed ordinò si fossero tolti, modificando il Genacarne la costruzione dei balconi, nel senso di procurare un diverso sostegno alle soglie dei medesimi per evitare ogni lesione dell'altrui diritto, e lo condannò inoltre ai danni ed interessi, ed a due terzi delle spese.

Da cotesta sentenza egli appella ed assume, che se i muri maestri degli edifizii comuni, sono comuni ai proprietari dei diversi piani, lo appoggio o meglio infissione di quei gattoni, non poteva dirsi abusiva pel disposto dell'articolo 675 del Cod. civ., una volta che non fu violata alcuna delle condizioni che in esso si leggono, per cui il partecipante è autorizzato a servirsi della cosa comune; ed in ogni caso, pure ad ammettere la teorica del Tribunale, di versarsi nel rincontro in comunione passiva e quindi *pro diviso*, e che ciascuno sia proprietario esclusivo dei muri di cinta che formano il proprio piano, non risultava affatto giustificato, che per m. 0,14. vi fu, secondo l'avviso del perito, occupazione dell'altrui proprietà.

Appella poi per incidente il Parrella, perchè la sua domanda meritava per intero accoglimento, stante la servitù del padre di famiglia di collocare la leggenda commerciale nello spazio tra le antiche finestre e la bottega, e che la

verificata diminuzione di luce anche minima, era sempre lesiva del suo diritto, ed i primi giudici di ciò non si occuparono punto, come si avvisarono male a compensare un terzo di spese.

Osserva in diritto sull'appello principale. Che invano il Genacarne fece ricorso alle abolite leggi civili napolitane, perchè troppo evidente la ragione che con le vigenti doveva decidersi la controversia, meno il caso di speciale convenzione, onde giustamente egli più non insistè al riguardo. Che la teoria ammessa dai primi giudici relativamente alla comunione dei muri maestri nel concorso di più proprietari di un edificio, corrisponde alla retta interpretazione dell'art. 562 del Cod. civ. data dalla parola e seguita da costante giurisprudenza.

In vero i muri maestri in quanto costituiscono e fan parte essenziale dell'intero edificio sono comuni ai singoli proprietari del medesimo, la comunione però è di quelle che appellansi passive e perciò *pro diviso*, perchè riguarda unicamente il concorso di tutti nelle spese di riparazione e di ricostruzione di detti muri, ed esclude del tutto l'applicabilità delle regole della comunione di cui nell'art. 673 e seguenti del Codice suddetto.

Ed in quanto poi chiudono di ogni intorno ed all'esterno i singoli piani, sono in tutto dominio dei proprietari dei piani medesimi, dei quali sono parte integrante e necessaria, non meno del soffitto e del pavimento; e per questo esclusivo dominio il proprietario può fare nel suo piano tutte le aperture che crede, senza esser tenuto a chiedere il consenso dei proprietari degli altri piani, i quali potrebbero reclamare nel solo caso che le opere arrecassero loro pregiudizio.

Che nella specie il Genacarne con mutare le finestre in balconi, usò del suo diritto fino a quando non invase la proprietà altrui: però eccedette quando infisse i gattoni di sostegno dei medesimi nella proprietà Parrella, per cui giustamente i primi giudici ordinarono che fossero tolti.

Che mal si contesta poi l'occupazione della cosa altrui e nella misura rilevata dal perito, imperocchè se la proprietà del Genacarne terminava col pavimento della sua stanza; e per pavimento non può né deve intendersi altro che il suolo fatto a lastrico battuto, a mattoni, a marmo, mentre il solaio, le volte, ed altro sostegno a travi costituiscono la copertura a senso di legge. Una volta accertato che i gattoni erano infissi per m. 0,14 sotto le soglie dei balconi, che formavano un piano col pavimento della stanza, non può affatto dubitarsi che furono poggiati nel muro del Parrella: e nulla poi rileva, se nella volta della bottega di costui si rinviene un doppio sostegno di legname, non dovendo in questo entrarvi il Genacarne, la cui proprietà finisce col pavimento; sostegno che per altro esiste nel fine di coprire la travatura, e render piano il soffitto.

Osserva sull'appello per incidente. Che l'esercizio del proprio diritto deve conciliarsi col rispetto del diritto altrui da non menomarlo, nè tampoco pregiudicarlo. Ora al Parrella, se come constatò la perizia fu, per lo sporto dei balconi, anche in minima parte diminuita la luce della sua bottega, ciò costituisce un pregiudizio al suo diritto, che deve senz'altro eliminarsi, non ostante si affermi non costituire servitù.

Che per quanto si attiene alla leggenda commerciale, per cui pretende aver diritto a collocarla nello spazio tra la bottega e le finestre per servitù imposta dal padre di famiglia, a prescindere che questo formalmente s'impugna,

pure ammesso che per un tempo fosse avvenuto, non potendosi parlare di prescrizione come titolo acquisitivo, invano si fa ricorso all'altro titolo di destinazione del padre di famiglia, mentre l'antico proprietario dell'intero edificio, se pur avesse collocata la leggenda nel modo come si asserisce, non offese certamente il diritto di alcuno; e nulla avendo al riguardo dichiarato nel contratto di vendita della bottega, ben s'intende che ogni diritto inerente alla stessa trasmise, ma non intese, nè volle mai costituire una servitù a suo danno.

Che l'ultimo motivo relativo alla parziale compensazione delle spese non ha fondamento, perchè con esatto criterio fu tanto disposto, non essendo stata pienamente accolta la domanda.

Per le accennate ragioni dunque vuolsi respingere l'appello principale, ed accogliersi in parte quello per incidente, nel senso di ordinarsi che gli sporti dei balconi debbansi ridurre in modo da escludere anche la minima diminuzione di luce alla sottostante bottega, e confermarsi con siffatta aggiunta la impugnata sentenza.

Sulla seconda. — Osserva che stante il rigetto per intero dell'appello principale, e l'accoglimento parziale di quello per incidente, le spese del giudizio ben possono in parte compensarsi, condannandosi nel resto il Genacarne qual maggiore soccombente.

Per tali motivi. — La Corte, uditi i procuratori delle parti, rigetta l'appello principale, ed accogliendo per quanto di ragione quello per incidente, proposti contro la sentenza del Tribunale di Palmi 26 aprile 1889, ordina che gli sporti dei due balconi, di cui è cenno nella sentenza medesima, siano ridotti in proporzioni tali da escludere ogni qualsiasi pregiudizio di luce alla sottostante bottega. Con siffatta aggiunzione ordina l'esecuzione dell'impugnata sentenza. Condanna Genacarne a tre quarti delle spese. Compensa l'altro quarto.

816. Le spese di ricostruzione del muro maestro di facciata di un edificio, i diversi piani del quale appartengono a più proprietari, sono a carico di tutti costoro in proporzione del valore del piano, che appartiene a ciascuno (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 27 maggio 1887; Cosentino c. D'Andrea; *Diritto e giur.*, III, 67; *Bett.* 1887, 529; *Annali*, 1887, 485; *Gazz. giur.*, 188, 278).

OSSERVAZIONI.

Il FRANCILLO nella *Gazzetta del Procuratore* di Napoli (1888, n. 29), a proposito di questa sentenza, premesso che l'art. 562 dispone, tra le altre cose, che i muri maestri di un edificio in condominio debbano andare a carico di tutti i proprietari in proporzione del valore del piano che appartiene a ciascuno, osserva che è stata pratica costante finora in ossequio a tale disposizione, che quando trattasi di un restauro parziale di un edificio in condominio ciascuno debba contribuire per quella sola parte dell'edificio che corrisponde nella verticale del restauro.

Ora la Corte di Cassazione di Napoli colla sentenza soprariassunta si è pronunciata pel principio opposto, cioè, che ciascuno debba contribuire pel va-

lore dell'intero piano e non per quella parte soltanto che corrisponde nella verticale del restauro.

Tale sentenza sembra al FRANCILLO contraria non solo allo spirito della legge, ma oltremodo dannosa agli interessi delle parti.

Infatti, egli dice, mettendo il caso che in un palazzo, in condominio, il proprietario dell'ultimo piano possieda solo una stanza e gli altri uno sterminato numero di stanze per la lunghezza di cento e più metri, si vede chiaramente quanto diverrebbe gravosa la posizione del primo, dovendo contribuire per tutta l'ampiezza e l'estensione dei piani sottoposti. E come per la rifazione parziale, così dovendo contribuire per quella totale, ne avverrebbe che questo sfortunato proprietario dell'ultimo piano dovrebbe pagare dieci e più volte il valore della sua proprietà. E come per questo, così è pel caso che un condomino possieda un solo vano a pianterreno, mentre l'altro o gli altri vi possedano moltissime stanze. Ora ogni legge dovendo essere informata a principii di equità e giustizia, è da supporre che non poteva esser mai questa la mente del legislatore.

Di più è da considerare che ciascuno tanto possiede in un edificio, quanto ha di suolo: quindi il proprietario dell'ultimo piano che ha una sola stanza, non può esercitare il suo potere e la sua giurisdizione sulle rimanenti parti.

Nè vale il dire che per ragione di statica dell'edificio egli abbia diritto dominicale sulle parti laterali di esso; poichè se avesse tale diritto, egli potrebbe impedire anche una innovazione nella parte estrema dell'edificio dei cento e più metri, ovvero imporre a questo proprietario il modo di costruzione per la spessorezza, qualità e disposizione dei muri. In questi casi la responsabilità è pel danno che ciascuno può recare all'altro pel fatto proprio, e non pel diritto di possesso che l'altro ha su cotale proprietà. Così se la innovazione si praticasse non nell'edificio in condominio, ma in quello prossimo e contiguo appartenente ad altri, anche questi sarebbero tenuti a risarcire i primi del danno causato.

Ma si dice: se il legislatore avesse voluto intendere che ciascuno dovesse contribuire per la sola parte dello stabile in cui si fa la riparazione, avrebbe dovuto usare altro linguaggio e dire *pel valore del suo piano o della parte di esso*.

Ora non sembra che vi sia stato bisogno di questa aggiunta e dichiarazione, poichè il tutto comprende la parte e il non averlo fatto non importa una esclusione. Inoltre il legislatore ha considerato il caso della totalità e della generalità, dovendosi poi per la parte inferire lo stesso sistema: il più comprende il meno, e l'aliquota del valore deve subire la stessa fase dell'intero valore, quando non è fatta eccezione.

Come si è detto e dimostrato pei muri, così è da dirsi anche pei tetti e lastrici solari (art. 562 e 563).

Considerando lo stesso caso di sopra riferito, cioè, di un edificio in condominio di una grande lunghezza in cui il proprietario dell'ultimo piano possieda solo una stanza, è chiaro che, secondo il principio posto dalla ricordata sentenza, il proprietario della stanza dovrebbe pagare per la riparazione del tetto o dei lastrici solo pel valore di essa; mentre quelli sottoposti pagherebbero per l'intero piano, e di più questi dovrebbero pagare per gli altri tetti o lastrici che coprono la rimanente superficie dei loro piani sempre a norma dell'intero piano: ciò sarebbe l'opposto del caso precedente; poichè invece del proprietario dell'ultimo piano sarebbero enormemente gravati quelli sottoposti. Quindi il legi-

slatore avrebbe fatto, come suol dirsi, due pesi e due misure, ed una distinzione fra i due proprietari e tra i due casi senza veruna ragione o criterio.

Ecco dunque, conclude il FRANCILLO, a quali contraddizioni condurrebbe il principio seguito dalla Corte di Cassazione di Napoli, mentre quello seguito finora è conforme ai principii di giustizia e di equità, nè trovasi in opposizione col dettato della legge, essendo il valore delle parti un'aliquota del valore totale del piano.

817. Crollato per caso fortuito l'ultimo piano di una casa appartenente a più proprietari, il proprietario del piano crollato non perde perciò il condominio dei muri maestri, delle tettoie, ecc., e può quindi obbligare gli altri comproprietarii a concorrere nella spesa per la loro ricostruzione.

In questa ipotesi il condominio dei muri maestri, delle tettoie, ecc., non si estingue per prescrizione trentennale (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 26 novembre 1891; Carbonara c. Di Dio; *Foro it.*, XVII, I, 625).

La Corte, ecc.

Vincenzo Di Dio istituiva giudizio contro il ricorrente Carbonara assumendo avere acquistato con istrumenti 5 ottobre 1884, 4 agosto ed 11 novembre, un caseggiato composto di gran parte del pian terreno, e di intero il primo piano e l'area edificatoria dei piani superiori, crollati pel tremuoto del 1857, e volendoli esso ricostruire, il convenuto Carbonara come condomino doveva contribuire secondo le norme di legge alle fondazioni, se necessarie, dei muri maestri e a quelle di ricostruzione degli stessi e del tetto comune; e chiedeva che si fosse dal tribunale affermato il suo diritto, condannato il Carbonara a concorrere in proporzione dei due terranei da lui posseduti, e nominato un perito per determinare e valutare le opere, e stabilire la quota di concorso del Carbonara.

Dal convenuto si eccepì la prescrizione pel decorrimento di oltre un trentennio da che quei piani erano crollati, e in ogni caso deduceva che trattandosi di costruire un piano interamente crollato, non potevasi obbligare il condomino ad alcuna spesa, trattandosi non di riparazioni o ricostruzioni a senso dell'articolo 548, ma di innovazioni ad esclusivo vantaggio di uno dei condomini giusta gli art. 553, 554 e 564 del cod. civ., avendo la distruzione di quel piano fatto cessare i rapporti di condominio.

Il tribunale osservò che non reggeva la eccezione di prescrizione pel principio *quem de evictione*, avendo il Di Dio acquistato il diritto all'area e alla ricostruzione dai Carbonara, dei quali il convenuto era erede. Non reggeva la prescrizione acquisitiva, perchè trattandosi di un diritto puramente facoltativo nel Di Dio, la inazione non faceva sorgere nel Carbonara un possesso legittimo necessario alla usucapione. Non era a parlarsi di prescrizione estintiva, perchè non si versava in una obbligazione personale, ma in un diritto dominicale. Dispose di conseguenza una perizia.

Appellò il Carbonara, e la Corte con la sentenza denunziata rigettò lo appello.

Osservò la Corte che lo stesso appellante non sconosceva che il diritto che si sperimentava dallo attore Di Dio era un diritto facoltativo; non doveva quindi sconoscere che i diritti facoltativi escludendo la idea dello abbandono o della rinuncia sono imprescrittibili. Pretende lo appellante che pel non esercizio di questo diritto per oltre i 30 anni dal giorno del suo nascimento non si possa più costringere il condomino a contribuire alla spesa; ma non è conciliabile questa tesi per la correlatività che vanamente si nega, ed è un assurdo il dire imprescrittibile il diritto del condomino alla riparazione e ricostruzione, e prescritto l'obbligo del condomino a concorrere alla contribuzione della spesa. Che non sono applicabili i principii che regolamentano le servitù prediali, che costituiscono vantaggio di un fondo in prò di altro fondo.

Che non merita neanche il plauso della Corte la escogitazione dello appellante, che cioè essendo distrutto tutto il piano, cioè la cosa che dava luogo al condominio, la ricostruzione di questo piano non sia più riparazione per la conservazione della cosa comune, che più non esiste, ma è quistione di far sorgere un altro piano, e quindi sia il caso degli art. 553, 554 e 564 del cod. civ. Il crollamento di parte della cosa comune fuori dubbio non distrugge il condominio, nè il diritto del condomino alle riparazioni; ora, sol perchè il disastro sia maggiore non può andarsi ad una contraria conseguenza, perchè il condomino resta sempre padrone dell'area occupata dalle fabbriche, e quest'area è il simbolo del condominio, e volendo ricostruire il piano distrutto non si è nel caso degli art. 553, 554 e 564.

Che la quistione se fosse uno il piano distrutto o fossero due, che si faceva in appello, era da rinviarsi ai primi giudici della perizia.

Ricorre il Carbonara.

Si dice col primo motivo che saggiamente la Corte non abbia ripetuto lo errore del Tribunale, del *quem de evictione tenet actio*.

Nel merito si dice che la Corte non ha colto il vero significato delle deduzioni dello appellante quando ha affermato che non si negava di trattarsi dello esercizio di un diritto facoltativo. Egli, il ricorrente, sosteneva che nella specie non trattavasi di applicare le disposizioni di legge relative alla conservazione della cosa comune, ma gli art. 553 e 554 che regolano il diritto del condomino, che può innalzare o fortificare il muro comune finchè vuole, ma deve farlo tutto a sue spese. Vi è quindi lo scambio di questione che si risolve in difetto di motivazione.

Esaminando la quistione di prescrizione alla stregua di questi criteri, erronea ne fu la risoluzione. Di fatti il diritto di innalzare e rinforzare il muro comune a proprie spese, venendo dalla legge, è imprescrittibile; ma il diritto di chiamare il condomino al concorso delle spese per riparazione o ricostruzione del muro comune nella ipotesi dello art. 548 è prescrivibile. Di modo che, se per un trentennio dopo verificato il danno non si è chiamato il condomino al concorso della spesa, si prescrive il diritto, si prescrive l'obbligo.

E bene si invocava ancora la prescrizione acquisitiva, perchè se per 30 e più anni non si era sovrainposto il piano crollato, il proprietario del piano sottoposto avea acquistato il diritto di non vedere aggravar la sua servitù *oneris ferendi*.

Col secondo motivo si dice che la Corte fa ricorso allo art. 676 che

parla della comunione *pro indiviso*, ma tra condomini di più piani di una stessa casa si versa in ipotesi di comunione *pro diviso*.

Terzo motivo. Il proprietario del piano superiore è proprietario esclusivo di esso; quando esso è distrutto per caso fortuito, è applicabile il principio *res perito domino suo*. Dal che ne segue che distrutto in suo danno questo piano, resta sciolta la società necessaria dei muri maestri, e quindi volendosi riparare o ricostruire il muro comune, ricorre l'ipotesi degli art. 553 e 554, non già quella dell'art. 548, che suppone un muro che in atto serve al mantenimento dei diversi piani dell'edificio comune.

Quarto motivo. Si dice che anche quando si volesse ritenere la ipotesi del condominio *pro indiviso*, la Corte doveva esaminare la tesi se distrutta totalmente la casa potesse obbligarsi uno dei condomini e riedificarla.

Osserva in diritto.

Attesochè non si discute tra le parti se siano applicabili nella fattispecie le disposizioni del codice civile imperante, tutto che il fatto metta capo al 1857, e queste disposizioni di legge furon dalla Corte di merito applicate, ed è per tal riguardo divenuto un giudicato.

Attesochè non crede il Collegio supremo soffermarsi alla disamina se non avendo la Corte di merito interloquuto sul ragionamento del tribunale di non potersi dal Carbonara eccepirla la prescrizione come tenuto di garanzia per essere lo erede di coloro che vendettero al Di Dio l'area edificatoria del secondo piano, l'abbia con ciò esclusa, così come sostiensì dal ricorrente, o l'abbia invece riconfermata col rigetto dello appello, così come vorrebbe il resistente, imperocchè tale disamina renderebbesi proficua solo nel caso di censura della denunziata sentenza in ordine alla quistione della prescrizione.

Attesochè resta quindi la tesi se bene e legalmente siasi invocata dal Carbonara la prescrizione trentennaria allo esperimento dell'azione esercitata dal Di Dio.

Attesochè occorre innanzi tutto ricordare che il Vincenzo Di Dio chiese dal Carbonara la quota di concorso per i muri maestri e la tettoia.

Attesochè è fuori dubbio che le spese di riparazione e ricostruzione di un muro comune sono a carico di tutti quelli che vi hanno diritto, in proporzione del diritto di ciascuno (art. 548). Niun dubbio altresì, per la disposizione dello art. 562 del cod. civ., che ove occorra una riparazione o ricostruzione al muro maestro di un edificio, debbano i diversi condomini dei diversi piani contribuire nella spesa secondo il valore del rispettivo piano orizzontalmente valutato, e non verticalmente, perocchè il muro maestro serve alla economia e alla statica di tutto l'edificio.

Ma se un piano di un edificio fosse in tutto crollato, il proprietario di esso perderà con ciò il diritto di riedificarlo, e chiedere le quote di concorso pei muri maestri e pel tetto dagli altri condomini? In altri sensi: si estingue il condominio come intende il ricorrente, o riman sempre? Non è dubbia la risoluzione, e bene risolvette la tesi il giudice del merito; il proprietario del piano distrutto riman sempre condomino, rimanendo proprietario dell'area che occupavasi dal piano distrutto. E di vantaggio il condominio di un caseggiato è un condominio composto di condominio *pro diviso* e *pro indiviso*; è condominio *pro indiviso* quello delle corti, dei tetti, degli anditi, dei pozzi, delle latrine, e via dicendo; è *pro diviso* la zona del rispettivo piano. Or con la distruzione non può

certamente il danneggiato perdere altresì i diritti alle cose comuni, perocchè verrebbero i condomini ad arricchirsi col danno altrui. Laonde se il proprietario del piano distrutto volesse tutto a sue spese ricostruirlo, non è chi oserebbe negarlo. Ebbene, in forza di che egli potrebbe ciò fare, se non in forza di un diritto di condominio, non distrutto, ma conservato? Imperocchè altrimenti si accorderebbe a costui il diritto di sovraimporre sulla cosa altrui.

Riman quindi da sapersi se possa richieder la quota di concorso dai proprietari, i piani dei quali non furon distrutti.

Ma se il condominio riman sempre, se si ha diritto appunto per questo condominio a riedificare il distrutto, non sa comprendersi perchè non possa domandarsi la quota di concorso dagli altri condomini per le ricostruzioni non già del distrutto condominio *pro diviso*, ma di quello che era comune, e che, ritornato in vita il piano, non cessa di essere comune.

Per tal modo, se il condomino proprietario del piano distrutto e riedificato, volesse ricostruire un'andito, un pozzo, un acquedotto, un cesso pertinente allo edificio comune, e che formano la parte di condominio *pro indiviso*, non havvi dubbio che possa farlo, e chiedere il concorso dei condomini in proporzione del valore della rispettiva proprietà. Ebbene, perchè nol potrebbe pei muri maestri e il tetto?

Lo art. 562 ha reso i muri maestri e i tetti comuni a tutti i proprietari di un edificio, trattandoli con la stessa stregua che gli anditi, il portone, i pozzi, le cisterne, i lastrici solari, ecc., di maniera che per la ricostruzione di tutto o di una parte del muro maestro concorrer devono nella spesa tutti i condomini di tutto l'edificio, non già del solo piano al quale appartiene la zona di muro maestro che occorre ricostruire.

Laonde, se il condominio non si estingue per la distruzione di un piano, se il proprietario di questo piano rimane condomino degli altri per le corti, le porte, acquedotti, ecc. e conserva di conseguenza anche il condominio nelle zone di muri maestri che cingono i piani non distrutti, i costoro proprietari per la ragion dei contrari restano condomini sempre della zona di muro maestro che cingeva il piano distrutto, e che deve rifarsi ricostruendosi al proprietario il piano medesimo (art. 548).

Egli è indubitato che *res perit domino*, e il proprietario del piano distrutto deve risentirne il danno; ma questo principio è applicabile a ciò che è condominio *pro diviso*, vale a dire pavimento, volte, solai, soffitti, muri pertinenti; ma non mai potrà estendersi a quello che appartiene al condominio *pro indiviso*, cioè muri maestri, tetto, pozzi, anditi, cisterne, ecc.

Nè poi occorre la disamina se distrutta onninamente la cosa comune, possa il condomino concorrere alla riedificazione. La tesi riguarderebbe la ipotesi di una casa distrutta dalle fondamenta, non già quando distrutto un solo piano altri ne rimangono, con parte dei muri maestri, e nei quali permane il condominio del proprietario del piano distrutto; è questa la tesi della causa.

E se son questi i principii regolatori del giure imperante, resta inutile la questione di prescrizione, o per meglio dire non è più questionabile la prescrizione. Rendevasi ardua ed intricata la tesi, se il diritto di riedificare il distrutto era un diritto dominicale, soggetto quindi a perdita per la usucapione del novello stato dello edificio da parte dei condomini; overamente lo si dovesse considerare un diritto facoltativo, non soggetto di conseguenza a prescrizione.

E bene si sosteneva che il diritto a sopralzare il muro comune vien dalla legge (art. 553); è facoltativo, ma deve farsi a proprie spese. Ma il diritto a riedificare il distrutto, se rimane in potenza, è facoltativo, e non si prescrive: avvenuta la distruzione, nasce e sorge l'azione, e allora non si prescrive con elasso di 30 anni *a die natae actionis*.

Tali argomenti però si infrangono col cozzo dei principii suesposti, *si liquefanno*, si sfumano; imperocchè se il proprietario del piano distrutto resta sempre condomino, perchè resta proprietario dell'area ove elevasi il suo piano, se resta condomino, di tutto ciò che era condominio indiviso della proprietà comune, se i muri maestri e i tetti sono, come i pozzi, gli anditi, le latrine, comuni *pro indiviso* tra i diversi proprietari condomini, è a ricorrere ad altri principii che escludono ogni prescrizione nella indivisione, perchè non vi ha possesso *pro suo*.

E cade quindi anche l'altra illusoria argomentazione, di avere, cioè, il proprietario del piano inferiore acquisito il diritto con lo elasso di 30 anni a non vedere aggravata la servitù *oneris ferendi* del piano distrutto. Non è questione di servitù che è rapporto tra fondo e fondo, e non può costituirsi una servitù di un fondo sopra sè stesso, ma è questione di condominio, di regolare rapporti tra più domini di uno stesso fondo, e delimitare i rispettivi diritti dominicali assorgenti dal fondo, e non più affasciati nelle mani di un sol domino, ma distribuiti nelle mani di più.

Che se la Corte di merito escluse la prescrizione ragionando diversamente, non errò nel suo sentenziare, perchè la prescrizione non milita, e va respinta. E il Collegio supremo, geloso custode delle leggi e del diritto, può supplire al manchevole ragionamento in diritto del giudice di merito.

Per questi motivi, rigetta, ecc.

818. I lastrici di copertura di un edificio si reputano comuni a tutti i condomini.

Tale presunzione cessa di fronte a titoli in contrario (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 16 giugno 1877; Sessi c. Guida; *Gazz. Proc.* XII, 363; *G. pret.* 1877, 435).

819. L'abolizione della prammatica *De Monialibus*, sulla quale era fondato l'obbligo del proprietario di un edificio di far rimanere inaccessibili i lastrici di copertura, non impedisce la inaccessibilità laddove l'acquisto dei diversi piani sia seguito col peso della inaccessibilità ai lastrici (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 5 agosto 1879; Romano c. Ricciardi; *Gazz. Proc.* XIV, 381; *G. Trib. Nap.* XXIX, 698).

820. Per le combinate disposizioni degli articoli 440, 562 e 1471 del codice civile, il tetto di copertura dell'ultimo piano di una casa si presume, sino a prova contraria, appartenere al proprietario del piano medesimo (*La Legge* 1876, I, 633, C. C. di Napoli, 29 aprile 1876; ric. Farina, Guiroca, e Aliperti). V. anche *G. Proc. Nap.* 1876, 258.

821. L'art. 1589 del cod. civ., pel quale fino a prova contraria si presume il conduttore responsabile dell'incendio della cosa locata, non costituendo una eccezione ai principii generali sull'onere della prova, è applicabile per analogia semprechè tra le parti, per legge o per contratto, interceda un vincolo giuridico che obblighi l'una di esse a vegliare alla conservazione di un corpo certo e determinato.

Nella specie, il proprietario dell'ultimo piano di una casa, il quale pretende che i proprietari dei piani sottostanti contribuiscano alla ricostruzione del tetto incendiato, deve provare che l'incendio sviluppatosi nel suo appartamento avvenne senza sua colpa (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino, 25 luglio 1887; Aicardi c. Peirano).

822. Le loggie a livello dell'ultimo piano di una casa appartengono per diritto di proprietà, e non di servitù al proprietario dell'ultimo piano, il quale per conseguenza ha diritto di ridurle a camere abitabili (*La Legge* 1878, I, 69, C. C. di Napoli, 22 marzo 1877; Girosi c. Sperindeo).

823. Il condomino di un portone e di scale comuni può servirsene per accedere ad altra casa contigua di sua esclusiva proprietà (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli, 12 gen. 1891, Pisicchi c. D' Eugenio; *Diritto e giurispr.* VII, 98).

OSSERVAZIONI.

È stato anche deciso che trattandosi di pozzo comune ciascun comunista può servirsene anche per l'uso dei suoi nuovi edifici e per nuovi maggiori bisogni, purchè non ne risulti un abuso della cosa comune, o un uso contrario alla sua destinazione o all'interesse della comunione, o tale da impedire agli altri partecipanti di servirsene secondo il loro diritto (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 25 gennaio 1890; *Foro it.*, Rep. 1890, voce *Comunione*, n. 18).

Nella sentenza sopra riassunta si legge: « Bene osservava la Corte di merito che il portone e la gradinata destinati allo ingresso dei diversi piani di una casa costituiscono il condominio e non già una servitù reciproca fra i diversi proprietari.

Ora, se codesto diritto di condominio non è un diritto di uso personale, bensì una emanazione del diritto di proprietà, l'esercizio dello stesso condomino diventa illegittimo allora soltanto, che in realtà leda ed impedisca l'uguale diritto degli altri. Indi è che, siccome la sola possibilità che ciò avvenga non può esser ragione di refrenare l'operato di un condomino, occorrendo invece un pregiudizio realmente dimostrato per gli stessi condomini, così è ancora che cotesto pregiudizio non vuolsi confondere con la semplice incomodità ed il disturbo che può far avverare il passaggio di un maggior numero di persone. Av-

vegnachè un simile fatto non può ritenersi di per sè solo come impedimento agli altri condomini di servirsi alla loro volta della cosa comune, e vuolsi annoverare tra gl'inconvenienti connaturali alla proprietà indivisa, non lesivi dell'eguale diritto degli altri condomini, i quali potrebbero fare lo stesso: potendosi dire lesivo solo quando, per la maggiore affluenza di passanti, non potessero più passare essi stessi.

Il comunista, in altri termini, non può convertire in danno reale il pericolo temuto, ed in danno legale il semplice disturbo; ond'è che il diritto di opporsi all'estensione dell'uso della cosa comune non può riconoscersi *a priori*, ma per circostanze di fatto. Occorre invece, per opporsi all'estensione medesima, verificarsi un vero e serio danno agli altri comunisti, una diminuzione del loro proprio uso, derivante dal fatto del condomino per avere ampliato l'uso delle cose comuni e data ad esse una destinazione più gravosa, contraria all'uso. Ed in questo senso dispone e vuol essere applicato l'art. 675 del cod. civ., il quale nel senso medesimo riceve ancor maggior luce dell'articolo precedente 564, che regola il diritto del proprietario dell'ultimo piano di una casa per lo innalzamento di nuovi piani e fabbriche ».

824. Il proprietario di ciascun piano di una casa deve fare e mantenere il pavimento su cui cammina, ossia cemento, mattoni e marmi, ma le travi e le assi che sostengono il pavimento medesimo, quando servono di copertura o di volta al piano inferiore, devono essere mantenute dal proprietario del piano sottostante (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 21 dicembre 1885; Salvi c. Romano; *Foro italiano*, 1886, pag. 288).

La Corte, ecc.:

Ha osservato, che la questione di diritto che col primo mezzo si ripropone, non è nuova per la dottrina e pel foro, e la risoluzione dubbia per la difforme dottrina, è ormai sicura per la costante giurisprudenza, massime di questo Supremo Collegio, che ha in molte sue sentenze ritenuto che la contignazione o la volta che copre una stanza debba farsi e mantenersi dal proprietario di essa, mentre il proprietario della stanza superiore è tenuto a fare il pavimento sul quale cammina e non è obbligato ancora a porre le travi che lo sostengono quando esse sieno nel tempo stesso copertura alle stanzette sottoposte.

Le leggi civili del 1819 stabilivano che il proprietario di ciascun piano era tenuto a fare il pavimento su cui camminava tutto intero o a volta o a travi, e con tale disposizione precisa dell'art. 585 venne a togliersi il dubbio sorto pel codice francese giusta l'art. 664, se per pavimento si dovesse intendere il suolo soltanto su cui si cammina o anche la contignatura sottoposta, ossia le volte o le travi con i corrispondenti sostegni. Il sistema delle leggi civili è stato cangiato dal codice in vigore, che ha chiarito pure l'articolo del codice francese, ma in senso perfettamente contrario, stantechè secondo il chiaro dettato dell'art. 562, si sono stabiliti pel proprietario di ciascun piano due obblighi, cioè quello del pavimento su cui cammina, e l'altro delle volte, dei solai e dei soffitti che coprono i luoghi di sua proprietà.

Non può dunque rimanere alcun dubbio che il legislatore italiano ha vo-

luto, nel fine di serbare una perfetta eguaglianza tra i proprietari di ciascun piano ed anche per quello del pian terreno, il che non avveniva per le leggi napoletane, fare una separazione tra la parte superiore del pavimento e quella ad essa sottoposta, e come la prima serve all'uso ed al comodo del proprietario superiore e l'altra serve di copertura alla casa sottoposta, così ha creduto dividere la spesa e farla ricadere a carico rispettivo secondo la necessità ed il vantaggio che ciascun dei proprietari ne riceve. Ha considerato perciò che la copertura di una stanza è necessaria ad essa e però debba esserne la spesa a carico di chi ha la copertura; che d'altra parte il pavimento si usa e consuma da chi vi cammina e quindi è giusto che ne risenta lo stesso la spesa, e quando il proprietario di ciascun piano fa e mantiene il pavimento e la copertura delle proprie stanze, la eguaglianza è mantenuta e nessuno ha di che dolersi.

Ha osservato che, giusta le parole del citato articolo, il significato del *pavimento* è diverso da quello del *solaio* o *vólta* o *congegno a travi*, perchè e l'una e gli altri, cioè la spesa del pavimento e quella della copertura, sono poste a carico di ciascun proprietario, e così è spiegato chiaramente che per *pavimento* non si può intendere che il suolo fatto a lastrico battuto a mattoni od a marmo, che è quello appunto sul quale si cammina, mentre il *solaio*, le *vólte*, o *altro congegno a travi* è propriamente la *copertura*.

Ed una ragione irrecusabile in tal senso risulta dal riflettere, che se non è dubbio che ciascun proprietario deve far la copertura delle sue stanze, se con dover fare ancora il pavimento dovesse intendersi anche la travatura sottoposta verrebbe per fare due volte detta travatura, quella, cioè, che serve di copertura alle sue stanze e l'altra che è sostegno al pavimento, e gli altri proprietari ne sarebbero liberati o ridotti ad obblighi minori, contro la regola dell'eguaglianza tra essi, o per necessità dovrebbero ritornare al sistema delle leggi napoletane, che dal nuovo codice è stato certamente immutato. Innanzi a tanta luce non può ammettersi una contraria opinione, ed il dubbio potrà solo rimanere quando sienvi due contignazioni, delle quali l'una potesse esser sostegno al pavimento superiore e l'altra essere la copertura delle stanze sottoposte; ma quando una è la contignazione, la stessa deve dirsi copertura alle stanze sottoposte ed essere a carico del proprietario delle stesse, che deve pagare la sua copertura.

Per questi motivi, ecc.

OSSERVAZIONI.

Si vede nel *Foro it.* (1885, I, 813) la Sentenza della Corte di Messina, 1 luglio 1885, con nota riassuntiva di dottrina e di giurisprudenza.

— Quando i diversi piani di una casa appartengono a più proprietari, l'obbligo imposto dall'articolo 562 del Codice civile al proprietario di ciascun piano di fare e mantenere il pavimento su cui cammina, non comprende anche quello di fare e mantenere l'intonaco di calce aderente al pavimento stesso, aderente, cioè, all'impalcatura delle travi, dei travicelli e delle tavole. Questo intonaco è parte del soffitto sottostante, che deve essere a carico del sottostante proprietario (*La Legge* 440, XIV, C. C. di Torino,

23 dicembre 1873; Cerrutti c. Balletto). V. anche *Giurisp.*, XI, 177.

— Se per l'articolo 562 del Codice civile il proprietario di ciascun piano, o porzione di piano, fa e mantiene il pavimento su cui cammina, le vólte, i solai, i soffitti che coprono i luoghi di sua proprietà, è chiaro che il fare e mantenere le divisioni intermedie delle diverse elevazioni è a carico del proprietario soprastante perciò che riguarda il pavimento, e del proprietario sottostante perciò che riguarda la vólta o il solaio, sul quale poggia il pavimento superiore, dovendosi intendere per vólta o solaio quelle costruzioni che realmente separano un piano dall'altro, non quelle coperture di comodo, o di lusso, che il proprietario sottostante ha potuto praticare (Sentenza della Corte d'Appello di Palermo 30 luglio 1880; Mantegna, Giambruno, Sindaco di Palermo; *Circ. Giur.* 1880, 323).

— E però, diviso sotto le leggi del 1819, un edificio comune, il proprietario di un piano non potrebbe oggi essere tenuto a ricostruire a tutte sue spese il pavimento su cui cammina e la volta che copre il piano sottostante (Sentenza della Corte di Cassazione di Palermo 26 agosto 1879; Lo Cabso c. Sciacchino; *Circ. Giur.* 1880, 86).

825. Nelle case i cui diversi piani appartengono a diversi proprietari, ciascuno di questi è bensì obbligato a mantenere il pavimento su cui cammina, ma unicamente quando si tratta di naturali degradazioni del pavimento stesso, non quando questo sia stato manomesso e disfatto dal proprietario del piano inferiore.

In tal caso incombe a quest'ultimo riparare i guasti e ridurre le cose *in pristinum*, ancorchè i guasti siano derivati in conseguenza delle riparazioni e del rifacimento del solaio del proprio piano inferiore (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 2 maggio 1884; Saliva c. Vernengo; *Giur. Tor.* 1884, 489; *M. Trib. Mil.* 1884, 739).

826. Il proprietario del piano sottostante ha l'obbligo di fare e mantenere, oltre al soffitto che copre la sua proprietà, il solaio su cui poggia il pavimento del piano soprastante (Sentenza della Corte di Appello di Messina 1 giugno 1885; Scalisi c. Vento).

OSSERVAZIONI.

Pel diverso significato delle parole pavimento e solaio, secondo l'art. 562 del Codice civile vedasi la sentenza della Pretura di Polizzi Generosa, 26 giugno 1878; Taravella c. Terranova (*Mon. Pret.* 1878, 232), e la sentenza della Corte d'Appello di Palermo, 30 luglio 1880, riassunta di sopra.

— Il proprietario della camera inferiore è obbligato a riparare od a ricostruire, secondo i casi, l'impalcatura sulla quale cammina il proprietario della camera superiore, quando l'impalcatura medesima costituisce il solaio nudo e semplice di quella camera (*La Legge*, 536, XIV, C. C. di Torino, 23 dicembre 1873; Perotti c. Bolasco). V. anche *Giurisp.*, XI, 179.

827. Ove i piani di una casa appartengano a diversi proprietari, se per la rifazione del pavimento di un piano superiore, messo a nudo il solaio di quello sottoposto, venga questo a rivelarsi in condizione da doversi rifare con nuovo legname dal proprietario inferiore a norma dell'articolo 562 del codice civile, non è dovuta veruna indennità al proprietario del piano soprastante per gli incomodi derivanti dalla ricostruzione del detto solaio, quando sia esclusa qualsiasi colpa nel deterioramento, causa dei lavori di restauro (*La Legge* 1886, II, 592, C. C. di Torino, 29 aprile 1886; Rampoldi c. Sommaruga).

828. I proprietari di diversi piani di una casa debbono contribuire alle spese dei lastrici solari e relativo congegno e a quelle dei muri di cinta.

Tale spesa deve ripartirsi secondo il valore, non secondo il reddito dei singoli piani (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 26 febbraio 1877; De Rosa c. Stefanelli; *Gazz. Proc.* XII, 310; *G. pret.* 1877, 394).

OSSERVAZIONI.

Quanto alla seconda parte di questa massima vedasi al n. 765 l'opinione contraria del FRANCILLO combattuta anche dalla dottrina.

— La spesa di riparazione e ricostruzione dei lastrici solari (o del tetto) deve sopportarsi da tutti i proprietari dei diversi piani della casa, in proporzione del valore del piano che a ciascuno appartiene.

Colui che gode la servitù dominante sui lastrici solari, ha tutto l'interesse e il diritto di usarne senza restrizione e nel modo come le cose si trovano nella superficie soggetta al calpestio.

Solamente in sede di petitorio è dato al magistrato prendere i temperamenti che potessero servire, nel disaccordo delle parti, a conciliare i condomini tra loro ed i rapporti tra i proprietari del fondo serviente e dominante (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli, 27 gennaio 1871; *Giuris.*, XXIII, I, 56).

— I proprietari dei diversi piani di una casa debbono tutti

contribuire alla spesa dei lastrici solari e relativa congegnatura (Sentenza del Tribunale di Napoli 11 febbraio 1878; Guiscardi c. Mastelloni; *Gazz. Proc.* XIII, 430).

829. Se per la riparazione e ricostruzione dei lastrici solari, il proprietario dell'ultimo piano non può far uso di questo piano stesso, ha diritto ad esserne tenuto indenne dagli altri condomini.

La spesa di riparazione e di ricostruzione dei lastrici solari deve sopportarsi da tutti i comproprietarii in proporzione del valore del piano che appartiene a ciascuno (*La Legge* 728, XII, C. C. Napoli, 9 luglio 1872; Panico c. De Simone).

830. Alla riattazione o ricostruzione di un lastrico speciale e distinto, o di una parte soltanto del lastrico di tutto l'edificio, non sono tenuti che i proprietarii dei piani i quali si trovano nella verticale dell'uno o dell'altro (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 29 marzo 1879; Avitabile c. Avitabile; *Giur. Cat.* 1879, 178, *G. Trib. Nap.* XXIX, 667; *Gazz. Proc.* XIV, 292).

831. Nella riparazione e ricostruzione di un lastrico solare, la spesa della sottoposta contignazione rimane esclusivamente a carico del proprietario dell'ultimo piano, senza che vi debbano concorrere i proprietarii degli altri piani dell'edificio (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 17 dicembre 1878; Mastelloni c. Guiscardi; *Foro*, 1879, I, 185).

— Nella riparazione e ricostruzione di un lastrico solare la spesa della sottoposta contignazione è a carico del solo proprietario dell'ultimo piano, e non vi debbono concorrere i proprietarii degli altri piani del casamento (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 24 gennaio 1880; Villani c. Vacca; *Foro*, 1880, I, 559).

OSSERVAZIONI.

In senso conforme vedasi la sentenza del Tribunale di Napoli, 7 luglio 1876 (Orsini c. Portanova; *Gazz. Proc.*, XIV, 35) e in senso contrario vedansi le sentenze riferite ai n. 828 e 829.

832. Per l'art. 563 del cod. civ. chi ha l'uso esclusivo di un lastrico solare è obbligato a contribuire a tre quarti delle riparazioni necessarie del medesimo, solo quando sia proprietario di alcuno dei piani sottostanti al lastrico.

Quindi l'avente diritto all'uso esclusivo del lastrico solare della casa vicina è tenuto al quarto delle spese di riparazione del

medesimo, ma non è obbligato a concorrere agli altri tre quarti, che saranno interamente a carico del proprietario o dei proprietari dei piani sottostanti al lastrico (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino, 28 febbraio 1889; Ghio c. Ghio).

La Corte, ecc.

(*Omissis*). Attesochè non meglio fondata sia la violazione dell'art. 563 del cod. civ., che viene dal ricorrente con questo mezzo denunciata.

E nel vero questa suprema Corte non può prescindere dal partire in fatto dal concetto espresso dal tribunale, che cioè nella specie trattisi di due edifici distinti, coperto l'uno dal tetto e l'altro dal terrazzo.

Ora, stando i fatti quali vennero ritenuti dalla sentenza denunciata, il tribunale fece una retta ed esatta applicazione dell'art. 563 del cod. civ., ed il testo della L. 6, § 1, Dig. *Communia praediorum*, fu dal tribunale stesso opportunamente per analogia invocato.

Infatti, pel citato art. 563, quando l'uso del lastrico solare non è comune a tutti i proprietari della casa, come nella specie, quello che ne ha l'uso esclusivo, per ragione del calpestio, è tenuto a contribuire per una quarta parte alla spesa delle riparazioni o ricostruzioni, e le altre tre quarte parti sono a carico di esso e degli altri proprietari della casa, nella proporzione stabilita dal precedente art. 562.

Ora, avendo il legislatore nello stesso art. 563 paragonato i lastrici solari ai tetti, per quanto concerne la spesa di riparazione e ricostruzione; e disponendo l'art. 562 che, riguardo ai tetti, simili spese sono a carico di tutti i proprietari in proporzione del valore del piano che appartiene a ciascuno, ne consegue che, per far concorrere colui che ha l'uso esclusivo del lastrico solare nelle spese di riparazione e ricostruzione, oltre il quarto sopra indicato, è d'uopo che egli sia proprietario di qualche piano della casa coperta da detto lastrico; occorre cioè che questo copra e ripari una parte della sua proprietà.

In tal caso è giusto che egli, ritraendo dal lastrico solare, oltre all'uso, un altro vantaggio, quale è quello di preservare la sua proprietà dalle intemperie delle stagioni, debba concorrere in una parte della spesa di riparazione e ricostruzione, oltre al quarto che sta a suo carico pel calpestio.

Ma quando il lastrico solare non copre o ripara nessuna parte della proprietà di colui che ne ha l'uso esclusivo, come nella specie di cui trattasi, manca la ragione della legge per obbligare costui a sostenere una parte delle spese oltre a quella del quarto sopra accennato.

Se invece del lastrico solare, la parte della casa che ora ne rimane coperta avesse un tetto, le riparazioni del medesimo starebbero per intero a carico del Nicola Ghio, ricorrente, perchè tutti i vani sottostanti a quel tetto a lui esclusivamente appartengono (secondo la sentenza in esame).

Quindi anche le riparazioni al lastrico solare, che funge da tetto, debbono stare a carico di lui, eccetto il quarto suddetto, come ogni proprietario deve provvedere alle riparazioni del tetto che cuopre la propria casa.

Non errò per tanto il tribunale allorchè ritenne di potere invocare nel caso speciale, per analogia, il testo di ULPIANO nella surriferita legge: ... *non est pars fundi, sed fundus. Quod et in aedibus potest dici, si dominus pariete medio*

aedificatio unam domum in duas dividerit...; nam et hic pro duabus domibus accipi debet, non ostante che nella specie non esista un muro, il quale divida materialmente le due case.

D'altronde è evidente che il vantaggio principale del lastrico solare lo risente chi ne ha coperti gli ambienti che costituiscono la sua proprietà, perchè forma parte integrante della medesima, e, servendo di tetto, la preserva dalle ingiurie del tempo.

A colui che ha l'uso esclusivo del lastrico la legge ha imposto il carico del quarto della spesa di riparazione pel calpestio, mediante il quale il lastrico stesso può, da chi ne ha l'uso, deteriorarsi.

E la sentenza denunciata, avendo posto a carico di Andrea Ghio un quarto della spesa, sulla quale vertiva la controversia, non lo ha già esonerato da ogni contribuzione, come il ricorrente pretende, ma fece retta applicazione del citato art. 563 del cod. civ.

Epperò il proposto mezzo deve senz'altro essere respinto.

Per questi motivi, rigetta, ecc.

833. Il proprietario dell'ultimo piano di una casa non può, senza il consenso dei proprietari degli altri piani, alzare nuovi piani, o sovraimporre nuove opere; eccettochè da queste non possa derivare danno al valore della proprietà degli altri.

Ove dall'opera da sovraimporsi non derivi danno alla proprietà de' piani sottostanti, non può farsi luogo ad indennità per mancanza di causa; se al contrario ne derivi danno e i condomini prestano il consenso alla sovraimposizione dell'opera mediante indennità, questa tien luogo per convenzione del risarcimento del danno.

Se i condomini rifiutino il consenso, il proprietario dell'ultimo piano per istabilire il suo diritto ad eseguire l'opera deve provare che essa non arrecherà danno alla casa comune; e perciò la spesa della perizia, benchè favorevole alle sue pretese, rimane a suo carico (*La Legge*, 359, XI, Corte d'Appello di Napoli, 20 marzo 1871; *De Lieto c. Abenante*; *Gazz.* dei Trib. di Genova, 1871, n. 13).

OSSERVAZIONI

Nella *Gazzetta dei Trib.* di Napoli (XXIII, I, 202) si trova la stessa sentenza così riassunta:

Il proprietario dell'ultimo piano di un casamento comune non può sovraimporre, qualora venga a deteriorarsi in un modo qualunque il valore della proprietà degli altri, senza il consenso di questi; ma cessa tale bisogno quando non ne derivi verun danno.

La indennità in quest'ultima ipotesi non è dovuta: può solo essere convenzionale, come corrispettivo del consenso, quando assodato il danno per la sovraimposizione, i condomini dessero non pertanto il consenso mediante indennizzo.

Colui che vuole sovraimporre alla proprietà comune, deve giustificare il suo diritto a farlo.

Se i condomini non danno il loro consenso, colui che vuole edificare, deve dimostrare che le nuove opere non arrecano pregiudizio alla proprietà degli altri. Conseguentemente deve sopportare le spese della perizia, nel caso anche riesca a lui favorevole.

— Non è lecito al proprietario dell'ultimo piano di una casa di alzare nuovi piani senza il consenso degli altri comproprietarii, quando il rialzamento possa arrecar danno al valore della proprietà dei piani inferiori.

Nè vale a lui di offrirsi pronto di fare nei muri maestri le opere necessarie per renderli atti a sostenere il rialzamento, e di dar cauzione per ogni danno che possa soffrirsi dai proprietarii dei piani inferiori (*La Legge* 706, XII, Corte d'Appello di Roma, 8 luglio 1872; Celli c. Mereghi).

OSSERVAZIONI.

Nella *Giurisprudenza* (XXIV, I, 608) si riporta una sentenza della stessa Corte e colla stessa data concepita nel senso che il proprietario dell'ultimo piano di una casa non può sovraimporre un altro piano, *senso il consenso dei proprietarii inferiori, se sia necessario rinforzare le fondamenta*, quand'anche si offra pronto a risarcire il danno.

— Tanto per diritto romano, quanto per diritto vigente, il proprietario di un piano di una casa, non può procedere alla sopraelevazione di un altro piano, senza il consenso dei proprietarii degli altri piani, e qualora non possa derivarne danno al valore della proprietà altrui, nè diminuirne l'uso (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze 27 dicembre 1872; *Ann.* XX, I, 716).

834. Le soffitte o camere a tetto s'hanno a considerare per legge come piano di una casa.

Il diritto di calpestio sui lastrici solari può essere la stregua per determinare fra i condomini la concorrente spesa nei casi di riparazione dei lastrici, non mai il diritto di edificarvi contro la volontà del proprietario di parte del piano sottoposto.

Il diritto del calpestio non attribuisce quello della superficie.

Il silenzio in seguito ad interpellanza di consenso per nuove fabbriche sulla cosa comune non importa acquiescenza ad esse (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 13 gennaio 1879; Forte c. Starita; *Foro*, 1879, I, 199).

835. Mettendo in confronto l'art. 564 del Cod. civ. coi due

precedenti risulta chiaro che i lastrici solari, al pari dei tetti, sono comuni a tutti i proprietari, perchè servono di copertura all'edifizio comune. Ciò non ostante i proprietari inferiori non possono opporsi alla edificazione che vuol fare quello dell'ultimo piano, quando ricorrono gli estremi dell'art. 564, e debbono concorrere alle spese di riparazione e ricostruzione per effetto della comunione (Sentenza della Corte d'Appello di Napoli, 17 febbraio 1873; *Gazz. Proc.* VIII, 261).

836. Il valore di cui si parla nell'art. 564 del Codice civile per la superedificazione deve comprendere non solo la solidità dell'edifizio, ma ancora la diminuzione d'aria e di luce (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 2 marzo 1883; Balzano c. Cotecchio; *Gazz. Proc.* XVIII, 222; *La Legge* 1883, II, 195).

— Il valore accennato nell'art. 564 del Codice civile intorno alla superedificazione concessa al proprietario dell'ultimo piano, se quello non ne sia diminuito, non è limitato alla solidità dello stabile, ma si estende alla luce, che potrebbe essere diminuita nei piani inferiori.

Non è già però che ogni tenue ed insensibile diminuzione di luce potrebbe dare ragione ad impedire il sovralzamento; ma occorre che sia tale da produrre una diminuzione al valore dei piani sottoposti; il che, dietro parere di persone tecniche, può ben essere definito dal prudente arbitrio dei giudici di merito.

Vi possono ben essere dei casi che questo non si verifichi, sia per l'ampiezza delle strade, che per la esposizione del casamento. Ad ogni modo si potrebbe evitare questo inconveniente senza raggiungere la perpendicolare, poggiando le fabbriche superiori sui muri intermedi (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 12 gennaio 1881; Balzano c. Cotecchia; *Gazz. Proc.* XVI, 605; *La Legge* 1882, I, 439).

— Il danno al valore del quale fa motto l'art. 564, anzichè nelle conseguenze certe ed inevitabili di qualsiasi novella costruzione, dee consistere in quel pregiudizio, che nasce dall'opera novella per la specialità delle condizioni di un edifizio in rapporto ad essa, e che produce un'effettiva diminuzione di valore nelle proprietà degli altri condomini. È questa una condizione di fatto, la quale, anzichè da principii astratti di diritto, va determinata ed stimata in seguito all'avviso di persone tecniche, e al pari di ogni altra questione di fatto (Sentenza della Corte d'Appello di Napoli 31 maggio 1882; Cotecchia c. Balzano e Tenore; *Gazz. Proc.* XVII, 273; *M. Trib. Mil.* 1882, 780; *Bett.* 1882, 586; *Annali* 1882, 618).

— Quanto alla diminuzione dell'aria e della luce, che senza dubbio si hanno a reputare elementi (e pur troppo importanti) del valore di una abitazione, che va costituito da tutto ciò che può renderla più pregevole e ricercata, non può per le superedificazioni statuirsi una norma assoluta, imperocchè si potrebbe pervenire allo assurdo, che un condomino non potesse giammai elevare fabbriche.

La legge con sano criterio non vuole che l'uno rechi danno scemando o distruggendo il valore dell'altrui proprietà, ma non che non usi del suo diritto (*La Legge* 1885, I, 494, C. C. di Napoli, 17 gennaio 1885; Persiani c. Ciancio).

— Il proprietario di un piano superiore potendo per l'articolo 564 del Cod. civ. innalzare un nuovo piano, la deteriorazione che necessariamente deriva dal maggior peso e dalla diminuzione di luce, non sono d'ostacolo all'esercizio di codesto diritto (Sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro, 7 marzo 1870; *Giuris.*, VII, 188; *Giurista Calabrese*, 1871, n. 7; *Giurista* di Genova, 1871, n. 9).

— Il danno al valore, di cui parla l'articolo 564 del Codice civile pei proprietari dei piani sottostanti di un casamento, nei casi di sopralzamento di fabbriche da parte del proprietario dell'ultimo piano, si estende ancora alla diminuzione di luce (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli, 17 dicembre 1886; Ruffo e Scoppa).

Questioni. — 1. Possono essere attese le ragioni di inammissibilità allegate dalle parti contro i ricorsi per cassazione, dei quali si tratta, rispettivamente prodotte?

2. Nella negativa, il danno al valore, di cui parla l'art. 564 del Codice civile pei proprietari dei piani sottostanti d'un casamento, nei casi di sopralzamento di fabbriche da parte del proprietario dell'ultimo piano, si estende ancora alla diminuzione di luce?

3. Che sugli altri mezzi del ricorso della signora Ruffo?

4. Che sul ricorso del signor Scoppa?

5. Che per le spese e pei depositi?

La Corte di Cassazione osserva in fatto, che la nominata signora Ruffo in gennaio 1884 proponeva domanda per nunciazione di nuova opera contro il signor Scoppa, ed il Pretore di Montecalvario emetteva interdetto di sospensione.

In seguito di che la signora Ruffo citava lo Scoppa innanzi al Tribunale di Napoli, chiedendo la riduzione *ad pristinum* delle fabbriche iniziate, perchè di nocumento alla proprietà sottostante della minorenni sua figliuola.

Lo Scoppa alla sua volta in linea riconvenzionale richiese dalla Ruffo lo abbattimento di una baracca ad uso di fotografia, fatta costruire fuori la loggia

di lei, come lesiva alla sua servitù attiva d'introspetto; la rimozione dei quadri fotografici e tabella dal portone, come abusive del condominio, e i danni interessi per lo interdetto di sospensione, dimandato da essa Ruffo.

Il Tribunale con sentenza del maggio 1884, ordinò perizia, con la quale commise allo architetto Varola verificare: Se dalle opere di Scoppa derivasse danno alla sottostante proprietà della Ruffo, massime per finestre e balconi.

Se la baracca fotografica diminuisse la servitù di Scoppa sul loggiato.

Se e quali danni si fossero verificati dalla sospensione.

Avverso tale sentenza appellò la signora Ruffo, e per la ipotesi che avesse potuto interpretarsi in seguito questa sentenza nel senso di qualche provvedimento definitivo, e non in tutto preparatorio.

Eseguita la perizia Varola, il Tribunale, con sentenza del febbraio 1885, rigettò la riconvenzionale Scoppa. Ed in revisione della perizia Varola nominò altro perito, al quale commise verificare: Se le condizioni statiche del casamento permettevano il sopraccarico delle fabbriche nuove intraprese da Scoppa. Se le fabbriche stesse, pel modo come erano costruite, avessero prodotto o potessero produrre danno alla proprietà sottostante; se il danno o la possibilità di esso si evitassero costruendosi sul muro di facciata; anzichè su quello alla siciliana; se le nuove fabbriche avessero cagionata diminuzione di raggi solari nella proprietà Ruffo, ed avessero ostruito un tubo fumario, e quale il danno che dalla costruzione fosse potuto derivare.

Da questa sentenza produsse appello lo Scoppa.

Intanto avendo il perito declinato l'incarico, il Tribunale con sentenza del giugno 1885 surrogò altro perito, al quale commise verificare: Se dai lastrici nei quali lo Scoppa aveva iniziate le nuove fabbriche si potessero infiltrare le acque nel sottoposto quartierino della Ruffo, e nell'affermativa facesse eseguire sotto la sua direzione le opere necessarie ad evitare lo infiltramento.

Avverso quest'altra sentenza Scoppa produsse ancora appello. Eseguita la perizia, il Tribunale, con sentenza del dicembre 1885, rigettò la dimanda di Scoppa per novella perizia, e lo condannò a demolire la stanza a fronte della via Roma e gli stanzoni laterali, ed a riaprire il tubo fumario; lo condannò ai danni interessi per infiltramento delle acque.

Anche contro quella sentenza Scoppa produsse appello.

Portati così all'esame della Corte di merito i quattro appelli detti di sopra, questa, con la denunziata sentenza, dichiarava assorbito dai pronunziati posteriori del Tribunale lo appello condizionale della signora Ruffo. Respingeva gli appelli del signor Scoppa, relativamente al rigetto della dimanda riconvenzionale quanto alla baracca e quadri fotografici; vi faceva diritto quanto alla costruzione del cammino da fumo, che disse chiesta con le comparse conclusionali, e rivocando in ciò l'appellata sentenza, dichiarò non trovar luogo a deliberare. E prima poi di provvedere sugli appelli dai capi delle sentenze relativi ai danni chiesti dallo Scoppa per la sospensione, e quelli richiesti dalla Ruffo per lo infiltramento delle acque, nonchè alla disposta demolizione della stanza e stanzoni in angolo alla via Roma ordinava una perizia.

Contro questa sentenza nel giugno ultimo la signora Ruffo produsse ricorso per Cassazione, affidandolo a quattro motivi, e poichè questo ricorso, con apposito controricorso, si pretese fosse inammissibile, la nominata signora Ruffo in agosto notificava altro ricorso pei medesimi motivi del primo

e di questo secondo ricorso o ripetizione del primo si è pure con altro contro-ricorso allegata la inammissibilità. Il signor Scoppa ha poi prodotto anch'esso ricorso contro la sentenza medesima, e la signora Ruffo ne ha alla sua volta, eccitata la inammissibilità con controricorso.

Sulla prima. — Attesochè le diverse ragioni d'inammissibilità dette di sopra, vicendevolmente allegate dalle parti, non hanno legale fondamento, e vogliono perciò essere respinte. E per fermo, per quelle dello Scoppa contro i ricorsi della Ruffo va osservato, che il motivo di legge, per il quale è richiesta nei ricorsi per Cassazione la menzione della data della notificazione della sentenza contro la quale si ricorre, ove cotesta notificazione al tempo della produzione del ricorso sia seguita, si è quello di far conoscere al Supremo Collegio, se il ricorso sia stato prodotto nel termine legale o no, per la sua ammissibilità, l'esame della quale va fatto di ufficio.

Ora se nella specie la ricorrente unitamente al ricorso presentava la sentenza impugnata notificata dallo Scoppa, lo scopo della legge era raggiunto: e perciò l'allegata inammissibilità del primo ricorso, fondata sul motivo, che nello stesso non fu menzionata la notificazione della sentenza contro la quale si ricorreva per Cassazione, non è mica attendibile. E come di conseguenza è inattendibile ancora la dedotta inammissibilità del secondo ricorso, dal quale si sarebbe potuto certamente far di meno, fondata sulla pretesa inammissibilità del primo.

Attesochè neanche sta poi l'inammissibilità allegata alla sua volta dalla Ruffo contro il ricorso dello Scoppa, poggiata sulla pretesa esecuzione data da costui alla sentenza impugnata; avvegnacchè vuolsi primamente all'uopo riflettere, che la notificazione di essa sentenza seguì con proteste e riserve di tutti i dritti, ragioni, azioni e gravami, e poi che la esecuzione alla sentenza medesima data dallo Scoppa, riflette i capi interlocutori della stessa, che nulla aveva di comune con quelli definitivi decisi contro di lui, e pei quali ha prodotto ricorso.

Sulla seconda e terza. — Attesochè per queste quistioni, la prima delle quali è stata pure altra volta discussa dal Supremo Collegio, va considerato, che contro l'intelligenza data dalla Corte di merito alle parole *danno al valore* usate dall'art. 564 del Codice civile pei proprietari dei piani sottoposti di un casamento, in limitazione al diritto concesso al proprietario dell'ultimo piano di poter sopralzare, stanno la lettera e la ragione della legge.

E per fermo quanto alla lettera, se il danno al valore dovesse essere siccome ha detto la Corte, per la sola parte statica, e non già per la diminuzione di luce ancora, il legislatore avrebbe fatto uso pella stessa locuzione degli articoli precedenti 552 e 553 pei muri comuni messi nella medesima sezione, nei quali è espresso appunto, che l'opera non deve portar danno alla solidità di essi muri, invece per l'articolo 564 innanzi citato, usando una ben diversa locuzione, ha detto cioè in generale, danno al valore, e questo per uno edificio non sta nella sola solidità delle fabbriche, sibbene nelle altre molteplici condizioni ancora, tra le quali è certamente, fra le prime, la luce. Restringere perciò la espressione valore solo alla solidità importa darle un significato di restrizione non consentito dal dire comune.

E per la ragione della legge poi non può certo ritenersi concesso, che un proprietario o partecipante accresca il valore della sua proprietà col danno degli

altri compratori proprietari o partecipanti. E se la legge al principio generale sanzionato nell'articolo 677 che uno dei partecipanti non possa fare innovazioni, ove gli altri non vi acconsentano, ha fatto una eccezione per un fine altamente sociale, di poter cioè il proprietario dell'ultimo piano di un casamento sopra edificare, cotesta eccezione, conformemente ai principii generali di giustizia, l'ha subordinata, nel difetto di consenso degli altri proprietari dei piani sottoposti, alla condizione del niun danno al valore della proprietà di costoro.

E non si è mica inteso accordare una facoltà senza limite al proprietario dell'ultimo piano di conservare cioè la solidità dell'edifizio, senza punto tenersi conto delle altre circostanze, che concorrono a costituire il valore di una proprietà.

Nè vale il dire per il contrario assunto, che data una tale intelligenza al precitato art. 564, il diritto con lo stesso accordato per la sovrimposizione al proprietario dell'ultimo piano, tornerebbe inattuabile, portando questa sempre come conseguenza, una diminuzione di luce ai piani inferiori, imperocchè può bene avvenire, che cotesta diminuzione di luce non seguisse o per l'ampiezza della via in cui si trovi il casamento, o per la esposizione dello stesso; e potrebbe pure il sovralzamento costruirsi in modo da non cagionare la detta diminuzione di luce, rimanendo per modo di esempio, libero il muro perpendicolare e fabbricare sopra i muri intermedi.

Attesochè non è poi mica esatto l'altro principio espresso dalla Corte per questa quistione nella causa presente, cioè che essendosi con la prima sentenza del maggio 1884 commesso al perito di verificare se danno derivasse alla proprietà Ruffo dalle novelle fabbriche di Scoppa, non potevasi dal Tribunale con la sentenza successiva, con la quale si ordinava la revisione della prima perizia, commettere al secondo perito una novella perizia sulla diminuzione di luce alla proprietà sottostante. Ed in vero, ammesso pure ciò, ad onta della locuzione generale usata dal Tribunale con la detta sentenza, cioè che il perito verificasse se dall'opera di copertura della sottostante proprietà Ruffo, non per questo era vietato al Tribunale disporre col suo pronunziato lo accertamento della diminuzione di luce alla detta proprietà Ruffo. Oggetto della dimanda di costei era il danno che diceva cagionato alla sua proprietà dall'opera novella dello Scoppa. Or posto pure che da principio non si fosse parlato della diminuzione di luce, poteva certamente farsene parola nel corso della istruzione tendente ad assodare tale danno. Non v'è legge che lo vieti: anzi il magistrato per la ricerca del vero, è libero nel corso della istruzione disporre novelle prove, ove le reputi necessarie per accertarlo. E ciò è espressamente detto in tema di perizia (art. 269 del cod. di proc. civile).

Attesochè deve per le osservazioni finora fatte cassarsi la denunziata sentenza per questa parte, rispondendo al secondo mezzo dei ricorsi della signora Ruffo, essendo stato dalla Corte erroneamente interpretato il citato articolo 564, e non cioè posto mente all'art. 269 del codice di proc. civile.

Attesochè deve pure accogliersi il quarto mezzo dei ricorsi medesimi della signora Ruffo relativo alla lamentata costruzione del tubo fumario, e cassarsi anche per quest'altra parte la sentenza impugnata; avvegnachè ritenuto pure, come ha detto la Corte, che di cotesto tubo fumario, e della sua ostruzione si fosse parlato dalla Ruffo con le sole comparse conclusionali date in prima

istanza, non poteva perciò la Corte riprovare codesto procedimento. La Ruffo ebbe a lamentarsi delle nuove fabbriche iniziate dallo Scoppa, che diceva di danno al sottoposto di lei appartamento: nel corso del giudizio e delle perizie all'uopo ordinate dal Tribunale, si fece pure a lamentare che per le medesime nuove fabbriche si era ostruito un tubo fumario del detto suo appartamento. Or questa non è mica dimanda nuova siccome ha ritenuto la Corte in guisa da dover essere libellata con apposito atto, invece trattasi di un'altra ragione di danno, che la Ruffo diceva portata alla sua sottoposta proprietà dalle novelle fabbriche intraprese dallo Scoppa, e questa poteva bene essersi dedotta come fu fatto con le comparse conclusionali (art. 163 del cod. di proc. civ.) e per argomento tratto dall'art. 381 del Codice medesimo, pel quale è detto che le medesime dimande riconvenzionali vanno notificate personalmente all'attore solo quando questo non abbia costituito procuratore: il che significa potersi nel caso opposto con le comparse. Conseguentemente queste altre disposizioni di legge sono state pure dalla Corte violate.

Attesochè rimangono ora ad esaminarsi i rimanenti due mezzi dei ricorsi della signora Ruffo, 1° e 3°. Quanto a quest'ultimo, col quale si allega che provato dalla perizia il danno occasionato al valore della proprietà di essa signora Ruffo dalla diminuzione di luce la Corte non doveva respingere la sua dimanda; ma all'esame di questo mezzo il Supremo Collegio giudica non dovere discendere, essendo lo stesso una conseguenza del 2° mezzo accolto ed importando una disquisizione di fatto in grado di rinvio.

Il 1° mezzo poi vuol'essere respinto perchè, quando la Corte diceva assorbito lo appello condizionale della signora Ruffo avverso il 1° pronunziato del Tribunale del maggio 1884 dai posteriori pronunziati del Tribunale medesimo, i quali avendo fatto diritto a tutte le di lei posteriori dimande, mancava perciò lo scopo del gravame, il timore cioè che si fosse potuto ritenere definitiva la sentenza medesima nel corso del giudizio, decideva così della portata di esso gravame, e non già del valore giuridico della sentenza del 1884: e perciò non si contraddisse, quando venendo poi a discutere del merito della sentenza medesima su gli appelli del signor Scoppa contro le posteriori sentenze tra le quali quella del febbraio 1885 ritenne come irrevocabile la detta sentenza del 1884 nel senso di avere accordato a costui i danni interessi nel caso in cui fosse stato nel diritto di costruire le opere iniziate.

Sulla quarta. — Attesochè relativamente poi al ricorso del signor Scoppa va osservato, che alle doglianze che viene facendo contro la denunziata sentenza per non avere accolto i capi della sua domanda riconvenzionale, riflettente la demolizione della baracca e la rimozione dei quadri fotografici affissi nell'androne del palazzo, resta il giudizio di fatto espresso al riguardo dalla Corte, e deve perciò il ricorso esser rigettato. E per fermo, la Corte considerava che in ordine alla baracca per fotografia, essendo risultato, che colà era una stanzetta di maggiore altezza ancora, e con la costruzione della baracca non venne menomamente alterata la servitù d'introspetto, bene venne in ciò respinta la riconvenzionale di Scoppa. Egli d'altronde non conchiuse per la baracca. Ed in ordine alla affissione poi dei quadri fotografici che bene ancora venne respinta la riconvenzionale per essa affissione, dal perchè trattasi di fatto temporaneo e non permanente da indurre stabile servitù. È uso della cosa comune e non abuso. Or su questo giudizio tutto di fatto del magistrato di merito, nulla ha che rivedere questo giudice del diritto.

Sulla quinta. — Attesochè i ricorsi della signora Ruffo vengono accolti in parte, e quello del signor Scoppa va rigettato, debbono perciò restituirsi i depositi pei ricorsi di essa signora Ruffo, e liberarsi all'Erario dello Stato il deposito pel ricorso del sig. Scoppa; ed i provvedimenti sulle spese possono comprendersi nel rinvio (art. 541 e 542 del Codice di procedura civile).

Per questi motivi. — La Corte di Cassazione, senz'attendere alle allegate inammissibilità dei ricorsi dei quali si tratta, rigetta il ricorso del signor Scoppa: rigetta il 1° mezzo dei ricorsi della signora Ruffo, accoglie il 2° e 4° mezzo, e senza discendere al 3° annulla la denunziata sentenza in relazione dei mezzi accolti, e per questi e per quello non discusso rinvia la causa per novello esame ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli, e perchè provvegga anche sulle spese di Cassazione. Ordina la restituzione dei depositi pei ricorsi della signora Ruffo e quelli di Scoppa libera all'Erario dello Stato.

— È danno prodotto dalla sopraelevazione del piano superiore, a senso e per gli effetti dell'art. 564 del Cod. civ., qualunque deprezzamento del valore dei piani inferiori, sia che la superedificazione renda necessaria a breve scadenza una riparazione, o abbrevi la durata dell'edificio, ovvero diminuisca l'aria o la luce dei piani sottostanti (Sentenza della Corte di Cassazione di Palermo, 1 luglio 1893; Patania c. Celesti).

La Corte, ecc.

Osserva che la Corte di merito, pur ritenendo in fatto, come ritennero i periti, che un deprezzamento erasi verificato nella proprietà del pianterreno a cagione della elevazione del terzo e del quarto piano, fra l'altro per la diminuzione dell'aria e della luce, affermò però in diritto che il danno al valore della proprietà, accennato nell'art. 564 del Cod. civ., non debba intendersi in senso lato, generale ed assoluto, in guisa che qualsiasi deprezzamento costituisca un danno al valore della proprietà, ma sibbene in senso più limitato, cioè per quei casi in cui la sopraelevazione produca deprezzamento capace di creare un pericolo, o la minaccia di un pericolo, alla proprietà sottostante, oppure perchè renda impossibile di utilizzarla come per il passato.

Ora il ricorso impugnava cotesta intelligenza data dalla Corte all'art. 564, e secondo il supremo Collegio con buona ragione.

La voce *danno*, usata nell'art. 564 del Cod. civ., secondo la dottrina, suona *diminuzione*, ed essa non s'inganna; imperocchè prima della dottrina lo aveva detto la sapienza romana nella L. 3, Dig., *de damn. inf.*, « *damnum et damnatio ab ademptione et quasi diminutione patrimonii dicta sunt* »: di guisa che il concetto di base, al fine d'intendere il detto articolo, è questo: che il proprietario dell'ultimo piano può elevare altri piani, senza il consenso degli altri proprietari, se non ne risulta una diminuzione al valore della loro proprietà.

Cotesto concetto di base costituisce già una censura della sentenza impugnata, la quale ha creduto di ravvisare il danno al valore solo nel caso che il deprezzamento costituisca un pericolo, o la minaccia di un pericolo, o la impossibilità di utilizzare la cosa come per il passato.

La legge in questo articolo non parla di pericolo, e molto meno della

impossibilità di utilizzare la cosa: sarà che il pericolo, o la minaccia di esso, o quella impossibilità costituiscano una delle tante svariate contingenze per le quali si verifica la diminuzione del valore; ma restringerne il senso, e limitarlo a determinati casi, è opera distruttrice della legge scritta, per crearne una non scritta; e creare la legge spetta al legislatore, non al giudice, che deve leggerla, interpretarla, occorrendo, ed applicarla secondo giustizia. La legge è più sapiente degl' interpreti: se avesse voluto prevedere un danno determinato risultante da un pericolo, o dalla minaccia di esso, o da quella impossibilità, lo avrebbe detto; non mancavano a lei le parole adatte ad esprimere il suo pensiero.

Il legislatore italiano, introducendo nel Codice civile lo art. 564, non ebbe presente a sè precedenti legislativi, che non esistevano, nè nostri, nè stranieri; ebbe soltanto presente la dottrina del giure romano, ed una giurisprudenza fluttuante, per la quale, con diversi criterii, or si negava ed or si affermava con determinate condizioni il diritto del proprietario superiore ad elevare altri piani.

Però trovossi in presenza di principii inconcussi di diritto, che non volle vulnerare in vantaggio del proprietario del piano superiore e in danno dei proprietari dei piani inferiori.

Il proprietario del piano superiore; quando eleva altri piani, non usa del suo diritto esclusivo di proprietà sul piano superiore, che gli appartiene: usa bensì del diritto, che è pure in lui, di comproprietà del suolo, delle fondamenta, dei muri e del tetto, giacchè non è solo il piano superiore che sostiene la sopraelevazione, e perciò questa, per esistere, ha bisogno dell' uso delle cose comuni fra tutti i comproprietarii.

Or egli, in questa posizione giuridica, non può trarre profitto a danno di altri, i quali hanno pur diritto alla integrità di ciò che a loro appartiene; quale diritto segna il confine dello esercizio del diritto dell' altro; ed oltre a ciò il compartecipante non può apportare alcuna innovazione nella cosa comune.

Ed in presenza a cotesti principii di diritto, il legislatore italiano non poteva non sancire la regola che il proprietario dell'ultimo piano non possa, senza il consenso dei proprietari degli altri piani, elevarne dei nuovi, e soltanto segnò un'eccezione, cioè di poterli elevare senza il consenso degli altri qualora non ne possa derivare danno al valore della proprietà degli altri. Cotesta eccezione ha per fondamento la equità legale: *quod tibi non nocet et alteri prodest, est facendum*; e perchè è eccezione, e perchè essa è fondata sulla equità legale, deve essere mantenuta nei suoi precisi termini voluti dalla legge; in caso contrario, la eccezione diverrebbe la regola. Il legislatore volle in senso generale ed assoluto parlare di danno al valore, perchè quanto più largo e comprensivo è il danno previsto, altrettanto la facoltà di elevare altri piani senza il consenso degli altri proprietari starà nei veri cancelli di una eccezione.

Danno, se è diminuzione, com' è innegabile, comprende quelle svariate contingenze, le quali producono per sè stesse il deprezzamento della proprietà; se la elevazione di altri piani renda a scadenza più breve necessaria una riparazione, o renda meno duratura la vita dello edificio, o diminuisca l' aria o la luce nei piani inferiori, diviene per ciò stesso un coefficiente di deprezzamento o di diminuzione del valore degli stessi; ed è precisamente in questo caso che si è nella regola, e non già nella eccezione, la quale suppone per legge il niun danno dei piani inferiori.

Se così non fosse, il legislatore, invece di parlare di danno al valore, avrebbe usata una locuzione ben diversa, come ebbe ad usare in rapporto alla elevazione dei muri comuni con gli art. 552, 553 e 554, nei quali è scolpito il concetto che il comproprietario dei muri non deve coll' opera sua recar danno alla solidità di essi, obbligando il comproprietario che vuole alzare i muri a renderli solidi, ed, occorrendo, ricostruirli allo effetto di sostenere il peso dello alzamento.

Ma si è detto che, dando un significato generico ed assoluto alla espressione della legge « danno al valore », il diritto accordato al proprietario dell'ultimo piano sarebbe sempre inattuabile, verificandosi sempre quelle tali contingenze che traggono seco il deprezzamento dei piani inferiori.

Però, direbbero i filosofi « *adducere inconueniens non est solvere argumentum* », e lo direbbe lo interprete giurista.

Ma poi l'argomento, in sè stesso considerato, è di nessuna importanza, anzi di un'estrema debolezza; il proprietario dell'ultimo piano, che eleva altri piani senza il consenso dei proprietari dei piani inferiori, profitta senza dubbio per suo esclusivo vantaggio delle cose che sono comuni cogli altri proprietari, e sarebbe veramente ingiusto se a questo vantaggio si aggiungesse il danno, o meglio la diminuzione di valore della loro proprietà: la legge nel concedere, per i principii di equità legale, il diritto di elevare altri piani, volle sottoporlo ad una condizione, *sine qua non*, del niun danno al valore della proprietà sottostante, e questa condizione deve essere adempita.

Or, nella specie prospettata, il deprezzamento fu ritenuto dalla Corte del merito; e se alla medesima non parve che esso fosse quello della previsione della legge, ciò avvenne perchè intese male il senso dello articolo, dando alla voce *danno* una limitazione che non è nella legge, e che riesce a dare alla eccezione una estensione maggiore, ed a svisare in tal guisa quel principio di equità legale che ispirò il legislatore nel dettar il ricordato art. 564.

Per questi motivi, cassa, ecc.

OSSERVAZIONI.

Nella dottrina non tutti gli scrittori hanno avuto questo concetto del danno previsto dall'art. 564 del Cod. civ. E così il RICCI, *Corso di diritto civile*, vol. II, n. 408 bis, ritiene *danno* solo quello che per la sopraedificazione può derivare alla solidità dell'edificio; e conforme è anche l'opinione del BORSARI, *Commento al Codice civile italiano*, vol. II, § 1443; del BATTAGLIA-TEDESCHI, *Dell'interpretazione dell'art. 564 del Cod. civ.*, nel giornale *Diritto e giurispr.* IX, n. 5. Invece il PACIFICI-MAZZONI, *Servitù legali*, n. 496, ritiene che siavi *danno* anche quando la sopraelevazione deformi il ritmo dell'edifizio, ovvero diminuisca l'aria o la luce ai piani inferiori.

Questo concetto del danno ha costantemente accolto la suprema Corte di Napoli (sentenze soprariferite).

Per la Cassazione fiorentina il carattere del danno di cui parla l'art. 564 del Cod. civ. è a parificarsi a quello degli art. 699 e 1228 dello stesso Codice (sentenza 25 maggio 1891, *Foro it.*, Rep. 1891, voce *Comunione*, n. 18-23).

837. Il proprietario dell'ultimo piano di una casa, il quale abbia sovraimposto senza il consenso dei proprietari degli altri piani, è obbligato a demolire le sovraimposizioni, quando consti che abbia recato danno alle fabbriche dei piani inferiori.

Le riparazioni a farsi in tal caso sono da porsi a carico di colui che fece le nuove fabbriche (*La Legge* 1877, I, 185, Corte d'Appello di Napoli, 26 aprile 1876; *Sorgi c. Pessina*).

— I proprietari degli appartamenti sottostanti che non hanno impedito al proprietario dell'ultimo piano di rialzarlo, non possono lasciar sopire l'azione di demolizione, se pure ad essi competesse, e domandare la rifazione dei danni (Sentenza della Corte d'Appello di Messina 4 febbraio 1880; *Alibrandi c. Luiger*; *Tem Zancl.* 1880, 106).

838. Il proprietario dell'ultimo piano di un edificio, coperto in parte da lastrico solare, sul quale gli altri proprietari rappresentano una comunione passiva, può contro il consenso dei proprietari sottostanti tramutare il lastrico in tetto, quando ciò non arrechi danno agli altri proprietari (*La Legge* 345, XIV, C. C. di Napoli, 14 febbraio 1874; *Tagliaferri c. Carrara*).

839. Il proprietario del primo piano del casamento più alto può, nei limiti dell'art. 564 del Codice civile edificare sulla loggia di uso suo esclusivo, in piano di detto appartamento, e sottostante al casamento più basso di proprietà sua e di altri (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 4 maggio 1878; *Casertano c. Berenzone*; *G. Trib. Nap.* XXIX, 331 e 510; *Gazz. Proc.* XIII, 510).

840. Colui che è proprietario della superficie di una loggia può ricoprirla con nuove fabbriche (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 21 dicembre 1883; *Congregazione S. Maria del Piliero c. Terminiello*; *Gazz. Proc.* XVIII, 547; *Bett.* 1884, 126; *Annali* 1884, 108).

841. Chi compra un quartino con loggia adiacente non acquista il semplice diritto di calpestio, ma la proprietà della loggia.

Il proprietario della loggia è equiparato ad ogni altro proprietario dell'ultimo piano, il quale può quindi fare la sopraedificazione che vuole a condizione che non arrechi danno ai proprietari sottostanti (Sentenza della Corte d'Appello di Napoli 15 dicembre 1882; *Terminiello c. Congregazione di S. Maria del Piliero*; *Gazz. Proc.* XVII, 571; *La Legge* 1883, I, 881).

842. L'aggiudicatario dell'ultimo piano di una casa con l'uso esclusivo dei lastrici posti allo stesso livello, non ha bisogno della

proprietà esclusiva di essi per potervi edificare (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli, 17 aprile 1884; Mugione c. Manasci; *Gazz. Proc.* XIX, 148; *Filangieri* 1884, 331).

843. I rapporti giuridici fra condomini di un edificio stabiliti in forza della legge del tempo, mutano anch'essi col mutare della legge.

I terrazzi orizzontali di una casa, destinati all'uso esclusivo del proprietario del relativo piano, gli appartengono *jure domini et non jure servitutis*.

Non si può essere proprietario di un piano senza esserlo del pari dei muri maestri, e delle altre cose che la legge reputa comuni, come i tetti, gli anditi, le porte, i pozzi che riescono indispensabili alle singole parti di un edificio.

Non è necessario che nella vendita di un piano si specifichi pure l'alienazione dei muri maestri, del portone, della scala, del pozzo per dedurne, che l'acquirente del piano abbia del pari acquistato la comunione di ciò, che la legge ha stabilito comune, e la cui mancanza non farebbe sussistere la proprietà del piano.

L'art. 564 del Codice civile va applicato non soltanto al caso di lastrici solari (copertura), ma anche ai terrazzi adiacenti alla casa (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 15 gennaio 1881; Sperindeo c. Girosi; *Gazz. Proc.* XVI, 2; *La Legge* 1881, 346; *Bett.* 1881, 203; *G. Trib.* Napoli XXX, 602; *G. Pret.* 1881, 214).

844. Nel diritto di rialzare l'ultimo piano, è compreso quello di rialzare il cornicione (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli, 22 luglio 1869; *Gazz. di Giur.*, XXI, I, 754).

845. L'art. 564 e non l'art. 677 del Codice civile, è applicabile quando si tratta del rialzamento dell'ultimo piano di una casa composta di piani diversi spettanti a diversi proprietari, e molto più quando si tratta di semplici innovazioni in detto ultimo piano e nel tetto che lo ricopre.

E ciò procede quand'anche l'ultimo piano non spetti a un solo proprietario, ma a più, e il rialzamento o l'innovazione voglia farsi ad una sola parte del piano o del tetto dal proprietario suo, purchè in tutti questi casi niun detrimento, sotto ogni aspetto, si arrechi al valore degli altri piani o parte di piani (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 25 marzo 1881; Forte c. Merli; *Annali* 1881, 130; *Giur. Tor.* 1881, 356; *Bett.* 1881, 360; *M. Trib. Mil.* 1881, 402).

(Casi pratici).

SOMMARIO.

- XLI. Muri maestri e tetti: riparazioni e ricostruzioni; spese relative; come vanno ripartite.
- XLII. Pavimenti e scale: costruzione e manutenzione.
- XLIII e XLIV. Ricostruzione di muro comune tra i comproprietarii dei diversi piani di una casa: si conservano le servitù attive e passive, senzachè possano rendersi più gravose a ciascuno di essi; rifabbricazione di una casa comune a diversi proprietari; vale la stessa decisione per ingressi, regressi, ecc.
- XLV. Lastrico solare o terrazzo di pertinenza di uno solo dei comproprietarii di una casa: ripartizione delle relative spese di riparazione.

CASO PRATICO XLI.

Le riparazioni e ricostruzioni dei muri maestri, e dei tetti sono a carico di tutti i proprietari Z, A e B, ciascuno in proporzione del valore del rispettivo suo piano n. 7, 8, 9, qualora dai rispettivi titoli di proprietà o per convenzione tra essi non venga determinato un modo diverso di tali restaurazioni o riedificazioni (Art. 562 del Codice italiano affine all'art. 664 di quello francese).

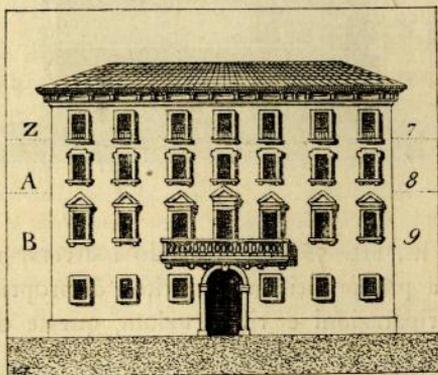


Fig. 48.

CASO PRATICO XLII.

Il proprietario C dei due piani n. 1 è tenuto a fare i pavimenti dell'appartamento e della soffitta su cui cammina; il pro-

prietario D, quello del piano n. 2, di sua ragione; il proprietario E, il pavimento del piano n. 3 e F, che possiede il pianterreno n. 4, deve fare e riattare il proprio su cui cammina.

Eguualmente il proprietario E deve formare la prima scala per la quale accede al suo piano n. 3 e mantenerla a sue spese; così il D quella che conduce al suo piano n. 2 ed il C quelle che mettono al piano e alla soffitta n. 1: ciò secondo il Codice francese; ma secondo il Codice italiano il proprietario del primo piano deve contribuire per quel tratto che dal piano terreno giunge fino al suo piano; il proprietario del secondo deve contribuire dal pianterreno fino al suo piano, e così via, via, fino al proprietario dell'ultimo piano, il quale deve contribuire per tutta la scala; perchè, come abbiain già spiegato nella *Dottrina*, pel nostro Codice ognuno dei comproprietarii è obbligato alla costruzione, riparazione e ricostruzione di quella parte di scala che ascende (Articolo suddetto).

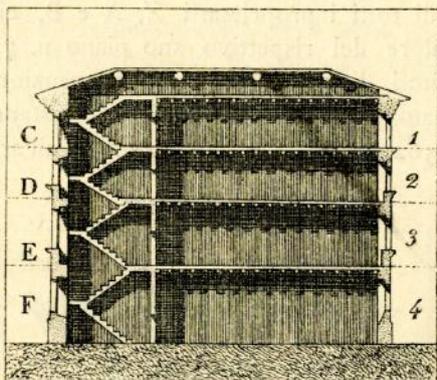


Fig. 49.

Cod. civ. it., art. 562. — Quando i diversi piani di una casa appartengono a più proprietari, e i titoli di proprietà non provvedono circa le riparazioni e ricostruzioni, queste devono farsi nel modo che segue:

I muri maestri e i tetti sono a carico di tutti i proprietari in proporzione del valore del piano che appartiene a ciascuno. Lo stesso ha luogo per gli anditi, le porte, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e le altre cose comuni a tutti i proprietari: le latrine però sono a carico comune in proporzione del numero delle aperture d'immissione.

Il proprietario di ciascun piano o porzione di esso, fa e mantiene il pavimento su cui cammina, le vòlte, i solai e i soffitti che coprono i luoghi di sua proprietà.

Le scale sono costruite e mantenute dai proprietarii dei diversi piani a cui servono, in ragione del valore di ciascun piano.

Si considerano come piani di una casa le cantine, i palchi morti e le soffitte o camere a tetto.

Cod. civ. fr., art. 664. — Lorsque les differents étages d'une maison *appartiennent à divers propriétaires*, si les titres de propriété ne réglent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient;

Le propriétaire de chaque étage *fait le plancher* sur lequel il marche ;

Le propriétaire du premier étage *fait l'escalier* qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui ; et ainsi de suite.

OSSERVAZIONI.

Art. 664 (*Appartiennent à divers propriétaires*). — Non bisogna confondere i diritti dei diversi proprietarii nel caso di questo articolo colle servitù. Questo diritto è una specie di comunione su cose che possono essere utili a tutti i proprietarii ; ma tale comunione differisce essenzialmente dalle servitù, in ciò che la servitù è stabilita sul fondo di un proprietario, per l'uso di un altro fondo. Qui, il diritto di ciascun proprietario cade sopra ogni parte e sulla totalità dell'oggetto comune. Essa ne differisce anche in ciò che il proprietario del fondo dominante non può mai forzare quello del fondo serviente a fare le riparazioni necessarie per l'uso della servitù ; mentre qui i proprietarii possono scambievolmente costringersi a contribuire proporzionatamente alle riparazioni della cosa comune ; e, sotto questo rapporto, tale diritto di comunione si avvicina molto più alla divisorietà che alle servitù.

(*Fait le plancher*). — Così il soffitto (*plafone*) è a carico del proprietario superiore.

(*Fait l'escalier*). — Questa disposizione non sembrerebbe molto giusta, poichè la scala che conduce al primo piano serve anche ai proprietarii di tutti i piani superiori e così di seguito ; ma con essa si sono voluti evitare, mercè una regola uniforme, computi che sarebbe stato difficilissimo di far sempre in modo esatto.

CASO PRATICO XLIII.

Ricostruendosi il muro n. 9, comune tra i comproprietarii G, H, I e L dei piani di rispettiva loro proprietà 5, 6, 7 e 8, si conservano le servitù attive e passive senza che possano rendersi più gravose a ciascuno di essi, purchè alcuno di detti proprietari non ne avesse acquistata la prescrizione prima che segua la ricostruzione; e ciò procede nella riedificazione di qualunque altro muro comune, in cui vi fossero servitù di stillicidio, prospetto e simili (Art. 665 del Codice francese che non ha corrispondente in quello italiano).

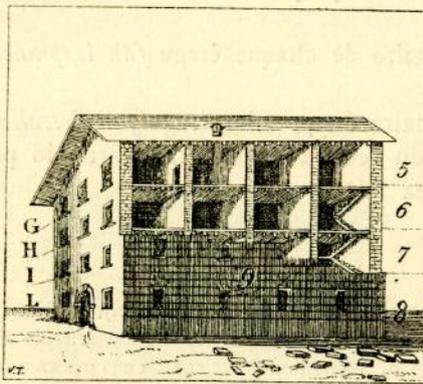


Fig. 50.

CASO PRATICO XLIV.

Questa stessa decisione deve ritenersi nella rifabbricazione della casa A comune ai proprietari M, N, O e P, quanto alla rispettiva ragione dei piani n. 9, 1, 2, 3, per ingressi, regressi ed ogni altra servitù sempre sotto la condizione che non sia prescritta in beneficio di alcuno di essi comproprietarii (Articolo suddetto).

Cod. civ. fr., art. 665. — Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.

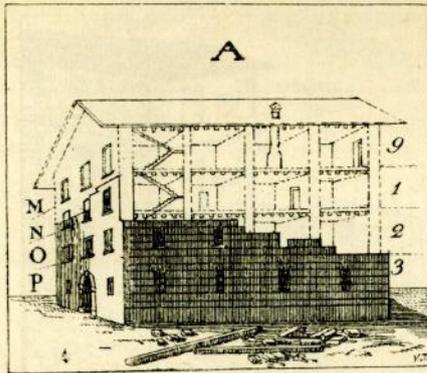


Fig. 51.

OSSERVAZIONI.

Art. 665 (*Actives et passives*). — Le servitù attive son quelle che esistevano in favore del muro o dell'edifizio demolito: le servitù passive, quelle che gravavano su di esso: par esempio, di non fabbricare più alto.

(*Se continuent*). — Questa disposizione risente del principio generale che le servitù rivivono se le cose sono ristabilite in modo che se ne possa usare. Tale principio è espresso dall'art. 704, conforme all'art. 663 del Cod. it.

Concord. L. 20, § 2, LL. 31, 33, ff, *De servit. praed. urb.*, osservando però che sebbene sia spirato il tempo della prescrizione, ciò non ostante ricostruendosi l'edifizio si rinnova la servitù (L. 14, ff, *Quaemad. serv. amitt.*; L. 35, ff, *De servit. praed. rust.*; arg. L. 18, § ult, ff, *eod. tit.*). Imperocchè siccome il padrone dell'edifizio dominante non ha diritto di costringere il padrone del fondo serviente a ricostruire l'edifizio medesimo, perchè quest'ultimo non è obbligato a fare, ma soltanto a soffrire o a non fare (L. 15, § 1, ff, *De servit.*): così è giusta cosa che la servitù perduta senza colpa di colui al cui edifizio è dovuta, si rinnovi col ricostruirsi l'edifizio serviente (Arg. L. 35, ff, *De servit. praed. rust.*).

CASO PRATICO XLV.

La casa rappresentata nella seguente figura appartiene a tre proprietari, dei quali uno possiede il piano A, l'altro il piano B ed il terzo il piano C. Ma il lastrico solare (terrazzo) D è di proprietà e godimento del solo B.

Le spese di riparazione del detto lastrico dovranno essere ripartite così: un quarto a carico del B e gli altri tre quarti si dovranno dividere in parti eguali tra A, B e C (Art. 563 del Cod. italiano che non ha corrispondente in quello francese).