

SEZIONE SECONDA.

Muri, edifizii e fossi comuni.

§ I.º MURI E EDIFIZII COMUNI.

a) *Quali muri sono divisorii o comuni.**(Dottrina).*

SOMMARIO.

503. Presunzione legale di comunione dei muri: Diritto romano; convenzione di comunione del muro divisorio.
504. Che cosa s'intende per muro divisorio o comune: quando un muro diventa comune, ecc.
505. Articoli 546 e seguenti del Codice civile italiano: regolano i diritti intorno ai muri, agli edifizii e ai fossi comuni; carattere speciale di questo genere di servitù è la indivisibilità.
- 506 e 511. Presunzione legale di comunione del muro che serve di divisione tra edifizii, secondo il nostro codice civile: suo fondamento.
507. Che s'intende per muro: muro a secco.
508. Diverse specie di muri riguardo alla loro destinazione: muro maestro; muro divisorio; muro di facciata; muro di spartimento; muro di appoggio; muro di cinta.
509. Denominazione di muri riguardo alla loro proprietà: muro proprio; muro comune.
510. Denominazione di muri riguardo ai loro confini: muro lasciato; muro compreso.
- 511 e 506. Presunzione legale di comunione del muro che serve di divisione fra edifizii, ecc.: come si determina cotale presunzione; esempio.
512. Muro che divide più edifizii: può essere comune a più proprietari; caso in cui uno degli edifizii sia rovinato; presunzione di comunione del muro, quando esistano vestigia; fondamenta dei muri trasversi.
513. Muro che serve di divisione fra cortili e giardini: muro dividente un cortile da un giardino.
514. Se è necessario che il cortile ed il giardino sia chiuso da tutti i lati.
515. Muro che serve di divisione fra recinti nei campi.
516. Varie ipotesi fra questi diversi casi: contiguità di un giardino, di un cortile, di un recinto ad un giardino.
517. Supposizione che sotto il proprio cortile si abbiano delle grotte artificiali, alle quali serva di divisione il muro di fondamento dell'altrui casa.
518. Altra ipotesi: muro costruito tra due fondi, che non sieno nè cortili, nè giardini, nè recinti.
519. Muro che si elevi fra due fondi di piano o livello disuguale.
520. Riassunto dei diversi casi che possono darsi intorno ai muri divisorii fra edifizii.

521. Edificii costrutti rispettivamente in epoca diversa: edificio da una sola parte, e un fondo aperto o di diversa natura dall'altra.
522. Muri di cinta o di separazione terminati a doppio piovente nella parte superiore.
523. Esistenza di finestre traforanti tutto il muro e costrutte a prospetto: è indizio di proprietà esclusiva di questo; fuori del caso della presunzione legale, l'acquisto della comunione di un muro non può provarsi che con un atto scritto.
524. La presunzione di comunione non è assoluta: può essere distrutta dal titolo o da segni contrarii; che cosa s'intende per titolo; quali sono i segni in contrario.
525. Che cosa è il piovente: doppio piovente; il piovente è fra i segni il più prevalente, ecc.
526. Diverse specie di sporti: mensole, cornicioni, gocciolatoi, cordoni, ecc.
527. Condizioni richieste per gli sporti, affinchè possano far presumere che il muro sia di quel proprietario dalla cui parte aggettano.
528. Caso in cui la mensola o il cornicione non si trovasse alla estremità superiore del muro, ma ad una data altezza.
529. Vani, o spazii vuoti nel muro: si applicano ad essi le condizioni volute per gli sporti.
530. Esistenza nel muro di addentellati o morse, prese, ecc.: se si può attribuire a questi segni il valore dato agli sporti.
531. Caso in cui il piovente, lo sporto o il vano sia da una parte sola del muro: se l'un segno distrugge la presunzione derivante dall'altro.
532. Se è necessario per elidere la presunzione della proprietà esclusiva del muro, che i segni esistenti in ambedue le parti di questo sieno in egual numero e della stessa natura.
533. Non si possono invocare segni di non comunione diversi da quelli indicati.
534. Segni esclusivi della comunione dei muri riconosciuti per lo innanzi.
535. Segni principali della proprietà del muro in uno dei vicini a preferenza dell'altro, oltre quelli già designati e già ammessi comunemente.
536. Segni che facevano presumere la comunione del muro.
537. Possesso annuale: non distrugge le presunzioni stabilite in materia di comunione.
538. Presunzione di non comunione risultante dai segni indicati: cederà alla prova di comunione stabilita per mezzo di un titolo.
539. Segni di non comunione che avessero una esistenza continua di trent'anni dopo la data del titolo, ecc.

503. Sebbene la L. 8, Dig. *De servit. praed. urb.*, come abbiamo già osservato al capitolo I, sembri alludere alla presunzione legale di comunione dei muri, tuttavia dai più si crede che tale presunzione non fosse nota ai Romani, avendo le *Dodici tavole* disposto, eziandio a riparo dagli incendi, che nella città di Roma, edificando, si lasciasse fra le case, dette isole, uno spazio determinato che appellavasi *ambito* (VICAT, v. *Ambitus, Insula*).

Questo spazio era di due piedi e mezzo, presso a poco come il cosiddetto giro di scala (*tour d'échelle*) dei Francesi¹ (Vedasi CUJACIO, *obs.* 19, 21; EINECCIO, *Antiq. rom.*, lib. II, tit. 3.º, § 4; VOET, l. X, t. I, n. ult.). Quest'ultimo però crede, e con lui RICHERI (*Jurispr.*, t. III, n. 1024, *De pariete communi*), non ignota ai Romani la presunzione di comunione del muro intermedio fra case ed orti, per induzione dalle L. L. citate da lui al libro VIII, t. 2, n. 15, in princ., tra le quali la L. 4, Dig., *De servit. leg.*

Comunque fosse la cosa, era però consueta la stipulazione o convenzione di comunione del muro divisorio fra i compadroni dell'isola ed altri vicini.

504. Il muro divisorio o comune è quello che, posto sul limite di due fondi contigui, metà sull'uno, metà sull'altro, appartiene in comune ai due proprietari.

Un muro diventa divisorio per mezzo della costruzione a spese comuni fra i due proprietari vicini, per mezzo della vendita della metà del muro che l'uno dei proprietari fa all'altro, o per prescrizione.

La legge presume facilmente che i vicini abbiano prese fra loro intelligenze di costruire a spese comuni il muro che separa i loro cortili, giardini o recinti, e, aggiungiamo, abbiano in comune conferito il terreno. Però, affinché sussista tale presunzione, bisogna che le proprietà in tal modo separate, come vedremo più sotto, siano della natura di quelle indicate nell'art. 546 del Cod. civ. italiano (conforme all'art. 653 di quello francese).

¹ Il RAMÉE nel suo *Dictionnaire d'architecture*, dice essere lo spazio della scala, di un metro, compreso tra un muro e la proprietà del vicino, in cui si ha diritto di passare per fare le riparazioni occorrenti a questo muro: quando il muro è divisorio, il diritto di passaggio è reciproco.

Il D'ALBERTI nel suo grande *Dizionario della lingua francese* ha il *Tour de l'échelle* e il *Tour-de-l'échelle*. *Tour de l'échelle*, giro, spazio della scala, spazio di tre o quattro piedi al di là di un muro, e che appartiene a colui che ha costruito il suo muro in ritirata sopra il suo terreno: *Tour-de-l'échelle*, giro della scala, servitù per cui quegli al quale è dovuta, può facendo rialzare un muro, o costruire qualche fabbrica, appoggiare una scala sopra il fondo altrui ed occupare lo spazio di terra che è necessario pel giro della scala; lo che può calcolarsi da cinque a sei piedi.

Lo stesso D'ALBERTI ha anche *échelage* (altri scrivono *échellage*), che dice essere il diritto che ha un proprietario di porre una scala sulla casa o sul terreno di un suo vicino per farvi restauri o ricostruzioni.

Però gli autori non sono concordi nel definire queste espressioni, come vedremo altrove.

Un muro, per esempio, che separasse un giardino o un cortile da un prato, da un bosco o da un campo, si presumerebbe appartenere al proprietario del giardino o del cortile: ma di ciò parleremo in seguito.

505. Coll'art. 546 e coi seguenti sino al 569 il Codice civile regola i diritti intorno a tre distinte cose, cioè, ai muri comuni, agli edifici comuni ed ai fossi comuni. Il carattere speciale che ha questo genere di servitù è l'indivisibilità; la comunione è forzata e niuno dei proprietari può provocare la divisione. L'unico mezzo per sciogliersi da essa è l'abbandono del diritto di proprietà a favore del condomino.

Il PARDESSUS dice che in generale nessuno può essere obbligato di restare nella indivisione: l'art. 815 del Cod. Napoleone (affine all'art. 681 di quello italiano) non permette di modificare questo principio che mediante convenzioni temporanee le quali d'altra parte dipendono dalla libertà dei contraenti; ma non vi si trovano regole relativamente alle comunioni forzate. Tuttavia egli è nell'indole della legislazione di riconoscere in certi casi fra i condomini di una cosa una specie di servitù legale che li obbliga a possederla indivisamente, senzachè si possa costringere l'altro alla divisione o alla licitazione, e che impone loro delle obbligazioni reciproche per il mantenimento, la conservazione e l'uso della cosa comune: egli è ciò che si appella medianza (*mitoyenneté*), vocabolo composto secondo gli antichi glossatori francesi dai due pronomi *me* e *te* (*moi et toi*) e che ritrae con precisione lo stato di una cosa che appartiene a più persone in guisa che non possa più rispondere alla sua destinazione qualora venga divisa.

Totale indivisione forzata, egli soggiunge, non deriva soltanto dal condominio in sè, ma dall'interesse che hanno i diversi condomini che questi oggetti rimangano indivisi (op. cit., n. 143).

506. Qualunque muro che serva di divisione tra edifizii fino alla sua sommità, e, in caso di altezze ineguali, fino al punto in cui uno degli edifizii comincia ad essere più alto, la legge lo presume comune. Questa presunzione, partendo dal noto aforisma *is fecit cui prodest*, ha per fondamento l'interesse reciproco dei contigui proprietari: essa non è assoluta, ma può essere distrutta dal titolo o dai segni in contrario, come vedremo in seguito.

Il FRANCILLO (op. cit., art. 546) così si esprime: « Quando due fondi contigui, siano essi rustici od urbani, ovvero l'uno ru-

stico e l'altro urbano, sono chiusi e cinti dal muro nel lato di separazione o divisionale, è da presumersi che ciascuno dei due proprietari abbia contribuito alla edificazione di questo muro per custodia e difesa del rispettivo fondo. Ciò non pertanto il muro ha potuto non essere edificato in comunione, o perchè l'uno degli edifici è sorto prima dell'altro, o perchè l'uno dei proprietari ha trascurato o non ha creduto necessario questo mezzo di difesa del proprio fondo, ed allora il muro che divide deve avere dei segni caratteristici che indichino il suo dominio assoluto da parte di uno dei proprietari, ovvero deve esistere un titolo o documento che provi la sua proprietà assoluta da parte di uno dei proprietari ».

507. Muro è una costruzione con materiali (mattoni o pietre) e calce o cemento.

Dicesi muro a secco, o meglio macera, quando è formato con pietre senza cemento¹: il FANFANI nell'ottimo suo *Vocabolario della lingua italiana* dice *Macera*, il muro secco di loto o di pietra sopra a pietra senza calcina. Perciò non può mai dirsi muro una costruzione di legno.

508. Vi sono parecchie specie di muri, cioè, *muro maestro*, *muro divisorio*, *muro di facciata*, *muro di spartimento*, *muro di appoggio*, *muro di cinta*, che bisogna ben conoscere per meglio apprezzare quanto diremo in seguito, circa la loro funzione o destinazione.

Il muro maestro è quello che si eleva dalle fondamenta fin sotto la copertura generale o parziale dell'edificio, e concorre alla sua tessitura e costituisce le forze vive del suo meccanico organismo.

Il muro divisorio è quello che divide due edifici, come pure quello che ne divide uno solo dal suolo altrui; e tale è anche il muro semplice che divide due fondi scoperti: esso può essere maestro.

Il muro di facciata è quello che costituisce il prospetto di una casa: esso è un muro maestro.

Il muro di spartimento è quello che separa le parti interne dell'edificio: esso può essere maestro.

¹ Vedi più sotto dove parliamo a lungo dei muri a secco. E qui si osservi che la L. 157, Dig. *De verb. sign.* considera un muro a secco solido come un vero muro.

Il muro di appoggio è quello che si innalza solo all'altezza degli appoggi del vicino: esso pure può essere maestro.

Il muro di cinta è quello che serve a chiudere i cortili, i giardini, gli orti, ecc.

Il FRANCILO (loc. cit.) dice che chiamasi muro di cinta un muro che divide due fondi, se costituisce semplice chiusura di due fondi o suoli scoperti senza esservi addossati edifici, e chiamasi divisorio se forma divisione tra due edifici o tra un edificio od un suolo scoperto. L'uno e l'altro sono muri divisionali e comuni per presunzione legale. Tale comunione però non va intesa nel senso che ciascuno dei proprietari ne possieda separatamente una metà. Ciascuno vi ha diritto non *pro diviso*, ma *pro indiviso* (*totum in toto et totum in qualibet parte*); poichè per la esistenza del muro vi è bisogno della integrità di esso, essendo gli elementi che lo compongono per la loro natura inseparabili: quindi il possesso della metà del muro è tutto giuridico ed astratto e non materiale.

509. Relativamente poi alla proprietà dicesi *muro proprio* quello che appartiene intieramente ad un confinante; *muro comune* quello che appartiene indivisamente a due o più confinanti.

510. Quanto infine ai confini dicesi *muro lasciato* quello che non fa parte dell'edifizio, del quale si descrivono i confini e che appartiene al confinante, ed al contrario dicesi *muro compreso* quello che fa parte dell'edifizio, del quale si descrivono i confini.

511. L'art. 546 stabilisce, come abbiamo testè accennato, la presunzione di comunione dei muri che servono di divisione *fra edificii*, come di quelli che servono di divisione *fra cortili e giardini* e di quelli *fra recinti nei campi*.

Tale presunzione, sempre in quanto non esista un titolo o segno in contrario, è applicabile tanto ai muri situati in città e sobborghi, come a quelli situati in campagna.

Come abbiamo già detto, del titolo e dei segni ne parleremo più innanzi: riguardo poi all'obbligo di costruire e riparare *muri di cinta* nella città e nei sobborghi, rimandiamo il lettore a quanto abbiamo detto agli art. 559, 560 e 561.

Abbiamo già avvertito che la comunione del muro comincia dall'imo fondo del fondamento e termina alla sommità, se gli edificii che divide esso muro sono di eguale altezza, e se di altezza ineguale, al punto in cui uno degli edificii comincia ad essere più alto, ossia sino al punto in cui è di utile comune:

la linea, che segna il tetto più basso, determina il punto in cui arriva la comunione del muro, sia esso orizzontale, sia che abbia una o più inclinazioni (DURANTON, V, n. 307; DEMOLOMBE, XI, n. 318; PACIFICI-MAZZONI, n. 253).

In altri termini, il muro si presume comune sino alla sua sommità, ovvero sino al punto in cui uno degli edifici sorpassa l'altro. Infatti se un edificio è di tre piani e l'altro contiguo è di due, pei due primi piani si presume che il muro sia comune: la parte superiore poi che forma il terzo piano si presume di proprietà assoluta di quello di cui regge l'edificio; purchè non vi sieno dei titoli o segni caratteristici che dimostrino il contrario.

Ciò che si è detto nel senso dell'altezza vale anche nel senso della lunghezza dell'edificio, in modo che se l'uno dei proprietari attacca coll'altro fino al terzo, per esempio, della lunghezza, la presunzione di diritto è che non ne possenga più che tanto, vale a dire che egli ha tanta parte di comunione quanta è la superficie occupata.

Lo stesso deve dirsi pei fondi rustici. Infatti se un fondo si eleva su quello contiguo ed è sostenuto dal muro nel lato divisionale, si deve supporre che questo sia stato costruito dal proprietario superiore per sostegno delle terre, e quindi il proprietario inferiore non può vantarsi diritto di comunione, se non vi sono titoli o segni che lo dimostrino. La parte poi sovrastante a tale muro si presume che sia di proprietà comune, perchè forma muro di cinta o di separazione dei due fondi.

512. Potendo un muro dividere più edificii può essere comune a più proprietari, nulla importando la forma degli edificii stessi, la loro destinazione o il luogo ove essi sono situati, se, cioè, in città, in sobborgo, in campagna.

Può accadere che uno degli edificii sia rovinato; in tal caso la presunzione della comunione del muro non viene meno, quando esistano vestigia, ossia addentellati, camini, fori di travi, residui d'intonaco di pareti, ecc., e il muro devesi presumere comune sino all'altezza e larghezza indicata da tali vestigia (TOULLIER, III, 176; MARCADÈ, art. 683; DEMOLOMBE, XI, 322).

Il PARDESSUS a questo proposito, n. 163, così si esprime: Noi abbiamo detto al n. 158, che nei luoghi in cui la chiusura non è obbligatoria tra vicini, il muro di un fabbricato non poteva essere comune col giardino o col cortile da cui esso lo separa: tuttavia se, dalla parte di tal cortile o di tal giardino, vi sieno

nel muro delle vestigia di edifizii che vi fossero stati appoggiati, il muro deve ritenersi comune fino all'altezza di queste vestigia, nella stessa guisa che lo farebbero presumere i fabbricati se sussistessero ancora; perchè essi non avrebbero potuto essere costrutti, se il muro non fosse stato comune (V. anche POTHIER, *De la Société*, n. 204 e 205).

Devesi eziandio ritenere la comunione del muro, quand'anche non vi sieno vestigia, ma esistano delle fondamenta dei muri traversi, le quali s'intestino con quello che si pretende comune.

513. Egualmente si presume comune quel muro che serve di divisione fra cortili e giardini; purchè i giardini o i cortili vengano a toccarsi col muro; imperocchè se ci fosse anche un minimo spazio, il quale appartenesse al proprietario della località, ove il muro trovasi impiantato, la presunzione della comunanza svanirebbe ed il muro si dovrebbe ritenere di esclusiva pertinenza di esso.¹

Però qualche autore ha ritenuto che il muro dividendo un cortile da un giardino, si debba presumere proprio del padrone del cortile, come più interessato alla chiusura; ma tale opinione non è da accettarsi, perchè è contro il testo della legge, il quale dice *che serva di divisione fra cortili e giardini*.

Il CARABELLI (loc. cit., art. 546) dice che relativamente ai muri che servono di divisione fra cortili e giardini (ai quali sono equiparati gli orti, secondo l'art. 547), che sono muri di cinta, la presunzione di comunione sta in quanto dividano un podere di eguale natura, cioè, due giardini, due cortili, o un giardino e un cortile; ma non già se il muro servisse a dividere un giardino o un cortile da un bosco, da una risaja, dovendosi ritenere che quel muro faccia parte del caseggiato a cui appartiene il cortile o il giardino, e non già parte del bosco o della risaja. Il muro poi dev'essere sul confine, affinchè sussista la presunzione di comunione, mentre se distasse, fosse pure in minima parte, sarebbe da ritenersi di esclusiva proprietà di quello sul cui fondo fosse edificato.

¹ Il muro dividente due cortili è comune, se da un lato vi si appoggia l'edifizio di uno dei vicini proprietari, e dall'altro vi siano sporti, cornicioni, grondaje, archi di decorazione, segni tutti visibili e permanenti che provano la comunione (Sentenza della Gran Corte di Napoli 5 dicembre 1853; *Gazzetta dei Tribunali*, 1854, pag. 299).

Il FRANCILLO dice in proposito: « Si è spesso sollevata la questione se la legge col dire *muro che serve di divisione tra cortili, giardini e recinti*, abbia inteso dire tra cortili e cortili, giardini e giardini, ecc., ovvero tra cortili e giardini, cortili e recinti, ecc., cioè, tra fondi di diversa specie e natura. Riflettendo bene sulla questione sembra che la legge non abbia voluto escludere la promiscuità dei detti luoghi, non essendovi ragione alcuna, affinché non si debba comprendere nella disposizione il caso di un muro che separa, per esempio, un cortile da un giardino, mentre è dell'interesse reciproco di chiudere siffatte località. Di tale opinione sono pure il PARDESSUS e il DURANTON, non ammettendo essi che i due fondi separati dal muro debbano essere della stessa natura.

È vero che il muro dividente un cortile da un giardino si presume che sia stato costruito dal proprietario del casamento, ma non vuolsi ciò ammettere nella generalità ed alla leggiera; poichè fa d'uopo esaminar bene la qualità e l'epoca del muro ed i segni, se ve ne sono, rimettendosi al giudizio dei periti.

Se poi il muro che divide un edificio da un cortile, da un giardino, da un podere qualunque, fa parte di un casamento e lo sostiene, allora cessa la presunzione della comunione e non vi ha dubbio che appartenga esclusivamente al proprietario di quello.

Infine se trattasi, per esempio, di un giardino cinto all'intorno da muro che attacca con un podere sfornito di muro di cinta, è da presumersi nella mancanza di titoli o segni che il muro divisionale sia di esclusiva proprietà di chi possiede il giardino. In siffatti casi è necessario sempre l'intervento del perito; poichè vi possono essere circostanze tali da fare andare in opposta sentenza.

Avviene qualche volta che il muro trovasi di altezza superiore a quella stabilita pei muri di cinta, ed anche in questo caso qualora non vi siano titoli o segni in contrario si presume che il muro sia comune per tutta l'altezza ». ¹

Il LAURENT (n. 527) e AUBRY e RAU (t. II, p. 418) dicono che la presunzione di comunione ha luogo, non solo per un muro che serve di separazione fra due fondi della stessa natura, come due cortili e due giardini; ma eziandio per un muro posto

¹ V. del resto più sotto quanto noi abbiamo detto, parlando delle diverse ipotesi che si possono fare su tal proposito.

fra due fondi di natura diversa, come fra un cortile ed un giardino e altresì fra recinti nei campi, vale a dire fra due fondi egualmente chiusi da tutte le loro parti, se, bene inteso, non vi è titolo contrario o segno di non comunione.

514. Si è pur fatta questione, se, cioè, sia necessario che il cortile ed il giardino sia chiuso da tutti i lati. MOURLON (I, 1729), MARCADÈ (art. 653), DELVIN COURT (I, 159, nota 7) e TAULIER (II, 379) stanno per l'affermativa, ossia ritengono che debba essere chiuso da tutti i lati: DURANTON (V, 304), DEMOLOMBE (XI, 327), AUBRY et RAU (loc. cit.) stanno per la negativa (Vedi su questa questione anche PARDESSUS, n. 159; LAURENT, VIII, 528).

Il PACIFICI-MAZZONI in analogia all'art. 568 ritiene che se i cortili e i giardini fossero aperti, il muro di divisione è comune: se uno solo fosse chiuso spetta la proprietà al padrone di questo.

515. Finalmente è comune quel muro che serve di divisione fra recinti nei campi. Due campi possono essere recinti per intero, ovvero uno per intero e l'altro in parte o ambedue in parte.

In tutti questi casi se siano contigui e divisi da un solo e stesso muro, questo si presume comune, nulla rilevando se i due campi recinti abbiano la stessa natura e destinazione, se siano recinti di muro, di siepe morta o viva, di palizzata, ecc., non avendo la legge detto nulla esplicitamente su tale riguardo: insomma devesi ritenere per luogo chiuso quello in cui è impedito l'accesso.

Il CARABELLI (loc. cit.) dice che quanto ai muri nei campi, sta la presunzione di comunione qualora siano fra recinti (cioè, campi chiusi da tutti i lati); giacchè in tal caso i muri giovano egualmente ai due proprietari dei campi. Se un campo fosse da ogni lato chiuso da un muro e l'altro campo contiguo fosse aperto, confinando, per esempio, colla strada pubblica, sarebbe da ritenersi del proprietario del fondo chiuso (cioè, fondo al quale non si ha libero l'accesso), non essendo un muro fra campi e recinti. E se il muro dividesse due campi aperti sul confine di due proprietà, dovrebbe ritenersi comune, salvo prova contraria a carico di chi ne pretendesse la esclusività.

516. Il PACIFICI-MAZZONI parlando di questi diversi casi contemplati dalla legge, fa varie ipotesi.

In primo luogo suppone che sia contiguo ad un edificio un giardino, un cortile od un recinto, e domanda se ha luogo la presunzione della comunione del muro di esso edificio. Havvi chi

ritiene che ha luogo, quando si tratti di cortili e giardini di città e sobborghi (POTHIER, *De la société*, n. 202; TOULLIER, III, 187; PARDESSUS, n. 159; SOLON, n. 135): altri invece ritengono che anche nei recinti murati debba ammettersi la presunzione di comunione del muro dell'edifizio sino all'altezza di quello di cinta (DELVINCOURT, I, 150, nota 8; PERRIN, n. 477; ed altri infine ritengono che non si possa presumere la comunione (DEMOLOMBE, XI, 323; MOURLON, I, 1730; BOILEUX, art. 653; MARCADÈ, articolo 653; DURANTON, V, 303).

Anche nel *Code Belge des architectes* di MICHA e REMONT (n. 166) è detto che il muro di un fabbricato che dà sopra un cortile o sopra un giardino non si presume che sia divisorio, ma che sia proprietà esclusiva del padrone del fabbricato: ed è così eziandio nelle città e nei sobborghi, in cui la contribuzione alle spese di chiusura fra vicini è obbligatoria, e si citano in sostegno il LAURENT, VII, n. 526; il DALLOZ, v. *Servitude*, n. 213 e 413; la sentenza della Corte di Cassazione francese 4 giugno 1845 (DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1845, I, 358) e la sentenza della Corte d'Appello di Liegi, 17 gennaio 1863 (PASICRISIE, 1863, II, 136), oltre DURANTON, n. 303; DEMOLOMBE, n. 323 e seg., e PARDESSUS, n. 159. Però il PARDESSUS in questo numero verso il fine si esprime precisamente così: On voit aussi que cette présomption légale de mitoyenneté, dans tous les lieux indistinctement, ne s'étend pas aux murs d'un bâtiment qui donnerait sur le jardin ou la cour d'un autre propriétaire. Dans ce cas, le mur n'est pas présumé servir de séparation au jardin, puisque de l'autre côté il n'y a pas ce que la loi appelle *jardin, cour*, ou enclos; il est partie intégrante du bâtiment qui ne peut exister sans les murs qui le composent¹. Cette restriction n'est modifiée que dans les lieux où, conformément à l'art. 663 (conforme al 559 del nostro) un voisin peut contraindre l'autre à construire une clôture entre les deux propriétés.²

La giurisprudenza ha adottato giustamente quest'ultima opinione, appoggiandosi principalmente alla ragione che la legge attribuisce la presunzione della comunione a quel muro che serve di divisione tra edifizii e tra giardini e cortili e il muro essendo

¹ BURIDAN, *Cout. de Vermandois*, art. 271.

² POTHIER, *De la Société*, n. 202; BOURJON, liv. 4, tit. I, *De Servit.*, 2.^o part., chap. 10, sect. I, n. 1.

parte integrante dell'edificio, è da supporre che sia stato costruito dal proprietario di questo.

517. Se non che il PACIFICI-MAZZONI (n. 271) fa anche la seguente supposizione: si immagini, egli dice, che sotto il mio cortile io abbia delle grotte artificiali, alle quali serva di divisione il muro di fondamento della tua casa, il muro deve ritenersi comune per tutta la estensione della grotta; perchè per tutta questa estensione serve realmente di divisione fra due edifizii.

518. Il PACIFICI-MAZZONI fa pure un'altra ipotesi, che, cioè, un muro sia stato costruito tra due fondi, che non sieno nè cortili, nè giardini, nè recinti, e domanda se questo sia comune. Generalmente si ritiene che cotal muro non si possa presumere comune in forza dell'art. 546: tuttavia se manchi titolo o indizio di proprietà esclusiva non vi è ragione di attribuirne la proprietà piuttosto ad uno che all'altro dei vicini (DEMOLOMBE, XI, 329; DURANTON, V, 305).

Il PARDESSUS (n. 159) dice a questo proposito che un muro che si trovasse costruito fra due fondi ai quali non convenisse nessuna delle denominazioni suindicate per mo' d'esempio, fra due appezzamenti di prati o di terre non chiuse altronde, senza dubbio non si presumerebbe comune in virtù dell'art. 653 del Cod. francese (conforme all'art. 546 di quello italiano); ma se non vi fossero nè segni, nè prove di proprietà esclusiva a favore dell'uno dei fondi, la ragione imporrebbe di considerarlo come comune ai due proprietari.

519. Dagli autori si fa un'ultima ipotesi, se, cioè, il muro si elevi fra due fondi di piano o livello disuguale. Il PARDESSUS (n. 150) così si esprime: « Ma se i due fondi conterminanti, che si tratta di separare mediante un muro di cinta, fossero di altezze disuguali, quali regole si dovrebbero seguire per fissare la contribuzione rispettiva nella costruzione? Se al muro non si dà l'altezza legale che dal lato del terreno più basso, non esisterà dalla parte ove il suolo è più elevato; se il muro riceve l'altezza calcolata dal livello del suolo superiore, avrà dal canto del suolo inferiore una elevazione al di sopra di quella determinata dalla legge, e le spese di costruzione saranno d'altrettanto più forti.

Per fissare con maggior esattezza le obbligazioni rispettive di due vicini in questo caso, è mestieri innanzi tutto applicare i principii generali in materia di servitù.

Allorchè i terreni sono situati in declivio, lo scolo naturale

delle acque, lo scoscendimento delle terre che la natura produce, sono avvenimenti pei quali il proprietario superiore non deve alcuna garanzia al proprietario inferiore: ne abbiám dato i motivi nel capitolo precedente. Però quando le due proprietà sono separate da un muro, e la costruzione di questo è tale che la proprietà superiore formi un vero terrazzo, egli è naturale di credere che il muro di sostegno ne è una dipendenza e deve appartenere al proprietario superiore. Ciò non ostante la disposizione dei luoghi, può eziandio condurre ad una opposta conseguenza. Spesso accade che il proprietario della parte inferiore di un terreno in pendio desidera tagliarlo a picco per procacciarsi con tal mezzo una maggiore estensione di terreno unito: allora fa mestieri che egli sostenga con un muro il suolo superiore, non più sorretto dalla parte che era in declivio.

Supponendosi risolta la questione mercè l'esame de' luoghi o con una stipulazione espressa che ponga a carico del proprietario inferiore la manutenzione di questo muro, siccome abbiamo detto al n. 66, non rimane più veruna difficoltà.

Colui al quale incombe di mantenere a sue spese il muro di sostegno, adempie a questa obbligazione sino al livello del suolo che il detto muro sorregge. La parte che forma chiusura, deve poi essere costruita sul muro di sostegno che le serve di fondamento, in guisa che abbia l'altezza legale a partire dal suolo più elevato, e senza che quella di esso muro ne faccia parte.

Questa sola porzione è a spese comuni; e con tal mezzo sono mantenuti i principii sulla chiusura, quelli che determinano l'obbligazione particolare dell'uno e dell'altro di sostenere il terreno e le regole della equità ».

La nostra giurisprudenza ha stabilito che se un muro serve di sostegno al fondo superiore e di divisione fra questo e l'inferiore, esso deve riputarsi proprio del padrone superiore dalle fondamenta sino al piano del suo terreno, e comune fra esso e il proprietario inferiore da tale piano alla sommità. Questa massima trova riscontro nel disposto dell'art. 560 del Cod. civ. (V. la sentenza della Corte di Cassazione di Napoli riferita negli *Annali*, 1869, I, pag. 223).

Il CARABELLI (op. cit., art. 546) dice che quand'anche un muro servisse di divisione fra edifizii di livello diseguale, la porzione di muro dalle fondamenta al piano del terreno del podere superiore dovrebbe ritenersi di esclusiva pertinenza di questo, perchè gli

serve di sostegno, e perciò comune solo la parte di muro al di sopra.

520. Riassumiamo ora i diversi casi che possono darsi intorno ai muri divisorii fra edificio, cioè:

1.º Che i due edificii siano ad eguale altezza, e allora il muro che li divide si presume comune dalle fondamenta alla sua sommità;

2.º Che al di sopra dei due edificii di eguale altezza, continui in elevazione il muro divisorio, e allora tale tratta dovrebbe ritenere egualmente comune, essendo i due edificii nelle stesse condizioni;

3.º Che un edificio sia più alto dell'altro, e allora la comunione è presunta fino agli appoggi, cioè, fino al punto di sommità dell'edificio meno alto. La parte superiore è proprietà, ossia parte, dell'edificio più alto;

4.º Che al di sopra del tetto dell'edificio più alto si elevi una tratta di muro, ossia continui il muro divisorio, e questa tratta dovrebbe ritenere parte dell'edificio più alto.

Infatti, dice il LEPAGE (n. 43), se il muro di separazione di due fabbricati di uguale altezza eccede queste costruzioni, la sopraelevazione si deve ancora presumere divisoria, riposando essa sopra un muro divisorio: al contrario, se i fabbricati sono di altezza ineguale, tutta la parte del muro che eccede il tetto meno elevato si presume appartenere al proprietario del fabbricato più elevato, anche quando tale eccedenza sorpassasse il tetto di questo fabbricato; perchè esso riposa immediatamente sulla parte del muro che è sua proprietà esclusiva (V. anche DEMOLOMBE, XI, n. 317; FREMY-LIGNEVILLE, II, n. 499; PARDESSUS, I, n. 160).

Quando poi la costruzione di uno dei vicini ha minore altezza, minore estensione che la costruzione dell'altro, dice DURANTON (n. 306), la presunzione di divisorietà non esiste che nella proporzione della costruzione meno elevata o meno estesa (V. anche Codice PERRIN, n. 2874).

Il FRANCILO, a proposito di due edifici di diversa altezza, dice del pari che il muro è comune fino al punto in cui finisce l'edificio più basso; ma, soggiunge, se questo muro si elevasse ancora al di sopra dell'edificio più alto, questa parte eccedente a chi apparterebbe? È chiaro che essendovi l'interruzione di un muro proprio, la parte superiore non può ritenersi comune, ed ancorchè vi sia incastrato un camino o un tubo proveniente dall'edificio

più basso, ciò deve ritenersi come una servitù a carico del proprietario superiore e non come un segno di condominio del proprietario inferiore.

La Corte d'Appello di Firenze (*Annali*, 1870, p. II, pag. 237) decise che se il padrone di due case contigue, ma di diverso livello, vende quella più alta ad un terzo, s'intende che abbia reso comune fra sè e l'acquirente, il muro che la divide, almeno fino all'altezza della casa più bassa che egli si è ritenuto.

521. La presunzione di comunione inoltre regge sebbene gli edificii fossero stati costruiti rispettivamente in epoca diversa, perchè il muro può essere stato costruito in comunione o divenuto tale in seguito, e senza riguardo all'uso cui siano destinati i due edificii, l'uno, per esempio, per abitazione, l'altro per magazzino, e così starebbe eziandio la presunzione se da una parte l'edifizio consistesse in un portico, giacchè il muro serve di spalla del portico medesimo.

La presunzione di comunione pertanto non sussisterebbe se vi fosse un edificio da una sola parte, e un fondo aperto o di diversa natura dall'altra, come un orto, un giardino; quel muro sarebbe il fianco dell'edificio, e dovrebbe ritenersi costruito solo dal proprietario di esso, e direbbesi *muro compreso*.

La presunzione di comunione non si applica, dice TOULLIER (t. III, n. 185), al caso in cui non esiste un edificio che da una sola parte. V. anche MERLIN, v. *Mitoyenneté*, § I, n. 5.

Il muro attiguo ad un portone ed alla proprietà del vicino, è comune, mancando indizio che escluda la comunione (*TAVOLA decennale di giurisprudenza*, V. *Muro comune*, n. 3).

522. Il FRANCILO poi osserva che si eccettuano dalla disposizione dell'art. 546 i muri cosiddetti consuetudinarii o quelli di cinta o di separazione terminati a doppio piovante nella parte superiore.

523. Ed ora riferiamo che la Corte di Cassazione di Firenze colla sentenza 3 aprile 1873 (*Annali*, 1873, I, p. 157) ritenne essere indizio di proprietà esclusiva di un muro la esistenza in esso di finestre traforanti tutto il muro e costrutte a prospetto. E la Corte di Cassazione di Torino (*Giur.* VII, p. 243) ritenne che fuori del caso della presunzione legale, l'acquisto della comunione di un muro non può provarsi che con un atto pubblico o con una scrittura privata, e non mai con testimonianza, atteso il disposto dell'art. 1314 del Codice civile, in virtù del quale l'acquisto degli immobili non può farsi che con un atto scritto.

524. Abbiamo detto in principio che la presunzione di comunione non è assoluta, ma può essere distrutta o dal titolo o da un segno in contrario.

L'art. 547 appunto contempla i segni che secondo l'articolo precedente distruggono la presunzione della comunione del muro e fanno ritenere a chi questo esclusivamente appartenga; ma si avverta che si tratta sempre di muro *in confine* e in quanto non vi sia un titolo in contrario, a ciò che i segni fanno supporre.

Per titolo s'intende un documento, ossia un atto scritto, pubblico o privato (vedasi l'art. 1314 del Cod. civ.): questo atto dev'essere certo e non equivoco e dev'essere comune ai due vicini e loro autori. Tuttavia non manca chi ritiene un'opinione diversa.

Infatti nel citato *Code belge des architectes* al n. 168 trovasi scritto che il vocabolo *titolo* suppone un atto scritto, una prova letterale che distrugga chiaramente la presunzione legale di comunione, ma poco importa che il titolo sia autentico o per scrittura privata, che rimonti all'epoca stessa della costruzione del muro o che le sia posteriore (DEMOLOMBE, XI, n. 333 e seg.; AUBRY e RAU, pag. 421, nota 17; PARDESSUS, n. 161; *Code PERRIN*, n. 2879: *contro*, LAURENT, n. 532). Non è necessario che il titolo, per distruggere, a profitto dell'uno dei vicini, la presunzione di divisorietà, sia un atto comune all'altro vicino, e nel quale questi od i suoi autori abbiano figurato in contraddittorio (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 25 gennaio 1859; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1859, I, 85). V. anche nello stesso senso DEMOLOMBE, XI, 334 e 335; *Code PERRIN*, n. 2881 e in senso contrario AUBRY e RAU, pag. 421, nota 16 e LAURENT, n. 533.

Anche i segni in contrario possono distruggere, come abbiamo già detto, la presunzione della comunione del muro.

I segni specificati nell'art. 547 sono: 1.° Il piovente; 2.° Gli sporti, cioè, fra i più comuni, le mensole e i cornicioni.

525. Per piovente s'intende ogni piano inclinato che trovasi sulla sommità del muro, o, in altre parole, quella inclinazione che di solito si dà ai tetti o alle sommità dei muri per facilitare lo scolo delle acque piovane¹: il muro può terminare con un solo piovente o con un doppio piovente, secondochè nella sua sommità vi sia una inclinazione o due.

¹ Il FRANCIILLO lo chiama *gronda*, o, come volgarmente dicesi a Napoli, *spiga*.

Il piovente è fra i segni il più prevalente e caratteristico; ma perchè sia tale da determinare la proprietà del muro, occorre che sia a piano inclinato da una parte sola, e in tal caso è da ritenersi che il muro appartenga al proprietario del fondo verso cui è rivolto: e la presunzione legale sta in ciò che defluendo da quella parte le acque piovane, a tale onere non può essersi sottoposto che chi è proprietario del muro.¹ Ma si allude sempre a due fondi chiusi, parlando l'articolo in esame di *muro divisorio* fra cortili, ecc., e quindi se il muro avesse il piovente verso il fondo aperto del vicino, sarebbe da ritenersi che il muro fosse del proprietario del fondo chiuso (Arg. dall'ar. 568), e che il vicino, verso cui havvi il piovente, sopporti la servitù di stillicidio.

Se il tetto avesse due pioventi di eguale sporgenza, cioè, un piovente eguale da entrambe le parti senza altro segno, si dovrebbe supporre che il muro sia comune, attesa la parità di circostanza: lo stesso dicasi qualora da entrambe le parti vi fossero i segni e un eguale piovente.

La Corte di Cassazione di Napoli nella sentenza 9 gennaio 1869 (*Annali*, 1869, I, p. 223) ritenne che la presunzione dell'art. 547 circa il piovente non può invocarsi quando consti che all'epoca della edificazione del muro ambedue i terreni appartenevano allo stesso proprietario.

526. Relativamente agli sporti ripeteremo anzitutto che essi sono di varie specie; ma i più comuni sono le mensole e i cornicioni.

Le mensole sono membri della fabbrica sporgenti e destinati a sostenere qualche oggetto, come figure, vasi, ecc.: le cornici o i cornicioni poi servono di finimento al muro. Il FRANCILLO (op. cit., art. 547) dice che per *mensola* s'intende uno sporto di pietra il quale sia stato posto non a caso, per così dire, ma per tutta la lunghezza del muro, ovvero di tratto in tratto con sistema ordi-

¹ Si sa infatti che la positura del piovente, od il versante da un tetto del suo stillicidio di acque piovane, deve costruirsi in modo che scolino sul proprio terreno, e che le acque stesse non possano farsi cadere sul fondo del vicino, giusta l'art. 591 del Cod. civ.: ciò fa presumere che il sito dello stillicidio oltre il muro, ed a più forte ragione il muro stesso che sostiene il piovente ed il tetto, spettino al proprietario del muro o della casa: è d'altro canto segno di proprietà del muro, quando lo stillicidio del tetto o del suo coperto è appoggiato sul muro stesso, casita le acque da una sola parte, e si protende anche alquanto verso l'altra parte per riceverle.

nato; e per *cornicione* s'intende qualunque sporgenza continuata che si protrae per tutta la lunghezza del muro. L'una e l'altra costruzione debbono essere di pietra e di muratura solida, e non di stucco.

Si richiede poi che sieno di pietra e non di stucco o gesso, come osservano TOULLIER (n. 189), PARDESSUS (n. 163), e DEMOLOMBE (n. 337), perchè sarebbe troppo facile stabilirli, a cosa fatta, in quest'ultima forma.

Nel *Code belge des architectes* di MICHA e REMONT al n. 171 e seguenti si trova scritto che le mensole o modiglioni sono pietre sporgenti, ordinariamente destinate a sopportare una trave od altro peso. Si mettono ai muri di poco spessore per dare maggior lunghezza alle travi: esse sono piatte sul di sopra, su cui la trave dev'essere posata e arrotondate al di sotto o smussate, come dicono le *Consuetudini*, cioè, tagliate obliquamente da una linea curva, donde è stato loro dato il nome di *corbeaux* dall'antica voce *corbe*. Se non che il Codice Napoleone non distingue, come lo faceva l'art. 124 delle *Consuetudini* di Orléans, se i modiglioni siano arrotondati sotto o sopra, per ammettere o respingere la comunione, e questa distinzione non è più da accogliersi rispetto alle costruzioni fatte dopo il detto Codice (LEPAGE, n. 45). Del resto, non bisogna confondere le mensole cogli addentellati o pietre di attacco o legame, che chi costruisce pel primo fa sporgere dalla parte del vicino, affinchè in seguito le due case siano riunite insieme con questo mezzo, e non vi sia bisogno di fare intagli ed incrostature che deteriorino le pietre di sostegno, poste in tutta la loro larghezza fuori e col resto internato nel muro (*jambe boutisse*), della prima casa: questi addentellati o morse (come noi abbiamo accennato più sotto) non istabiliscono veruna presunzione di comunione (TOULLIER, n. 189; DEMOLOMBE, XI, n. 336).

Per cornicioni (cornici, filetti, orli, risalti, regoletti, che dir si voglia) bisogna intendere (come è scritto nel detto *Code belge des architectes*) tutto ciò che forma linea sporgente sopra una delle faccie del muro. Il più delle volte il cornicione è la parte del piovante (cresta o schiena di muro) che fa sporgenza, fatta generalmente di tegole o di pietre piatte e serve ad impedire alle acque piovane di deteriorare il muro: donde l'altra denominazione che talvolta le si dà di grondaja (DEMOLOMBE, ivi; LAURENT, n. 534).

Nell'arte architettonica vi sono altre specie di sporti o aggetti, e sono chiamati gocciolatoj, cordoni, ovvero plinti.

527. Affinchè gli sporti possano far presumere che il muro sia di quel proprietario dalla cui parte si presentano richiedesi che ci concorrano cumulativamente le due seguenti condizioni: 1.° Che si addentrino oltre la metà della grossezza del muro; 2.° Che appaiano costrutti con esso. A questa seconda condizione però si potrà supplire colla prescrizione, la quale in questo caso si verificherebbe se taluno dopo costruito il muro divisorio o comune, sciente l'altro, addentri degli sporti oltre la metà della grossezza del muro, e vengano lasciati così per il lasso di trent'anni: codesti sporti allora si dovranno considerare come costrutti col muro ed avranno la medesima virtù, di escludere, cioè, la comunione del muro e di determinare la proprietà a favore del padrone del fondo dalla cui parte si presentano (DEMOLOMBE, XI, 338; DUVERGIER su Toullier, III, 199, nota *a*; DELVINCOURT, I, 160, nota 6).

Il PARDESSUS dice che conformemente all'art. 654 del Cod. fr. (affine all'art. 547 di quello italiano) il muro si presume appartenere esclusivamente al proprietario dal lato del quale sono i cornicioni o le mensole di pietra, o la grondaia; ma fa mestieri che questo stato del muro sia cominciato colla costruzione e che sussista da trent'anni; altrimenti un vicino potrebbe aggiungere posteriormente dei segni di proprietà esclusiva. Se dunque l'uno dei vicini adducesse che questo stato del muro è recente, che non è se non una via di fatto da parte dell'altro, che ha avuto luogo dopo la costruzione e senza titolo, non si potrebbe per avventura non ammetterlo a questa prova, e non ricusare la proprietà esclusiva a colui che avesse così tentato di usurparla (n. 163).

Spetta a colui, dice in sostanza MERLIN nel suo *Répertoire*, v. *Mitoyenneté*, che invoca questi segni di non comunione, il provare che essi sono stati posti nel tempo della costruzione del muro; ma la loro esistenza trentennale dispensa chi li invoca dall'obbligo di provare che sono stati posti fabbricando il muro (V. anche AUBRY e RAU, pag. 422, nota 20: consulta tuttavia LAURENT, n. 534).

528. Ora si domanda: Quando la mensola o il cornicione non si trovasse alla estremità superiore del muro, ma ad una data altezza, il muro è proprio o comune nella parte che sovrasta? Si risponde che anche tale parte sovrastante si deve ritenere di assoluto dominio di colui dalla cui parte esiste il cornicione o la mensola; perchè la legge non ha detto che questi segni debbano essere alla cima del muro, e perchè se la parte sottostante è di

proprietà assoluta, non si può presumere che quella superiore sia comune; giacchè ad un muro proprio non si può sovrainporre altro muro da altro proprietario.

Il LEPAGE è di contraria opinione, dicendo che non si saprebbe spiegare, perchè le cornici debbano stare ad una data altezza e non nella parte superiore. Se non che è appunto, perchè la legge non ha determinato il posto della cornice, che il proprietario può metterla dove gli piace: eppoi, servendo essa più per testimone di un diritto, che per adornamento, si può mettere in un sito qualunque. Oltre a ciò è d'uopo riflettere che la parte superiore può essere stata aggiunta anche dopo.

529. Ciò che abbiamo detto degli sporti devesi applicare anche ai vani (o *rincassi*, come dice il FRANCILLO), cioè, spazii vuoti: senza riguardo all'altezza in cui trovinsi nel muro, per costituire la presunzione di proprietà del muro stesso, occorre, come gli sporti, che essi si addentrino oltre la metà della grossezza del muro, e che appaiano costrutti con esso.

In alcuni muri si vedono dei vani fatti in costruzione col muro, ed essi denotano che la proprietà del muro appartiene a quello dalla cui parte si trovano.

Così negli STATUTI di Milano al cap. 334, n. 34, si legge: *Fenestrellae parvae penetrantes usque ad dimidium muri designant murum esse illius a cuius latere sunt.* Anche nel CIPOLLA (*De servit.*, cap. XL, n. 14) si trova scritto: *Nam illae fenestrae fiunt solum ad significandum, cuius sit murus, et quomodo, et non per aliud, et ideo per signum cognoscitur signatum.*

Del resto ripetiamo che il piovente è il segno a cui la legge dà maggiore prevalenza a denotare la proprietà del muro nel caso che da entrambe le parti vi fossero dei segni.

E qui si aggiunga che trattandosi di vani non si può, come osserva giustamente il GALDI (*Com. del Cod. civ.*), invocare la prescrizione, poichè esistendo essi dalla parte opposta, il proprietario vicino non ha potuto averne scienza, nè impedirli: *Contra non valentem agere non currit praescriptio.*

530. Spesso esistono nei muri, oltre gli sporti e i vani, i segni di addentellato (*ammorsature, prese*), che alcune volte si lasciano per attaccare al muro divisorio nuove fabbriche. A tali segni non si può attribuire il valore dato agli sporti: essi potranno tutt'al più coadiuvare la prova di proprietà esclusiva a favore del costruttore. Il TOULLIER (n. 189) pure è di opinione che non sieno

segni valevoli a determinare la proprietà del muro, e che debbansi ritenere come appoggi per l'attacco di fabbriche.

Il FRANCILLO osserva che ciò è vero, ma non si può nello stesso tempo negare che la esistenza delle ammorsature dimostra che il muro sia comune o appartenga a colui dalla cui parte esse esistono; poichè senza queste due qualità non potrebbero esservi le prese che dimostrano il diritto di appoggio nel muro. Ad ogni modo esse valgono almeno a dimostrare che il muro non è di proprietà esclusiva, assoluta del vicino.

531. Finora abbiamo considerato il caso che il piovente, lo sporto o il vano sia da una parte sola del muro; *quid* però se si trovi anche dall'altra? Il PACIFICI-MAZZONI (n. 311) dice che l'un segno distrugge la presunzione derivante dall'altro; sicchè ridomina quella della comunione. In verità, come il piovente da una sola parte annunzia la proprietà di colui verso il cui fondo guarda, a ragione dell'onere dello stillicidio che grava sopra di esso solamente, così il piovente da tutte e due le parti annunzia la comunione, essendone comune l'onere. In quanto poi agli sporti e ai vani che si addentrano oltre la metà della grossezza del muro, è manifesto che niuno dei due vicini possa oltrepassare la metà, se non dato il muro comune (art. 552 del Cod. civ. it.). Però va notato esser d'uopo che si tratti di muro compreso fra quelli considerati nell'art. 546, cioè, di muro che serva di separazione fra cortili, giardini e recinti; perchè trattandosi di altro muro, i segni da ambedue le parti non sarebbero efficaci ad escludere la proprietà assoluta e ad indurre la presunzione di comunione. Così, se il muro che divide un recinto ed un campo aperto, abbia il piovente, delle mensole, delle cornici ed altri sporti da ambedue le parti, non sarà mai vero che ei si possa considerare comune per la esistenza di detti segni; poichè gli manca la qualità speciale di essere *divisorio* fra recinti. La esistenza del piovente e degli sporti, anche dalla parte del fondo aperto, altro non può far presumere che o il proprietario del muro abbia lasciato uno spazio sufficiente per ricevere le acque e per occupare lo spazio sovrastante colla sporgenza delle mensole e cornici, o che il vicino ne abbia tollerato la esistenza (DELVINCOURT, I, 396; TOULLIER, III, 190; PARDESSUS, n. 164; AUBRY et RAU, t. II, pag. 422, nota 23).

Della stessa opinione sono il DURANTON (V, n. 312) e il DEMOLOMBE (XI, n. 339) citati dallo stesso PACIFICI-MAZZONI (ivi) e da MICHA e REMONT nel *Code belge des architectes* (n. 177 e 178),

nel quale è detto: Mais les signes de non-mitoyenneté existant des deux côtés, homogènes ou différents, se neutralisent et ne font pas présumer la mitoyenneté du mur. Si donc il s'agit d'un mur à l'égard duquel la mitoyenneté est présumée d'après l'art. 653 (conforme all'art. 546 del Cod. civ. italiano, ossia di muro che serva di separazione fra cortili, giardini e recinti), la présomption légale de mitoyenneté subsistera¹; au contraire, s'il s'agit d'un mur à l'égard duquel n'existe pas la présomption légale de mitoyenneté, il ne sera pas présumé mitoyen bien que de chaque côté se trouvent des marques de non-mitoyenneté (puisque, dice DEMOLOMBE al n. citato, en dehors de l'art. 653, aucun autre article n'établit de présomption de ce genre).

Il LAURENT (VII, n. 535), che cita pure AUBRY e RAU (II, 422, nota 23), dice presso a poco lo stesso: Se il muro, egli osserva, è uno di quelli che l'art. 653 presume comuni, non c'è bisogno d'invocare i segni di non comunione: se il muro non è presunto comune dalla legge, esso è per ciò stesso proprietà esclusiva di uno dei vicini, e questa prova non può essere combattuta dai segni che sembrano indicare che il muro è comune.

532. Cade ora in acconcio avvertire che non è necessario, per elidere la presunzione della proprietà esclusiva del muro, che i segni esistenti in ambedue le parti di questo sieno in egual numero e della stessa natura. Si ricordi però che la legge dispone espressamente che il piovente prevale a tutti gli altri indizii; ma se apparisce che gli altri segni siansi costrutti col muro e perciò al tempo stesso che il piovente, in tal caso riflettendo essere inesplicabile che il proprietario del fondo verso cui guarda il piovente abbia potuto lasciare alla parte opposta dei vani, fare il cornicione, infiggere mensole ed altra cosa atta ad intorbidare in certo qual modo la presunzione della sua esclusiva proprietà, così ragion vuole che si debba ritenere che siasi convenuto sulla servitù di stillicidio, e che il proprietario verso cui cade l'acqua non sia stato il costruttore del muro, nè sia il padrone di esso.

Oltracciò giova riflettere che la legge dice che nella coesistenza dei segni dall'una e dall'altra parte e del piovente, prevale

¹ Et alors, dice DEMOLOMBE al n. surricordato, les marques de non-mitoyenneté qui se trouvent de chaque côté sont inutiles; ces marques existant de chaque côté, se neutralisent et on demeure sous l'empire de la présomption légale de mitoyenneté.

quello del piovente; ma non contempla il caso della esistenza del doppio piovente e di uno o più segni da una sola parte. In questo caso deve ritenersi che il muro sia di proprietà di colui dalla cui parte esistono gli altri segni; poichè la doppia gronda non è più un indizio, ma sibbene una regolarità e convenienza di costruzione¹. A questo proposito avverte il FRANCILLO che nelle provincie napoletane, prima della pubblicazione del Codice francese, usavasi di terminare i muri divisionali a doppia spiga per la distribuzione delle acque fluenti lungo il muro.

533. Da tutto quanto abbiamo detto risulta che qualunque altro segno oltre quelli di sopra indicati non può essere ammesso per provare la proprietà assoluta o comune del muro. Quindi non si deve uscire dalla categoria del piovente, degli sporti, dei vani o rincassi, avendo cura specialmente di prendere per isporti quelli che indicano chiaramente una servitù e fanno testimonianza di un diritto e non quelli messi a caso per isbadataggine o per ragioni di costruzione.

Non si possono invocare, ed i magistrati non possono riconoscere, dicono LAURENT (n. 536) e AUBRY e RAU (pag. 422, nota 18), segni di non comunione diversi da quelli indicati: l'articolo 654 del Cod. civ. fr. (affine al 547 di quello italiano) è limitativo (V. anche DALLOZ, v. *Servitude*, n. 436; la sentenza della Corte d'Appello di Angers, 3 gennaio 1850, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1850, II, 18: in senso contrario DEMOLOMBE, n. 341 e sentenza della Corte d'Appello di Liegi, 19 gennaio 1861, *Pas.*, 1861, II, 235).

534. Tuttavia crediamo utile il ricordare che molti erano i segni esclusivi della comunione dei muri, indicati fra gli altri, *ex professo*, dal MENOCHIO (*De praesumpt.*, lib. VI, *praesumpt.* 73, col titolo: *Paries an, et quando proprius vel communis cum vicino esse praesumatur*); dal THESAURO (*Decis.* 219); dal POTHIER (*De la société*, App. I.^a, n. 201 e seg.); dal LEPAGE (*Lois des bâtimens*, p. I, vol. I.^o, pag. 77 e seg.), che ancora si possono utilmente consultare.

¹ Il LEPAGE (n. 44) dice che uno dei segni indicati di sopra basta a provare la non comunione, e, per conseguenza, non sarebbe comune il muro che, avendo un doppio piovente, presentasse solo da una parte cornicioni o mensole di pietra, o che, avendo un piovente e cornicioni da ciascuna parte, avesse mensole da una parte sola.

Il MALLEVILLE (sull'art. 654 del Cod. civ. fr. affine all'art. 547 di quello italiano) fa riflettere che oltre i soliti segni, ve ne sono altri tolti dalla situazione dei fondi e dall'indole della coltura, che non si ritenevano meno concludenti nell'uso: per esempio, nel dubbio, si presumeva che il muro appartenesse al proprietario del suolo più elevato, avente interesse che il suo terreno non scenda sul suolo più depresso; e questi muri di sostegno sono consueti nei monti e nei colli.

Egli aggiunge che si presumeva egualmente che se di due fondi contigui l'uno fosse un vigneto e l'altro un terreno aratorio od un bosco, il muro di separazione spettasse al padrone del vigneto che ha maggiore interesse a chiudersi (Vedi anche quanto abbiamo già detto di sopra): e dice che non crede abolite quelle presunzioni dal citato articolo, essendo esse molto ragionevoli e naturali.

Comunque, si opina da alcuni che di regola, e trattandosi di muri costrutti dopo i vari Codici, i segni da essi indicati esclusivi della comunione siano limitativi e rigettino ogni altro segno (TOULLIER, t. III, n. 192; DURANTON, t. III, n. 105; ZACHARIAE, t. I, § 239, note). Sta alla giurisprudenza il pronunziarsi con una serie di decisioni che siano uniformi, ma intanto non si può affatto ripudiare l'avviso del MALLEVILLE.

535. Stimiamo ancora utile l'accennare i segni principali della proprietà del muro in uno dei vicini, a preferenza dell'altro, oltre quelli sopra designati e per lo addietro ammessi comunemente. Essi sono:

- a) La iscrizione visibile del nome del costruttore o le sue armi gentilizie;
- b) La immissione di travi, e simili, oltre la metà;
- c) L'apertura di finestre, luci, porte o vani, da un solo lato, non clandestini;
- d) Le cappe dei camini oltre la metà, o le latrine;
- e) La infissione d'anelli per le bestie da un solo lato;
- f) La infissione di sostegni delle viti o spalliere, da una sola parte per i muri divisorii semplici;
- g) La congiunzione o il collegamento del muro in contesa, con altro od altri proprii, dello stesso spessore, *cum una eademque res non debeat diverso jure censeri* (L. 23, Dig., *De usucap.*): con avvertenza generale che l'intero muro si presume tale, quale è giudicata la parte in cui stanno i segni di proprietà (MENOCHIO,

loc. cit., l. VI, *praesumpt.*, 73; RICHERI, *Jurispr.*, t. III, §§ 1025 e seg.), e tenuto sempre conto dei fatti di possesso;

b) L'addentellato nel muro più alto, collegato ed uniforme con quello controverso, e lo stillicidio sopra imposto, che si protenda sull'area del vicino; per argomentazione anche dalla L. 28, *Dig. Comm. divid.* (RICHERI, loc. cit.; PRATICA LEGALE, par. I, pag. 49; par. II, t. I, pag. 314 e seg.): ritiensi anzi che il primo segno esclusivo della servitù sia meritamente derivato dallo stillicidio; dacchè non è verosimile che se colui dalla cui parte è lo stillicidio, non fosse proprietario assoluto del muro, e pella totalità, non avrebbe mai consentito a ricevere le acque piovane (PARDESSUS, loc. cit., n. 162);

i) Quando un doppio dado di mattoni o di pietre trovasi costruito al di sopra del muro, ed al pari del tetto o stillicidio si protende anche verso l'altra parte (MANUALE FORENSE, t. III, pagina 601).

536. Al contrario si presumeva il muro comune, allorchè esisteva qualcuno dei segni seguenti:

1.º Quando lo stillicidio del coperto casitava sul suolo dei due vicini, metà per parte; specialmente se terminava a cresta od alla così detta schiena d'asino verso le due parti o lati (PARDESSUS, loc. cit., n. 162);

2.º Quando i travi infissi lo erano dalle due parti, od in ambedue vi fossero canne di camini od altri incavi;

3.º Quando vi erano nel muro collegamenti e non semplici appoggi contro, dai due lati;

4.º Allorchè esistevano finestre chiuse dai due lati;

5.º Se erano infissi modiglioni da entrambe le parti;

6.º Se esistevano cantine dai due lati;

7.º Se il coperto del vicino pretendente la comunione si protendeva sopra il muro controverso;

8.º Quando le travi del coperto erano vicendevolmente congiunte (PRATICA LEGALE, loc. cit., e MANUALE FORENSE, loc. cit.; RICHERI, *Cod.*, t. I, pag. 320 e seg.; TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Muro mediante*; LEPAGE, *op. cit.*, t. I, pag. 77, § 2: *A quali segni viene riconosciuta la comunione di un muro*).

537. Dopo ciò, ritornando al nostro argomento, diremo che il possesso annuale non distrugge le presunzioni stabilite in materia di comunione: esso non ha altro effetto che quello di mantenere il possessore nel suo possesso e di obbligare il suo aver-

sario ad agire in giudizio petitorio, nel quale invocherà la presunzione legale in suo favore. E ciò che noi diciamo dei muri è ugualmente applicabile alle siepi ed ai fossi comuni (DEMOLOMBE, n. 349; LAURENT, n. 540; AUBRY e RAU, pag. 422, nota 21: in senso contrario, DURANTON, n. 314; MOURLON, *Répétitions*, t. I, pag. 784).

538. Ma la presunzione di non comunione risultante dai segni indicati cederà alla prova di comunione stabilita per mezzo di un titolo, e questo titolo potrà anche stabilire la proprietà esclusiva del muro in favore di quello dei vicini, dalla parte del quale non siano lo scolo, i cornicioni o le mensole di pietra (DURANTON, n. 311; DEMOLOMBE, n. 343; AUBRY e RAU, pag. 422, nota 22; LAURENT, n. 537).

539. I segni di non divisorietà che avessero una esistenza continua di trent'anni dopo la data del titolo non distruggerebbero la prova di divisorietà che risultasse da questo titolo (*Ib. Contro*, PARDESSUS, t. I, n. 161¹; TOULIER, t. II, pag. 382; i quali dicono che il possesso esclusivo del muro da un solo dei confinanti, mediante i soliti atti di padronanza, farebbe cedere ad esso la presunzione legale di comunione, se avesse durato trent'anni).

Per prescrizione, dice DEMOLOMBE (n. 346 e 347), si può acquistare, sia la proprietà esclusiva di un muro, sia la divisorietà, e la prescrizione può essere invocata contro le presunzioni di divisorietà o di non divisorietà, senza distinguere se si tratti di un muro, di una siepe o di un fosso (V. anche LAURENT, n. 538).

Bisogna solo, soggiunge DEMOLOMBE, che i fatti di possesso sieno bene caratterizzati e non possano essere considerati come atti di tolleranza e di buon vicinato. Sarebbe difficile, per esempio, di vedere atti di possesso sufficienti per ingenerare la prescrizione acquisitiva della comunione, in questa circostanza che il vicino avesse appoggiate le sue spalliere contro il muro e vi avesse anche fissati uncini di ferro per sostenere i suoi alberi.

¹ PARDESSUS al n. citato dice che un vicino può prescrivere la proprietà di un muro comune a suo favore con vari atti apparenti di dominio esclusivo con acquiescenza del vicino, ricostruendolo a sue spese, e simili: però gli incavi o vani che soltanto facesse nel muro comune, tutt'al più costituirebbero una servitù su di esso, se fatti oltre la metà. Lo stesso si può dire delle finestre o luci, sapendosi che si può avere una servitù sulla cosa comune.

(Giurisprudenza).

SOMMARIO.

540. Presunzione legale di comunione: è fondata nel vantaggio che i due proprietari confinanti risentono dalla esistenza del muro, ecc.
541. Presunzione legale di comunione: non si applica ad un muro dividente una bottega da un portico; si applica solo a quello che divide un edificio da un altro, ecc.
542. Presunzione legale di comunione del muro che serve di divisione fra edifici e cortili: non si estende al muro di un fabbricato confinante con un cortile.
543. Prova della comunione del muro da tener luogo di titolo: quando è ammissibile.
544. Muro che confina con due proprietà diverse: si deve ritenere comune alle proprietà medesime sino a prova contraria; esistenza di una gronda che faceva cadere le acque dal tetto nella proprietà di una delle parti, ecc.
545. Muro che apparisce fabbricato per servire di parete e parte integrale della casa: deve ritenersi proprio; finestre traforanti il muro in tutta la sua grossezza.
546. Giudizio se un muro divisorio sia comune o di esclusiva proprietà di uno dei confinanti: deve seguirsi la legislazione attuale.
547. Giudice del fatto che riconosce che un muro è di esclusivo dominio di taluno: esclude per ciò la presunzione di comunione di esso.
548. Demolizione di un muro chiestasi dal condomino: il convenuto può sempre eccepire la inammissibilità dell'azione.
549. Muro che delimita un fabbricato, separandolo da un giardino altrui: quando si tratta di giudicare della sua proprietà non si può dedurre la ragione del decidere dagli art. 546 e 547, ecc.
- 550 e 590. Muro divisorio di due proprietà urbane: è comune; sopraedificazione su metà del suo spessore; luci di tolleranza; consenso del condomino; inammissibilità della prova testimoniale per istabilirlo.
551. Presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio determinata dalla posizione del piovente: presunzione *juris*; prova contraria; atto scritto.
552. Presunzione che la proprietà del muro divisorio si determini dal piovente: ha luogo solo nel caso in cui il muro controverso dividesse in origine immobili appartenenti a diversi proprietari.
- 553 e 554. Presunzione di comunione dei muri divisorii: svanisce nella esistenza di segni esteriori; precipuità del piovente, ecc.

540. La ragione su cui è fondata la presunzione di comunione scritta nell'art. 546 sta nel vantaggio che i due proprietari confinanti risentono dalla esistenza del muro, e dal loro interesse reciproco di economizzare nel terreno e nella spesa, costruendo un solo muro invece di due; e questa ragione militando anche pei muri di sostegno di un terreno soprastante, deve anche a questi applicarsi la presunzione (Sentenza della Corte di Appello di Ge-

nova 5 febbraio 1879; Patrone c. Parodi; *Annali* 1879, 84; *Eco Gen.* 1879, I, 211; *Gazz. Leg.* 1879, 227).

541. La presunzione di comunione del muro stabilita dall'articolo 546 del Codice civile non si applica ad un muro dividente una bottega da un portico, ma solo a quello che divide un edificio dall'altro.

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; *M. Trib. Mil.* 1880, 511; *La Legge* 1880, I, 730).

542. Se ai termini dell'art. 546 del Cod. civ. italiano si presume comune quel muro che serve di divisione fra edifici e fra cortile, quando non vi è segno o titolo in contrario, la stessa cosa non può dirsi riguardo al muro di un fabbricato confinante con un cortile, giacchè cotal muro nella mancanza di un segno o titolo in contrario, costituendo parte integrante del fabbricato, appartiene al padrone del fabbricato (Sentenza della Corte d'Appello di Casale, 15 gennaio 1866; *Giurisp.*, III, 194).

543. Non si può ammettere, in generale, la prova della comunione del muro, da tener luogo di titolo di acquisto, senz'alcuna specificazione di fatti che ne giustifichino lo esperimento (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 11 novembre 1886; Panza contro Carrano).

Quistioni. — 1. È obbietto di censura la revisione di perizia per incertezza degli estremi di fatto; e la prova di atti di esercizio relativo alla servitù in disputa?

2. È viziosa la formula della prova ammessa per la comunione del muro divisorio?

3. Che pel deposito e per le spese?

Sulla prima. — Attesochè la disputa tra l'azione e la riconvenzione si è aggirata intorno a servitù di veduta, che gli attori dicevano inferite per apertura di balconi e finestre di rincontro al loro casamento, senza la distanza legale; ad aggravamento di servitù per sostituzione di ringhiera di ferro ad antichi parapetti, e ad oscuramento di luce, che a sua volta il convenuto diceva cagionato dalla elevazione di un muro fatta dagli attori. In seguito di perizia la sentenza di prima istanza accoglieva l'una e l'altra domanda; e sull'appello principale del convenuto e condizionato degli attori, la sentenza impugnata ha disposto revisione di perizia in tutte le sue parti, e prova testimoniale della preesistenza dei parapetti in condizione di affacciarvisi; della comunione del muro divisorio e della esistenza da tempo maggiore di 30 anni della maggior luce al 1° piano del convenuto.

Sulla terza. — Attesochè l'accoglimento benchè parziale del ricorso produce per legge la restituzione del deposito e suggerisce il rinvio di queste spese al nuovo giudizio.

Per tali motivi. — La Corte accoglie il solo motivo riguardante la prova testimoniale della comunione del muro divisorio.

Rigetta tutti gli altri. Cassa la sentenza nel capo relativo al mezzo accolto e rinvia la causa ad altra Sezione della Corte d'Appello di Napoli perchè ne decida come anche delle spese della presente discussione.

Ordina restituirsi il deposito.

544. Un muro che confina con due proprietà diverse si deve ritenere comune alle proprietà medesime sino a tanto che non si dimostri diversamente con validi argomenti.

Nè a ciò fa ostacolo la esistenza di una gronda che faceva cadere le acque dal tetto nella proprietà di una delle parti, nè di alcuni tubi di terra cotta applicati al muro esternamente a guisa di cappa di camino. Queste cose possono al più indurre un qualche diritto di servitù d'aversi a calcolo nella stima del muro.

A dimostrare la proprietà assoluta nemmeno può valere il trovarsi delle finestre dal lato dell'altro fabbricato; poichè in forza della passata legislazione, queste si potevano impunemente aprire, se una servitù negativa non lo avesse impedito. Quindi una delle parti potrà liberamente edificare sopra il muro comune, indennizzando il condomino delle spese fatte per la preesistente sopraedificazione.

E ciò tanto in virtù delle cessate leggi pontificie, come a tenore degli art. 546, 555 del Codice civ. italiano (Sentenza della Corte d'Appello di Roma, 15 febbraio 1872; *Rivista romana*, I, 32).

545. Deve ritenersi esclusivamente proprio il muro che apparisce fabbricato per servire necessariamente di parete e parte integrale della casa, e senza del quale non potrebbe la casa stessa esistere, sebbene destinato a sostenerla.

È circostanza eminentemente dimostrativa della proprietà assoluta del muro in chi lo ha fabbricato, la esistenza in questo di finestre traforanti in tutta la sua grossezza e costrutte a prospetto (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze, 3 aprile 1873; *La Legge*, XIII, I, 9; *Annali*, 1873, I, 157).

546. Per giudicare se un muro divisorio sia comune o di esclusivo dominio di uno dei confinanti, deve seguirsi la legislazione attuale non quella vigente al tempo in cui il detto muro fu eretto, eccettochè questa sia stata dedotta in contratto, e con efficacia duratura anche oltre l'abolizione o il cambiamento della legislazione medesima.

Dacchè il tipo del quale va corredata una relazione peritale non serve che a rappresentare con figure quei dati stessi che già sono descritti a parole nella relazione, non è titolo di nullità della sentenza il fatto che sia stata pronunciata senza prendersi in esame il tipo stesso, per essere questo andato smarrito, insciente la parte che lo produsse.

Segni e argomenti dai quali dedurre che un muro divisorio non è già comune, bensì di esclusivo dominio di uno dei confinanti (*La Legge* 80, IV, Trib. di terza istanza per la Lombardia, 17 dicembre 1863).

547. Quando il giudice del fatto riconosce che un muro è di esclusiva proprietà di taluno, è esclusa la presunzione di comunione del muro stesso (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze 13 giugno 1878; Ferrari c. Cordioli; *Temi Ven.* 1878, 350; *La Legge* 1878, I, 770; *Annali* 1878, 436; *M. Giud. Ven.* 1878, 677; *Gazz. Leg.* 1878, 318).

548. Chiestasi dal condomino la demolizione di un muro con cui è stata chiusa una scala, nella quale pretende dovere esercitare un diritto di servitù, il convenuto, comunque sieno state proferite diverse sentenze sul merito, può, sia con tardive comparse, sia con appello incidente, eccepire l'inammissibilità dell'azione (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 17 febbraio 1876; *Foro* 1876, I, 695).

549. Quando si tratta di giudicare della proprietà di un muro che delimita un fabbricato, separandolo da un giardino altrui, non si può dedurre la ragione del decidere dalle disposizioni degli articoli 546 e 547 del Codice civile.

Il detto muro si presume fino a prova contraria di proprietà del padrone del fabbricato (Sentenza della Corte d'Appello di Milano 23 dicembre 1881; Ditta Borsa-Bono c. Zazzera; *Annali* 1881, 475).

550. Il muro divisorio di due proprietà urbane è comune, massime quando esiste il piovente dall'una e dall'altra parte.

La proprietà di un muro divisorio è *pro indiviso*, e la sopraedificazione su metà del suo spessore è sempre edificazione sopra muro comune.

Epperò nella parte così sopraelevata, come nel muro comune, non si possono aprire luci di tolleranza (Cod. civ., articoli 546, 547, 583, 586, 1314).

È inammissibile la prova testimoniale per stabilire che uno

dei condomini abbia permesso all'altro, mercè corrispettivo, di aprire finestre tanto nel muro comune che nella parte sopraelevata (Sentenza della Corte d'Appello di Roma, 18 dicembre 1888; Arpinelli c. Perino).

OSSERVAZIONI.

In senso conforme alla seconda e terza tesi decise la Corte di Cassazione di Torino colle sentenze 20 luglio 1880 (*Foro it.*, Rep. 1880, voce *Servitù*, n. 79-82); 15 marzo 1882 (*id.* Rep. 1882, voce predetta, n. 132) e 14 ottobre 1885 (*id.*, 1886, I, 88) e il Tribunale di Palermo colla sentenza 21 febbraio 1880 (*Id.*, Rep., 1881, stessa voce, n. 82-83).

E conformemente opinano altresì il SAYA, *La comunione*, ecc., pag. 183, n. 3; e il FRANCILO, *Comento sulle servitù prediali*, all'art. 586, pag. 117.

In senso contrario decise la Corte d'Appello di Palermo il 29 febbraio 1884 (*Foro it.*, Rep. 1884, voce *Servitù*, n. 115).

Il RICCI, in una nota a quest'ultima sentenza nella *Giurispr. it.*, 1884, II, 502, scrive in contrario:

« Osserva la sentenza che, se l'art. 586 vieta di aprire nella parte innalzata del muro comune luci o finestre, non vieta già di aprirvi luci di semplice tolleranza; quindi, giusta la sentenza riportata, il divieto contenuto nell'art. 586 si riferisce unicamente alle aperture valevoli a costituire servitù sul fondo vicino. Ci si consenta osservare, a nostra volta, che questo ragionamento è in urto con la logica e col testo della legge. Si abbia, infatti, presente l'art. 584, il quale al proprietario esclusivo del muro contiguo al fondo altrui permette soltanto di aprirvi luci o finestre di semplice tolleranza, munite, cioè, d'inferriate o d'invetriate fisse; quindi lo stesso articolo gli vieta implicitamente le aperture non di tolleranza e che valgono a costituire servitù a carico del fondo contiguo. Ora se le luci o aperture costituenti servitù non possono essere aperte da chi esclusivo proprietario del muro, come può venire in mente a chicchessia che queste vedute possono essere aperte nella maggiore altezza di un muro comune innalzato a spese di uno solo dei comproprietarii? E se il dubbio non è neppure possibile, può egli supporre che il legislatore abbia sentito il bisogno di dichiarare espressamente in un articolo apposito, che chi ha innalzato a sue spese il muro comune non può farvi nella maggiore altezza quello che non può fare il proprietario esclusivo di tutto il muro? »

Le luci o finestre, cui si riferisce il dubbio dell'art. 586 sono appunto quelle di semplice tolleranza. Ciò risulta apertamente dal confronto tra quest'articolo e quelli che immediatamente lo precedono e lo seguono. L'art. 584 dispone che il proprietario di un muro non comune contiguo al fondo altrui può aprire in questo muro luci o finestre con inferriate ed invetriate fisse; l'art. 585 dispone che queste luci o finestre non si possono aprire ad un'altezza minore, ecc.; viene poi l'art. 586 in cui è detto che chi ha innalzato il muro comune non può aprire luci o finestre nella maggiore altezza, a cui il vicino non abbia voluto contribuire. Di quali luci o finestre si parla in quest'articolo? Evidentemente delle stesse luci e finestre, di cui si è parlato nei due articoli precedenti, e che costituiscono semplici luci di tolleranza. È egli supponibile che il legislatore abbia

parlato negli art. 584 e 585 di luci e finestre in un dato senso, e che nell'articolo a questi immediatamente successivo abbia ad esse attribuito un significato diverso?

Non è supponibile, imperocchè nell'art. 587, in cui si parla di luci e finestre che non sono di semplice tolleranza, si usano espressioni diverse. Ivi infatti si legge: « non si possono aprire *vedute dirette* o *finestre a prospetto*, nè balconi od altri simili sporti verso il fondo chiuso o non chiuso, e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo ed il muro in cui si fanno dette opere non vi è la distanza di un metro e mezzo ». Orbene, se il legislatore avesse inteso limitare il divieto dell'art. 586 alle luci che non sono di semplice tolleranza, avrebbe parlato di *vedute dirette* o di *finestre a prospetto*, e non già di *luci* o *finestre*. Arroge che, ove si volesse ritenere insufficiente l'art. 584 a stabilire il divieto di aprire finestre non di semplice tolleranza nella parte innalzata del muro comune, questo divieto si troverebbe pur scritto nell'art. 587, il quale, prescrivendo la distanza di un metro e mezzo per le vedute dirette o a prospetto, dichiara con ciò non essere possibile aprire siffatte vedute nella parte innalzata del muro comune, trovandosi questo sulla linea di confine. Dunque, se non si vuole sostenere che l'art. 586 ripeta inutilmente il divieto che si contiene implicito negli art. 584 e 587, è necessario ritenere che il divieto ivi scritto si riferisce alle luci o finestre di semplice tolleranza.

La sentenza, di cui ci occupiamo, afferma che, se alla legge si desse una interpretazione diversa da quella datale, essa sarebbe illogica, perchè metterebbe, senza ragione sufficiente, una differenza tra un muro tutto proprio di un proprietario, e un muro solo esclusivo nella parte superiore. A parte l'osservazione, che all'interprete non è dato non applicare la legge quale è scritta solo perchè, a questo modo applicata, sarebbe illogica secondo il suo giudizio: è egli vero che non esista ragione di differenza fra l'uno e l'altro caso? No, perchè il diritto di colui che costruisce o edifica su ciò che esclusivamente è suo non può essere pari a quello di colui che costruisce su ciò che non è esclusivamente suo, ma che gli appartiene in comunione con altri. Nel primo caso chi edifica non fa che esercitare il diritto di proprietà, nel secondo s'impone una servitù in quanto l'opera o l'edificio poggia sull'altrui proprietà; sembraci quindi logico che l'edificante in questo secondo caso non abbia tutti quei diritti che nel primo gli competono. »

551. Le presunzioni di comunione o di proprietà esclusiva del muro divisorio stabilite dagli articoli 546 e 547 del Codice civile non sono presunzioni *hominis* soltanto, ma vere presunzioni legali.

La presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio determinata dalla posizione del piovente, non è una presunzione *juris et de jure*, ma tuttavia, quale presunzione *juris* non può cadere se non di fronte a prova contraria.

Questa prova contraria non può risultare da semplici presunzioni *hominis*, ma soltanto da atto scritto o da prescrizione compiuta, oppure da uno di quei segni che l'articolo 547 eleva a grado

di presunzioni di legge (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 27 marzo 1883; Gallia c. Guasco; *Giur. Tor.* 1883, 555; *Annali* 1883, 301; *Bett.* 1883, 422).

552. Quando al tempo in cui innalzossi il muro contravertito, gli immobili appartenevano allo stesso padrone, non può aver luogo la presunzione che il muro appartenga al proprietario dalla cui parte sono la grondaia, il cornicione o le mensole (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli, 9 gennaio 1869; *Giur.*, VI, 572; *Annali*, 1869, I, p. 223).

OSSERVAZIONI.

Questa sentenza si trova riassunta nella *Legge* nel modo seguente:

La presunzione stabilita dall'articolo 547 del Codice civile, che la proprietà del muro divisorio si determini pel mezzo del piovente di esso, ha luogo soltanto nel caso in cui il muro controverso dividesse in origine immobili appartenenti a diversi proprietari (*La Legge* 614, IX, C. C. di Napoli 9 gennaio 1869; Fondo del culto c. Genovese).

553. La presunzione di comunione dei muri divisorii svanisce tanto per le leggi napoletane, quanto pel codice civile nella esistenza di segni esteriori, tra i quali precipuo il piovente.

È indifferente la disputa se per antiche fabbriche debba applicarsi la nuova o la vecchia legge, quando le disposizioni sono identiche (*La Legge* 1876, I, 242, C. C. di Napoli, 20 gennaio 1876; Basilone c. Sarossi). V. anche *Foro it.*, 1876, I, 510.

554. La disposizione dell'articolo 547 del Codice civile italiano, che induce dal piovente la proprietà di un muro divisorio, è sostanzialmente la stessa che quella dell'articolo 569 del Codice Albertino che l'induceva dal piano inclinato esistente da una parte del muro alla sommità di esso, in conformità della giurisprudenza patria anteriore (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 7 novembre 1884; Marchisione c. Lattes; *Giur. Tor.* 1884, 802).

(Casi pratici).

SOMMARIO.

XXII. Muro divisorio che serve fino alla sua sommità di separazione fra due fondi, i cui proprietari non hanno titolo esclusivo di proprietà: inesistenza in veruna parte del muro di alcun segno indicante proprietà; è presunto comune.

- XXIII. Muro che si presenta a piombo nella sua fronte esteriore da una parte e dall'altra offre un piano inclinato: appartiene esclusivamente al proprietario di questa parte del fondo.
- XXIV. Sporto del tetto e cornicione appostivi al tempo della costruzione del muro da una parte: provano che appartiene al proprietario di questa parte del fondo.
- XXV. Mensole di pietra apposte, nel costruire il muro, da una parte: provano che appartiene al proprietario di questa parte del fondo.
- XXVI. Sporto del tetto stato apposto da un parte del fondo dopo la costruzione del muro: ciò non fa sì che questo muro non appartenga al fondo, dalla cui parte esistono le mensole appostevi nel costruirlo, salvo però la prescrizione o il titolo in contrario.

CASO PRATICO XXII.

Ripetiamo che si presume comune ogni muro che serve di divisione fra edifici sino alla sua sommità, se gli edifici sono di eguale altezza: altrimenti sino al punto in cui l'uno comincia ad essere più alto dell'altro. Da questo punto, o meglio da questa linea, di solito spezzata, alla sommità, il muro si presume invece che sia del proprietario dell'edificio più alto.

Parimente si presume comune il muro che serve di divisione fra cortili, giardini e anche fra recinti nei campi; non quindi il muro che corresse libero sul confine di campi aperti.

La presunzione cessa ogni qualvolta che in contrario vi sia un titolo o segni speciali (art. 546 del Cod. Civ.).

Il titolo può essere tanto un atto pubblico, quanto una scrittura privata, e varrà a distruggere la presunzione di comunione di qualsiasi muro divisorio: invece i segni speciali di cui ora ci occupiamo varranno unicamente quando si tratti di presunta comunione di muri divisorii fra cortili, giardini, orti e recinti nei campi.

Primo di questi segni è che il piovente del muro sia da una sola parte, nel qual caso il piovente stesso determinerebbe la proprietà del muro a vantaggio del proprietario del fondo verso il quale si trovi il piovente.

Il piovente (di cui parla l'art. 547 del Codice civile) è quella inclinazione che per solito si dà ai tetti o alle sommità dei muri per facilitare lo scolo delle acque piovane. Esso può essere semplice e doppio a seconda che il muro raggiunga la maggiore altezza in uno dei suoi lati (figura n. 22), oppure nel mezzo (figure n. 23 e 24).

Se i tetti nella maggior parte sono a due o più pioventi, i muri invece, perchè hanno una sezione orizzontale assai ristretta,

si fanno abitualmente ad un solo piovente: ecco perchè il nostro Codice trattando dei muri divisorii parla del piovente, non dei pioventi.

A distruggere la presunzione di comunione dei muri divisorii fra giardini o cortili, orti e campi, vengono in secondo luogo gli

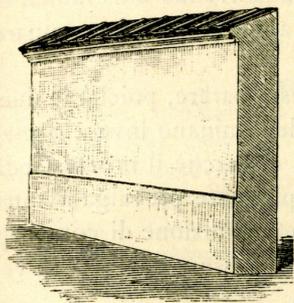


Fig. 22.

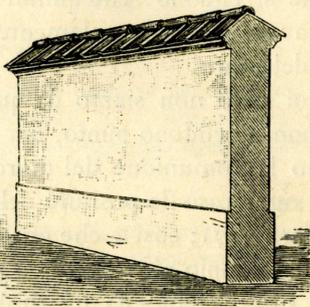


Fig. 23.

sporti, quali le mensole, i cornicioni e simili e i vani che si adentrano oltre la metà del muro (Vedi sotto la fig. n. 24).

Quando questi e gli sporti appaiono costrutti col muro si presume che il muro stesso sia di quel proprietario della cui parte si presentano: a ciò basterà anche un solo sporto od un solo incavo;

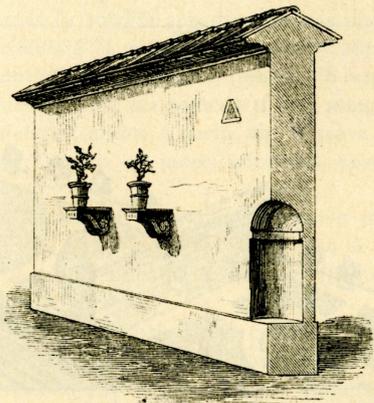


Fig. 24.

ma se invece uno od alcuni ve ne fossero da una parte e uno o più dall'altra, il muro si reputerà comune, non influendo punto il numero maggiore di quei segni che si rinvenissero dall'una parte in confronto dell'altra. Qualora poi tutti questi segni fossero col-

locati da una sola parte; ma il piovente del muro fosse verso la parte contraria, la positura del piovente prevarrà ad ogni altro indizio.

Se poi la sommità del muro fosse a due pioventi, si ritiene da alcuni che in tal caso le due presunzioni di proprietà per il doppio piovente si elidono: che quindi concorrendo altri indizii o segni si debba avere riguardo solamente a questi per determinare la proprietà del muro.

Noi però non siamo di questo parere, poichè le due presunzioni non si elidono punto, ma determinano invece o meglio confermano la comunione del muro, e giacchè il nostro Codice vuole che in ogni caso la positura del piovente prevalga a tutti gli altri indizii (art. 547); così è che quella presunzione di comproprietà, ribadita dal doppio piovente, non potrà essere distrutta da verun altro segno, sibbene solo da un titolo.

Ciò premesso il muro n.º 6, divisorio fino alla sua sommità dei due fondi o giardini marcati *B* e *C* (ossia che serve fino alla sua sommità di separazione fra i detti due fondi), i cui proprietari non hanno titolo esclusivo di proprietà, nè vi esiste nel muro dalla loro rispettiva parte alcun segno indicante proprietà, dalla legge si presume comune (Art. 546 del Cod. italiano conforme all'art. 653 di quello francese).

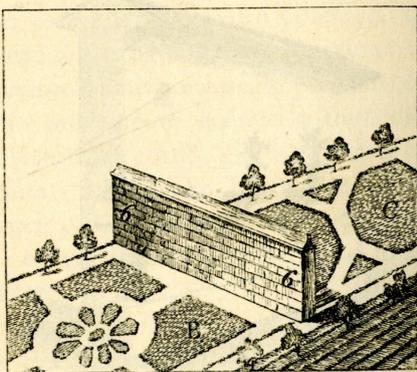


Fig. 25.

Cod. civ. it., art. 546. — Ogni muro che serve di divisione tra edifizii sino alla sua sommità, e in caso di altezze ineguali sino al punto in cui uno degli edifizii comincia ad essere più alto, ed altresì ogni muro che serve di divisione tra cortili, giardini

ed anche tra recinti ne' campi, si presume comune, se non vi è titolo o segno contrario.

Cod. civ. fr., art. 653. — Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu' à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire.

OSSERVAZIONI.

Art. 653 (*L'héberge*). — Si chiama così il luogo in cui due fabbriche costrutte sullo stesso muro cominciano a separarsi, o, in altri termini, il punto più elevato del tetto inferiore. *Héberge* nel vecchio linguaggio significa tetto, luogo coperto, riparato dalle intemperie, ecc.

Il proprietario della costruzione meno elevata, non ha avuto interesse di fabbricare oltre l'altezza del suo edificio, il soprappiù appartiene dunque al vicino.

(*Entre enclos dans les champs*). — Cioè fra due campi, tutti e due chiusi per intero: non si potrebbe presumere che quegli il cui fondo non fosse chiuso abbia contribuito alla costruzione del muro contiguo, poichè egli non vi avrebbe avuto verun interesse.

(*Présumé*). — È una presunzione legale che ammette la prova contraria: la presunzione è una conseguenza che la legge od il magistrato traggono da un fatto conosciuto ad un fatto non conosciuto (art. 1349). Il fatto conosciuto qui è l'interesse, che, in ciascuno dei casi enunciati, i due proprietari avevano a chiudere i loro fondi: il fatto sconosciuto è la comunione: questa presunzione fa cessare molte controversie.

(*Mitoyen*). — Dalle parole *moi, toi* (me, te), perchè il muro appartiene ad ambedue i proprietari. Le espressioni *mitoyen* e *commun* non sono sinonime: una cosa è comune quando la totalità appartiene a ciascuno dei comproprietarii senza che si possa determinare la parte dell'uno e dell'altro, per esempio, una casa con prato in comune. Il muro divisorio (*mitoyen*) è bensì comune nel senso che le due parti sono inseparabili; ma tuttavia si può assegnare la parte appartenente a ciascun proprietario: questa è quella che si trova sulla loro proprietà fino alla metà del muro. Tuttavia gli autori adoprano spesso promiscuamente le due espressioni.

La presunzione di comunione di un muro separativo non ha luogo quando non esiste fabbricato che da una sola parte: in tal caso si reputa che il muro appartenga per intero al proprietario del fabbricato (Sentenza della Corte di Cassazione francese 4 giugno 1845).

Il titolo contrario dinanzi al quale deve cedere la presunzione di comunione non s'intende esclusivamente un titolo comune ai due proprietari vicini: la prova della non comunione può risultare da un titolo estraneo al vicino o ai suoi autori, quando questo titolo è corroborato dalle circostanze della causa (Sentenza della Corte di Cassazione francese 25 gennaio 1859).

Allorchè i titoli di proprietà di due case contigue dichiarano che il muro che le separa è comune, si deve intendere che esso è comune in tutta la sua altezza, quantunque le due case siano di altezza disuguale: a questo caso è inapplicabile l'articolo in esame (Sentenza della Corte di Cassazione francese 9 marzo 1840).

CASO PRATICO XXIII.

Il muro n. 7, che si presenta a piombo nella sua fronte esteriore dalla parte del fondo *D*, e dall'altra del fondo *E* offre un piano inclinato, appartiene esclusivamente al proprietario *E* (articolo 547 del Cod. italiano affine all'art. 654 di quello francese).

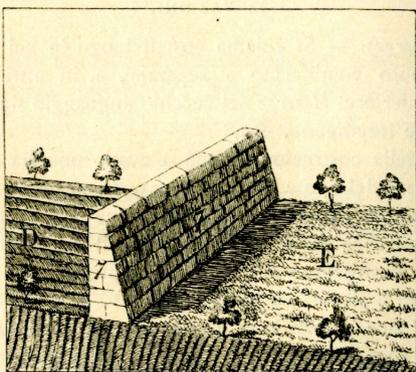


Fig. 26.

CASO PRATICO XXIV.

Lo sporto del tetto e cornicione appostivi al tempo della costruzione del muro n. 8, dalla parte del fondo *G*, provano che appartiene al proprietario *G*, ad esclusione del proprietario *F*, essendo un segno lo stillicidio od il cornicione indicante la proprietà del muro a favore del fondo, dalla cui parte esistono (articolo suddetto).

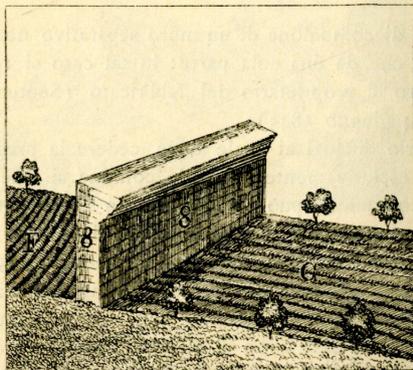


Fig. 27.

CASO PRATICO XXV.

Eguualmente la mensola di pietra apposta nel costruirlo al muro n. 9, dalla parte del fondo *I*, lo stabilisce di spettanza del detto proprietario *I*, ad esclusione del fondo *H*, dalla cui parte non esiste alcun segno (articolo stesso).

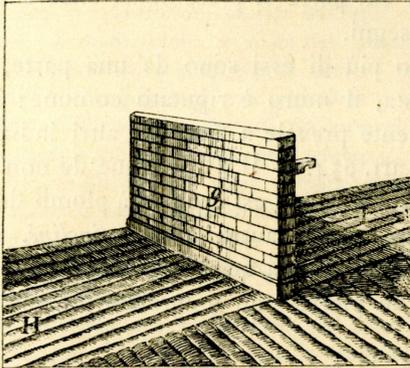


Fig. 28.

CASO PRATICO XXVI.

Al contrario se lo sporto del tetto n. 1 fosse stato apposto dalla parte del fondo *M*, posteriormente al tempo della costruzione del muro, qualora il proprietario del detto fondo *M* non ne avesse acquistato titolo o diritto di prescrizione, sarebbe il muro di proprietà del fondo *L*, dalla cui parte esistono le mensole n. 2 appostevi nel costruirlo (articolo suddetto) e conseguentemente il proprietario *L* avrebbe il diritto di far levare il detto sporto.

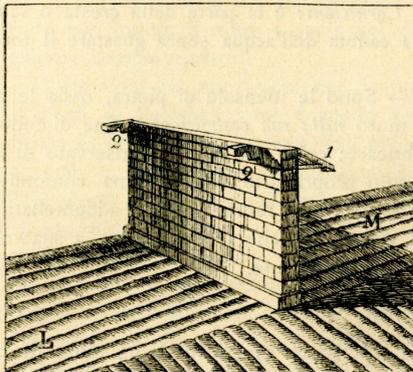


Fig. 29.

Cod. civ. it., art. 547. — La proprietà del muro divisorio tra cortili, giardini, orti o campi è determinata dal piovente di esso muro ed in ragione del piovente medesimo.

Se gli sporti, quali sono le mensole, i cornicioni e simili, e i vani che si addentrano oltre la metà della grossezza del muro, appaiono costrutti con esso, si presume che il muro sia di quel proprietario dalla cui parte si presentano, ancorchè vi sia soltanto qualcuno di tali segni.

Se poi uno o più di essi sono da una parte, ed uno o più dalla parte opposta, il muro è riputato comune: in ogni caso la positura del piovente prevale a tutti gli altri indizii.

Cod. civ. fr., art. 654. — Il y a marque de non — mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droit et à plomb de son parement, d'un côté, et présente de l'autre un *plan incliné*.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un *chaperon* ou des *filets et corbeaux* de pierres qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égoût ou les corbeaux et filets de pierre.

OSSERVAZIONI.

Art. 654 (*Un plan incline*). — Affinchè le acque piovane non cadano che da tal parte. Il proprietario di questa non avrebbe consentito a riceverle lui solo, se il muro fosse stato divisorio.

(*Un chaperon*). — *Sporto del tetto; piovente*:¹ è la sommità del muro formante un piano inclinato ordinariamente da ciascuna parte: se non esiste che da una parte sola, il motivo testè indicato fa ancora nascere la presunzione di non divisorietà.

(*Des filets*). — *Cornicioni*: è la parte della cresta o schiena del muro che lo sporta e facilita la caduta dell'acqua senza guastare il muro: milita la stessa ragione.

(*Et corbeaux*). — Sono le mensole di pietra, ossia le pietre in sporgenza che si mettono nel muro *nella sua costruzione*, affine di collocarvi sopra le travi, quando si vorrà fabbricare: colui che si è così riservato di fabbricare su questo muro dev'esserne il solo proprietario. Non bisogna confondere queste mensole, come abbiamo già rilevato, colle morse, leghe o addentellati, che si fanno sporgere dalla parte del vicino, affinchè se egli venga, a sua volta, a fabbricare, le due case si trovino collegate insieme.

¹ Propriamente è la parte superiore di un muro di cinta fatta in forma di tetto, cresta, schiena di un muro.

b) Riparazione e ricostruzione del muro comune.

(Dottrina).

SOMMARIO.

555. Riparazioni o ricostruzioni al muro divisorio: stanno a carico comune tanto se sono ordinarie che straordinarie, ecc.
- 556 e 557. Riparazioni o ricostruzioni causate dal fatto di uno dei comproprietarii: stanno a carico di colui che vi ha dato motivo; necessità delle riparazioni o ricostruzioni; è questione di fatto.
558. Necessità, salvo casi urgenti, di non procedere a tali opere senza avere preventivamente intimato al vicino di concorrervi, o, in caso di rifiuto, senza essersi fatto a ciò autorizzare con sentenza.
559. Riparazione o ricostruzione del muro comune: per costringervi il vicino non è necessario che esso sia in rovina, ecc.
560. Sono però leciti abbellimenti al muro comune senza prima richiedere il consenso del condomino: inammissibilità della prova testimoniale del consenso prestato dal vicino.
561. Contestazione in ordine alla ricostruzione del muro per parte dei comproprietari: regola generale da osservarsi; la riedificazione del muro deve farsi nelle dimensioni stesse e con materiali simili e devonsi correggere i difetti che vi erano prima.
562. Muro costruito entro dimensioni più forti o più deboli di quelle d'uso, ecc.: opinione del LEPAGE.
563. Condomino che vuol ricostruire un muro vecchio, quantunque buono, per renderlo migliore: non può essere impedito di farlo, purchè lo faccia a sue spese, ecc.
564. Obbligo delle riparazioni e ricostruzioni: porta seco quello di tollerare tutti gli incomodi che ne derivano; passaggio degli operai, deposito dei materiali, puntelli, sgombri, pitture, abbellimenti ecc.
565. Riparazione o ricostruzione di un muro comune: si può esigere la prima, quando la sua solidità è compromessa e la seconda quando esso minaccia rovina; muro divisorio che sopporta edifi; dev'esser demolito quando e fuori di appiombo più della metà del suo spessore.
566. Anche ricostruito per intero il muro a spese del vicino, questi continua soltanto ad esserne comproprietario.
567. Riparazioni o ricostruzioni del muro comune: devono essere sostenute *in proporzione dei diritti di ciascuno*; come debbono intendersi queste parole.
568. Rinuncia al diritto di comunione: esonera dall'obbligo di contribuire alle spese necessarie per le riparazioni o ricostruzioni del muro comune, ma porta seco l'abbandono della metà del suolo su cui esso è impiantato e dei materiali distaccatisi per guasti.
569. Fondamento della rinuncia al suolo.
570. Ipotesi che una parte del muro soltanto abbia bisogno di riparazioni: se basta che il vicino rinunci alla comunione di questa parte.
571. Rinuncia alla comproprietà del muro: non libera dall'obbligo delle riparazioni quello dei comproprietarii che vi avesse occasionato deterioramenti.

572. Tale rinuncia non libera da codesto obbligo, nemmeno quando il muro sostiene un edificio del rinunciante, salvochè questi demolisca la parte dell'edificio che vi è appoggiata e faccia per la prima volta le riparazioni necessarie e quant'altro occorre.
573. La rinuncia in parola non varrebbe se il rinunciante ricavasse un' utilità qualunque dal muro divisorio.
574. Caso di un muro che da un lato sostiene l'edificio e dall'altro è scoperto: muro che sostiene un terrapieno.
575. Passaggio del muro comune nella proprietà assoluta di un solo dei condomini al seguito di rinuncia: riparazione o ricostruzione fatta da questo; caduta del muro per vetustà; il rinunciante può, nel caso in cui il proprietario suddetto non curi di ricostruirlo, mettersi in possesso della metà del suolo che prima gli apparteneva.
576. Se debba dirsi lo stesso nel caso in cui il vicino a cui si è fatta la rinuncia trascuri di riparare il muro e lo faccia cadere.
577. Caso in cui il vicino, dopo la rinuncia, demolisca il muro.
578. Muri di cinta che servono di divisione fra le case, i cortili e i giardini nelle città e nei sobborghi: se compete il diritto di rinuncia anche riguardo ad essi.
579. Chi rinuncia alla comunione del muro può riacquistarla.
580. Facoltà di abbandono della comunione: è reciproca; rifiuto dell'abbandono *pro derelicto* del muro.
581. Abbandono del fondo serviente.
582. Proprietario di un edificio: può demolirlo, ma se è sostenuto da un muro comune deve fare a questo le opere occorrenti per evitare al vicino i danni della demolizione, abbia o non abbia rinunciato alla comunione.
583. In tal caso, il vicino non può pretendere che il muro venga ricostruito con maggiore spessezza.
584. Le opere da farsi son quelle atte a riparare ai danni dello squilibrio momentaneo e della mancanza del sostegno.
585. Abbellimenti e decorazioni: debbono essere a carico del proprietario dell'edificio che resta.
586. Riedificandosi un muro comune, non se ne può cambiare la forma.
587. Applicabilità della disposizione dell'art. 550 al caso di espropriazione forzata per causa di pubblica utilità.

555. L'art. 675 del Cod. civ. italiano stabilisce l'obbligo in generale che ha ciascun comproprietario di servirsi della cosa comune, secondo la sua destinazione e non contro l'interesse della comunione e d'invigilare alla conservazione di essa.

Nell'art. 548 la legge tace di quest'obbligo e solo impone quello di contribuire alle spese delle riparazioni e ricostruzioni necessarie: il che non è che il corollario di quanto dispone l'articolo 676 (in relazione all'art. 641), il quale appunto dice che ciascun partecipante ha diritto di obbligare gli altri a contribuire con esso alle spese necessarie per la conservazione della cosa co-

mune, salvo a questi la facoltà di liberarsene coll'abbandono dei loro diritti di comproprietà.

Trattandosi di riparazioni queste stanno a carico comune, tanto se sono ordinarie, che straordinarie, tanto se occorrono in una parte del muro, che se in tutto il muro; come pure saranno a carico comune se il bisogno di esse si manifesti non in tutta la grossezza del muro, ma in una sua metà; e ciò perchè questa servitù legale fra i suoi caratteri speciali ha pur quello della indivisibilità.

556. Se non che se queste riparazioni o ricostruzioni sono state causate non da forza maggiore o dal vizio della cosa, ma dal fatto di uno dei due comproprietarii, le spese occorrenti saranno non già a carico comune, ma di colui che vi ha dato motivo.

557. La necessità delle riparazioni o ricostruzioni è questione di fatto da decidersi col sussidio dei periti. Però non si richiede, affinchè dall'Autorità giudiziaria sia ordinata la ricostruzione, che il muro sia in rovina, bastando che, quantunque in piedi, appaia necessaria la sua ricostruzione.

558. Il PARDESSUS colla sua consueta abilità e chiarezza dice in proposito che allorchè per vetustà e per qualche accidente, che non provenga da colpa di uno dei condomini, diviene indispensabile la riparazione o la ricostruzione, dev'essere sopportata proporzionalmente ai diritti di ciascuno di essi: così stabilisce formalmente l'art. 655 del Cod. civ. francese (conforme all'art. 548 di quello italiano), il quale offre a ciascuno dei condomini un'azione reciproca per far constatare contraddittoriamente lo stato di pericolo o di prossima rovina del muro comune, per domandare la riparazione o la ricostruzione, e, in caso di rifiuto o di ritardo, per procedervi da solo e convenire il vicino pel pagamento della sua parte delle spese.

Salvo urgente necessità, egli prosegue, niuno potrebbe permettersi di fare quest'opera senza avere preventivamente intimato al vicino di concorrervi, ed in caso di rifiuto, senza essersi fatto a ciò autorizzare con una sentenza.

Tuttavia sarebbe cosa prudente di fare verificare codesta urgenza dal magistrato, ovvero dall'autorità di polizia, che potrebbe, eziandio in questo caso, ordinare o prendere le misure che le circostanze esigessero. Del resto, le riparazioni che si applicano alle porzioni del muro non comune, sono sempre a spese di colui

al quale tali porzioni appartengono: e in caso di totale rifazione, egli sopporta esclusivamente le spese che occasiona la ricostruzione della parte a lui propria, e contribuisce per metà a quella della parte comune.

559. Per costringere il vicino alla ricostruzione od alla riparazione del muro comune, non c'è bisogno che esso sia in rovina: basta che il suo stato venga giudicato tale che ne appaja necessaria la rifazione. Quando le parti non sono d'accordo sulla necessità di questa ricostruzione, lo stato del muro dovrà essere verificato dai periti.

Il vicino può talvolta pretendere che la necessità di ricostruire il muro comune provenga dall'averne l'altro vicino per sua colpa cagionato il deperimento, o dall'aver egli su questo muro o contro di esso una costruzione che ne abbia causata la rovina. Questa presunzione può esistere principalmente, se il vicino non avesse pagato il sopraccarico occasionato dal suo edificio e non avesse fatto un contromuro nei casi, di cui parleremo più innanzi. Allora dovrebbero i periti esaminare attentamente lo stato del muro e le cause che hanno potuto distruggerlo (n. 166).

Anche per Diritto romano l'uno dei comproprietarii non può, meno il caso di urgenza, procedere alle riparazioni e ricostruzioni senza interpellare l'altro (L. 8, Dig. *De serv. praed.*, lib. VIII, t. 2): e se consultato, ne contesti la necessità, lo si dovrà convenire in giudizio.

Ciascun proprietario, dice il FRANCILO, avendo lo stesso diritto sul muro comune può obbligare gli altri a procedere tosto alle riparazioni di esso; ma tutti debbono agire di accordo per la riparazione, nè l'uno può arrogarsi di fare qualunque opera o lavoro *invito domino* e senza averne fatto intesi gli altri, affinché provvedano ed invigilino nel loro interesse (Commento all'articolo 548).

Il TOULLIER (III, n. 214) e il LAURENT (VII, n. 545) dicono presso a poco, che in ogni caso, uno dei comproprietarii del muro non intraprenderà veruna opera di riparazione o di ricostruzione senza il consenso dell'altro, o senza averlo fatto condannare in contraddittorio, od in contumacia a contribuirvi, ed essersi fatto autorizzare, sul suo rifiuto, a far contratto con operai per la riparazione e ricostruzione necessaria, le cui spese gli saranno rimborsate in virtù della stessa sentenza di condanna. Mediante queste misure egli eviterà l'accusa di avere intrapresi i lavori senza ne-

cessità, e per conseguenza l'obbligo di sopportarne intieramente la spesa.

560. Sono però leciti abbellimenti al muro comune senza richiedere il consenso del vicino condomino; purchè non gli rechino danno (V. in proposito le L. 13, § 1 e 19, § 1 e 2, Dig., *De servit. praed. urb.*).

Del resto non si reputa ammissibile la prova testimoniale del consenso prestato dal vicino alle costruzioni od opere fattesi sul muro comune, perchè sopra oggetto di valore indefinito.

561. Può nascere contestazione in ordine alla ricostruzione, ossia può accadere che i comproprietarii non si trovino d'accordo sul modo con cui il muro dev'essere ricostruito.

La regola generale da osservarsi si è che il muro dev'essere ricostruito nelle condizioni di quello vecchio, sia riguardo alle fondamenta, alla grossezza, all'altezza ed alla qualità dei materiali. Ammesso però che il vecchio muro fosse stato costruito con cattivi materiali e poco solidamente, si potrà pretendere che venga ricostruito con materiali migliori e più solidamente.

I proprietari di un muro divisorio e comune (trovasi scritto nella *Tavola decennale di giurisprudenza*, v. *Muro comune*, n. 21 e 22), se non sono d'accordo sul modo di ricostruirlo, ed è necessaria la riedificazione, deve essa farsi nelle dimensioni stesse, e con materiali simili a quelli dell'antico muro: nè i Tribunali possono altrimenti ordinare.

Il FRANCILLO dice a questo proposito che se si vede che il muro comune fu eseguito con cattivo sistema di costruzione, o, è formato di cattivi materiali, o non ha sufficiente fondazione, è necessario che nella ricostruzione si correggano questi difetti; poichè la cosa comune deve corrispondere alla sua destinazione, e l'imperfezione non può mai essere giustificata (Comm. all'art. 548).

562. Il LEPAGE però, il celebrato autore delle *Leggi degli edifizii* (*Lois des bâtimens*), al n. 51 dice che se il muro fosse stato costruito entro dimensioni più forti o più deboli di quelle d'uso, o con materiali più costosi di quelli ordinariamente impiegati, l'uno dei proprietari non potrebbe esigere che fosse ricostruito nello stesso stato ed altrimenti che secondo le regole ordinarie, a meno che egli non consentisse a sopportare la eccedenza della spesa, ed a pagare un'indennità ai comproprietarii vicini, in ragione del danno loro cagionato dall'aumento dei lavori (V. anche POTHIER, loc. cit., n. 214 e 222).

563. Se ad uno dei condomini piacesse ricostruire un muro vecchio, quantunque buono, per renderlo migliore, non può essere impedito di farlo, se lo fa a sue spese, come pure non potrà esserlo se a questo nuovo muro volesse dare maggiore grossezza, purchè per la eccedenza occupi il proprio suolo.

564. L'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni porta seco quello di tollerare tutte le incomodità che ne possano derivare PACIFICI-MAZZONI, n. 338; DEMOLOMBE, XI, 387; L. 13, § 1, Dig. *De serv. praed. urb.*, lib. VIII, tit. 2).

Il PARDESSUS (n. 167) dice a tal riguardo che ciascuno deve egualmente sopportare gl'incomodi risultanti dal passaggio degli operai, dal deposito dei materiali e da tutte le spese che ne sono la conseguenza. In quanto ai puntelli o agli sgombri che può causare questa ricostruzione, debbono sopportarli entrambi in ciò che li concerne; anzi quegli che dal suo lato avesse decorato il muro con pitture o altri abbellimenti, ne sopporterebbe da solo la perdita, dovendo a sè medesimo imputare di aver posto degli ornamenti sopra un muro che le leggi rendono comune e soggetto ad essere ricostruito.

Il FRANCILO (art. 548) dice che le spese accessorie o provvisorie di riparazione, cioè, puntellature, rafforzamenti, muramenti ed altre opere di precauzione, non che il passaggio di operai, la mancanza di affitto, ecc., debbono andare a carico di ciascuno dei rispettivi proprietari.

Egli fin qui è press'a poco d'accordo con altri autori, ma dissente sostanzialmente da loro specialmente quanto agli intonachi ed agli *adornamenti di qualunque specie*. Infatti, soggiunge il FRANCILO, lo stesso è per gli intonachi, e per gli adornamenti di qualunque specie. Ciò è giusto se si rifletta che essendo questi lavori di dipendenza particolare ed in relazione allo stato dei luoghi e alla qualità ed entità di decorazione dei rispettivi stabili, l'uno dei proprietari non deve soffrire un aggravio di spese per l'utilità e vantaggio dell'altro. Oltre a ciò si deve lasciar libero ognuno di mettere la casa con quel lusso e quella eleganza di decorazione che stima opportuno.

E noi abbiamo detto che il FRANCILO dissente in ciò dagli altri autori, tra i quali vi sono i più rinomati, perchè questi sostengono (PARDESSUS, cit. n. 167; TOULLIER, n. 215; DEMOLOMBE, t. XI, n. 387, ecc., ecc.) che ciascuno sopporta da parte sua le spese di puntellamento di cui ha bisogno, e quelle di ristabilimento

degli ornamenti sono a carico di colui al quale questi appartengono.

Il CARABELLI (art. 548) ripete che in comune si dovranno sopportare gli incomodi per la collocazione dei ponti, pel passaggio dei manuali e pel deposito dei materiali, ed aggiunge che nel caso che uno dei comunisti dovesse perdere un fitto a causa delle riparazioni o ricostruzioni, avrà diritto al risarcimento proporzionale, trattandosi di muro tra edifizii, a meno che il bisogno della ricostruzione o riparazione fosse da attribuirsi a colpa di un comproprietario; poichè in tal caso starebbe totalmente a suo carico.

565. Si può esigere la *riparazione* di un meno comune, quando la sua solidità è compromessa, e la sua *ricostruzione*, quando esso minaccia rovina: però, secondo DEMOLOMBE (n. 394), spetta ai periti il decidere.

Se non che dev'essere demolito il muro divisorio che sopporta edifizii, allorchè è fuori del suo appiombo più della metà del suo spessore. Però, quantunque un muro comune sia difettoso nei suoi materiali e nel suo appiombo, se non di meno è sufficiente per le costruzioni esistenti, quegli dei comproprietari che lo fa demolire e ricostruire nel suo interesse personale, è tenuto, secondo la sentenza della Corte d'Appello di Amiens, 28 febbraio 1873 (*La Legge*, XIV, 648), a sopportare da solo tutte le spese di questi lavori, e non ha diritto di farvi contribuire il suo vicino, neanche nella proporzione del vantaggio che questi ne ritrarrebbe per la consolidazione e la durata del suo immobile.

566. Si osservi ancora che anche ricostrutto per intiero il muro a spese del vicino, egli continua soltanto ad essere comproprietario, non perdendo il muro per il fatto di lui la pristina qualità di comune (PARDESSUS, n. 176).

Aggiungiamo che per l'art. 665 del Cod. civ. francese, che non ha corrispondente nel nostro, quando si ricostruisce un muro divisorio od una casa, le servitù attive e passive continuano per riguardo al nuovo muro od alla nuova casa, senza che esse possano essere aggravate; purchè la ricostruzione si faccia prima che sia acquisita la prescrizione.

Quanto poi al diritto di *appoggiare* le costruzioni al muro comune vedansi gli art. 551 e 557; quanto al diritto di *alzare* il muro comune, l'art. 553; quanto al diritto di *fare nel muro comune una finestra* o altra apertura, l'art. 583; quanto al divieto di aprire luci o finestre nel sopralzamento fattosi sul muro comune,

L'art. 586, e quanto all'obbligo dei confinanti di contribuire alle spese di costruzione e riparazione dei *muri di cinta* che separano le rispettive case, i cortili e i giardini situati nelle città o nei sobborghi, gli art. 559 a 561.

567. L'art. 548 dispone che le riparazioni o ricostruzioni del muro comune devono essere sostenute in proporzione dei diritti di ciascuno.

Da ciò ne nasce che se il muro è comune nella sua totalità, la spesa sarà ripartita in eguale misura fra i suoi comproprietarii, e se non è comune per intero, la spesa sarà ripartita secondo i diritti di proprietà: se poi le riparazioni verranno eseguite nella parte di muro non comune, la spesa sarà sopportata per intero da colui che ne è proprietario.

Il MALPICA (*Servitù prediali*, p. 38) fa la domanda: In qual modo vanno intese le parole *in proporzione del diritto di ciascuno?* Se non vado errato, risponde egli, non altrimenti che in ragione dello spazio che ciascuna fabbrica occupa del muro comune: solo così avremo giusta ripartizione della spesa; quella di certo voluta dal legislatore. Dunque se Nerio occupa colle sue fabbriche uno spazio che risulti la sesta parte del totale indicato dal muro, sempre a contare dalle fondamenta corrispondenti alle verticali abbassate dagli estremi delle sue fabbriche, fino all'altezza ove esse arrivano, pagherà il sesto della spesa, e tutto il rimanente rimarrà a carico di Cajo. E se sono più i condomini, la spesa dovrà sempre ripartirsi in proporzione dello spazio che ciascuno occupa in faccia al detto muro, insieme alla corrispondente fondazione, calcolata come ho detto.

Ed il FRANCILO (art. 548) dice che si badi che la legge impone che ciascuno paghi secondo il diritto che rappresenta e non secondo il valore: con ciò si vuole intendere che deve pagare secondo la estensione del muro che occupa e non secondo il valore del fondo. E questo è giusto; poichè se ciascun proprietario per la edificazione del muro ha contribuito colla metà del suolo e colla metà della spesa per quella data zona, è necessario che per la riparazione contribuisca egualmente e non sia gravato di più. Così se si tratti di un muro che divide due casamenti, l'uno dei quali appartenga ad un solo proprietario e l'altro a tre, il primo pagherà la metà del muro, e l'altra metà sarà ratizzata tra gli altri tre proprietari, secondo la estensione che occupano e non secondo i valori delle rispettive loro proprietà.

Se si tratta di rifare una porzione di muro non per la intera spessore, ma per una parte di essa deve contribuire non solo colui dalla cui parte si fa la riparazione, ma anche l'altro della parte opposta e colle norme predette; poichè il muro costituisce un solo corpo e un tutto indiviso, e ciascuna molecola o particella è necessaria per la sua esistenza.

Se una porzione di muro deve ripararsi, e questo si possieda, per esempio, da quattro proprietari, cioè, uno da una parte e tre dall'altra, deve contribuire per la metà il primo e per l'altra metà tutti gli altri proprietari, cioè, non solo quello che lo costeggia, ma anche quello superiore ed inferiore; poichè tutti hanno interesse per la conservazione e stabilità della cosa comune.

Infatti il muro comune non solo divide, ma fa nello stesso tempo l'ufficio di muro maestro e di sostegno, e quindi ricade nelle stesse norme dei muri-maestri, la cui ripartizione di spesa è fatta nel modo detto di sopra.

Se un muro oltrepassa la grossezza ordinaria e forma divisione tra un giardino ed un casamento, la spesa dell'eccedenza della grossezza dev'essere anche ratizzata, ovvero deve sopportarsi tutta dal proprietario del casamento?

La maggior parte degli autori sostengono che tale spesa deve essere a carico di colui dalla cui parte è l'eccesso per la ragione che l'altro proprietario non deve contribuire per ciò che è di comodo e di utilità al primo; ma è da riflettere pure che quando fu acquistata la comunione o fu costruito originariamente il muro, lo fu per tutta la grossezza e che se vi è eccesso, vi è anche solidità maggiore. In tali casi il miglior partito è quello di regolarsi a tenore delle circostanze e risalire, se è possibile, all'origine, cioè, di verificare se la comunione fu acquistata per la metà della grossezza, ovvero se la costruzione fu fatta a parti eguali.

Lo stesso è da dirsi per un muro che divide due casamenti la cui grossezza sorpassa l'ordinaria.

Se poi si provi che la grossezza maggiore è stata praticata posteriormente e nella ricostruzione del muro, allora non cade dubbio che deve andare a carico di colui che l'ha eseguita.

Oltracciò qualora il muro serva di sostegno al fondo superiore, il proprietario di questo (per analogia all'art. 560) dovrà sopportare interamente la spesa di ricostruzione e riparazione pel tratto dalle fondamenta fino al suolo, e la parte superiore sarà a spese comuni.

568. Dall'obbligo imposto dall'art. 548, di contribuire, cioè, alle spese necessarie per le riparazioni o ricostruzioni del muro comune, vien dispensato dal susseguente articolo 549 quel comproprietario che rinunci al diritto di comunione; purchè il muro comune non sostenga un edificio di sua spettanza, e purchè il rinunziante non abbia dato causa col fatto proprio a guasti.

L'abbandono della comunione era ammesso anche nel Diritto romano.

Per regola generale, dice POTHIER (*De société*, n. 229), la rinuncia alla cosa comune è lecita (V. anche PARDESSUS, *Des servitudes*, n. 168; L. 6, § 2, Dig., *Si serv. vind.: Licere domino rem derelinquere*. Aggiunge POTHIER che accettata però la rinuncia della comunione, per esempio, di una cloaca o latrina, il rinunziante deve farla vuotare o purgare, per quanto abbia concorso a riempirla.

La disposizione dell'art. 549 del Codice civile, fondata sul principio naturale di stare o no in comunione, vuolsi riguardare piuttosto come una facoltà ed un beneficio, anzichè un diritto, che la legge accorda, poggiato su principii di transazione sociale.

La rinuncia alla comunione è quasi una permuta; giacchè se da una parte il rinunziante si sottrae alla spesa della riparazione, dall'altra cede al vicino la proprietà del muro coi materiali che si siano staccati per guasti, e la metà del suolo su cui esso è impiantato.

Il PACIFICI-MAZZONI dice che la rinuncia al muro comune porta con sè la rinuncia al suolo, sul quale esso è piantato e ai materiali che si sieno separati dal muro per causa del suo deperimento (n. 344). V. anche LEPAGE, n. 57; LAURENT, n. 546; AUBRY e RAU, pag. 424, nota 27.

Ed invero non può egli pretendere che gli sia indennizzato e l'uno e l'altro, non avendo la legge posta tale condizione. Di più qualunque obbligo che egli potesse avere verso il vicino è *propter rem* e rinunziando a questa viene a sciogliersi da qualunque obbligo.

569. E quanto alla rinuncia al suolo, diremo che questa è fondata su due ragioni: la prima, perchè il suolo forma un'accessione necessaria del muro, non potendo l'uno esistere senza dell'altro, e la proprietà dev'essere trasferita nella sua intierezza; la seconda, perchè nell'opposto caso il trasferimento sarebbe illusorio e privo di efficacia; poichè qualora il rinunziante potesse ritenere la metà

del suolo su cui è impiantato il muro, ciò sarebbe sempre un ostacolo pel possesso dell'intero muro da parte dell'altro proprietario e per la sua riparazione e ricostruzione.

570. Il PACIFICI-MAZZONI (n. 344) solleva questa obbiezione: Se una parte del muro soltanto abbia bisogno di riparazioni, basterà che il vicino, rinunci alla comunione di questa parte per liberarsi dall'obbligo di eseguirle, o dovrà rinunciare alla comunione di tutto il muro?

Egli, basandosi su di una sentenza della Corte di Cassazione di Parigi del 3 aprile 1865 (*Journ. du Palais*, 1865, pag. 379), esterna il parere che il comproprietario di un muro possa abbandonare una parte dalla sommità in giù in linea orizzontale al piano del suo fondo, ma per tutta la lunghezza di questo.

571. Abbiamo già detto che la rinuncia alla comproprietà del muro non libera quello dei comproprietarii che avesse occasionato per colpa sua deterioramenti al muro comune (V. anche DEMOLOMBE, n. 393; ZACHARIAE, tom. II, pag. 46; LAURENT, n. 549): esso deve sostenere le spese per la sua ricostruzione o riparazione, ed è tenuto inoltre ad indennizzare il comproprietario delle incomodità e della privazione dell'uso, come pure delle perdite che verranno arrecate dalla ricostruzione o dalla riparazione: e tutto ciò anche se le riparazioni o ricostruzioni sono state occasionate per fatto delle persone delle quali è responsabile (art. 1153 del Cod. civ. it., affine all'art. 1384 di quello francese).

Il POTHIER (loc. cit., n. 219) dice che i deterioramenti fatti al muro da uno dei comproprietarii sono riparati a sue spese (arg. dall'art. 1382 del Cod. civ. fr. corrispondente all'art. 1151 di quello italiano), ed aggiunge che, se egli ne ha cagionato la rovina, deve pagare il valore che il muro aveva ancora, a giudizio di periti, indipendentemente dalla sua parte nelle spese di ricostruzione: il tutto in diminuzione sulla parte degli altri proprietari (V. anche LEPAGE, n. 58). La comunione del muro crea fra i comunisti le stesse obbligazioni che la comproprietà d'ogni altra cosa (PARDESSUS, loc. cit., n. 165). V. anche L. 8, Dig., *De serv. praed. urb.*

572. Diremo ora che non può rinunciarsi alla comunione del muro per esimersi dall'obbligo di contribuire alle spese di riparazione, qualora il muro, alla cui comunione si vuole rinunciare, sostenga un edificio del rinunciante. Questa disposizione trova il suo fondamento nei principii di equità, non essendo giusto lu-

crare con danno altrui (*Jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiolem*; L. 206, Dig., *De reg. jur.*).

Anche in questo caso il proprietario dell'edifizio potrebbe sottrarsene, devolendo la parte dell'edifizio che appoggia sul muro comune e facendo per la prima volta le riparazioni e le opere necessarie per evitare il danno che potesse derivare al vicino dalla demolizione (art. 550 del Cod. civ. it., che non ha corrispondente in quello francese).

Il CARABELLI (art. 549) dice in proposito che qualora il muro comune sostenga un edificio di spettanza del rinunciante, la facoltà concessa dall'art. 549 subisce un'eccezione, giacchè in tal caso la rinunzia sarebbe illusoria ed ingiusta, in quanto che il rinunciante godrebbe egualmente del muro esonerandosi dalle spese, le quali starebbero tutte a carico dell'altro comproprietario. Perciò potrebbe bensì rinunciare alla comunione pel muro, ma non andrebbe liberato dal contribuire alle spese delle riparazioni e ricostruzioni se non *devolendo* quella parte dell'edifizio che è sostenuta dal muro comune. Questa demolizione dev'esser fatta in modo che l'altro comproprietario non abbia a risentire verun danno. Potrebbe altresì il comproprietario esimersi dalle spese *rinunziando* non solo alla comunione del muro, ma anche alla parte dell'edifizio da esso muro sostenuta. Però occorrerebbe il consenso dell'altro; imperocchè se è concesso l'abbandono dell'edifizio per esimersi dalle spese, ciò potrebbe domandarsi anche dall'altro comproprietario, nè vi sarebbe ragione di preferire l'uno piuttostochè l'altro in tale rinunzia.

Il FRANCILO (art. 549) a sua volta osserva che ciò è giusto: 1.º Perchè il proprietario col sostegno che aveva ha affrettato il deperimento e la rovina del muro, e quindi deve pagarne le spese; 2.º Perchè se non può fare a meno di servirsene per sostegno del suo edificio è d'uopo che concorra alle spese di mantenimento e di ricostruzione; altrimenti avrebbe i vantaggi senza avere gli inconvenienti.

Il LEPAGE però (n. 56) dice che nel caso che il muro comune sostenga un fabbricato che appartenga al rinunciante, costui non si libererebbe dalla contribuzione alle spese impegnandosi a demolire tal fabbricato, nè offrendo di abbandonarlo al vicino, se questi non volesse prenderlo (V. anche TOULLIER, tom. III, n. 117 e seg.; sentenza della Corte di Cassazione francese, 16 dicembre 1863, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1864, I, 109).

573. Il LAURENT (n. 548) aggiunge che la facoltà di abbandonare la comunione potrebbe anche rifiutarsi al comproprietario che, senza avere un fabbricato sostenuto, ricavasse tuttavia un'utilità qualunque dal muro divisorio (V. pure la sentenza della Corte d'Appello di Parigi, 4 febbraio 1870; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1870, II, 217).

574. Nel caso poi di un muro che da un lato sostiene l'edificio e dall'altro è scoperto, quegli che può godere del beneficio della rinunzia è il proprietario che resta dalla parte scoperta.

Il muro che sostiene un terrapieno si ritiene per presunzione legale di proprietà di colui che possiede il fondo superiore; ma possono esservi dei segni, come i vani, che oltrepassano la metà della grossezza del muro o i titoli che provino il contrario, ed allora il muro deve ritenersi comune, nè si può rinunciare alla sua proprietà, perchè fa lo stesso ufficio del sostegno dell'edificio. Neppure può il proprietario esimersi da tale obbligazione col cambiare la positura del terreno e ribassarlo in modo che non abbia più bisogno di tale sostenimento; poichè egli già col terrapieno che vi aveva a ridosso, in forza dell'umidità e della spinta ha affrettato l'indebolimento e la rovina del muro, e quindi deve riparare il danno da lui stesso prodotto a norma del secondo comma dell'articolo in esame.

Non può nemmeno esimersi dall'obbligo della riparazione sotto il pretesto che è cessato lo scopo, non essendovi più bisogno di sostegno; poichè il detto muro, oltre ad essere di sostegno era pure di separazione e di difesa dei due fondi.

575. Si domanda se dopo di essere passato il muro comune nella proprietà assoluta di un solo dei condomini dietro la rinunzia fatta dall'altro, e dopo di essere stato riparato o ricostruito dal primo, cadesse per vetustà ed il proprietario non curasse di ricostruirlo, il rinunziante primitivo può mettersi in possesso della metà del suolo?

Pare che non vi sia dubbio per l'affermativa; poichè essendo cessata la causa e l'oggetto della cessione del suolo, egli rientra in possesso della cosa ceduta, altrimenti il rinunziante si scambierebbe in durante.

576. Del pari se il vicino a cui si è fatta la rinunzia trascurasse di riparare il muro e lo facesse cadere, allora la rinunzia non è ammissibile ed è priva di effetto; poichè essa fu fatta colla condizione che il muro fosse riparato, ed il rinunziante allora può mettersi in possesso dei materiali e del suolo che gli spettano.

Il DALLOZ però è di opinione che il rinunziante abbia il diritto di obbligare il vicino a ricostruire il muro, poichè egli colla rinunzia di esso non ha rinunziato al diritto di avere la proprietà chiusa; ma ciò sembra un circolo vizioso ed è molto discutibile, perchè ad ognuno piacerebbe di avere i vantaggi senza l'incomodo della spesa, specialmente quando per lui il muro fa solo l'ufficio di chiusura e di custodia del fondo.

577. Il CARABELLI (art. 549) dice a sua volta che può darsi che dopo la rinunzia alla comunione il vicino demolisca il muro: in codesto caso il rinunziante potrebbe domandare la parte proporzionata del suolo e dei materiali; poichè egli rinunzia solamente per esimersi dalla spesa, e non già per donare la sua porzione di muro al vicino, salvochè lo ricostruisse servendosi dei materiali medesimi.

Il TOULLIER (tom. III, n. 220), il DURANTON (n. 320), il DEMOLOMBE (n. 391), il LAURENT (n. 550) e il DELVICOURT (tom. I, pag. 401) così ragionano: Se, dopo l'abbandono della comunione, il vicino, invece di riparare il muro, lo lascia cadere in rovina, o lo demolisce senza rifarlo, l'abbandono cessa di avere il suo effetto, e il rinunziante riprende i suoi diritti, cioè, il suo terreno (la metà del suolo su cui si trovava il muro) e la sua parte dei materiali. Se, al contrario, il muro non cade in rovina che dopo di essere stato ricostruito o riparato, il proprietario rinunziante non ha più nulla da pretendere; imperocchè non è l'antico muro che è caduto, ma un muro ricostruito o riparato, sul quale egli aveva cessato di aver diritti in seguito alla sua rinunzia.

578. Il diritto di rinunzia compete anche in riguardo ai muri di cinta che servono di divisione fra le case, i cortili e i giardini situati nelle città e nei sobborghi (art. 561).

TOULLIER (n. 163 e 218), ZACHARIAE (pag. 52) e MARCADÉ (sull'art. 663, n. 2) dicono che l'abbandono della comunione per liberarsi dal mantenimento del muro è possibile tanto nelle città e nei sobborghi, quanto nelle campagne, ed il diritto di abbandono è lo stesso, sia che si tratti di fare una nuova costruzione, sia che si tratti di riedificare un muro già esistente (V. anche le sentenze della Corte di Cassazione francese, 3 dicembre 1862 e 7 novembre 1864; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1862, I, 503, 1864, I, 474). Sono però di parere contrario il DEMOLOMBE (n. 379) e il DELVICOURT (tom. I, pag. 400); così pure decise in senso contrario alle sentenze sopraricordate della Cassazione francese, la

Corte d'Appello di Gand colla sentenza 19 luglio 1877 (PAS., 1877, II, 390).

In conclusione, avvenuta la rinuncia della proprietà del muro e questa accettata per parte dell'altro, sarà tenuto l'accettante in corrispettività a riparare od a ricostruire il muro, e, se a ciò manca, la rinuncia sarà come non avvenuta; imperocchè la rinuncia fu fatta dal proprietario appunto per esimersi dal contribuire alle spese di riparazione o di ricostruzione del muro comune e l'altro accettando codesta rinuncia si obbligava a sopportarle da solo.

579. Quegli poi che rinunziò alla comunione del muro potrebbe di nuovo acquistarla in quanto ottemperasse al disposto dell'art. 556 (V. PARDESSUS, n. 169; TOULLIER, n. 221).

580. La facoltà di abbandono della comunione è reciproca, e da ciò che uno dei proprietari ha fatto all'altro intimazione di contribuire alla riparazione od alla ricostruzione del muro, non ne risulta tuttavia che egli abbia rinunziato a tale facoltà (DEMOLOMBE, n. 390; PARDESSUS, n. 168). Lo stesso PARDESSUS dice, che se si rifiuti la cessione o l'abbandono *pro derelicto* del muro, pare non potersi fare a meno di lasciare le cose *uti sunt*, e così che rovini il muro, occorrendo.

Ma noi facciamo osservare che può sottentrare l'azione della pubblica amministrazione (V. l'art. 133 della vigente legge comunale del 10 febbraio 1889) per la demolizione e per i sostegni opportuni.

581. Circa all'abbandono del fondo serviente per liberarsi dalle spese necessarie per l'uso e la conservazione delle servitù vedasi l'art. 643, e se trattasi di muro di cinta o divisorio nella città e nei sobborghi, l'art. 561.

582. Venendo ora a parlare più specialmente dell'art. 550 diremo anzitutto che è evidente che chi è proprietario di un edificio può demolirlo, ma se è sostenuto da un muro comune con altri proprietari, la demolizione potrebbe recar loro dei danni, massime che quel muro non avendo più il sostegno dell'edificio potrebbe risultare insufficiente a sostenere quello del vicino: quindi chi demolisce il suo edificio deve fare al muro comune le riparazioni e le opere che si rendono necessarie dalla demolizione, affine di evitare ogni danno al vicino (V. LL. 74 e 155, Dig. *De reg. jur.*; L. 21, Cod., *Mandati*; L. 8, Dig., *De serv. praed. urb.*), e così rinforzare e ingrossare, ove occorra, il muro rimasto;

e tutte codeste opere deve farle sebbene abbia o non abbia rinunciato alla comunione del muro: rinunzia che non è obbligatoria, ma facoltativa, atteso il verbo può (rinunziare) e non deve.

Fatta però la rinunzia, le riparazioni *successive* (a quelle sopra esposte ed eseguite, come necessarie), che occorressero al muro, sarebbero a carico degli altri comunisti o di chi sia risultato esclusivo proprietario del muro.

Il MERLIN (*Rép.*, v. *Démolition*, n. 11) dice che qualora la casa che si demolisce non debba essere riedificata, come avviene quando del suo suolo si vuole fare un cortile o un giardino, se colui che fa demolire, rinunzia alla proprietà del muro comune, è mestieri che il proprietario della casa vicina faccia fare, a sue spese, tutti i restauri necessarii al muro comune, e che lo faccia altresì ricostruire per intero, se non può reggere altrimenti.

Il FRANCIILLO (art. 550), dice che se esistono in contiguità due casamenti, e il proprietario dell'uno vuole abbatteolo, quello dell'altro non può impedirglielo, perchè ciascuno può disporre della sua proprietà nel modo che gli piace e trova utile pei suoi interessi; ma ha diritto di chiedere che il muro non riceva alcuna scossa o risentimento per la mancanza dell'appoggio, e quindi che si facciano per la prima volta tutti quei lavori che sono necessarii per la stabilità del muro.

583. Ciò non pertanto egli non può mai pretendere dal vicino che ricostruisca il muro con maggiore spessezza, ancorchè ce ne sia bisogno, mettendolo nella condizione di muro principale e di ambito e non di partimentale e divisorio.

Ma è d'uopo rimontare alla genesi della costruzione di due edifici per intendere meglio e valutare la disposizione in esame.

I due edifici non nacquero per un accordo reciproco e nel fine di sostenersi e garantirsi scambievolmente, ma l'uno forse prima e l'altro dopo, mercè l'acquisto della comunione del muro. Tali sono almeno i casi ordinarii. Da ciò segue che ognuno dei due può rientrare nello stato primiero, e perciò, a rigor di logica, nessuna responsabilità correrebbe il proprietario abbattente, se trascurasse del tutto il divisorio rinunziando alla comunione; ma pare che il legislatore abbia voluto essere piuttosto condiscendente verso l'altro proprietario, anche perchè i due edifici han potuto venir su per accordo tra le parti e contemporaneamente, costruendosi il divisorio con quella data spessezza per l'appoggio ed il contrasto che avevano tra loro.

584. In quanto alle opere da farsi è necessario solamente che si facciano quelle che riparano ai danni dello squilibrio momentaneo e della mancanza del sostegno e non mai quelle che mettono l'edificio nella stessa condizione di stabilità e di durata che prima aveva.

E qui è inutile venire alle particolarità su tali opere, dipendendo queste tutte dalle peculiari circostanze della fabbrica e dell'edificio.

585. Per ciò che è lavoro di abbellimento e di decorazione, il FRANCILO opina che debba andare a carico del proprietario dell'edificio che resta, non così per l'escomuto e indennizzo per mancanza di affitto, che deve essere messo a carico di colui che abbatte l'edificio.

586. Del resto, per regola generale, riedificandosi un muro comune, non se ne può cambiare la forma (RICHERI, *Inst.*, § 1519, *Cod.*, tom. I, pag. 321, ed arg. L. 74, *Dig.*, *De reg. giur.*).

587. La disposizione dell'art. 550 è da applicarsi eziandio nel caso di espropriazione forzata per causa di pubblica utilità, a senso della legge organica 25 giugno 1865, n. 2559, per identità di ragione, riguardo al vicino, e perchè l'espropriato riceve il prezzo dell'edificio che deve essere demolito, con obbligo (art. 27 e 46 della detta legge) di fare indenni coloro che abbiano qualche diritto sugli stabili espropriati e che ne soffrano una perdita o una diminuzione: quindi il vicino ha diritto di essere rifiuto di ogni danno che derivasse dall'atterramento.

In seguito alla demolizione dell'edificio, il proprietario che lo demolì, in quanto non vi ostasse la detta legge di espropriazione, potrebbe riedificare un edificio e appoggiare le sue costruzioni al muro del vicino che sosteneva il precedente edificio, con questa distinzione però che se non rinunziò alla comunione del muro e non fossero decorsi trent'anni, non dovrebbe alcun compenso al vicino, perchè tratterebbesi di una ricostruzione (arg. dell'art. 663), e che se fossero decorsi trent'anni, oppure avesse rinunziato alla comunione del muro, dovrebbe dare al vicino i compensi di cui è parola nell'art. 556, giacchè acquisterebbe la comunione del muro, attesa la contiguità del di lui fondo al muro medesimo.

(Giurisprudenza).

SOMMARIO.

588. Muro comune difettoso nei suoi materiali e nel suo appiombo, ma sufficiente per le costruzioni esistenti: comproprietario che lo fa demolire e ricostruire; è tenuto a sopportare da solo tutte le spese relative.
589. Guasti nel muro comune per opera di un solo dei comproprietarii: inapplicabilità dell'art. 548.
- 590 e 550. Comproprietario di un muro: non rinuncia alla comunione pel fatto di non contribuire alle riparazioni occorrenti per la sopraelevazione fatta dall'altro.

588. Benchè un muro comune sia difettoso nei suoi materiali e nel suo appiombo, se nondimeno è sufficiente per le costruzioni esistenti, quello dei comproprietarii, che lo fa demolire e ricostruire nel suo interesse personale, è tenuto a sopportare da solo tutte le spese di questi lavori e non ha diritto di farvi contribuire il suo vicino anche nella proporzione del vantaggio che questi ne ritrarrebbe per la consolidazione e la durata del suo immobile (*La Legge* 648, XIV, C. d'App. di Amiens, 28 febbraio 1873; Gourrier e Laffitte c. Sewant).

589. L'articolo 548 non è applicabile allorquando i guasti nel muro avvennero per opere arbitrarie compiute da uno solo dei comproprietarii (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 29 dicembre 1882; Meazza c. Giussani; *Cass. Tor.* 1882, II, 731).

590. Il comproprietario di un muro non rinuncia alla comunione pel fatto di non contribuire alle riparazioni occorrenti per rendere il muro atto alla sopraelevazione eseguita dall'altro condomino.

L'art. 586 del cod. civ. si applica esclusivamente alle luci o finestre di tolleranza, vietandone l'apertura nella parte sopraelevata del muro comune (Sentenza della Corte d'Appello di Palermo, 4 aprile 1892; Agosta c. Gulino).

La Corte, ecc. — (*Omissis*). — Osserva che il Tribunale si convinse, in base agli atti della causa, che il muro riedificato dalla Agosta fino all'altezza dei limitrofi corpi degli appellati, era comune tra quella e questi, e ben si appose, perchè la stessa appellante, nel verbale di perizia, rivolse al perito tali domande, e nell'atto di appello del 3 giugno 1891 fece tali dichiarazioni, da ammettere senza ambagi la comunione del muro antico da essa riedificato; quindi sarebbe superflua una perizia per un fatto già provato con la dichiarazione della stessa parte.

L'appellante Agosta, però si ripiega per sostenere che essa, avendo riedificato a tutte sue spese il muro comune, si verificò l'ipotesi dell'art. 549 del Cod. civ., cioè che per la rinunzia degli altri comunisti appellati alla comunione del muro ne è diventata proprietaria esclusiva, e quindi ne inferisce che in un muro non comune ben si possono aprire luci e finestre di tolleranza (art. 584 del Codice civile).

Osserva che l'appellante erroneamente invoca in suo favore l'art. 549, il quale dispone che il comunista di un muro può rinunziare alla comunione, esimendosi dall'obbligo di contribuire alle spese delle riparazioni e delle ricostruzioni di esso, purchè non sostenga un edificio di sua spettanza, mentre nel caso in esame sono piuttosto applicabili gli art. 553, 554 del Cod. civ.

Per questi ultimi articoli, se si dà facoltà al comproprietario di alzare il muro comune, gli si dà egualmente obbligo di fare a sue spese le riparazioni occorrenti pel mantenimento dell'alzata superiore al muro comune, non che le opere abbisognevole a sostener maggior peso; e se il muro comune non è atto a sostenere l'alzamento, è tenuto a farlo ricostruire per intero a sue spese.

Però i detti due articoli non dispongono che il comunista, che non contribuì alle spese delle riparazioni ed opere anzidette, viene a rinunziare o a perdere il diritto alla comunione, come è detto espressamente nello art. 549.

E la ragione di questa differenza è evidente. Nell'un caso le riparazioni e le ricostruzioni sono nell'interesse dei comproprietarii del muro per mantenerlo in istato da servire allo scopo cui è destinato, cioè di dividere le contigue proprietà, e perciò l'obbligo in loro di contribuire alle spese abbisognevole, salva la rinunzia al diritto di comunione forzata, se il condomino non voglia contribuire alle spese.

Nell'altro caso le riparazioni e le ricostruzioni non sarebbero punto necessarie senza l'innalzamento del muro comune, per cui esse si praticano nell'interesse esclusivo di un sol comunista per edificare altri piani di casa; quindi egli solo deve, giustamente, sopportarne la spesa, pur continuando la comunione del muro, che senza l'innalzamento poteva continuare nella condizione e stato di solidità in cui si trovava.

Sarebbe ingiustizia che pel fatto e per lo interesse esclusivo di un sol comunista, l'altro dovesse perdere la comunione del muro.

Se il legislatore, d'altronde, voleva assimilare l'ipotesi contemplata nell'art. 549 a quelle degli art. 553 e 554, in questi come in quello avrebbe esteso il diritto alla rinunzia della comunione del muro, onde, nel silenzio del legislatore, non sarà permesso alle parti confondere le varie disposizioni di legge che prevedono ipotesi ben distinte per ragioni diverse.

Ritenuto in fatto e in diritto che il muro riedificato è comune tra appellante ed appellati, rimane l'ultimo esame, se nel maggiore innalzamento fatto a tutte spese di quella, e diventato di sua esclusiva proprietà, poteva aprir luci o finestre di tolleranza, come ammette l'art. 584 nel muro non comune. Come ognuno vede, l'appellante invoca detto articolo, e gli appellati poggiano la loro difesa, sostenuta dalla sentenza del Tribunale, all'art. 586, che non ha riscontro nelle leggi civili napolitane del 1819.

I due articoli ora accennati prevedono due ipotesi ben distinte, che non si possono confondere, e, per meglio vedernè la differenza, occorre metterli in raffronto l'uno con l'altro per farne meglio risaltare le ragioni che li dettarono.

Con l'art. 584 il legislatore volle, sino a certo punto, rispettare il principio di proprietà esclusiva nei rapporti col proprietario di un fondo contiguo; onde permise al proprietario del muro non comune di aprire luci o finestre colle prescritte cautele, salvo al vicino di acquistarne la comunione, e di far chiudere le finestre nel solo caso che vi appoggiasse il suo edificio.

Nell'altra ipotesi dell'art. 586 venivano in contrasto due interessi, quello della proprietà comune del muro, e quello della proprietà esclusiva della parte sopralzata e prevalse nel concetto del legislatore il maggiore riguardo dovuto alla comunione del muro, col vietarsi financo l'apertura di finestre lucifere nella maggiore altezza del muro, a cui il vicino non aveva voluto contribuire, come si erano proibite finestre o altre aperture nel muro comune, senza il consenso del comproprietario vicino. Prevalse ancora la considerazione di non coartarsi, indirettamente, il vicino a contribuire al maggiore alzamento del muro, o ad appoggiare il suo edificio contiguo, rendendo comune il tratto di muro sopralzato, e ciò per impedire ad ogni costo le finestre o luci di tolleranza.

E qui è bene notare che l'art. 586 del nuovo Codice venne a riempire una lacuna che aveva dato occasione alla quistione che ora si discute, perciocchè sotto l'impero delle leggi civili del 1819 e del Codice francese, dottrina e giurisprudenza furono quasi d'accordo nell'ammettere l'apertura di finestre, non inducenti servitù, nella parte di un muro alzato sul muro comune a spese di un solo dei vicini, perchè in tutti i casi imperava l'art. 597 di esse leggi, mancando al riguardo altra speciale disposizione.

Ciò si è voluto rammentare, perchè quando ad una legislazione ne succede un'altra, e questa, usufruendo dei progressi della dottrina e della giurisprudenza, aggiunge qualche disposizione che prima non figurava in quella abolita, ed eleva a principio di diritto ciò che sotto la passata era nel dominio della interpretazione dei dottori e dei magistrati, è ben chiaro che la nuova disposizione acquista una importanza decisiva per la materia cui si riferisce.

Indarno si asserisce che l'art. 586 non è applicabile al caso in disputa. Esso è così concepito: « Chi ha innalzato il muro comune non può aprir luci o finestre nella maggiore altezza, a cui il vicino non abbia voluto contribuire ». Le quali espressioni comprensive abbracciano a dirittura quelle con inferriate e invetriate fisse; anzi, a parlare proprio, di esse sole intendesi parlare, e fu per questo che il legislatore credette superfluo di specificarle come aveva fatto nell'art. 584.

E ne è prova ben pure che per tutte le altre luci o finestre inducenti servitù furono appositamente scritti gli art. 587 e 588, i quali, invece che proibirle assolutamente, come fu fatto pell'accennato art. 586, limitano il diritto a ragione della distanza.

Per questi motivi, ecc.

OSSERVAZIONI.

Il principio della prima tesi fu affermato anche dalla Cassazione di Torino con decisione 14 ottobre 1885 (*Foro it.*, 1886, I, 88).

Quanto alla seconda tesi, vedasi in senso conforme la sentenza della Corte d'Appello di Roma 18 dicembre 1888 (n. 550).

(Casi pratici).

SOMMARIO.

XXVII. Cornicione esistente dalla parte di un fondo e stillicidio cadente nell'altro fondo: loro apposizione al muro nel tempo della costruzione; le riparazioni del muro comune sono a carico dei proprietari dei due fondi, ecc.

XXVIII. Muro comune in cui esistono da una parte il cornicione e dall'altro lo stillicidio, ma che non sostiene nessun edificio di ragione di uno dei due comproprietarii: quegli, dalla cui parte non havvi alcun suo edificio può liberarsi dalle spese delle riparazioni rinunziando alla comunione.

CASO PRATICO XXVII.

Se tanto il cornicione n. 3 esistente dalla parte del fondo N, che lo stillicidio n. 4, cadente nel fondo O furono apposti al muro nel tempo della costruzione, le riparazioni e le ricostruzioni del muro comune per massima generale sono a carico dei detti due proprietarii; egualmente se tutto è comune, o in caso diverso in proporzione del diritto di ciascuno (art. 548 del Cod. italiano conforme all'art. 655 di quello francese).

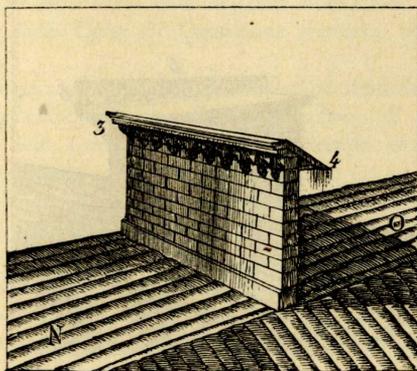


Fig. 30.

Cod. civ. it., art. 548. — Le riparazioni e le ricostruzioni necessarie del muro comune sono a carico di tutti quelli che v' hanno diritto, ed in proporzione del diritto di ciascuno.

Cod. civ. fr., art. 655. — La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

OSSERVAZIONI.

Art. 655. — Il proprietario che ha fatto costruire un muro attiguo al fondo del vicino e di cui quest'ultimo ha acquistato in seguito la comunione, non è tenuto a sopportare da solo le spese della ricostruzione del muro, resa necessaria dai guasti sopravvenuti a questo muro in conseguenza, sia dei vizi di costruzione, sia della insufficienza delle cautele prese dall'intraprenditore o dall'architetto per assicurarne le fondamenta. Queste spese debbono essere a carico di ciascuno dei comproprietarii per metà (salvo ricorso, nella stessa proporzione, contro l'intraprenditore o l'architetto) (Sentenza della Corte di Casazione francese, 17 febbraio 1864).

CASO PRATICO XXVIII.

Se il muro comune, in cui esistono da una parte il cornicione al n. 5, e dall'altra al n. 6 lo sporto del tetto, non sostenesse alcuna opera o edificio di ragione di uno dei due comproprietarii P e Q, questi, dalla cui parte non havvi alcun suo edificio, può esimersi dall'obbligo di concorrere alle spese delle riparazioni o ricostruzioni col rinunciare al diritto di comunione (art. 549 del Cod. italiano conforme all'art. 656 di quello francese).

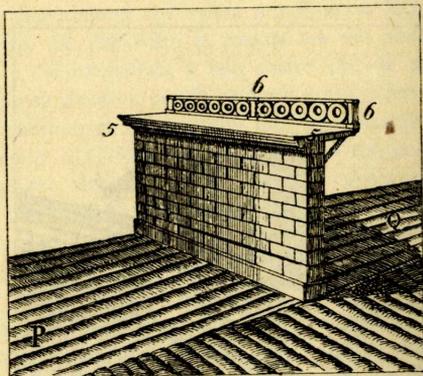


Fig. 31.

Cod. civ. it., art. 549. — Qualunque comproprietario 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 rinuncia però non libera il rinunziante dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni a cui avesse dato causa col fatto proprio.