

Sezione quarta.

DIRITTO DI TERMINAZIONE, OSSIA DI APPOSIZIONE DI TERMINI.

§ 1.º — **Natura di tale diritto, quando ha luogo e da chi può essere domandato.**¹ — La terminazione serve a stabilire la estensione di ciascuna proprietà, constatando legalmente le loro linee rispettive. Non bisogna confonderla colla semplice delimitazione operata con un mezzo qualunque di separazione: essa non constata legalmente i limiti della proprietà e non dispensa dalla terminazione (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 30 dicembre 1818; *Raccolta di sentenze* di SIREY, 19, 232).

L'azione di terminazione è un atto di proprietà, e, per conseguenza, di competenza del Tribunale civile della situazione dei beni (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 27 aprile 1814; *Raccolta di sentenze* di SIREY, 14, 294). Essa è imprescrittibile, la mancanza di collocamento di termini essendo un atto di pura facoltà che non può servire di base alla prescrizione (Codice civile francese, art. 2232): importa quindi all'ordine pubblico che le proprietà siano distintamente separate.

La terminazione è infine dichiarativa e non attributiva di proprietà, vale a dire non può dar più terreno di quello che ne porti il titolo di proprietà.

Ogni proprietario può obbligare il suo vicino alla terminazione delle loro proprietà contigue (Codice civile italiano, art. 441; Codice civile francese, art. 646).² Se non vi è contiguità, non

¹ Quantunque l'obbligazione di soffrire la terminazione dei fondi non riten-gasi da molti una servitù, come lo dimostra il nostro Codice, il quale ha disposto su di essa in altra sede, a differenza di altri Codici, pure noi ne trattiamo in questa parte. La stessa osservazione può farsi per altri oggetti consimili posti da altri Codici sotto il titolo delle servitù prediali (*services fonciers*) e dal nostro in altra sede.

² Parecchi credono che la terminazione dovrebbe essere obbligatoria a tutti e non solo facoltativa fra i vicini, ad istanza del più interessato e diligente, per evitare l'incertezza nelle proprietà e nei catasti, molte frodi nelle arature e simili, molti insensibili inoltramenti e lunghe liti, a danno per lo più dei meno prepotenti, meno litigiosi o meno vigilanti.

In tale senso si fecero istanze e voti nei Consigli dipartimentali di Francia

havvi luogo alla terminazione: tale è il caso in cui le proprietà siano separate da una riviera o da una strada.

Un sentiero privato, un semplice ruscello, un burrone che fan parte delle proprietà che li costeggiano e non formano se non una semplice delimitazione, non impediscono il diritto di terminazione, a meno che essi siano stati riconosciuti come termini, mediante qualche titolo. Ma una chiusura stabilita fra le proprietà per mezzo di una siepe o di un muro, è una presunzione di terminazione, ed allora il proprietario che pretende di non avere la sua estensione di terreno, non può intentare che un'azione di rivendicazione di ciò che gli manca, e non l'azione di terminazione (DOMAT, *Leggi civili*, lib. II, tit. VI, sez. 1.^a, n. 1; Sentenza della Corte d' Appello di Besançon, 10 marzo 1828; *Raccolta di sentenze* di SIREY, 28, 275).

Sebbene l'azione di terminazione non si intenti direttamente che al vicino, la proprietà del quale è immediatamente contigua, chi domanda la terminazione può chiamare in causa, senzachè vi sia bisogno che questa messa in causa sia preventivamente ordinata dal Tribunale, i vicini del vicino, cioè, i proprietari dei fondi non contigui al suo, ma di cui è necessaria la presenza per operare la terminazione (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 20 giugno 1855; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1856, I, 312).

La terminazione può essere domandata da chiunque possieda un fondo come proprietario, senza essere obbligato a giustificare i suoi diritti di proprietà al vicino, il quale non ha qualità per discuterli. Questa opinione sostenuta da TOULLIER (*Théorie du Code civil français*, n. 181) e da AUBRY e RAU (*Cours de droit civil*, t. II, p. 223, nota 10) e consacrata dalla giurisprudenza (DALLOZ, v. *Servitù*, n. 374), è combattuta dal PARDESSUS (*Servitudes*, t. II, n. 331) e dal LAURENT (*Principes de droit civil*, t. VII, n. 423).

La terminazione può essere domandata dal proprietario indiviso, dall'enfiteuta, dall'usufruttuario, dall'usuario, da un privato

e si poteva nel nuovo Codice penale italiano, a meglio provvedere a ciò, cominciare ammende ai contravventori a pro del Comune, cointeressato nello stabilimento o nella conservazione dei termini in armonia ai libri censuarii.

I citati articoli del Codice civile francese e di quello italiano contengono disposizioni meramente facoltative.

contro un Comune, uno stabilimento pubblico e viceversa, dai Comuni e dagli stabilimenti pubblici fra loro e dallo Stato o contro lo Stato (Legge francese 13 ventoso, anno XIII).

Il tutore senza autorizzazione del consiglio di famiglia, chi fu immesso nel possesso provvisorio senza autorizzazione del Tribunale, il marito senza l'intervento della moglie, come pure il minore emancipato possono esercitare l'azione di terminazione, quando non v'è contestazione nè sulla proprietà, nè sui titoli. Altrimenti il tutore non può intenderla che coll'autorizzazione del consiglio di famiglia, l'impresso nel possesso provvisorio coll'autorizzazione del Tribunale, il marito col concorso della moglie ed il minore emancipato coll'assistenza del suo curatore (POTHIER, *Della Società*, n. 232; Codice PERRIN, n. 452; LAURENT, n. 426; AUBRY e RAU, t. II, p. 223). Il DELVINCOURT però (*Cours de droit civil*, t. I, p. 157, nota 6) è di parere contrario.

L'oppositore all'azione di terminazione intentata dall'usufruttuario può sempre esigere che il nudo proprietario sia messo in causa, affinché il regolamento dei limiti sia definitivo pei fondi contigui (MERLIN, *Rep.*, v. *Terminazione*, n. 3).

L'apposizione dei termini non può essere domandata dall'affittuario che, in caso di disordine occasionato nel suo godimento dalla mancanza di terminazione, esigerà dal proprietario che vi faccia procedere.

§ 2.º — **Come si opera la terminazione.** — La terminazione in Francia e nel Belgio può farsi all'amichevole se le parti sono d'accordo, maggiori e padrone dei loro diritti: se no deve farsi in giudizio per mezzo di tre periti agrimensori nominati dalle parti o dal Tribunale, ai quali le parti rimettono i loro titoli e le loro indicazioni.¹

Secondo l'articolo 253 del Codice di Procedura civile italiano la perizia è fatta da uno o da tre periti, secondo che sia stabilito dalle parti, o ordinato dall'Autorità giudiziaria.

Se le parti non si siano precedentemente accordate nella nomina dei periti, questa si fa con l'ordinanza o con la sentenza che ammette la perizia.

Se la terminazione è amichevole, l'atto di nomina dei periti sottoscritto dalle parti preciserà i poteri che son loro concessi

¹ Parlando nel primo volume delle perizie, vi abbiamo riportato i relativi articoli del nostro Codice di Procedura civile.

ed i fondi di cui si tratta di marcare i limiti. Quest'atto può essere fatto in forma privata; ma è meglio farlo davanti a notaro, poichè ha per oggetto di constatare diritti di proprietà.

I periti procedono dapprima all'esame dei titoli; ¹ in seguito alla misura delle terre ed alla ricognizione degli antichi termini, se ve ne sono. ² Partecipando la loro missione della natura dell'arbitrato, possono spesso pronunciare sopra tutte le difficoltà pregiudicivevoli alla terminazione.

Si determina la estensione di ciascuna proprietà, secondo i titoli, a meno che uno dei proprietari abbia prescritto al di là dei suoi titoli mediante un possesso di trent'anni.

Se i titoli non dicono nulla sulla estensione della proprietà, si divide egualmente per metà, quando non vi è possesso contrario. In mancanza di titoli od in caso di differenza di estensione enunciata nei titoli, si mantiene il possesso.

L'anzianità dei titoli non è una ragione di preferenza.

Se uno dei vicini ha titoli che determinano la estensione della sua proprietà e l'altro non ne abbia od abbia titoli che la portano all'incirca, si accorda al primo la misura enunciata nei suoi titoli.

I confini ben precisati, indicati dai titoli, rimasti apparenti e che rendono poco probabile un'usurpazione, devono essere adottati piuttosto che la estensione indicata negli stessi titoli.

Quando la estensione enunciata nei titoli eccede l'insieme delle proprietà vicine e non si può rimproverare all'uno dei pro-

¹ Basta che si rimettano i titoli al perito agrimensore al tempo della sua operazione, nè è necessario di produrli prima in causa (PARDESSUS, loc. cit. numero 119; Leg. 8, § 1, Dig. *Fin. reg.*; POTHIER, *Della Società*, n. 233; VOËT, *Com. ad Pandectas*, l. X, t. I, n. 9).

I periti possono sempre nelle loro operazioni assumere informazioni da vicini disinteressati (LEPAGE, *Lois des bâtimens*, t. IV, pag. 147; ABECCLESIA, *obs.* 142; PARDESSUS, loc. cit., n. 121). Il loro giudizio è riguardato come autentico, e fa fede di ciò che enuncia, nè di regola si ammette la prova testimoniale in contrario (MERLIN, v. *Perito (Expert)*, n. 6; Leg. 1, Cod. *de testib.*).

² È naturale che quando i periti non possano terminare l'operazione nel giorno indicato, questa è da essi prorogata ad altro giorno ed ora certi, senza bisogno di citazione, nè di notificazione.

Se i periti non possono compiere le loro operazioni nel termine stabilito, possono prima della scadenza domandare una proroga.

La proroga è domandata con ricorso al presidente, il quale, udite le parti, provvede (articolo 263 del Codice di Procedura civile italiano).

prietarii d'essersi lasciato usurpare sulla sua parte o di averla diminuita in altro modo, ciascuno deve soffrire una riduzione proporzionale (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 2 maggio 1866; *Raccolta di sentenze* di SIREY, 1868, I, 89).

Se al contrario a quantità totale dei terreni fosse più grande di quella portata dai titoli, l'eccedenza sarebbe pure divisa proporzionatamente, e se la situazione dei luoghi e le convenienze vi si opponessero, bisognerebbe darla intieramente ad un solo proprietario, mediante un compenso in danaro per gli altri. Se uno di essi avesse oltre alla sua parte più terreno di quello che non ne manchi all'altro, non si darebbe a quest'ultimo che ciò che gli manca e l'eccedenza rimarrebbe a quello che la possedesse. Ma se ciò che eccede da una parte non basta per rimpiazzare ciò che manca dall'altra, non si dà a quello che ha meno, niente più che quella eccedenza; perocchè chi ha troppo non è obbligato a fornire ciò che manca al suo vicino a detrimento della sua proprietà. Infine si lascia l'eccedenza a chi la possiede, se ne è pacifico possessore dopo il tempo necessario per prescrivere.

I periti procedono in seguito alla determinazione dei confini ed allo stabilimento dei nuovi termini che avranno i fondi. Essi possono adottare confini naturali ed immutabili, quali una montagna, una riviera, un bosco, una strada pubblica, un edificio ed altre cose,¹ oppure porre termini che si dicono mobili, perchè si possono spostare facilmente.

La forma dei termini mobili varia secondo gli usi locali. Essi sono alberi od una siepe, un fossato, una scarpa od un muro, ecc.: il più delle volte sono pietre di una certa grossezza, piantate agli angoli dei fondi, ed intorno alle quali si pongono altre piccole pietre che si chiamano testimoni, per attestare che sono termini e non pietre ordinarie che si trovino là per caso.

Se i periti non avessero da fare che la ricognizione dei termini indicati dai titoli e dai piani, essi verificherebbero se le pietre trovate nei luoghi designati sono termini e stabilirebbero la estensione del fondo tirando una linea da un termine all'altro.

¹ Altri segni di delimitazione, come fossi, vie private, alberi, rivi privati o simili non osterebbero all'azione (ZACHARIAE, *Cours de droit civil français*, loc. cit.; DURANTON, *Cours de droit français suivant le Code civil*, t. III, p. 80; Leg. 4, in fin., Leg. 5, 6, Dig. *Fin. reg.*; SIREY, t. XIX, p. 232).

Finalmente i periti, tenuto conto delle osservazioni che credessero di fare le parti nel proprio interesse, ¹ redigono un processo verbale delle loro operazioni che precisano esattamente i confini ed il sito dei termini che hanno stabilito, e se, nella terminazione amichevole, la loro relazione conviene alle parti, queste riconoscono i termini mediante un atto privato o davanti a notaro. Quest'ultimo modo è preferibile; poichè è utile che i confini delle proprietà siano determinati per atto autentico.

Nella terminazione giudiziaria, la relazione dei periti è sottoposta al Tribunale che la omologa e determina per sentenza i confini tracciati.

Secondo l'articolo 266 del Codice di Procedura civile italiano, il presidente può ordinare che la relazione dei periti sia ricevuta dal Cancelliere della Pretura del Mandamento in cui la perizia fu eseguita, o di quella della residenza di uno dei periti, e il Cancelliere trasmette immediatamente la relazione in originale alla Cancelleria dell'Autorità giudiziaria che ha ordinato la perizia.

La terminazione si fa a spese comuni (Codice civile italiano, art. 441; Codice civile francese, art. 646), ² nel senso che le spese dell'operazione materiale del piantamento dei termini saranno sopportate per metà da ciascuno dei due proprietari. Quanto alle spese d'agrimensura, se la misura delle proprietà rispettive è necessaria, esse devono essere sopportate proporzionalmente alla estensione di ciascuna proprietà. Esse possono anche essere considerate come spese di processo e lasciate a carico della parte che soccombe.

Le spese dei procedimenti che possono sorgere in occasione

¹ Secondo l'articolo 262 del nostro Codice di Procedura civile, le parti possono fare ai periti, nel corso delle loro operazioni, le osservazioni che credono del proprio interesse, e di queste deve farsi menzione nella relazione.

L'articolo 264 poi dice: « I periti fanno una sola relazione, nella quale devono esprimere un solo avviso motivato a pluralità di voti. In caso di divergenza di opinioni fra i periti si esprimono i motivi delle diverse opinioni, senza indicare il nome dei periti che le hanno espresse. I periti non possono corredare la loro relazione di piani e tipi, salvo che sia stato loro ingiunto con l'ordinanza o con la sentenza, o vi sia consenso delle parti. »

² Quanto all'onorario dei periti l'articolo 267 del nostro Codice di Procedura civile dice: « L'onorario dei periti è tassato dal Presidente con ordine di pagamento in margine del processo verbale, e il provvedimento ha forza di sentenza spedita in forma esecutiva contro la parte che ha chiesto la perizia, e, se questa fu ordinata d'ufficio, solidalmente contro tutte le parti interessate. »

di terminazione, devono del resto, come in ogni altra materia, essere sopportate dalla parte che soccombe, e questa regola è applicabile alle spese dell'istanza giudiziaria di terminazione, che l'una delle parti fosse stata obbligata ad intentare contro l'altra, perchè questa si rifiutava all'operazione della terminazione.

Una volta operata, la terminazione fa ostacolo, durante trent'anni, ad una nuova domanda. Un proprietario non può infatti costringere il suo vicino a ricominciare, senza reale utilità, l'operazione della terminazione. Ma se, in seguito ad un caso fortuito, per esempio, un'inondazione, i termini fossero stati spostati o distrutti, ciascuno dei vicini avrebbe il diritto di domandarne il ristabilimento in esecuzione del processo verbale anteriore di terminazione.

Il Codice penale francese punisce coloro che hanno spostato o soppresso termini col carcere e coll'ammenda, art. 545 e 546: il Codice penale italiano del 1859, coll'art. 671 punisce colla pena del carcere non minore di un anno chiunque avrà dolosamente traslocato o smosso termini od alberi di confine. Quello ora vigente del 1889, coll'art. 424 li punisce, a querela di parte, con la reclusione o con la detenzione sino a sei mesi e con la multa sino a lire cinquanta.

Sezione quinta.

DIRITTO DI CHIUSURA DEI FONDI.

Ogni proprietario ha diritto di chiudere il suo fondo (Codice civile italiano, art. 442; Codice civile francese, art. 647);¹ ma non può usare di questo diritto in modo da affrancarsi dalle servitù naturali, legali o convenzionali: così deve lasciare un

¹ I diritti di servitù spettanti ai terzi sono in ispecie quelli di servitù di passaggio, più o meno libero, e quelli del corso delle acque pluviali (PARDESSUS, *Delle servitù*, n. 134).

Si tratta nell'articolo di un diritto facoltativo e naturale, e così anche imprescrittibile (come l'azione per lo stabilimento o il ristabilimento dei termini) (ZACHARIAE, t. I, § 238, note; PARDESSUS, *Delle servitù*, n. 130), derivato dal diritto di proprietà, ritenendosi abrogate le consuetudini contrarie (V. MALEVILLE, *Sull'articolo 647 del Codice civile francese*).

passaggio alle acque che è obbligato di ricevere dai fondi superiori, ed un passaggio sufficiente al proprietario di un fondo rinchiuso nel suo (Codice civile italiano, art. 593; Codice civile francese, art. 682).

Un proprietario non può chiudere quando gli abitanti di un Comune hanno sul suo terreno il passo od il pascolo comune fondato sopra un titolo (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 13 dicembre 1808; *Raccolta di sentenze* di SIREY, 9, 72 e sentenze della Corte d'Appello di Liegi, 5 gennaio 1837 e 16 luglio 1859; PAS. 1837, 2, 7; 1860, 2, 142).¹

Quando il vicino si pretende chiuso dallo stesso recinto, è giusto che esso partecipi alle spese di stabilimento o di mantenimento, sebbene fuori delle città e dei sobborghi, la chiusura comune non sia obbligatoria fra vicini.

Ciò premesso, diremo che sotto le leggi Napoleoniche e quelle del reame di Napoli, le quali, come oggetto della servitù legale di passaggio, rilevano la sola coltivazione del podere, la dottrina e la giurisprudenza furono larghe tanto che compresero nella stessa linea dei bisogni agrarii gli industriali e finanche i personali, ed applicarono la servitù stessa indistintamente ai fondi rustici ed urbani. Oggi per il senso letterale dell'articolo 593 del Codice civile italiano, e non per istudio di giurisprudenza o dottrina, la servitù di passaggio deve riconoscersi comune ai campi ed agli edifizii.

La disposizione del citato articolo per la quale il proprietario, il cui fondo è circondato da altri fondi, e che non ha uscita sulla pubblica via, nè può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sui fondi vicini per la coltivazione e pel conveniente uso del proprio fondo, è solo applicabile quando trattasi di fondi coltivati e non può quindi valere per ottenere il passaggio da una camera di abitazione per recarsi ad un fondo.

Affinchè si possa pretendere la servitù legale di passaggio sul fondo del vicino, è necessario il concorso di questi due estremi:

1.º Che il fondo sia circondato da fondi altrui e non abbia uscita sulla via pubblica;

¹ Di contraria opinione sono DEMOLOMBE (*Droit civil français*, n. 288) e LAURENT (n. 445).

2.º Che il passaggio serva alla costruzione od al conveniente uso del fondo intercluso.

Per designare il primo estremo non è necessario di esprimere la mancanza di ogni altro passaggio (all' infuori di quello reclamato) e di una uscita sulla via pubblica: basta dire che il passaggio preteso sul fondo del vicino, è l' unico per cui si possa accedere al fondo intercluso.

Deve poi ritenersi fondo chiuso e dar quindi diritto alla servitù legale di passaggio non solo quello che sia materialmente chiuso, ma anche quello che ha accesso alla via pubblica, quando tale accesso sia soverchiamente angusto, e non sia suscettivo di essere allargato, e quando pure lo potesse, sarebbe sempre inservibile per la coltivazione del fondo.

Se il proprietario crea un nuovo modo di coltivazione del suo fondo, per cui si renda insufficiente il passaggio precedentemente praticato, ha diritto di chiedere che esso venga ampliato, sebbene i limiti attuali del passaggio siano stati fissati per convenzione o per sentenza.

Anche colui il quale rende a coltura un suo fondo che prima non era coltivato, e quindi non necessitava di passaggio, ha diritto di chiedere il passaggio reso necessario dal genere di coltura da lui adottato.

La servitù legale di passaggio compete non solamente per la coltura agricola del fondo, ma ancora per l' attuazione di una impresa industriale, e così per l' esercizio di una cava di pietra aperta nel fondo stesso.

Quantunque un fondo sia munito di passaggio sufficiente per la sua coltivazione, tuttavia, se il proprietario destina parte di esso ad un nuovo modo di coltura per la quale quel passaggio riesca insufficiente, nascono per questa parte del fondo le condizioni del fondo chiuso e il diritto al passaggio legale.

In ogni caso prima di aggravare una servitù a carico di un fondo, o imporne una nuova a motivo di mutata coltivazione, o di un' intrapresa industriale, il giudice deve esaminare se tale mutazione od impresa rivestano un carattere serio.

Il solo fatto che l' impresa industriale siasi già altra volta tentata nel fondo, ed indi siasi abbandonata, non è un motivo sufficiente per dire che essa non sia seria, potendo le mutate condizioni dei tempi e dei luoghi, rendere vantaggiosa una industria che prima non lo era.

Giova inoltre rilevare che non altrimenti si può ottenere un passaggio necessario se non attenendosi alle norme fissate dagli articoli 593 e 594 del Codice civile. Non legittimano la pretesa di una servitù di passaggio le circostanze che due fondi venduti separatamente con garanzia di libertà furono posseduti dallo stesso proprietario nello stato da cui risulta la servitù e che l'acquirente di uno dei due fondi tollerò per qualche tempo il passaggio, e che questo è indispensabile all'accesso dell'altro fondo.

Tali circostanze si potrebbero solo utilmente invocare in giudizio di manutenzione.

La Corte d'Appello di Casale colla sentenza 14 aprile 1869 (*Giurispr.*, VI, 471) stabiliva che la disposizione dell'articolo 596 del Codice civile contempla la sola servitù di passaggio indotta dalla necessità per essere il fondo intercluso. Il diritto di passaggio concesso dall'art. 593 a favore del fondo circondato da fondi altrui nasce di pien diritto ed in forza della legge al verificarsi del fatto della chiusura del fondo per cui non si abbia accesso sulla via pubblica.

Il diritto di passaggio concesso dalla legge a favore del fondo intercluso cessa non ostante che da tempo immemorabile siasi praticato, se cessa di essere intercluso.

Ecco ora altre decisioni su questo importante argomento.

Se in conseguenza della convenzione il passaggio esisteva, ma venne in seguito a mancare per fatto di chi ne pretenda un altro, tale passaggio non può dirsi necessario (Sentenza della Corte d'Appello di Torino, 27 marzo 1866; *Giurispr.*, V, 432).

La necessità del passaggio esistente a favore di un fondo cessa per le porzioni che da questo furono smembrate ed alienate, le quali abbiano altro passaggio (Sentenza della Corte d'Appello di Casale, 8 giugno 1868; *Giurispr.*, XX, 506).

Colui il quale nel fabbricare un muro lascia un'apertura per la quale un individuo possa passare per recarsi ad un suo fondo, riconosce la necessità del passaggio (Sentenza della Corte d'Appello di Torino, 9 gennaio 1866; *Giurispr.*, VI, 126).

Anche secondo la dottrina più benigna, la quale ammette potersi dar diritto al passo coattivo sui fondi altrui per una necessità non assoluta (come quando si tratta di fondo chiuso da ogni parte, non avente possibilità d'accesso alla via pubblica), ma soltanto relativa, occorre giustificare il danno gravissimo e quasi intollerabile, al quale colui che la reclama trovasi esposto essen-

done privo, e il nessuno o lieve aggravio temibile per l'altra parte nell'accordarglielo (Sentenza della Corte d'Appello di Lucca, 30 novembre 1871; *Giurispr.*, IX, 484).

La servitù legale di passaggio non può pretendersi per la sola ragione che la strada esistente sia alquanto più lunga e incomoda, soprattutto se per relazione di periti risulta che con poca spesa può essere ridotta a conveniente passaggio (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino, 28 luglio 1874; *Giurispr.*, XII, 33).

Se il passaggio esistente diviene in seguito insufficiente per avere il proprietario adottato un modo di coltura del fondo, per cui sia necessario un passaggio più ampio, può il proprietario chiederne l'ampliamento (Sentenza della Corte d'Appello di Casale, 18 maggio 1869; *Temi casalese*, II, 335).

Alla domanda di passaggio necessario non si può opporre l'eccezione di essersi prescritta la proprietà del fondo libera da servitù (Sentenza della Corte d'Appello di Napoli, 23 dicembre 1872; *Gazzetta del Procuratore*, VIII, 368).

CAPITOLO III.

SERVITU' STABILITE DALLA LEGGE.

Queste servitù hanno per oggetto, sia l'utilità pubblica o comunale, sia l'utilità dei privati (Codice civile italiano, art. 533; Codice civile francese, art. 649).

Sezione prima.

SERVITU' STABILITE DALLA LEGGE PER PUBBLICA UTILITÀ.

Si comprende fra queste servitù il divieto di far costruzioni ad una certa distanza dal margine delle riviere, dalle piazze forti, nella zona di frontiera del regno, vicino a boschi ed a foreste dello Stato, a cimiteri, e nella linea delle dogane e il divieto d'aprire, senza autorizzazione, una cava od una miniera.

§ 1.º — **Sentieri di allaggio e margini liberi o cigli esterni.** — In Francia e nel Belgio nessuna costruzione, rico-

struzione, piantagione o chiusura può essere fatta a meno di 30 piedi (9 metri e 24 centimetri) dalla sponda di una riviera navigabile od atta alla fluitazione, dalla parte in cui si fa l'allaggio; ed a meno di 10 piedi (3 metri e 24 centimetri) dall'altra parte (*Ordinanza reale*, emanata nell'agosto 1669). Ogni proprietario di fondi confinanti colle riviere e coi rivi atti alla fluitazione a rischio e pericolo è tenuto a lasciare lungo le sponde 4 piedi (un metro e tre decimetri) pel passaggio degli addetti alla condotta dei legnami che si fanno fluitare (*Decreto del Direttorio, ecc.*, del 13 nevoso, anno V).

I proprietari non possono fare veruna piantagione, nè costruzione o ricostruzione sul terreno gravato dalla servitù. Se piantano o costruiscono coll'autorizzazione dell'Autorità amministrativa od almeno col suo consenso, non ne risulta per essi nessun diritto, e l'autorizzazione che loro è stata data è sempre revocabile: essa non è, in certo modo, che una tolleranza; così, in caso di espropriazione per causa d'utilità pubblica, non si tiene verun conto ai costeggianti espropriati del valore di queste costruzioni o piantagioni (Sentenza della Corte d'Appello di Gand, 17 luglio 1869; PAS. 1870, 2, 52).

Parimente, non è permesso di piantare, senza l'autorizzazione governativa, se non alla distanza di venti metri dal margine libero delle strade ferrate, per gli alberi di alto fusto, ed alla distanza di sei metri per le piante limitari e per gli altri alberi. La stessa autorizzazione è richiesta per gli ammassi o depositi di pietre, per le fabbriche e le altre costruzioni entro una distanza di otto metri.

È vietato di aprire, senza autorizzazione, cave di sabbione o cave e miniere a cielo aperto, lungo strade ferrate, nella distanza di venti metri.

Lo stesso divieto infine è fatto per i tetti di paglia, come pure per ogni deposito di materie combustibili, come i pagliai (Legge 15 aprile 1843, art. 1-3).

In Italia questa materia è regolata dalla Legge 20 marzo 1865, n. 2248, alleg. F, la quale stabilisce quanto ai fiumi navigabili, che i beni laterali ad essi sono soggetti alla servitù della via alzaia, detta anche d'attiraglio o di marciapiede.¹

¹ In Francia e nel Belgio dicesi strada o sentiero d'allaggio. L'allaggio è

Dove la larghezza di questa non è determinata da regolamenti e consuetudini vigenti, s'intenderà stabilita a cinque metri. Essa insieme alla sponda fino al fiume dovrà dai proprietari essere lasciata libera da ogni ingombro od ostacolo al passaggio di uomini e di bestie da tiro.

Le opere dell'adattamento e della conservazione del piano stradale sono a carico dello Stato. Però i guasti provenienti dal fatto dei proprietari del terreno saranno riparati a loro spese.

Nel caso che per corrosione del fiume si debba trasportare la via alzaia, lo sgombrò del suolo dagli alberi e da ogni altro materiale sarà fatto a spese dello Stato, restando a disposizione del proprietario gli alberi ed i materiali medesimi.

Il diritto dei proprietari frontisti di munire le loro sponde nei casi previsti dall'articolo 121 della Legge 20 marzo 1865, allegato F,¹ è subordinato alla condizione che le opere o le piantagioni non arrechino nè alterazione al corso ordinario delle acque nè impedimento alla sua libertà, nè danno alle proprietà altrui, pubbliche o private, alla navigazione, alle derivazioni ed agli opificii legittimamente stabiliti, ed in generale ai diritti dei terzi.

L'accertamento di queste condizioni è nelle attribuzioni del Prefetto.

l'azione di alare o tirare con una corda un bastimento per un fiume od un canale, con la forza d'uomini o di cavalli.

Il FANFANI nel suo *Vocabolario della Lingua italiana* (Firenze 1881) non ha nè allaggio, nè restara; ha solo alzaja, alzajo, alzana.

Vedansi i nostri *Regolamenti edilizii con speciale riguardo all'allineamento*.

¹ I progetti per costruzioni o modificazioni di argini e per altre opere idrauliche, quantunque d'interesse puramente consorziale, non potranno eseguirsi senza la previa omologazione del Prefetto.

Quando l'opera sia di grande importanza e quando concorrano nella spesa lo Stato e la Provincia, il Prefetto prima di omologarne il progetto, chiederà l'autorizzazione al Ministero dei Lavori Pubblici.

Sono eccettuati i provvedimenti temporanei d'urgenza, per i quali si procederà in conformità di speciali disposizioni regolamentari a questi casi relativi.

Sono eccettuate altresì le opere eseguite dai privati per semplice difesa aderente alle sponde dei loro beni, che non alterino in alcun modo il regime dell'alveo.

Le questioni tecniche che insorgessero circa la esecuzione di queste opere saranno decise in via amministrativa dal Prefetto, con riserva alle parti, che si credessero lese dalla esecuzione di tali opere, di ricorrere ai Tribunali ordinarii per esperire le loro ragioni.

Gli articoli 168 e 169 della Legge sui Lavori Pubblici enumerano i lavori e gli atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, sui loro alvei, sulle loro sponde e difese, come pure le opere e gli atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del Prefetto e sotto l'osservanza delle condizioni da esso imposte.

Quanto infine alle strade ferrate diremo anzi tutto, che è proibito a chiunque, costruire muri, case, capanne, tettoie od altro qualsivoglia edificio, e di allevare piante a distanza minore di sei metri dalla linea della più vicina ruotaia di una strada ferrata, la quale misura dovrà, occorrendo, aumentarsi in guisa che le anzidette costruzioni non riescano mai a minore distanza di due metri dal ciglio degli sterri, o dal piede dei rilevati. Tali distanze potranno essere diminuite di un metro per le siepi, muricciuoli di cinta e steccati di altezza non maggiore di un metro e cinquanta centimetri.

Chi costruisce od esercita la strada ferrata è in diritto di richiedere che siano accresciute le dette distanze a misura conveniente per rendere libera la visuale alla portata necessaria per la sicurezza della locomozione al lato convesso dei tratti curvilinei.

Laddove le strade ferrate sono in rilevato non minore di tre metri i proprietari dei beni laterali non potranno praticare alcuno scavamento a distanza minore di tre metri dal piede del rilevato medesimo.

È proibito a chiunque di costruire a distanza minore di venti metri dalla più vicina ruotaia di una strada ferrata, la quale si eserciti con macchine a fuoco, delle case o capanne in legno ed in paglia o con copertura di legno o di paglia, o di fare cumuli di qualsivoglia materia combustibile.

Tale divieto non deve però intendersi esteso ai depositi temporanei dei prodotti del suolo che si fanno al tempo del raccolto.

I depositi di pietre o di qualunque materiale incombustibile nei terreni laterali ad una ferrovia, quando si elevino al di sopra del livello delle ruotaie, dovranno essere tenuti alla distanza non minore di sei metri dalla linea della più vicina ruotaia, la quale misura dovrà, occorrendo, come sopra abbiamo avvertito, aumentarsi in guisa che i suddetti depositi non riescano mai a minore distanza di due metri dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.

Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie

e le particolari circostanze locali lo consentano, con Decreto ministeriale, sentito il parere del Consiglio dei Lavori Pubblici, potranno essere autorizzate delle riduzioni alle distanze sopra ricordate.

In tali casi però, se si tratta di ferrovie non esercitate dallo Stato, dovranno sempre, intendersi le osservazioni dei concessionarii dell'esercizio.

Se all'epoca dello stabilimento di una strada ferrata esisteranno nelle proprietà laterali, a distanze minori di quelle precedentemente descritte, degli edifizii, capanne, piantamenti, siepi, steccati, muricciuoli di cinta, cumuli di materie qualunque o scavamenti, i proprietarii potranno venire obbligati ad abbattearli o toglierli, od a colmarli, quando ciò sia riconosciuto necessario per la sicurezza pubblica o per la conservazione e regolarità dell'esercizio delle strade.

In siffatto caso, ove non risulti che la esistenza degli anzidetti oggetti abbia cominciato dopo che la linea della ferrovia era stata fatta conoscere al pubblico o con piani esecutivi definitivamente approvati, o con visibili tracciamenti definitivi sul terreno, sarà dovuta ai proprietarii una competente indennità da determinarsi nel modo prescritto dalla legge sulle espropriazioni per causa di utilità pubblica.

I fabbricati e gli scavamenti pei quali non risulti necessario l'abbattimento od il riempimento, potranno essere mantenuti nello stato in cui si trovano, e potranno farvisi quelle innovazioni soltanto che non tolgano loro la riconosciuta innocuità.

Per la esecuzione delle disposizioni precedenti che costruisce la ferrovia dovrà, entro il termine non maggiore di un mese dalla data della pubblicazione dei piani definitivi, procedere a regolari descrizioni degli oggetti in esse contemplati.

§ 2.º — **Divieto di fabbricare attorno alle piazze di guerra e nella zona di frontiera.** — Il divieto di fabbricare ad una certa distanza dalle piazze di guerra è regolato in Francia e nel Belgio dalla Legge dell'8-10 luglio 1790 e dal Decreto-Legge del 4 febbraio 1815 (Sentenza della Corte d'Appello di Bruxelles, 29 maggio 1866; PAS. 1866, 2, 185).

È vietato ad ogni persona di costruire o ricostruire case o muri, fare elevazioni, far cantine, scavar pozzi o fare ogni altro scavo nella distanza di cento tese o 1800 piedi dall'estremità dello spalto più avanzato delle piazze forti, sotto pena che tutte le

dette opere vengano distrutte a spese di coloro che le avranno fatte (Decreto-Legge del 4 febbraio 1815, art. 1).¹

Tuttavia, sull'autorizzazione del dipartimento della guerra, i proprietari di terreni situati nel raggio riservato potranno costruirvi baracche o piccoli fabbricati di legno, sotto le condizioni da prescriversi loro, e specialmente quella che si potrà, secondo le circostanze del servizio, demolirli o farli demolire senza alcuna indennità (*Ivi*, art. 3).

Parimente le opere che esistevano alla data del 4 febbraio 1815 hanno potuto restare provvisoriamente fino a che le circostanze del servizio esigessero la loro distruzione, *salvo indennità al proprietario, se v'ha luogo* (*Ivi*, art. 2).

I Regi Decreti del 22 giugno 1816 e del 14 agosto 1824 subordinano all'autorizzazione del dipartimento della guerra le escavazioni, quali cave, pozzi delle miniere, miniere, ecc., entro un raggio di 585 metri dalle fortificazioni.

Una sentenza della Corte di Cassazione di Bruxelles dell'8 dicembre 1862, ha deciso che i proprietari dei fabbricati posti nella zona militare, e specialmente nel raggio strategico del nuovo circuito di Anversa, possono ripararli e ristaurarli senza l'autorizzazione del dipartimento della guerra (PAs. 1862, 2, 270).

Nessuna legge ha stabilito, nella zona delle frontiere, veruna servitù speciale sulle proprietà private, per la difesa del territorio. Tuttavia, i lavori che non si possono fare se non coll'autorizzazione delle amministrazioni civili, vi sono inoltre soggetti all'autorizzazione dell'Autorità militare, che li proibisce, se sono dannosi alla difesa del territorio (DELALLEAU, p. 443).

In Italia le proprietà Fondiarie in vicinanza delle opere di fortificazione sono soggette a servitù nei limiti determinati dalla Legge 19 ottobre 1859, n. 3748, e dal Regolamento relativo 22 dicembre 1861, n. 406.

Sono parimente soggette a servitù quelle proprietà fondiarie che circondano gli stabilimenti militari, nei quali si confeziona, si manipola o si conserva la polvere da fuoco o altra materia esplosiva.

All'esterno delle fortificazioni delle piazze o dei posti fortificati, l'estensione soggetta a servitù si divide in tre distinte zone

¹ Una Sentenza della Corte d'Appello di Bruxelles (24 febbraio 1826) ha deciso che questa disposizione è applicabile alle piantagioni di alberi e di siepi.

determinate da altrettanti poligoni circoscritti alle fortificazioni, per le quali sono stabiliti gradi diversi di servitù, secondo la loro distanza dalle fortificazioni medesime.

Nell'estensione di tutte le zone è proibito di aprire strade o fossi, fare scavi o elevazioni di terreno, se non previa partecipazione all'Autorità militare, la quale potrà sottoporre l'esecuzione alle condizioni che crederà necessarie nell'interesse della difesa militare.

È del pari proibito di tener deposito di qualunque siasi oggetto, salvo temporariamente, nei luoghi che saranno indicati dalla Direzione del Genio militare.

Potranno però essere liberamente depositate materie che servono di concime, purchè non siano accumulate ad un'altezza maggiore di metri uno e venti centimetri.

È inoltre vietato di eseguire veruna operazione topografica senza l'autorizzazione del Ministero della Guerra; la quale non potrà essere ricusata per le operazioni relative alla misurazione delle proprietà.

Nella terza zona è proibita inoltre ogni costruzione in muratura, eccetto quella delle semplici tettoie con pilastri e muri sottili, purchè l'altezza del suolo al comignolo non oltrepassi metri sette.

Nella seconda zona è egualmente proibita ogni costruzione in muratura. È solo permesso di costruire in legno o terra senza che si possono adoprare pietre, mattoni, calce, malta, salvo per l'intonaco delle pareti, e colla condizione di demolire, e sgombrare il materiale alla prima richiesta dell'Autorità militare, sempre quando ciò sia riconosciuto necessario nell'interesse della difesa.

Nella prima zona non si può erigere costruzione di sorta, ad eccezione delle chiusure con steccati o siepi morte, le quali si possono stabilire liberamente, colla condizione però accennata nell'allinea precedente.

Occorrendo di demolire fabbricati esistenti nelle anzidette zone che prima non fossero soggetti a servitù militari, i proprietari di detti fabbricati avranno diritto all'indennità.

Nell'interno di una piazza non sarà lecito di erigere fabbriche od edificii, salvo alla distanza di dieci metri dalle fortificazioni.

Il Ministero della Guerra potrà, per motivi speciali, previo l'avviso del Consiglio del Genio militare e sotto la osservanza di quelle condizioni che reputerà opportune:

1.° Permettere che nella prima e seconda zona la costruzione di mulini od altri stabilimenti industriali, di muri di sostegno o di altre opere utili che si riconoscesse potersi provvisoriamente tollerare;

2.° Autorizzare nella seconda e terza zona le costruzioni di varia natura e la ricostruzione, ampliamento e mutazione di forma dei fabbricati già esistenti.

Coloro che avranno ottenuto le concessioni previste qui sopra saranno tenuti a distruggere le opere eseguite, a sgombrare il luogo dai materiali, ed a rimettere le cose in pristino stato, secondo l'ordine in iscritto che avranno ricevuto dal comandante superiore della forza militare del luogo, quando ciò sia riconosciuto necessario, sotto pena di veder ciò eseguito d'ufficio a loro spese.

Il numero e la larghezza delle zone e le servitù relative da applicarsi alle singole località entro i limiti stabiliti dalla Legge saranno, previo avviso del Consiglio del Genio militare, determinate con Decreto Reale.

Alla distanza minore di metri 50 dai muri che cingono gli stabilimenti pubblici destinati al confezionamento, alla manipolazione od alla custodia delle polveri da fuoco o di altre materie soggette ad esplosione, sono proibiti magazzini o depositi di legna foraggi od altre materie combustibili, le fucine ed ogni altro stabilimento provvisto di focolare, con o senza fumaiuolo.

Alla distanza minore di metri 25 è inoltre vietato di erigere costruzioni di sorta, ad eccezione di muri di cinta, di stabilire tubi per la condotta del gaz-luce, chiusure in legno o siepi morte, non che di fare piantamenti di alberi di alto fusto.

La soppressione delle costruzioni, chiusure in legno, piantamenti di alberi, depositi di materie combustibili od altri attualmente esistenti entro i limiti sopra indicati, potrà essere ordinata, qualora valgano a compromettere la sicurezza o la conservazione degli stabilimenti suddetti, mediante l'indennità da stabilirsi.

La limitazione delle zone, stabilita con Decreto Reale, sarà fatta dal Direttore del Genio militare, o da un suo delegato, col l'intervento dell'Ingegnere civile della Provincia o del Sindaco locale, ed in contraddittorio dei proprietari interessati, i quali, a tal fine saranno avvisati almeno otto giorni prima per pubblici avvisi del giorno ed ora delle operazioni.

Si farà risultare di tali limitazioni con apposito verbale per

ciascun Comune, da sottoscrivere dalle persone intervenute, ed in esso si farà constare delle rispettive proprietà e di tutte le circostanze locali che possono interessare le servitù militari.

Un tipo di delimitazione sarà annesso a ciascun verbale, di cui farà parte integrante.

Le spese di tali incombenze saranno a total carico del Governo.

Saranno i proprietari all'occorrenza tenuti a dichiarare l'origine delle costruzioni e le condizioni mediante le quali si lasciarono eseguire, e ciò senza pregiudizio del diritto del Governo, di contraddire siffatte dichiarazioni e di esigere le giustificazioni con titoli e prove giudiziarie.

Codeste dichiarazioni saranno inserite nello stesso verbale.

Non comparendo alcuni od anche tutti gli interessati, si procederà nullameno alle operazioni anzidette ed alla compilazione del verbale.

A questo riguardo il Regolamento 22 dicembre 1861, n. 406, agli articoli 11 e 12, dispone:

I proprietari che non fossero intervenuti alla operazione, ovvero non avessero all'epoca della compilazione del verbale fatte le loro dichiarazioni o prodotti i documenti giustificativi, dovranno ciò fare nel termine di tre mesi dalla data dell'avviso suddetto della deposizione di cotale verbale o piano nelle sale comunali.

Tutte le dichiarazioni colle carte giustificative a corredo, quanto i richiami e titoli loro annessi, dovranno essere presentati e depositati presso il Segretario del Comune, firmati dal dichiarante o da chi per esso, ed autenticati colla firma del Sindaco e bollo del Municipio, quindi rimessi all'ufficio della Sotto-Direzione del Genio militare per l'ulteriore loro corso.

Il Segretario del Comune dovrà, sulla richiesta delle parti, spedire ricevuta di tale presentazione.

Le dette dichiarazioni devono contenere una chiara e distinta indicazione delle costruzioni ed opere a cui si riferiscono, e precisare le epoche in cui furono eseguite, e se ciò ebbe luogo in seguito a concessione dell'Autorità militare, o di altra competente Autorità, unendo in tal caso copia delle autorizzazioni ottenute e delle condizioni cui furono vincolate.

Terminate le operazioni, le proprietà comprese nelle zone stabilite si intenderanno immediatamente soggette alle servitù fissate dalla Legge, salve le rettificazioni che avessero poi da farsi alle dette zone, in seguito alla risoluzione dei reclami.

Il giudizio sui reclami relativi alla limitazione, appartiene ai Tribunali ordinarii, essendo aboliti quelli del Contenzioso amministrativo.

Quanto alle contravvenzioni alla Legge diremo che esse sono accertate dagli impiegati del Genio militare. Quelle relative agli stabilimenti per il deposito, confezionamento, ecc., di materie esplosive, potranno essere accertate da impiegati d'artiglieria a ciò delegati dal Ministero.

I detti impiegati devono però prima prestare giuramento davanti il Tribunale del Circondario.

Dovendo per l'accertamento di una contravvenzione entrare in una casa o altro luogo chiuso, si dovrà richiedere il Pretore, il Sindaco, e l'ufficiale di Pubblica Sicurezza di accompagnare alla visita l'impiegato referente.

I contravventori saranno puniti con multa non maggiore di L. 500.

Ogni Sentenza di condanna conterrà inoltre la prefissione di un termine al contravventore per ridurre le cose in pristino o almeno in stato equivalente. Quando egli non vi ottemperi, vi si farà procedere d'ufficio a sue spese, e si provvederà al rimborso a favore del Governo colle norme stabilite per la riscossione dei crediti demaniali.

L'azione penale per l'applicazione della multa si prescrive entro un anno dal giorno della commessa contravvenzione.

Rimarrà tuttavia imprescrittibile l'azione spettante al Governo per la riduzione delle cose in pristino.

§ 3. — **Divieto di costruire vicino ai boschi ed alle foreste.** — Nel Belgio e presso a poco in Francia non può stabilirsi senza autorizzazione reale o presidenziale, nessuna fornace di calce o di gesso, nessuna fornace di mattoni o di tegole nell'interno dei boschi e delle foreste, ad una distanza minore di 250 metri. Lo stesso divieto è fatto per le costruzioni di case su pilastri di legno, capanne, baracche o tettoie.

Nessuna costruzione di case, di masserie o fabbricati in dipendenza, non può mai esser fatta ad una distanza minore di 100 metri dal ciglio dei boschi, e nessuna persona che abiti le case o masserie esistenti in questo raggio, o di cui sia stata autorizzata la costruzione, può stabilire verun laboratorio di legnami, verun cantiere o magazzino di legna, di carbone o di cenere qualsiasi, senza l'autorizzazione suddetta.

Nessuna segheria di legnami può essere stabilita nel circuito delle foreste, nè a distanza minore di 250 metri, se non colla medesima autorizzazione (*Codice forestale* art. 111, 112, 113, 115 e 116; Legge del 19 dicembre 1854).

Questi diversi divieti non concernono che i boschi e le foreste sottoposti al regime forestale, cioè quelli che fanno parte del demanio dello Stato, i boschi e le foreste dei Comuni, delle Frazioni o degli stabilimenti pubblici, e quelli nei quali lo Stato, i Comuni o gli stabilimenti pubblici hanno diritto di proprietà indivisi coi privati (art. 1, *ivi*).

Essi non si applicano nè alle case, nè alle usine che fanno parte delle città, dei villaggi o delle frazioni che formano una popolazione agglomerata. Il legislatore ha pensato che la sorveglianza, anche involontaria, che gli abitanti esercitano gli uni sugli altri, nel circuito dell'agglomerazione, basta per impedire i reati forestali (DE FOOZ, *Diritto Amministrativo*, t. III, p. 362; art. 117 del *Codice forestale*).

Le richieste autorizzazioni hanno un carattere personale, e chi succede al concessionario, come possessore delle case, dei poderi delle usine o di altri stabilimenti autorizzati, deve ottenere una nuova autorizzazione.

In ordine alla polizia ed alle cautele per la conservazione dei boschi in Italia, avvertiamo anzitutto che i Comitati forestali nel formulare, ed i Consigli provinciali nel deliberare le disposizioni di polizia forestale, ai termini dell'art. 24 della Legge 26 giugno 1877, n. 3917, affine di provvedere alla conservazione dei boschi, secondo le condizioni e le esigenze locali, potranno regolare:

1.° L'accendimento dei fuochi nei boschi e la formazione di debbii, fornelli, motere, l'abbruciamento delle stoppie nei fondi contigui alle foreste;

2.° Lo stabilimento delle fornaci da calce, gesso, mattoni, tegole, stoviglie e simili, delle fabbriche di pece, catrame, nero di fumo, acido pirolegnoso, potassa, ecc., e di altre fabbriche e forni per cui sia necessaria una copiosa consumazione di legna;

3.° Lo impianto di magazzini o depositi di legnami o di opifizzii per segare o preparare legname;

4.° Lo scavo e la estrazione dal suolo dei boschi delle cepaie secche, di pietre, sabbia, minerali, terra, zolle, torba, eriche, ginestre, erbaggi, foglie verdi e secche, concime, ghiande, faggine ed altri frutti e semenze silvestri;

5.° L'esercizio del pascolo in generale, e segnatamente delle capre, determinando le multe;

6.° L'estrazione del legname dai boschi, la formazione di strade, canali e corridoi, salvo sempre il disposto degli art. 152 e seg. dalla Legge 20 marzo 1865, n. 2248, alleg. F, per quanto si riferisce al trasporto dei legnami a galla;

7.° La costruzione delle vie per la carbonizzazione del legname e delle capanne pel ricovero degli operai (art. 45 del Regolamento 10 febbraio 1878, n. 429).

Nei casi di contravvenzione, in cui siavi urgenza di prevenire od evitare i danni che potessero derivare dal diboscamento, dal dissodamento o dall'abusivo proseguimento dei lavori, riguardo alla constatata contravvenzione, spetta al Sindaco di emettere gli opportuni provvedimenti, in virtù della facoltà conferitagli dall' art. 104 della Legge comunale e provinciale del 1865, ora 133 di quella del 10 febbraio 1889, salvo sempre il procedimento, del quale è parola al titolo III della Legge forestale sopra citata.

§. 4. — **Divieto di costruire vicino ai cimiteri e nella linea delle dogane.** — Ai termini di un decreto reale del 19 aprile 1828, in Francia e nel Belgio, nessuno può, senza autorizzazione, innalzare abitazioni, nè scavar pozzi a distanza minore di 35 a 40 metri dai nuovi *cimiteri* trasportati fuori del circuito dei villaggi e dei borghi in esecuzione delle leggi e dei regolamenti. Parimente i fabbricati esistenti non devono essere restaurati od ampliati se non dopo una tale autorizzazione. Inoltre, i pozzi possono, dopo una visita in contraddittorio di periti, essere colmati in virtù di ordinanza dell'Autorità superiore, sulla domanda della polizia locale (DE Fooz, *Droit administratif*, t. III, p. 150).

Nell'estensione del territorio che forma *la linea delle dogane*, ad eccezione delle città, lo stabilimento delle grandi manifatture deve essere autorizzato dal Governo (Legge 22 agosto 1791, articolo 41; 21 ventoso, anno XI, art. 1°; 30 aprile 1806, articolo 75).

Le fabbriche e le manifatture autorizzate sono rimosse quando abbiano favorito il contrabbando, e il fatto sia constatato con una sentenza emanata dai tribunali competenti: il termine accordato per la rimozione è almeno di un anno (Legge 21 ventoso, anno XI, art. 1°). Lo stesso dicasi pei mulini a vento o ad acqua, e

per le altre usine, situate all'ultima frontiera, se è provato che servono al contrabbando dei grani e delle farine (Legge 30 aprile 1806, art. 76).

È vietato di avere o di stabilire magazzini o depositi di mercanzie nella distanza di 5,500 metri dal territorio straniero per le frontiere di terra (circa una lega), e di 2,600 metri (mezza lega circa) dalle coste marittime, sotto pena di confisca di queste mercanzie e di una ammenda uguale al decuplo dei diritti e delle tasse (Legge generale del 26 agosto 1822, cap. 18, articolo 177).

Tuttavia, il divieto portato dalla precedente disposizione non è applicabile alle città chiuse o fortificate, nè ai luoghi o Comuni che sono lontani più di 1,000 metri dalle frontiere, e la popolazione dei quali è di 2,000 anime o più (*Ivi*, art. 178).

Nessuna raffineria di sale o di zucchero, nessuna birreria, distilleria, fabbrica di aceto, chioderia, cartiera, fabbrica di stoffe di lana, nessun'altra grande fabbrica, e nessun mulino qualsiasi si può stabilire sullo stesso spazio di terreno, menzionato qui sopra, senza un'autorizzazione del capo dello Stato (*Ivi*, art. 180).

In fatto di distanza dei cimiteri dagli aggregati di abitazione, il Consiglio di Stato italiano, col parere 3 luglio 1872 riteneva, pronunciando sulla disposizione della Legge 20 marzo 1865, numero 2248, Alleg. A, e del Regolamento relativo, che prescriveva la distanza di cento metri, che per esistere delle case coloniche isolate ad una distanza minore di cento metri, non costituisce questo fatto una violazione della legge in proposito, poichè nell'art. 71 si parla della distanza di cento metri dalle città, terre o borgate, tacendo delle case isolate, le quali anzi solo si contemplano nel capoverso dell'articolo stesso per proibirne la edificazione: il che esclude che possano essere comprese nella precedente disposizione, la quale d'altronde essendo proibitiva deve interpretarsi limitatamente a quanto prescrive.

Che soccorre inoltre la ragione della legge che se una riunione di caseggiati può per la sua agglomerazione, e quindi pel'atmosfera che le si fa intorno, ricevere danno od incomodo della vicinanza di un cimitero, non così una casa isolata, intorno a cui l'aria passa liberamente.

Sulla stessa questione vennero pure fatte le seguenti osservazioni:

Considerato che il Regolamento dell'8 giugno 1865, dispone

all'art. 71 che i cimiteri dovranno distare non meno di cento metri dalle città, terre o borgate e disposte poi che nessun edificio ad uso di abitazione, avrebbe potuto essere costruito a distanza minore di cento metri dai cimiteri.

Che la locuzione adoperata importava divieto di stabilire nuovi cimiteri o di estendere quelli esistenti, in modo da non lasciare uno spazio libero di cento metri tra questi e le borgate od aggregazioni maggiori, ma non prescriveva che pari spazio dovesse intercedere tra i cimiteri e gli edifici isolati, comunque destinati ad abitazione.

Che in conseguenza nella pratica applicazione di quelle disposizioni, si ritiene potersi permettere lo stabilimento o l'ampliamento di un cimitero nel quale d'altronde concorressero tutti gli altri estremi prescritti, ancorchè in distanza minore di cento metri vi fossero abitazioni isolate, e quand'anche dopo l'apertura di quello, altri simili non se ne potessero erigere.

Col successivo parere poi del 4 giugno 1874 lo stesso Consiglio considerava:

Che l'interpretazione data, anzichè dirsi disdetta dal nuovo Regolamento del 6 settembre 1874, n. 2120, pare da esso confermata;

Che difatti mentre coll'art. 60 allarga il vincolo della distanza, toglie il divieto assoluto e dice che di regola i cimiteri debbono essere collocati a distanza di duecento metri almeno da ogni aggregato d'abitazioni contenente un numero maggiore di duecento persone, e con separata disposizione all'art. 65, dichiara che dal momento della destinazione di un terreno a cimitero è vietato di costruire abitazioni entro il raggio di duecento metri all'intorno;

Che se per la legislazione dirigente al tempo dell'ampliamento del cimitero monumentale non era assoluto l'obbligo di tenerlo lontano cento metri dalle abitazioni isolate, veniva meno la opportunità di imporre tale distanza dopo che se ne era permessa l'esecuzione e l'apertura all'uso pubblico.¹

Quanto alla distanza dei cimiteri dalle chiese parrocchiali, il Ministero dell'Interno, colla nota del 10 aprile 1875 osservava chè, nelle chiese parrocchiali abitualmente conviene una popolazione superiore a duecento persone, che vi si trattiene agglom-

¹ Vedesi anche il nostro *Dizionario tecnico-legale* alla voce *Cimiteri*.

merata per varie ore. Questo fatto per le considerazioni d'igiene costituisce le chiese come un'aggregato di abitazioni, e quindi nei riguardi dell'applicazione del disposto dell'art. 60 del Regolamento sanitario, 6 settembre 1874, va ritenuto come un impedimento alla esistenza dei cimiteri ad una distanza minore di duecento metri delle chiese stesse.

In conseguenza di ciò, è indubitato che ogni qualvolta si tratta di stabilire nuovi cimiteri o di ampliare o riattare gli altri, che la distanza di essi dalle chiese parrocchiali sia osservata come da qualunque altro aggregato di abitazioni contenente un numero maggiore di duecento abitanti.

Relativamente poi alla distanza dei cimiteri dalle vie pubbliche, diremo che non esiste veruna disposizione di legge, che vieti la costruzione dei cimiteri in prossimità delle vie, qualunque sia la loro natura, siano più o meno frequentate.

In ordine alle dogane diremo prima di tutto, che per il disposto del Regolamento approvato col Regio Decreto 11 settembre 1862, n. 867, il lido del mare, le sponde dei fiumi e dei laghi promiscui, i confini cogli altri Stati, formano la linea doganale.

Gli uffizii doganali di due ordini sono stabiliti lungo la linea doganale ed in alcuni centri commerciali dello Stato.

Sono dogane di primo ordine quelle che hanno facoltà di fare ogni operazione doganale; sono di secondo ordine quelle che hanno facoltà di fare operazioni d'espportazione, cabotaggio, circolazione od importazione limitata.

Le dogane si dividono in classi secondo l'importanza delle loro operazioni.

Nelle frontiere di terra e di mare, ove le dogane sono collocate in luoghi molto distanti della linea doganale, saranno istituiti posti d'osservazione per vigilare ed accertare l'entrata e l'uscita delle merci; tali posti sono considerati come sezioni delle dogane.

È vietato ai bastimenti di qualunque sia portata, carichi di merci, di rasentare il lido, di gettare l'ancora e di approdare in luoghi dove non siano uffizii doganali.

I bastimenti devono ancorarsi nei luoghi a tal'uopo destinati.

Nei laghi e fiumi promiscui è proibito di bordeggiare o di mettersi in comunicazione colla terra in modo che sia agevole caricare o sbarcare merci fuori dei luoghi suddetti.

Le fabbriche di tessuti ed i depositi nelle zone sono posti sotto particolare vigilanza degli agenti doganali, i quali possono di giorno entrarvi a verificare le merci.

In ogni altro tempo, come pure nei depositi di tessuti esteri soggetti a contrassegno al di qua delle zone, è proibito di fare visite e perquisizioni senza intervento dell'Autorità giudiziaria.

Quanto infine agli edifizii diremo, che per l'art. 26 del testo unico della Legge doganale promulgato col Regio Decreto 8 settembre 1889, n. 6387 non è permesso di erigerli lungo il lido del mare senza l'autorizzazione dell'Intendente di Finanza, mentre prima ci voleva il permesso del Direttore delle Gabelle.

§ 5. — **Cave e miniere.** — Le cave e le miniere sono governate in Francia e nel Belgio dalle Leggi 21 aprile 1810, 2 maggio 1837, e 1° marzo 1850. e dai Decreti Reali 18 settembre 1818 e 25 maggio 1860.

Il Decreto Reale del 18 settembre 1818 regola l'esecuzione della Legge del 21 aprile 1810, concernente il regime delle miniere; la Legge del 2 maggio 1837 ha per oggetto:

- 1.° L'organizzazione del Consiglio delle miniere;
- 2.° Il Regolamento delle indennità dovute ai proprietari della superficie;
- 3.° L'apertura di nuove comunicazioni nell'interesse dell'esercizio delle miniere;
- 4.° Il Regolamento di tutto ciò che concerne il modo di pubblicazione delle domande di concessione che, fatte prima della rivoluzione del 1830, sono rimaste nel possesso del Governo olandese.

La Legge del 1° marzo 1850 contiene il Regolamento generale concernente la aereazione, l'illuminazione e l'impiego della polvere nei lavori d'esercizio, specialmente nelle miniere di carboni a gas infiammabile.

Infine, il Decreto Reale del 25 maggio 1860 organizza il servizio ed il corpo degli ingegneri delle miniere.

Nessuna ricerca, nè esercizio di miniera o di cava si può intraprendere in un terreno senza il permesso del proprietario (Legge 21 aprile 1810, art. 10); ma questi non ha bisogno di alcuna autorizzazione per procedere a ricerche sul suo fondo.

L'autorizzazione del Governo è sempre necessaria per l'apertura e per l'esercizio d'una miniera (*ivi*, 5, 57).

Per riguardo alle cave, l'autorizzazione non è richiesta che

per l'esercizio mediante gallerie sotterranee, e non per l'esercizio a cielo aperto, che ogni proprietario è libero d'intraprendere sul suo fondo (*Ivi*, 81, 82). Le cave rinchiudono ardesie, pietre arenarie, pietre da fabbricare ed altre, marmi, graniti, pietre calcaree, pietre da gesso, pozzolane, tran, basalti, lave, marne, creta, sabbie, pietre a strati di terra gessosa, argille, kaolins, terre da digrassare, terre da stoviglie, sostanze terrose e selci di ogni natura, terre piritose riguardate come ingrasso (*Ivi*, art. 4).

Nell'esercizio per mezzo di pozzi, questi non sono aperti che alla distanza di 20 metri da tutte le strade carrozzabili, dagli edifici e dalle costruzioni qualsiasi, salve le eccezioni che le località esigessero, sulle quali la Deputazione permanente statuisce dopo il rapporto dell'ingegnere capo (*Ivi*).

Prima di far lavori sotto le case od i luoghi di abitazione, i concessionarii delle miniere devono prestare una cauzione per garanzia dei possibili accidenti.

Ai termini dell'art. 12 della Legge del 2 maggio 1837, il Governo, sulla proposta del Consiglio delle miniere, può stabilire comunicazioni nell'interesse d'un esercizio di miniere. La dichiarazione di utilità pubblica sarà preceduta da una inchiesta e si osserveranno le disposizioni della Legge del 17 aprile 1835 sull'espropriazione per causa d'utilità pubblica e le altre leggi sulla materia.

In Italia in virtù dei poteri straordinarii conferiti colla Legge 25 aprile 1859, il Governo del Re con Regio Decreto in data 20 novembre di quell'anno, n. 3755, promulgava le occorrenti disposizioni in ordine alle miniere, cave ed usine.

Per essere considerati ricercatori occorre domandare il permesso al Governo, il quale può accordarlo anche senza il consenso del proprietario del terreno in cui debbono farsi le ricerche.

La permissione di ricerca non deve eccedere due anni; però, al ricercatore che ne facesse domanda, si potrà accordare una proroga di un anno.

È revocabile dal Prefetto il permesso, quando non siasi dato principio ai lavori di ricerca nei tre mesi successivi alla data di quello.

Il ricercatore non può cedere o vendere la sua permissione senza farne dichiarazione al Sottoprefetto, e tale contratto non lo esonera personalmente dagli obblighi e dai carichi inerenti alla permissione.

Inoltre il ricercatore è in obbligo di pagare i danni cagionati dai lavori di ricerca, rimanendo applicabili ad esso le disposizioni degli art. 78 e 82 della citata Legge.

È poi fatta facoltà al proprietario del terreno soggetto alle ricerche di esigere, primachè si ponga mano ai lavori ed a sua scelta, una cauzione idonea da prestarsi avanti notaro, od un deposito in danaro od in cedole del Debito Pubblico dello Stato.

Nessuna permissione di ricerca darà diritto di fare esplorazioni nei luoghi cinti da muri cortili e giardini, senza il consenso del proprietario. Non si potrà neppure aprire pozzi o gallerie ad una distanza minore di cento metri dalle abitazioni o luoghi cinti da muri attinenti alle abitazioni stesse e di quaranta dagli altri luoghi cinti da muro o scandagliare il terreno colle trivelle.

Occorre una speciale licenza del Sottoprefetto, sentito l'ingegnere delle miniere, ed occorrendo, quello del genio civile per eseguire lavori sotterranei, o che dovessero eseguirsi ad una distanza minore di venti metri.

Tale disposizione è applicabile ai lavori da eseguirsi ad una distanza di 110 metri da canali, acquedotti, corsi d'acqua e sorgenti minerali.

Questo quanto alle miniere. Quanto alle torbiere, alle cave ecc. diremo che non possono coltivarsi che dal proprietario del terreno o col di lui consenso.

Il Sottoprefetto, preso il parere dell'ingegnere delle miniere, prescriverà le condizioni alle quali ogni coltivazione di torbiere dovrà, secondo i casi e le circostanze locali, essere assoggettata nell'interesse della sicurezza e della salubrità pubblica.

Quando per la coltivazione di una cava occorrono lavori sotterranei, la dichiarazione di cui si parla all'art. 131 della Legge 20 novembre 1859, dovrà essere accompagnata da un piano del terreno. Questo piano, formato alla scala di 1 a 500, e sottoscritto da un ingegnere o da un misuratore, indicherà gli edifizii le abitazioni, i siti cinti da muro, le strade, gli acquedotti, i corsi d'acqua esistenti sino ad una distanza di cinquanta metri dai limiti della cava, non che i lavori di coltivazione esistenti o progettati.

Quanto infine agli opifizii ed alle usine soggette alla permissione ed alle usine soggette alla semplice dichiarazione, come pure alle disposizioni speciali per le provincie napoletane e sici-

liane, puossi utilmente consultare il nostro *Dizionario tecnico-legale ad uso degli ingegneri e architetti*, alle voci CAVE e MINIERE. ¹

Sezione seconda.

SERVITÙ STABILITE DALLA LEGGE NELL'INTERESSE PRIVATO.

Le servitù stabilite dalla Legge nell'interesse dei privati concernono:

- 1.° I muri divisorii;
- 2.° I fossi e le siepi;
- 3.° I contro-muri e le opere richieste per certe costruzioni;
- 4.° Le vedute sulla proprietà vicina;
- 5.° Lo scolo dei tetti;
- 6.° Il diritto di passaggio o di acquedotto;
- 7.° Il giro di scala o il diritto di far passare operai sul fondo del vicino e di collocarvi scale per far riparazioni ad una casa o ad un muro contiguo a questo fondo (detto dai Francesi *le tour de l'échelle*); lo spazio di proprietà o lo spazio lasciato da un proprietario attorno al suo muro di chiusura per poter circolare senza usurpare sul fondo del vicino e che resta sua proprietà (detto dai Francesi *échellage*), e il diritto di recinto o il terreno lasciato attorno ai muri di un parco dal proprietario (detto dai Francesi *ceinture*);
- 8.° Il diritto di attingere acqua.

§ 1. — **Muri divisorii.** — a) *Quali muri siano divisorii.* — Sebbene la Legge 8, Dig. *De servit. praed. urb.* 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 degli incendi, che nella città di Roma edificando, si lasciasse fra le case, dette isole, uno spazio determinato che appellavasi ambito (*VICAT, v. Ambitus, In-*

¹ A proposito di questa nostra opera decliniamo fin d'ora ogni responsabilità del soverchio ritardo nella stampa: ciò che ha prodotto, tra le altre cose, la grave conseguenza che vi si trovano molte voci che non corrispondono più all'attuale legislazione.

sula). Questo spazio era di due piedi e mezzo, presso a poco come il così detto giro di scala (*tour d'échelle*) dei Francesi,¹ come vedremo più sotto (Vedesi CUIACIO, obs. 19, 21; EINECCIO, *Antiq. rom.*, lib. II, tit. 3, § 4; VOËT, l. X, t. I, n. ult.).

Quest'ultimo però crede, e con esso RICHERI (*Jurispr.*, t. III, n. 1024, *De parietè communi*), non ignota ai Romani la presunzione di comunione del muro intermedio fra case ed orti, per induzione dalle Leggi citate da esso al libro VIII, t. 2, n. 15., in prin., tra le quali la Legge 4, Dig. De servit. leg., ecc.

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

Ciò premesso, diremo che il muro divisorio è quello che, posto sul limite di due fondi contigui, mezzo sull'uno, mezzo sull'altro, appartiene in comune ai due proprietari.

Un muro diventa divisorio per mezzo della costruzione a spese comuni² fra i due proprietari vicini, per mezzo della ven-

¹ Il RAMÉE nel suo *Dizionario di architettura*, 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-Péchelle*. *Tour de Péchelle*, giro, spazio della scala, spazio di 3 o 4 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 5 a 6 piedi.

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

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

² 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'articolo 546 del Codice civile italiano, conforme all'articolo 653 di quello francese. Un muro, per esempio, che separasse un giardino o una corte da un prato, da un bosco o da un campo, si presumerebbe appartenere al proprietario del giardino o della corte.

dita della metà del muro che l'uno dei proprietari fa all'altro, o per prescrizione.

Nelle città e nelle campagne¹ ogni muro *che serve di divisione o separazione, fra edifizii o fabbricati fino alla sua altezza o sommità o fra cortili e giardini*, ed anche *fra recinti* nei campi, si presume comune o divisorio, se non v'è titolo o segno in contrario (Codice civile italiano, art. 546; Codice civile francese, art. 653).

Si è detto *che serve di divisione*, e questa bisogna che sia immediata. Non vi sarebbe più presunzione di divisorietà se esistesse uno spazio qualunque fra il muro e la proprietà vicina. Si è detto pure *fino alla sua sommità*, vale a dire che la presunzione di divisorietà esiste solo per la parte del muro comune ai due fabbricati appoggiati da ciascun lato (DURANTON, t. V, numero 307).

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. All'incontro, 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; perocchè esso riposa immediatamente sulla parte del muro che è sua proprietà esclusiva (DEMOLOMBE, t. XI, n. 317; LEPAGE, n. 43; FREMY-LIGNEVILLE, t. II, n. 499; PARDESSUS, t. I, 160).

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

Il muro d'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. È pure così nelle città e nei sobborghi, in cui la contribuzione alle spese di chiusura fra vicini è obbligatoria (Sentenza della Corte di Cassazione francese 4 giugno 1845; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1845, I, 358; Sen-

¹ Il nostro Codice però non ha queste espressioni adoperate nei precedenti Codici. Ciò non ostante noi le lasciamo stare per non alterare il testo degli autori che le contengono.

tenza della Corte d'Appello di Liegi, 17 gennaio 1863; PAS., 1863, 2, 136).

Il muro dividente due cortili è comune, se da un lato vi si appoggia l'edifizio di uno dei vicini proprietari, e dell'altro vi siano sporti, cornicioni, grondaie, 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, p. 299).

Eziandio una maceria o muro a secco solido, si considera per un vero muro (Leg. 157, Diz. De vert. sign.).

La presunzione di divisorietà ha luogo, non solo per un muro che serve di separazione fra due fondi della stessa natura, come due cortili o due giardini, ma anche per un muro posto fra due fondi di natura diversa, come fra un cortile ed un giardino ed anche fra recinti, nei campi, vale a dire fra due fondi ugualmente chiusi da tutte le loro parti, ¹ se, bene inteso, non v'ha titolo contrario o segno di non divisorietà (LAURENT, n. 527; AUBRY e RAU, t. II; p. 418).

Il vocabolo *titolo* suppone un atto scritto, una prova letterale che distrugga chiaramente la presunzione legale di divisorietà, ma poco importa che il titolo sia autentico o per scrittura privata, che rimonti all'epoca stessa della costruzione del muro che le sia posteriore (DEMOLOMBE, n. 333; PARDESSUS, n. 161: *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 abbiamo figurato in contraddittorio (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 25 gennaio 1859; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1859, I, 85: *Contro*, AUBRY e RAU, p. 421, nota 16, e LAURENT, n. 533).

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*

¹ La presunzione di comunione non si applica al caso nel quale non esista un edifizio che da una sola parte (V. TOUILLIER, t. III, n. 185; MERLIN, v. *Mitoyenneté*, § 1, 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).

communis cum vicino esse praesumatur); dal THESAURUS (decis. 219); dal POTHIER (*Delle società*, 1^a Appendice, n. 201 e seg.); dal LE-PAGE (*Le leggi sugli edifizii*, part. I, vol. I, pag. 77 e seg.), che ancora si possono utilmente consultare.

Il MALEVILLE (sull'art. 654 del Codice civile francese), 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 è 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; e dice che non crede abolite quelle presunzioni dal citato articolo tanto sono ragionevoli e naturali. Comunque s'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 ritentino ogni altro segno (TOULLIER, t. III, n. 192; DURANTON, t. III, n. 105; ZACHARIAE, t. I, § 239, note). Sta alla giurisprudenza il pronunciarsi con una serie di giudicati che siano uniformi; ma intanto non si può affatto ripudiare l'avviso di MALEVILLE.

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) L'iscrizione visibile del nome del costruttore o le sue armi gentilizie;
- b) L'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) L'infissione d'anelli per le bestie da un solo lato;
- f) L'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 censerì (Leg. 23 Dig. de usucap.), con generale avvertenza che l'intero muro si presume tale, quale è giudicata la parte nella quale stanno i segni di proprietà (MENOCHIO, loc. cit., l. VI, praes. 73; RICHERI, *Jurisprud.*, 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 sulla area del vicino; per argomento anche dalla Legge 28 Dig. *Comm. divid.* RICHERI, loc. cit., *Pratica legale*, p. I, p. 49; p. II, t. I, pag. 314 e seg.);¹

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).

Al contrario si presumeva il muro comune allorchè esisteva qualcuno dei segnali seguenti:

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

b) Quando i travi infissi lo fossero dalle due parti, od in ambedue vi fossero canne di camini od altri incavi;

c) Quando vi fossero nel muro collegamenti, e non semplici appoggi contro, dai due lati;

d) Allorchè esistessero finestre chiuse dai due lati;

e) Se infissi modiglioni da entrambe le parti;

f) se esistevano cantine dai due lati;

g) Se il coperto del vicino pretendente la comunione si protendesse sopra il muro controverso;

h) Quando le travi del coperto fossero 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, t. I. pag. 77, § 2; a quali segni viene riconosciuta la comunione di un muro),

Ciò premesso, diremo che stando alle parole del Codice ci-

¹ Ritiensi anzi che il primo segno, esclusivo della servitù sia meritamente derivato dallo stillicidio, dacchè non sia verosimile che se colui dalla cui parte è lo stillicidio, non fosse proprietario assoluto del muro, e pel totale, non avrebbe mai consentito a ricevere le acque piovane (PARDESSUS, *Delle servitù*, n. 162).

vile italiano, art. 547, conforme all'articolo 654 di quello francese havvi segno di non divisorietà quando la sommità del muro è diritta ed a piombo della sua superficie o faccia esterna da una parte, e presenta dall'altra un piano inclinato; quando ancora non v'ha che da una parte una cresta o filetti e modiglioni o mensole di pietra che siano stati messi fabbricando il muro. In questo caso, il muro si reputa appartenere esclusivamente al proprietario della parte dalla quale sono lo scolo o i modiglioni e i filetti di pietra.¹

I *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: essi sono piatti sul di sopra, su cui la trave deve essere posata, e arrotonditi al di sotto o smussati cioè tagliati obliquamente da una linea curva.

Ma il Codice civile non distingue, come l'art. 124 delle costumanze di Orleans, se i modiglioni sono arrotonditi sotto o sopra, per ammettere o respingere la divisorietà, e questa distinzione non è più ammissibile per rispetto alle costruzioni fatte dopo il Codice (LEPAGE, n. 45).

Del resto non bisogna confondere i modiglioni cogli addentellati o pietre di attacco o legame, che colui che costruisce pel primo fa sporgere dalla parte del vicino, affinchè in seguito le due case siano legate 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, della prima casa; questi addentellati o morse non istabiliscono veruna presunzione di divisorietà (TOULLIER, n. 189).

Per filetto, orlo, risalto, regoletto bisogna intendere tutto ciò che forma linea sporgente sopra una delle faccie del muro. Il più delle volte il filetto è la parte della cresta o schiena di muro

¹ Si sa che la positura del piovente, od il versante da un tetto del suo stillicidio d'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'articolo 591: 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 casa: è d'altro canto segno di proprietà del muro quando lo stillicidio del tetto o del suo coperto è appoggiato sul muro stesso, sfogando le acque da una sola parte, e si protende anche alquanto verso l'altra parte per riceverle.

che fa sporgenza: essa è fatta generalmente di tegole o di pietre piatte e serve ad impedire alle acque pluviali di deteriorare il muro; d'onde l'altra denominazione che le si dà talvolta di grondaia (LAURENT, n. 534).

Due condizioni sono necessarie perchè l'esistenza dei filetti e dei modiglioni distrugga la presunzione di divisorietà: bisogna che i filetti ed i modiglioni siano stati posti durante la costruzione del muro, e che siano di pietra e non di gesso; sarebbe troppo facile stabilirli, a cosa fatta, in questa ultima forma (DEMOLOMBE, n. 337).

Spetta a colui che invoca questi segni di non divisorietà il provare che essi sono stati posti nel tempo della costruzione del muro, ma l'esistenza trentennale di questi segni dispensa colui che li invoca dall'obbligo di provare che sono stati posti fabbricando il muro (MERLIN, *Répertoire*, v. *Mitoyenneté*, § 1, n. 6; AUBRY e RAU, p. 422, nota 20; LAURENT, n. 534).

Uno dei segni indicati qui sopra basta a provare la non divisorietà; e, per conseguenza, non sarebbe divisorio il muro che, avendo una duplice cresta, presentasse solo da una parte filetti o modiglioni di pietra, o che, avendo una cresta e filetti da ciascuna parte, avesse modiglioni da una parte sola (LEPAGE, numero 44).

Ma i segni di non divisorietà esistenti dalle due parti, omogenei o differenti, si neutralizzano e non fanno presumere la divisorietà del muro (DEMOLOMBE, n. 339).

Se dunque si tratta d'un muro per riguardo al quale la divisorietà è presunta secondo il citato articolo 546, la presunzione legale di divisorietà sussisterà; al contrario, se si tratta d'un muro riguardo al quale non esista la presunzione legale di divisorietà, esso non si presumerà divisorio, benchè da ciascuna parte si trovino segni di non divisorietà.

Non si possono invocare, ed i magistrati non possono riconoscere segni di non divisorietà diversi da quelli indicati; l'articolo 547 del Codice civile italiano (654 di quello francese) è limitativo (Sentenza della Corte d'Appello di Angers, 3 gennaio 1850, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1850, 2, 18; Sentenza della Corte d'Appello di Liegi, 19 gennaio 1861, PAS, 1861, 2, 235; *Contro*, DEMOLOMBE, n. 341).

Il possesso annuale non distrugge le presunzioni stabilite in materia di divisorietà; esso non ha altro effetto che quello di

mantenere il possessore nel suo possesso e di obbligare il suo avversario ad agire in 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 divisorii (DEMOLOMBE, n. 349; LAURENT, n. 540; AUBRY e RAU, p. 422, nota 21: *Contro*, DURANTON, n. 314; MOURLON, *Ripetizioni*, t. I, p. 784).

Ma la presunzione di non divisorietà risultante dai segni indicati cederà alla prova di divisorietà 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 filetti od i modiglioni di pietra (LAURENT, numero 537).

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 (*Ivi*: *Contro*, PARDESSUS, t. I, n. 161; TOULLIER, t. II, p. 382).

Il possesso esclusivo del muro (dicono PARDESSUS e TOULLIER, ai luoghi sopra citati) 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.

E DEMOLOMBE (n. 346 e 347) dice che si può acquistare per prescrizione 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 d'un muro, di una siepe o d'un fosso.

Bisogna solo, dice il citato autore, che i fatti di possesso siano ben caratterizzati e non possano essere considerati come atti di tolleranza o di buon vicinato.

Sarebbe difficile, per esempio, di vedere atti di possesso sufficienti per ingenerare la prescrizione acquisitiva della divisorietà 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.

Ed ora crediamo utile di riassumere brevemente la Giurisprudenza italiana in ordine ai due articoli fin qui esaminati colla scorta delle Autorità e della Giurisprudenza francese e belga.

Se ai termini dell'articolo 546 del Codice civile italiano si presume comune quel muro che serve di divisione fra edifizii 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; *Giurisprudenza*, III, 194).

Quando al tempo in cui innalzossi il muro controvertito, 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; *Giurisprudenza*, VI, 572).

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 d'Appello di Firenze, 3 aprile 1873; *La Legge*, XIII, I, 9).

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'avarsi 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, indenizzando il condomino delle spese fatte per la preesistente sopraedificazione. E ciò tanto in virtù delle cessate Leggi pontificie, come a tenore degli articoli 546 e 555 del Codice civile italiano (Sentenza della Corte d'Appello di Roma, 15 febbraio 1872; *Rivista romana*, I, 32).

b) *Diritti derivanti dalla divisorietà o comproprietà.* — Ciascun proprietario d'un muro divisorio ha la facoltà di goderne

in proporzione del diritto che egli ha nella divisorietà, purchè non vi cagioni alcun danno e non impedisca il godimento degli altri (PARDESSUS, n. 170; POTHIER, *della Società*, n. 207; DEMOLOMBE, n. 396; LAURENT, n. 551).

Se dunque dei due proprietari l'uno ha la divisorietà solo della metà della lunghezza o dell'altezza, se ne servirà in questa proporzione, fintantochè l'altro avrà l'uso del muro intero; ma entrambi devono servirsene dalla propria parte soltanto.

Ogni proprietario può far fabbricare contro un muro divisorio e farvi collocare travi o travicelli in tutto lo spessore del muro, a 54 millimetri (2 pollici) all'incirca, senza pregiudizio del diritto che ha il vicino di far ridurre a scalpello la trave fino alla metà del muro, nel caso in cui volesse egli stesso collocare travi nello stesso luogo, o addossarvi un camino (Codice civile italiano, art. 552; Codice civile francese, art. 657): donde ne segue che il vicino non deve smuovere i legni, nè nuocere in alcun modo alle costruzioni stabilite dal comproprietario del muro. Ecco le parole testuali dei citati articoli:

« Parimente ogni comproprietario di un muro comune può attraversarlo per intero con chiavi o capi-chiavi, e collocare bolzoni all'opposto lato per guarentigia della sua fabbrica, osservando però la distanza di cinque centimetri dalla superficie esterna del muro verso il vicino, e facendo le opere necessarie per non recar danno alla solidità del muro comune, salvo il risarcimento dei danni temporanei provenienti dal collocamento delle chiavi e dei capi-chiavi ebolzoni » (Art. 552 del Cod. civ. it.).

« *Tout compropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur à cinquante-quatre millimètres (deux pouces) près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu où y adosser une cheminée* » (Art. 657 del Codice civ. francese).

La comunione del muro dà il diritto di fare servire questo a tutti gli usi ai quali è destinato, secondo la sua natura, purchè non si attenti nè ai diritti del socio comunista, nè ad una servitù che gli competesse: può adunque adossarvi piantagioni o costruzioni; cose non lecite a quello il cui fondo va sino ad un muro non comune, e d'altri (DURANTON, t. III, pag. 123).

Il diritto di edificare, di appoggiare o di applicare oggetti

contro il muro comune a senso anche della Leg. 4, Dig. de servit. leg., non incontra difficoltà: bisogna solo badare che giammai questo diritto può estendersi sino a potere fare sulla sommità del muro appoggi che cagionerebbero un avanzamento verso il vicino, come tubi di stufe e grondaie, anche quando, siccome abbiamo avvertito più sotto, con gomiti si riconducesse il fumo o le acque sul fondo o tetto di quello che le fece formare (CAEPOLLA, *De servit.*, t. I, cap. 28, n. 4).

Il comproprietario d'un muro divisorio può anche, secondo DEMOLOMBE (n. 411), aprire nel suo spessore un armadio, una nicchia o farvi collocare un tubo od un focolare, ma dal momento in cui vuol praticare uno scavo qualunque nel corpo del muro divisorio, deve ottenere il consenso del suo vicino, o, in caso di rifiuto per parte di questo, far regolare da periti le misure da prendersi per salvaguardare i diritti dell'altro proprietario ¹ (Codice civile italiano, art. 557; ² Codice civile francese, art. 662).

Se lo spessore del muro non permettesse di praticarvi le opere progettate, oppure se queste opere fossero di natura da comprometterne la solidità o da far temere pericoli d'incendio, i periti constateranno il fatto ed il Tribunale proibirà al comproprietario

¹ Vedasi DEMOLOMBE, n. citato; AUBRY e RAU, p. 425, note 33 e 34; LAURENT, n. 553; *Contro*, PARDESSUS, n. 172; FREMY-LIGNEVILLE, t. II, n. 516.

Bisogna, dice PARDESSUS (n. 172), coordinare l'esercizio di questo diritto con quello che ha il vicino di fare altrettanto dal suo lato, e se questi usasse del suo diritto, non vi resterebbe separazione fra i due vicini, od almeno non ve ne rimarrebbe che una insufficiente.

I soli incavi che ci sembrano autorizzati sono quelli indicati negli articoli 551 e 552 del Codice italiano, e tale è pure l'opinione autorevole del citato scrittore. Non consegue poi dall'articolo che in mancanza del consenso del vicino all'incavo, debbasi senz'altro ordinare l'otturazione, quando le opere di cautela possano prontamente eseguirsi o siano offerte (TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Muro comune*, n. 12). Sono del resto nella generale espressione *incavi* comprese le aperture per camini (*Ivi*, n. 13; *Gazzetta dei Trib.*, an. 1857, p. 346).

² Giova qui avvertire che nella disposizione dell'articolo 557 del Codice civile italiano, la parola vicino è adoperata nel senso di comproprietario.

Il comproprietario o vicino, dice la sentenza della Corte di Cassazione di Napoli del 27 gennaio 1881 (*La Legge*, XII, 490), non può fare innovazione nella casa comune senza il consenso dell'altro: nel caso però che l'abbia eseguita e l'altro comproprietario abbia ottenuto che fosse compiuta, non può più chiedere che siano ristabilite le cose in pristino: allora ha diritto soltanto alla indennità se la rinnovazione riesca pregiudicevole.

di eseguire i lavori (Sentenza della Corte d'Appello di Digione, 18 agosto 1847; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1848, 2, 103).

Se non che il comproprietario che vuol far fabbricare contro il muro divisorio, farvi collocare travi od alzarlo, è tenuto a ricorrere ad un regolamento di periti, quando il vicino si oppone all'esecuzione di questi lavori.

Infatti la maggior parte degli autori insegnano che qualunque sia l'intrapresa che l'uno dei comproprietarii voglia fare nel muro divisorio, quando si tratti di praticarvi uno scavo o di applicarvi od appoggiarvi un'opera, egli deve ottenere il consenso del vicino, e, nel suo rifiuto, far regolare da periti i mezzi necessari per non nuocergli (DEMOLOMBE, n. 416; AUBRY e RAU, p. 424, *nota* 32; PARDESSUS, n. 178 e 181;¹ TOULLIER, n. 206: *Contro*, LAURENT, n. 551; DURANTON, t. V, n. 335; Sentenza della Corte di Cassazione francese, 18 aprile 1866; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1866, I, 336).

Il rifiuto del vicino di consentire ai lavori non importa sempre la necessità d'introdurre contro di lui un'azione davanti ai Tribunali: sovente basterà un regolamento di periti; ma se le opere sono di tal natura, che occorra introdursi dal vicino, oppure, se questo vicino deve egli stesso contribuirvi, sarà neces-

¹ Ecco come, presso a poco, si esprime questo autore:

Colui che intende di praticare le accennate opere d'uso dalla sua parte del muro comune, deve richiedere il consenso del vicino comproprietario, designandole; ed in mancanza del suo consenso volontario e per iscritto, occorrendo, a maggiore cautela, deve dichiarare ad esso per atto stragiudiziale, e se fa d'uopo coll'appoggio di una perizia, ciò che precisamente intende di fare, eccitandolo a concedere il richiesto consenso, senza fare innovazioni: che se osti il vicino alle opere contro ragione, deve portarsi la causa davanti all'Autorità giudiziaria, affinchè, in ispecie, si prendano le precauzioni necessarie preordinate allo scopo che il vicino non risenta danno dall'uso che vuolsi comunque fare del muro.

È del resto cosa evidente che non sarebbe ammissibile la prova testimoniale del consenso alle intraprese opere che si sostenesse e si negasse prestato, trattandosi di oggetto di valore indefinito (PARDESSUS, loc. cit.).

E qui cade in acconcio rilevare che, generalmente parlando, le cause sul punto della comunione o no di un muro, *pro diviso vel pro indiviso*, non si devono ritenere di competenza dei pretori, essendo controversie di proprietà (articolo 79 del Codice di Procedura civile), e diremo di valore indeterminato o presumibilmente eccedente le millecinquecento lire, considerato ed aggiunto quello degli edifizii o delle case sorrette dal muro in contesa, con cui per lo più forma un sol tutto; non potendosi così valutare separatamente quel muro.

sario, prima della intrapresa dei lavori, di ottenere una Sentenza di autorizzazione (DEMOLOMBE, n. 417; PARDESSUS, n. 180).¹

Del resto, si può, senza il consenso del vicino, apporre al muro tutto ciò che, non avendo peso e non facendo forza, non cagiona guasto, come dipinti, pergolati, ecc.

Gli operai o gli intraprenditori non sono obbligati ad avvertire il vicino dei lavori che hanno l'incarico di fare: al proprietario che vuol praticare nel corpo di un muro divisorio una rottura, applicarvi od appoggiarvi un'opera, spetta di richiedere il consenso dell'altro proprietario, e, nel rifiuto di questo, di far determinare da periti i mezzi da impiegarsi, affinchè la nuova opera non sia nocevole ad alcuno (TOULLIER, n. 207).

I periti indicano la natura dei lavori, le precauzioni da prendersi per la sicurezza del muro e la durata degli ingombri che il vicino dovrà sopportare.

I lavori, una volta cominciati (dice il LEPAGE, n. 62), devono essere proseguiti senza interruzione con quanti operai è possibile procurarsi.

Se poi i lavori, benchè conformi al regolamento dei periti, noccono al vicino, come il fumo di un'officina, d'un forno, ecc.,

¹ Ecco come, a un dipresso, si esprime PARDESSUS: Se nel caso d'opere al muro comune con fori e simili, si riconoscesse la necessità di entrare nella casa del vicino, sia per la esecuzione dei lavori consentiti o permessi dall'Autorità giudiziaria in base alla relazione dei periti, sia per depositare qualche materiale, sia per rimuovèr momentaneamente oggetti del vicino o dei suoi inquilini, bisognerebbe, sentiti costoro, esser autorizzati per ordinanza di giustizia; e prima dei lavori farà sempre d'uopo avvertirneli.

Per altro le disposizioni della legge non devono intendersi applicabili che ai casi nei quali ciò che si vuole collocare o addossare al muro comune, non possa esserlo senza lavori che lo intacchino (come abbiamo già avvertito in fine) vi si incorporino od uniscano, ovvero che per il loro peso, la loro spinta o simili danneggerebbero il muro od il vicino (PARDESSUS, n. 181).

Intorno a ciò sono da ricordarsi le seguenti leggi romane:

Juxta communem parietem cameram ex figlino opere (creta) factam, si ita relinatur ut etiam sublato pariete maneat, si modo non impediatur refectionem communis parietis, jure haberi licet;

Scalas posse me ad parietem communem habere, Sabinus recte scribit; quia removeri hae possunt (Leg. 19, § 1 e 2, Dig. de serv. praed. urb. succit.);

Sabinus in re communi neminem dominorum jure facere quicquam, invito altero, posse: unde manifestum est prohibendi jus esse: in re enim pari potiore causam esse prohibentis constat (Leg. 28, Dig. de comm. divid.).

esso sarà indennizzato; ma non potrebbe lamentarsi di un incomodo poco grave e soprattutto passeggero; perocchè è nella natura della vicinanza di farne nascere.

Colui che fa fabbricare non è tenuto ai danni che il vicino, avvisato delle costruzioni, avrebbe potuto evitare prendendo precauzioni ordinarie, egli è solo tenuto ai danni che il vicino non ha potuto prevedere.

Nessuno ha il diritto di applicare o di addossare al muro divisorio opere che potrebbero nuocere alla sua solidità, servire per introdursi dal vicino o per vedere ciò che vi si fa (LEPAGE, n. 65; FREMY-LIGNEVILLE, t. II, n. 514).

Non vi si può fare alcuna cornice o sporgenza dalla parte dell'altro vicino, passarvi tubi di stufa od altri, nè collocarvi grondaie in isporgenza per ricevere le acque de' suoi comignoli, benchè queste grondaie gettino le acque sul fondo di colui che le avesse fatte. Bisogna stabilirle nello spessore del muro, ed abbastanza profonde perchè non lascino rifluire le acque al disopra dei margini (DESGODET e COUPY, art. 196 delle *Costumanze* di Parigi).

Quando infine non si ha la divisorietà d'un muro, non si deve toccarlo od usarne in nessun modo, neppure appoggiandovi un pergolato (viti o spalliere, dice il SIREY sull'art. 657 del Codice civile francese, le quali son sempre di qualche danno anche per la sola umidità che recano al muro), od oggetti mobili, come legna, ferri immagazzinati o cumuli di pietre, di terra, di sabbia, di letame, ecc. Il godimento esclusivo di questo muro appartiene a colui che l'ha fatto costruire. Tuttavia, si può dipingerlo; poichè la pittura, anzichè nuocere ad un muro, lo conserva.

Ed ora riportiamo qui a complemento, l'art. 558 del Codice civile italiano:

« Non si può ammucchiare contro un muro comune letame, legnami, terra od altre materie, senza prendere le precauzioni necessarie affinchè tali mucchi non possano nuocere con l'umidità, o con la spinta, o con la soverchia elevazione, od in qualunque altro modo. »¹

¹ Ved. Leg. 12, 28, *Dig. comm. divid.*; Leg. 11, *Dig. si serv. vind.*; Leg. 27, *Dig. de serv. praed urb.*; Leg. 52, § 13, *Dig. pro socio*; Leg. 35 et seg., 40, § 1, *Dig. de damu. inf.*; Leg. 27, § 10, *Dig. ad Leg. Aquil.*

Leg. 13, 18, 19, *Dig. de serv. praed. urb.*; Leg. 17, § 2, *Dig. si serv. vind.*; Leg. 57, *Dig. locali.*

In ordine a questo articolo giova avvertire che sebbene i periti per antica regola delle generali Costituzioni sarde (l. III, t. 13, § 3), facessero l'ufficio di giudici nelle cose riguardanti la loro perizia, tuttavia si poteva impugnare il loro giudizio, dicendosi persino nella decisione senatoria, riferita nella *Pratica legale* (p. II, t. 3, pag. 96), essere sovente le perizie *res periculi plenae, variae, aequivocae, ac errori facile obnoxiae*.¹

Il Codice di Procedura civile all'art. 270 dice:

« L'avviso dei periti non vincola l'Autorità giudiziaria, la quale deve pronunziare secondo la propria convinzione. »

Come si vede il Codice si scosta sulla materia dall'antica massima doversi giudicare *juxta allegata et probata*; od in altri termini non dà più alle perizie il valore di un giudizio definitivo, ossia d'una sentenza, nè intende più che assumano l'ufficio di giudici, se non eletti ad arbitri.

L'articolo 662 del Codice civile francese, come pure l'articolo 557 del nostro, non determina se sul rifiuto del vicino si debba introdurre un'azione avanti l'Autorità giudiziaria per la nomina di perito, il quale indichi i mezzi da adottarsi affinché la nuova opera non nuoccia al vicino. Non crediamo, dice PARDESSUS (loc. cit., n. 179), che la Legge imponga quest'obbligazione, limitandosi ad esigere che l'indicazione dei mezzi si faccia per perito.

Però PARDESSUS, crede che si debba ricorrere al presidente del Tribunale, *en référé*,² secondo la procedura francese, per la nomina del perito, se le parti o i vicini non s'accordino in uno di loro confidenza. Quel procedimento non essendosi adottato dal Codice patrio di Procedura civile, sarebbe applicabile alla specie il procedimento sommario, con citazione ad udienza fissa per la elezione del perito (art. 154, 389 e relativi).

Terminiamo col dire che era già dal Diritto romano vietato di recare umidità o danno al muro altrui o comune con letame,

¹ Può giovare a questo proposito la Legge 79 *Dig. pro socio*. V. anche MERLIN, v. *Perito (Expert)*, n. 6; DELUCA, *De judiciis*, disc. XXXIII, n. 19 e seguenti.

² Ci piace avvertire che è questa una procedura semplice e rapida permessa per far troncare provvisoriamente una questione urgente. La comparizione deve farsi davanti il presidente in una prossima udienza, senza l'osservanza di verun termine.

terre od altrimenti (vedesi specialmente la Leg. 17, § 2, *Dig. si serv. vind.*, e la Leg. 57, *Dig. locati*). Anche a questo proposito talora occorrerà il giudizio o l'avviso con suggerimenti del perito.

c) *Riparazione e ricostruzione del muro divisorio* — La riparazione e la ricostruzione del muro divisorio sono a carico di tutti coloro che vi hanno diritto, e proporzionatamente al diritto di ciascuno (Cod. civ. italiano, art. 548; Codice civile francese, art. 655).

Ciascuno sopporta da parte sua le spese di puntellamento di cui ha bisogno, ed il ristabilimento degli ornamenti è a carico di colui al quale appartengono (TOULLIER, n. 215; DEMOLOMBE, t. XI, n. 387).

Secondo LEPAGE (n. 51), se il muro fosse stato costruito entro dimensioni più forti o più deboli che quelle d'uso, o con materiali più costosi che 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 consenta a sopportare l'eccedenza della spesa, ed a pagare un'indennità ai comproprietarii vicini, in ragione del pregiudizio loro cagionato dall'aumento dei lavori.

I deterioramenti fatti al muro da uno dei comproprietarii sono riparati a sue spese (Arg. dal Codice civile francese, articolo 1382, corrispondente all'art. 1151 di quello italiano); e, se egli ne ha cagionata 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 (POTHIER, *della Società*, n. 219).

Si può esigere la riparazione di un muro divisorio, quando la sua solidità è compromessa, e la sua ricostruzione, quando esso minaccia rovina: spetta ai periti il decidere (DEMOLOMBE, n. 394).

Il muro divisorio che sopporta edifizii deve essere demolito, allorchè è fuori del suo appiombo più della metà del suo spessore.

Però, benchè un muro comune sia difettoso nei suoi materiali e nel suo appiombo, se non di meno è sufficiente per le costruzioni esistenti, quegli dei comproprietarii che lo fa demolire e ricostruire nel suo interesse personale, è tenuto a sopportare 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 (Sentenza della Corte d'Appello di Amiens, 28 febbraio 1873; *La Legge*, XIV, 648).

In ogni caso, uno dei proprietari 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 o ricostruzione necessaria, di cui le spese gli saranno rimborsate in virtù della stessa sentenza di condanna.

Mediante queste misure egli eviterà di aver intrapresi i lavori senza necessità, e per conseguenza l'obbligo di sopportarne intieramente la spesa (TOULLIER, n. 214; LAURENT, t. VII, numero 545).

Tuttavia ogni comproprietario di un muro divisorio può dispensarsi dal contribuire alle riparazioni e ricostruzioni, abbandonando il diritto di divisorietà,¹ purchè il muro divisorio non sostenga un fabbricato che gli appartenga (Codice civile italiano, art. 549; Codice civile francese, art. 656).

In quest'ultimo caso egli non si libererebbe dalla contribuzione alle spese impegnandosi a demolire questo fabbricato, nè offrendo di abbandonarlo al vicino, se questi non volesse prenderlo (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 16 dicembre 1863; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1864, I, 109).

Il Codice civile italiano all'art. 550 dice che:

« Il proprietario che vuole atterrare un edificio sostenuto da un muro comune, può rinunciare alla comunione di questo, ma deve per la prima volta farvi le riparazioni e le opere che la demolizione rende necessarie per evitare ogni danno al vicino ».²

¹ Per regola generale la rinuncia alla cosa comune è lecita (PARDESSUS, *Delle servitù*, n. 168; POTHIER *Delle società*, n. 229. Vedesi anche la Leg. 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 rinunciante deve farla vuotare o purgare, per quanto abbia concorso a riempirla.

² V. Leg. 74, 155 *Dig. de reg. jur.*; Leg. 21 Cod. mand.; Leg. 8 *Dig. de serv. praed. urb.*; Cod. civ. sardo, art. 572; austriaco, § 855; estense articolo 537.

Il MERLIN (v. *Demolizione*, n. 11) dice a questo proposito che qualora la

La facoltà d'abbandonare la divisorietà sarebbe ancora rifiutata al comproprietario che, senza avere un fabbricato sostenuto ricavasse tuttavia un'utilità qualunque dal muro divisorio (Sentenza della Corte d'Appello di Parigi, 4 febbraio 1870; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1870, 2, 217).

Colui che, per sua colpa, si trova tenuto a riparare od a ricostruire il muro divisorio, non può liberarsi da quest'obbligo coll'abbandono della divisorietà (DEMOLOMBE, n. 393; ZACHARIAE, t. II, p. 46; LAURENT, n. 549).

L'abbandono della divisorietà 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 (TOULLIER, numero 163 e 218; ZACHARIAE, pag. 52; MARCADÈ, sull'articolo 663, n. 2; Sentenze della Corte di Cassazione francese, 3 dicembre 1862, e 7 novembre 1864; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1862, 1, 503 e nota; 1864, 1, 474: *Contro*, DEMOLOMBE, n. 379; DELVINCOURT, t. I, p. 400; Sentenza della Corte d'Appello di Gand, 19 luglio 1877; PAS., 1877, 2, 390).

La rinuncia alla comunione del muro importa necessariamente la rinuncia alla parte del terreno che lo sostiene (LEPAGE, n. 57; LAURENT, n. 546; AUBRY e RAU, p. 424, nota 27).

Se, dopo l'abbandono, il vicino, in luogo di riparare il muro, lo lascia cadere in rovina, o lo demolisce senza rifarlo, a giudizio di TOULLIER¹ (t. III, n. 220), l'abbandono cessa di avere il suo effetto; il rinunciante riprende i suoi diritti, cioè il suo terreno (la metà del suolo su cui si trovava), e la sua parte dei materiali.

Se, al contrario, il muro non cade in rovina che dopo essere stato ricostruito o riparato, il proprietario rinunciante non ha più nulla da pretendere; perocchè non è l'antico muro che

casa che si demolisce non debba essere riedificata, come avviene quando del suo suolo si vuole fare un cortile od un giardino, se colui che fa demolire, rinuncia alla proprietà del muro comune, è mestieri che il proprietario della casa vicina faccia fare, a sue spese, tutte le restaurazioni necessarie al muro comune, che egli lo faccia altresì ricostruire in intero se non può reggere altrimenti.

¹ Vedi anche DURANTON, n. 320; DEMOLOMBE, n. 391; LAURENT, n. 550; DELVINCOURT, t. I, p. 401.

è caduto, ma un muro ricostruito o riparato, sul quale egli aveva cessato d'aver diritti in seguito alla sua rinuncia.

Del resto, secondo PARDESSUS (n. 169) e TOULLIER (n. 221), colui che ha fatto l'abbandono della divisorietà può riacquistarla.

La facoltà di abbandono è reciproca, e da ciò che uno dei comproprietarii ha fatta all'altro intimazione di contribuire alla riparazione od alle ricostruzione del muro, non ne risulta tuttavia che egli abbia rinunciato a tale facoltà (PARDESSUS, n. 168; ¹ DEMOLOMBE, n. 390).

Di regola riedificandosi un muro comune, non se ne può cambiare la forma (RICHERI, Inst., § 1519, Cod. t. I, pag. 321, ed arg. Leg. 74, Dig. *De reg. jur.*).

Può un vicino 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 (PARDESSUS, loc. cit., n. 161): però gli incavi o vani che soltanto facesse nel muro comune, al più costituirebbero una servitù su di esso, se fatti oltre la metà. Lo stesso si può dire delle finestre o luci: sapendosi potersi avere una servitù sulla cosa comune.

La comunione del muro crea fra i comunisti le stesse obbligazioni che la comproprietà d'ogni altra cosa (PARDESSUS, loc. cit., n. 165; POTHIER, *Delle società*, n. 219). V. Leg. 8 Dig. *de serv. praed. urb.*

Anche ricostrutto appieno il muro a spese del vicino; esso continua solo ad esserne comproprietario, non perdendo per il fatto suo il muro la pristina qualità di comune (PARDESSUS, numero 176).

Non si reputa ammissibile, come abbiamo già altrove avvertito, la prova testimoniale del consenso prestato dal vicino alle costruzioni od opere fattesi sul muro comune, perchè sopra oggetto di valore indefinito.

Sono però leciti abbellimenti al muro comune senza richiedere il consenso del vicino condomino, purchè non gli rechino

¹ Lo stesso PARDESSUS in questo numero dice, che se si rifiuti la cessione o l'abbandono *pro derelicto* del muro, parè non potersi fare a meno di lasciare le cose *uti sunt*, e così che rovinì il muro, occorrendo.

Aggiungiamo che può sottentrare però l'azione dell'Autorità pubblica di sicurezza per la demolizione e per i sostegni opportuni.

danno. V. Leg. 13, § 1; Leg. 19, § 1 e 2 *Dig. de serv. praed. urb.*).

I proprietari di un muro divisorio e comune, se non sono d'accordo sul modo di ricostruirlo, se 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 (TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Muro comune*, n. 21 e 22).

Finalmente per l'art. 665 del Cod. civ. franc., che non ha corrispondente nel nostro, quando si ricostituisce un muro divisorio od una casa, le servitù attive e passive si 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.

d) *Alzamento del muro divisorio.* — Ogni comproprietario può fare alzare il muro divisorio, ma deve pagare solo la spesa dell'innalzamento, le riparazioni di mantenimento al disopra dell'altezza della chiusura comune, ed inoltre l'indennità del carico, in ragione dell'innalzamento e secondo il valore, a stima di periti (Cod. civile italiano, art. 553; Cod. civile francese, art. 658).

In certe costumanze di Francia la facoltà di alzare il muro comune s'intendeva « *civiliter juxta formam et statum antiquorum aedificiorum, et modum usitatum altitudinis* », a seconda delle Leggi romane, non credendosi nel caso applicabile la regola generale della Leg. 9, *Dig. de serv. praed. urb.*: « *Cum eo qui tollendo obscurat vicini aedes, quibus non serviat, nulla competit actio.* »¹

Il Codice civile non determina l'indennità di sopraccarico, come le costumanze di Parigi (art. 197), in ragione del sesto dell'alzamento, e quindi i periti fanno la valutazione secondo le circostanze.

Il diritto d'alzare il muro divisorio non è ristretto al caso in cui chi l'innalza voglia fabbricare; altri motivi basterebbero, per esempio, quello d'impedire vedute importune sulla sua proprietà. Non si potrebbe accogliere la querela del vicino per ciò che l'elevazione cagionasse oscurità od umidità al suo cortile od alla sua casa (TOULLIER, n. 202 e 534).

La Legge non determina l'altezza dell'alzamento permesso:

¹ Dicevasi da qualche interprete non potersi seppellire vivo nessuno in casa sua.

l'equità vuole che non s'innalzi senza utilità per sè stesso ed in modo nocevole al vicino (POTHIER, *Della società*, n. 212; DESGODETS, art. 195, *Costumanze di Parigi*; PARDESSUS, n. 173; ¹ LAURENT, n. 555).

A proposito dell'altezza credesi da alcuni che in Roma, in un certo periodo di tempo della Repubblica, vigesse una Legge per la quale non si potessero innalzare le case o isole al disopra di una determinata altezza; e si citano esempi di illustri Romani condannati a multa per la violazione di quella o per eccessivo alzamento. (V. BOSSI, *Storia d'Italia*, t. IV, pagina 607, fatto d'EMILIO LEPIDO.)

Quel divieto fu rinnovato o sancito da Augusto, Nerone e Trajano (V. TACITO, SVETONIO e AURELIO VITTORE, citato da EINECCIO, *Ant. Rom.*, l. II, t. 3, 4, 7), il quale ultimo limitò la altezza delle case a sessanta piedi.

Aggiungiamo che, secondo GIOVENALE, non rare erano le rovine di case (*Sat.* 3, V. 6). V. Leg. II *Dig. de serv. praed. urb.*

Se il muro divisorio non è in istato di sopportare l'alzamento, chi l'innalza deve farlo ricostruire tutto a sue spese, e l'eccedenza di spessore si prende dalla sua parte (Codice civile italiano, art. 554; Codice civile francese, art. 659).

¹ Ciascuno dei proprietari, egli dice, può alzare a sua spesa il muro comune sia per farvi contro costruzioni nuove, sia per qualsivoglia altro motivo, del quale non deve render conto al comproprietario. Se per altro l'alzamento non avesse per iscopo che la volontà di nuocergli, i Tribunali potrebbero far ridurre od abbassare il muro a giusta altezza. Vedasi anche TOULLIER, t. III, n. 202 e 203; DURANTON, t. III, p. 123; DELVINCOURT, t. I, p. 403; ZACHARIAE, t. I, § 239; SIREY, sull'art. 658 del Cod. civ. franc., e MALEVILLE, ivi; Arg. Leg. 38, *Dig. de rei vnd.*

Osservisi altresì a tal riguardo che non puossi edificare per mera emulazione (*Pratica legale*, p. II, t. 3, pag. 618; BRUNNEMANN, alla Leg. 9, *Dig. de serv. praed. urb.*; RICHERI, Cod., t. I, p. 315, ecc.).

E la Corte di Cassazione subalpina giudicò che la sentenza la quale, trattandosi dell'alzamento d'un muro comune, ammette per principio potere il giudice, esclusa l'utilità dell'opera e provato il danno del vicino comproprietario, vietarlo o limitarne in qualche modo il diritto, ben lungi dal violare l'art. 575 del Codice sardo (conforme all'art. 553 di quello vigente), si uniforma alla lettera ed alla ragione della Legge (*Raccolta di massime della Corte di Cassazione, v. Muro*).

Aggiungiamo a ciò che uno dei comproprietarii può alzare il muro comune, sia esso destinato a fabbricazione, oppure sia un semplice muro di cinta (TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Muro comune*, n. 7).

Il vicino ha diritto di concorrere nella spesa della ricostruzione ed alzamento del muro divisorio, e di rendere sin dal principio comune eziandio la parte aggiunta, quando anche non trattisi al momento d'appoggiarvi il proprio edificio (Gran Corte di Napoli, sentenza 5 dicembre 1853; *Gazzetta dei Tribunali*, 1854, pag. 299).

Nel caso dell'articolo in esame s'opina che le nuove costruzioni addivengono proprietà esclusiva del vicino che le fece; che la loro manutenzione sia per intero a suo carico, e che le riparazioni della parte comune restino, al contrario, a peso d'entrambi i proprietari.

Siccome poi le riparazioni saranno più frequenti a cagione del peso maggiore sul muro, risultante dall'alzamento, credevasi che colui il quale lo fece eseguire dovesse all'altro un'indennità proporzionata (ZACHARIAE, t. I, § 239).

È evidente però che per l'articolo citato non vi ha da pagare indennità di sopraccarico; ma il muro sarà divisorio in tutto il suo spessore, quantunque colui che l'ha fatto costruire abbia preso l'eccedenza di spessore sul suo terreno: è la condizione unita alla facoltà che gli dà la legge. Però, in caso di demolizione, il vicino che ha fornito sul suo suolo l'eccedenza di spessore, potrebbe riprendere questa eccedenza, come pure la parte corrispondente dei materiali (DEMOLOMBE, n. 407).

Colui che innalza non deve nessuna indennità al vicino per l'incomodo e gli ingombri momentanei che gli cagiona l'innalzamento; ¹ ma deve forse indennizzare il suo comproprietario di tutti i danni che potessero risulturne? Il vicino deve sopportare lo spostamento della parte di tetto de'suoi fabbricati che impacciasse l'innalzamento, ma colui che innalza la ristabilirà a sue spese, entro un termine conveniente, come pure i pergolati, le volte, i padiglioni, i camini, ecc., che erano addossati al muro e sono stati distrutti o deteriorati. Egli sopporterà ugualmente le spese di puntellamento del fabbricato vicino e quelle di chiusura provvisoria, le spese di perizia e le altre che avrà fatto fare per determinare l'allineamento del muro (POTHIER, *della Società*, n. 215; PARDESSUS, n. 174; DEMOLOMBE, n. 405; AUBRY

¹ Deve ritenersi a questo proposito le regole che il danno legale è la privazione o la diminuzione del patrimonio (Leg. 3, 24, § 12, Leg. 26, *Dig. de damn. inf.*; ZACHARIAE, t. I, § 243).

e RAU, p. 427, note 41-43; DURANTON, n. 331; Sentenza della Corte d'Appello di Gand, 22 marzo 1873; PAS, 1873, 2, 193).

Ma colui che innalza non è tenuto a ristabilire gli abbellimenti fatti al muro, come dipinti, sculture, ecc., nè deve indennità per questi oggetti; perocchè, innalzando, ha usato d'una facoltà legale, l'esercizio della quale doveva essere preveduto.

Se i tubi di camino che il vicino aveva addossati al muro divengono, per l'innalzamento, fuori d'uso, a cagione del rifluire del fumo, il comproprietario, secondo DURANTON (t. v, n. 331) e DEMOLOMBE (n. 406) ed anche secondo la sentenza della Corte d'Appello di Bordeaux del 18 maggio 1849, non sarebbe tenuto ad innalzarli. Però PARDESSUS (n. 174), DELVINCOURT (t. I, n. 161, nota 13) e la Sentenza della Corte d'Appello di Parigi del 4 maggio 1813 (*Raccolta di Sentenze* di SIREY, 1814, 2, 88) opinano diversamente.

Se il vicino teneva una bottega od un caffè e se, durante i lavori, il suo commercio o la sua industria fosse stata inoperosa; oppure, se, avendo locato la sua casa ad un terzo, questi gli domandasse un'indennità, od anche una diminuzione sul prezzo della locazione per non godimento, questo vicino, secondo DURANTON e DEMOLOMBE, non avrebbe ricorso contro il suo comproprietario, autore dell'innalzamento.

La giurisprudenza francese e belga rifiuta ugualmente, in questo caso, ogni indennità al vicino. (Vedi le Sentenze della Corte d'Appello di Parigi, 19 luglio 1848, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1848, 2, 168 e 5 febbraio 1868, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1868, 2, 67 e la Sentenza della Corte d'Appello di Gand, 22 marzo 1873.) Vedi inoltre POTHIER, *della Società*, n. 215; AUBRY e RAU, p. 427, note 41, 43; DUVERGIER su TOULLIER, t. II, n. 211; *Contro*, PARDESSUS, n. 174; TOULLIER, n. 211; LAURENT, n. 562.

Se non che quando la ricostruzione del muro è resa necessaria per colpa d'uno dei comproprietarii, colui per colpa del quale essa ha luogo deve necessariamente indennizzare il suo comproprietario di tutti i danni che ne sono la conseguenza; e quando i due vicini concorrono all'innalzamento od alla ricostruzione, ciascuno deve sopportare le conseguenze dei lavori, gli inconvenienti e le perdite che essi cagionano. Su questi due punti tutti gli autori sono d'accordo (LAURENT, n. 561).

Se dopo un primo innalzamento si vuole innalzare ancora, è

dovuta una seconda indennità in ragione del nuovo peso di cui si sopraccarica la parte divisoria del muro (DEMOLOMBE, n. 401).

Non si è dispensati dal pagare l'indennità facendo portare l'innalzamento solo sulla metà dello spessore del muro dalla propria parte; perocchè la proprietà del muro divisorio è indivisa in tutto lo spessore di esso: quindi il muro intero non ne sarebbe meno sopraccaricato, ed anche in modo più pericoloso. Non v'è dunque interesse a scostarsi dalle regole dell'arte, che prescrivono di collocare il mezzo dell'elevazione sul mezzo dello spessore del muro (LEPAGE, n. 71).

Se il muro divisorio fosse cattivo, il vicino che vuole innalzarlo può esigere che sia rifatto a spese comuni, salvo a pagare l'indennità di sopraccarico od a sopportare da solo l'aumento delle dimensioni necessarie per l'innalzamento.

Un muro divisorio in assicelle di legno non essendo capace di sopportare i fabbricati che vi si volessero appoggiare od un innalzamento, nè di ricevere camini, deve essere assolutamente considerato come cattivo e, per conseguenza, il proprietario che vuole innalzarlo può costringere il vicino a ricostruirlo, a spese comuni, in muratura (Codice PERRIN, n. 2979).

Se il muro non fosse assolutamente cattivo, il vicino non dovrebbe meno contribuire alla sua ricostruzione, diminuendo la sua parte in proporzione del tempo pel quale il muro avrebbe ancora durato. La indennità per il carico dell'alzamento sarebbe dovuta, a meno che il muro non fosse rifatto in modo da durare quanto se non avesse avuto alzamento: l'aumento delle dimensioni terrebbe allora luogo d'indennità (Sentenza della Corte d'Appello di Parigi, 5 febbraio 1868; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1868, 2, 67 e nota).

Quando un muro divisorio è ricostruito secondo dimensioni più salde, il vicino che non ha presa alcuna parte all'alzamento non deve contribuire al mantenimento del muro divisorio, che come se il muro avesse conservato il suo spessore primitivo, e se non vi fossero entrati che materiali simili a quelli con cui era costruito all'epoca dell'innalzamento.

Dopo la caduta di un muro divisorio innalzato, è dovuta una seconda indennità per rilevare l'innalzamento col muro, la prima non essendo pagata che in proporzione di ciò che deve durare il muro divisorio. Una seconda indennità è pure dovuta quando si ricostituisce solo di rimpello il muro divisorio e si

lascia sussistere l'innalzamento; ma non è dovuta che nella porzione della parte ricostruita di rimpello (FREMY-LIGNEVILLE, t. 11, n. 542).

L'indennità non è dovuta se l'alzamento ha solo bisogno di essere ricostruito: essa è già stata pagata pel tempo che durerrebbe il muro divisorio, a meno che, tuttavia, non si diano al nuovo alzamento dimensioni più forti: in questo caso una indennità sarebbe dovuta per la differenza (LEPAGE, n. 75).

Non si avrebbe più ragione di dire con DESGODETS (art. 197 delle *Costumanze di Parigi*), che chi non paga l'indennità per l'alzamento è garante della durata del muro divisorio per dieci anni, trascorsi i quali il vicino non può più far reclami: la domanda per indennità si può accogliere, secondo il Codice civile, durante trent'anni.

L'alzamento appartiene esclusivamente a chi l'ha fatto a sue spese: egli ne può usare come gli pare, e praticarvi luci a grata ed invetriata ferma, senza che il comproprietario del muro divisorio abbia il diritto di opporvisi, se non acquista la divisorietà dell'alzamento (DURANTON, n. 333; AUBRY e RAU, p. 427, nota 44; LAURENT, n. 563: *Contro*, Sentenza della Corte d'Appello di Douai, 17 febbraio 1810, *Raccolta di Sentenze* di SIREY, 13, 19, e DALLOZ, v. *Servitù*, n. 546).

Il SIREY (sull'art. 658 del Cod. civ. fr.) però dice che il comproprietario di un muro comune, che a sue spese lo innalzò, non ha propriamente sulla parte alzata un vero diritto di proprietario esclusivo: *non solus dominus est* (Leg. 8, Dig. de serv. praed. urb.): in conseguenza non può aprirvi luci. Vedasi anche la TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Muro comune*, n. 9, 10, 19.

E qui giova aggiungere a complemento che, per l'articolo 555 del Codice civile italiano, il vicino che non ha contribuito all'alzamento, può acquistarne la comunione, pagando la metà di quanto è costato e il valore della metà del suolo che fosse stato occupato per l'eccedente grossezza (Arg. Leg. 16 Cod. de rei vind; Cod. civ. francese, art. 660; sardo, art. 577; Due Sicilie, art. 581; parmense, art. 510; estense, art. 541).

La facoltà concessa dalla legge nel caso per cui il proprietario limitrofo ad un muro più elevato è in diritto d'acquistarne la comunione, non vien meno se non nella specie in cui nel muro medesimo si abbiano segni sicuri indicanti servirù: e questi

segni o note vogliono essere chiari ed irrecusabili (GERVASONI, anno 1824, pag. 263 e seg.; *Manuale forense*, t. III, pag. 626).

Secondo il Codice civile francese, giudicavasi che il vicino, il quale non aveva contribuito in origine all'alzamento del muro, poteva acquistarne la comunione, quantunque non avesse in animo di fabbricare contro detto muro, non avesse altro scopo che quello d'obbligare il vicino che fece l'alzamento a chiudere le luci o finestre che vi avesse praticate (SIREY, sull'articolo 666 del succitato Codice civile francese, e PAILLET, ivi).

Opinavasi da vari che il proprietario del muro innalzato potesse ritrarne ogni vantaggio che potesse procurargli, e che così specialmente potesse praticare in esso luci; ma altri la pensavano diversamente (PARDESSUS, loc. cit., n. 211; DURANTON, t. III, pag. 125; ZACHARIAE, t. I. § 239, note. V. art. 583 e seg. e particolarmente l'art. 586).

Il Codice civile francese non facendo distinzione fra i muri costrutti prima o dopo la sua promulgazione, comprendeva per ciò indistintamente gli uni e gli altri.

Se un proprietario d'un muro apra finestre non a titolo di servitù costituita, ma di proprietà del muro, non può giammai prescrivere servitù alcuna; epperò il proprietario del fondo limitrofo può sempre acquistare la medianza o comunione del muro, ed *oscurare le finestre* (GERVASONI, 1827, pag. 417 e seg.; 1828, pag. 140, ed anni seg.; *Manuale forense*, loc. cit.).

Affinchè possa parlarsi di alzamento di muro comune nel senso dell'articolo 555 del Codice civile, è necessario che siasi eseguite distinte costruzioni in tempi diversi, cioè, che siasi prima costruito il muro ad una data altezza, ed indi uno dei comunisti ne abbia eseguito l'alzamento. Quindi se il venditore di parte di un'area fabbricabile impose al compratore l'obbligo di costruire un muro divisorio e stipulò che questo fosse comune per l'altezza di tre metri, non può pretendere che, avendo il compratore costruito il muro ad altezza maggiore di tre metri, debba la maggiore altezza considerarsi come alzamento del muro comune, a senso dell'articolo 555 del Codice civile.

Perciò volendo esso venditore fabbricare e appoggiare le sue costruzioni a quel muro, acquistando la comunione della maggiore altezza, debba farlo per tutta la estensione della sua proprietà, a senso dell'articolo 566 del Codice civile, e non soltanto per la parte occupata dalle sue costruzioni, secondo l'arti-

colo 555. Il vicino che, senza il previo pagamento del prezzo di acquisto della comunione del muro, appoggia a questo le sue nuove costruzioni deve corrisponderne gli interessi dal giorno dell'occupazione (Sentenza della Corte d'Appello di Torino, 7 settembre 1871; *La Legge*, X, 2, 407).

Il proprietario costretto ad ammettere il vicino alla comunione del muro, non può pretendere compenso alcuno per la perdita di quei vantaggi che provenivano al suo fabbricato dalla circostanza di trovarsi isolati ed indipendenti da altre costruzioni, quantunque possa venirne scemato il valore venale o locatizio della sua casa.

È applicabile lo stesso principio nel caso in cui il muro sia comune tra due vicini, ed uno di questi voglia alzare il muro stesso e su questo edificare.

L'articolo 554 del Codice civile contempla soltanto i danni, che venissero inferiti pel fatto anche temporaneo dell'alzamento, ma non ha punto riguardo alla nuova condizione in cui verrà a trovarsi la casa preesistente dopo l'alzamento del muro (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino, 11 giugno 1879; *La Legge*, XIX, 746).

Dopo ciò, ritornando all'esame dell'articolo 554 del nostro Codice civile, termineremo col dire che il comproprietario del muro divisorio può costringere l'autore dell'alzamento a mantenerlo ed anche a farlo demolire, se minacci rovina.

Il diritto di dare al muro divisorio maggior elevazione comprende quello di aumentarne la profondità sotterranea, per costruire cantine o per ogni altro scopo, prendendo tuttavia le precauzioni necessarie perchè i lavori non cagionino danno ad alcuno. Colui che ha fatta questa parte sotterranea è il solo, in seguito, tenuto alla riparazione di essa, e non gli è dovuta indennità pel carico che essa può sopportare (DELVINCOURT, sull'art. 658 del Cod. civ. fr.).

e) *Come s'acquisti la proprietà di un muro o dell'alzamento.* — Ogni proprietario lungo un muro ha la facoltà di renderlo divisorio in tutto od in parte, rimborsando al padrone del muro la metà del suo valore, o la metà del valore della porzione che vuol rendere divisoria, e metà del valore del suolo sul quale il muro è fabbricato (Codice civile italiano, art. 556; Codice civile francese, art. 661).

L'usufruttuario, l'usuario o l'enfiteuta, secondo DEMOLOMBE

(n. 353) hanno, sotto questo rispetto, lo stesso diritto del proprietario. Però il LAURENT (n. 514) è di parere contrario.

Stando al diritto romano, il vicino non aveva la facoltà portata da questo articolo. La Legge romana rispettava sino allo scrupolo la proprietà, pochi casi eccettuati, come nelle Leggi qui sotto indicate,¹ niuno era tenuto, suo malgrado, a vendere il fatto suo. Facevasi della Legge civile il palladio della proprietà sino agli estremi limiti, come si spiega MONTESQUIEU (*Spirito delle Leggi*, l. XXVI, C. 15); sebbene già riconoscessero che *multa jure civile, contra rationem disputandi, pro utilitate communi recepta sunt* (Leg. 51, § 2, *Dig. ad Leg. Aquil.*).

Peraltro è certo che l'obbligo di rendere comune il muro al vicino giova al cedente, ritraendone il giusto compenso; giova al cessionario od acquirente, che non dovrà più, edificando, costruirne un altro sul suo terreno; e giova ad entrambi ed alla sanità pubblica, non dovendosi più lasciare intermedie e date distanze già legali, immonde fogne o cloache. (V. anche l'art. 570 e seg.)

È noto il timore che avevano le Leggi romane degli effetti, in generale, della comunione, fomite, dicevano, di dissidi: *communio parit jurgia* (V. Leg. 26, *Dig. de servit. praed. urb.*, e le relative).

La facoltà accordata dall'articolo è, al pari di tutte le altre facoltà, imprescrittibile ed assoluta: può esercitarsi in ogni tempo senza che occorra di giustificare alcun motivo di necessità o di utilità, ed ancorchè l'acquisto della comunione del muro incomodasse e rendesse impossibile l'uso al quale il proprietario del muro lo aveva fatto servire pel passato, come per aprirvi luci che venissero così chiuse; e salve le servitù esistenti (ZACHARIAE, t. I, § 239, in fine; DURANTON, t. III, pag. 149 e sopra).

Ai termini del Codice civile sardo, ove si trattasse di case o di muri costrutti sul confine, doveva sempre applicarsi con rigore la regola che accorda al vicino il diritto di chiederne la comunione, salvo sempre si desse la prova dell'esistenza d'una

¹ 11, 13, 14, *Cod. de contrah. emt.*; 5, *Cod. de obl. et act.*; 70, *Dig. de rei vind.*; 9, *Cod. rer. am.*; 13, § 1, *Dig. comm. praed.*; 11, *Dig. de reg. jur.*; 9, *Cod. de aedif. priv.*; 9, *Dig. de act. rer. amot.*; 1, *Cod. de resc. vend.*; 12, *pr. Dig. de relig.*; 14, § 1, *Dig. quemad. serv.*; 16, *Cod. de jure delib.*; 11, *Dig. de evict.*; 34, § 2, *Cod. de donat.*, ecc.

servitù, e quella regola s'applicava pure alle case costrutte anteriormente al detto Codice senza che ostasse alla sua applicazione l'esistenza nel muro di finestre, ancorchè necessarie (*Raccolta di massime della Corte di Cassazione subalpina, v. Comunione di muro* e TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Muro mediante*, n. 2, 4, 15 e *passim.*).

Secondo la Giurisprudenza delle Provincie romane, il proprietario del muro edificato sulla linea di confine aveva la facoltà di aprirvi finestre di prospetto *jure domini*. Però la esistenza di queste finestre non fa ostacolo alla facoltà nel vicino di acquistare la comunione del muro di confine, secondo il disposto dell'articolo 556 del Codice civile vigente, che è applicabile eziandio alle fabbriche costrutte sotto le legislazioni anteriori, salve le servitù, come decise la Corte di Cassazione di Firenze colla Sentenza del 2 maggio 1872 (*Giurispr.*, X, 368).

L'esistenza dello stillicidio in genere non basta ad attribuire la proprietà del terreno di esso, poichè la casitazione delle acque potrebbe essersi fatta a titolo solo di servitù; nè quindi può impedirsi l'acquisto della comunione del muro (TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Muro mediante*, n. 8 e seg.).

L'esistenza di finestre nel muro del vicino non era d'ostacolo all'esercizio del diritto sancito dall'articolo 578 del Codice sardo, ove non portassero indizio palese di servitù (MANTELLI, t. II, pagina 113, v. anche lo stesso autore al t. V, pag. 233 e seg. e t. II, pag. 251 e seg.; *Diario forense*, t. XVII, pag. 130 e sopra).

Il Codice italiano dichiara che la regola o la facoltà di chiedere al vicino la comunione del muro non si applica agli edifizii destinati all'uso pubblico. Ciò è in sostanza conforme alla succitata Leg. 9, *Cod. de aedif. priv.*, così compendiata dal BRUNNEMANN: *quicumque vult aedificare juxta aedes publicas vel sacras, quindecim pedum spatium reliquere debet inter aedes publicas et suas.*

Anche le chiese sono edifizii destinati all'uso pubblico, tanto più se si considerino come di proprietà del Comune in cui esistono.

Per godere di questa facoltà bisogna che la proprietà di colui che vuol acquistare la divisorietà costeggi immediatamente il muro, e non ne sia separato da qualche spazio, come una strada, una fogna, un ruscello, ecc. (DURANTON, n. 324).

Se tuttavia lo spazio lasciato al di là del muro dal proprietario fosse troppo stretto per poterne ricavare qualche utilità, e

non avesse evidentemente per iscopo che di paralizzare il diritto che avesse il vicino di acquistare la divisorietà del muro, non si dovrebbe avervi alcun riguardo, e considerare il muro come costeggiante immediatamente il fondo vicino (PARDESSUS, n. 154; LEPAGE, n. 395; DEMOLOMBE, n. 355; Sentenza della Corte d'Appello di Caen, 27 gennaio 1860, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1860, 2, 204; *Contro*, DURANTON, n. 324; Sentenza della Corte di Cassazione francese, 20 marzo 1862, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1862, 1, 175).

Il prezzo della divisorietà si calcola non su ciò che il muro è costato, ma sul suo valore attuale.

Colui che ha già abbandonata la divisorietà, può riprenderla, pagando il valore non solo della metà del muro, ma anche della metà del terreno che s'era trovato compreso nell'abbandono (LAURENT, n. 506).

Secondo i termini dell'articolo in esame, si è liberi di acquistare la divisorietà in tutta l'estensione del proprio fondo o solo in una parte, all'una od alle due estremità del muro, o solo al mezzo, in tutta la sua elevazione o solo sino ad una certa altezza. Ma, qualunque sia la parte di cui si vuol acquistare la divisorietà essa deve sempre essere acquistata a partire dalle fondamenta, e si pagherà sempre la metà del terreno (LEPAGE, n. 80).

Per esempio, se si volesse acquistare la divisorietà nella metà dell'altezza e nella metà della lunghezza, ciò sarebbe la divisorietà nel quarto del muro intiero; ma questa porzione del muro riposando sulla metà del terreno necessario alla sua fondazione, bisognerebbe, dopo aver pagata la metà del quarto dei materiali e del lavoro del muro, pagare il quarto intiero del terreno (DEMOLOMBE, n. 363). L'articolo 556 del Codice civile italiano, dice la Sentenza della Corte d'Appello di Genova del 22 febbraio 1867 (*Giurispr.* XIX, 1, 725), dà facoltà al proprietario di rendere comune il muro del vicino in tutto od in parte con che esso sia contiguo. Non si ha tale contiguità se intermedio alle due proprietà sia un viottolo che serve di passo ad una delle parti per introdursi, mediante una porta in un suo giardino, e da questo nella casa di sua proprietà.

La disposizione dell'articolo 556 del Codice civile italiano è applicabile anche ai muri preesistenti all'attuazione del detto Codice. Il proprietario di un fondo contiguo a un caseggiato può domandare la comunione del muro, quantunque in esso sianvi

delle finestre, qualora il proprietario del caseggiato non provi di avere acquistato fin prima dell'attuazione del Codice civile italiano la servitù di veduta (Sentenza della Corte d'Appello di Milano, 4 aprile 1873; *Giurispr.*, X, 459).

A ciò si aggiunga che colui che, cingendo di muro il proprio fondo, vi include il muro contiguo del vicino, mostra chiaramente di voler profittare della facoltà che la Legge gli attribuisce di rendere comune il muro del vicino (art. 556 del Codice civile italiano); e se questo fatto sia contraddetto dal padrone del muro, nasce tosto per disposizione della Legge la comunione e quindi il diritto nel padrone del muro incorporato a richiederne il rimborso per la metà del valore, e la obbligazione nel padrone del fondo di pagare questo valore, e d'indennizzare il proprietario del muro nei modi e colle norme stabilite nell'articolo 556 del Codice civile italiano.

Inoltre, alla comunione del muro del vicino, nascente in virtù del disposto dell'articolo suddetto, non si può rinunciare (Sentenza della Corte d'Appello di Cagliari, 12 dicembre 1867; *Annali*, II, 2, 75).

Pei principii dei quali è informato il Codice civile italiano l'azione competente al proprietario di un muro, di cui ha dovuto cedere al vicino la comunione in ordine al prescritto dell'articolo 556 del Codice civile italiano, per obbligarlo a pagargli la metà del valore del muro stesso, non può intentarsi contro il terzo aggiudicatario o compratore dell'immobile appoggiatovi, al quale quest'onere non fu reso palese coi mezzi di pubblicità dal Codice stesso richiesti a sicurezza dei terzi (Sentenza della Corte d'Appello di Lucca, 9 aprile 1873; *Annali*, VII, 2, 523).

Per prevenire le difficoltà di valutazione che occasionerebbe la differenza, di cui abbiamo testè parlato, fra la porzione del muro che si acquista e l'estensione del terreno che la sopporta i periti faranno bene a valutar sempre queste due cose separatamente (PARDESSUS, n. 156).

Chi non acquista la divisorietà di un muro che sino all'altezza di chiusura, non può reclamare più tardi un'indennità di sopraccarico, in ragione dell'eccedenza. Si deve presumere che si sia tenuto conto degli inconvenienti del sopraccarico, nella valutazione del prezzo d'acquisto (LEPAGE, n. 86).

Si ha il diritto di acquistare la divisorietà di un muro per tutta l'altezza e la larghezza dei camini che vi si vogliono addos-

sare. Si dà alla larghezza un piede¹ di più da ciascuna parte, che si dice *piede d'ala*, per facilitare la muratura (PARDESSUS, n. 156).

Il sito che occuperanno i camini contro i muri e la loro direzione saranno determinati all'amichevole fra i proprietari o per mezzo di periti (LEPAGE, n. 86).

Quando il muro è più spesso e di migliori materiali di quelli che non sia d'uso impiegare, l'acquirente della divisorietà pagherà il valore reale, poichè approfitta dell'intero spessore e della qualità dei materiali, che devono rendere meno frequenti le riparazioni (POTHIER, *Della Società*, n. 251).

PARDESSUS (n. 155), al contrario, crede che l'acquirente debba pagare solo il valore di un muro ordinario.

Ma il prezzo sarebbe fissato al di sotto del valore reale, se il muro non fosse stato costruito in modo costosissimo che per

¹ Il piede è una misura di lunghezza, differente in ciascun paese, destinata a misurare le superfici e i corpi solidi. Si divide esso in 12 pollici e in 144 linee. Un piede è eguale a 0,32484 m.; un pollice a 0,02707 m.; una linea a 2,256 millimetri.

Un piede inglese è eguale a 3,0479449 decimetri; un piede austriaco a 31,611 centimetri; un piede spagnuolo ($\frac{1}{3}$ di vara) a 27,863 centimetri; un piede del Reno a 31,385 centimetri; di Svezia a 29,69 centimetri; di Svizzera a 30 centimetri, in generale, come vedremo più sotto.

Il piede greco ordinario antico valeva 30 centimetri; il piede greco olimpico 307 millimetri.

Il piede romano antico valeva 294,5 millimetri.

Il piede di Torino (piede Liprando), 0,514 m.; il piede comune di Torino, 0,342 m.; il trabucco di Torino, 3,084 m.; il piede di Milano, 0,435 m.; il trabucco di Milano, 2,610 m.; il piede di Treviso e Venezia, 0,348 m.; il piede moderno di Roma, 0,298 m.; il piede di Rimini, 0,543 m.; quello di Ravenna, 0,585 m.; di Udine, 0,340 m.; di Ferrara, 0,404 m.; di Bologna, 0,380 m.; di Malta, 0,284 m.

Il piede parigino, 0,325 m.; il piede di Londra, 0,305 m.; quello di Baviera, 0,289 m.; quello di Dresda, 0,283 m.; quello di Francoforte e Wirtemberga, 0,286 m.; il piede danese, norvegiano, svedese, rispettivamente, 0,314; 0,314; 0,297 m.; il piede di Pietroburgo, Mosca, Polonia russa, rispettivamente, 0,539; 0,334; 0,290 m.; il piede di Prussia, 0,314 m.; il piede di Sassonia, 0,290 m.; il piede d'Anversa, Bruxelles, Olanda, rispettivamente, 0,286; 0,276; 0,314 m.; il piede di Basilea, Berna, Ginevra, Neufchâtel, Zurigo, Friburgo e Coira, S. Gallo e Lucerna, rispettivamente, 0,296; 0,193; 0,488; 0,300; 0,301; 0,293; 0,314 m.; il piede matematico della China, 0,333 m., quello d'architetto 0,330 m. e quello da commerciante o commerciale, 0,340 m.; il piede d'Algeri, d'Egitto, di Candia, 0,640; quello d'Abissinia, 0,690; quello del Marocco, 0,670; quello di Costantinopoli, (*Kalebi*) 0,708 m.; (*Andasse*), 0,686 m., ecc., ecc.

impedire al vicino, pel timore d'una grande spesa, di acquistarne la divisorietà (FAVARD, v. *Servitù*).

Quanto alle fondamenta, se si fossero fatte più spesse e più profonde di quello che non si usi, per addossarvi cantine, pozzi neri ed altre costruzioni, l'acquirente della divisorietà non sarebbe tenuto a pagare che le fondamenta di un muro ordinario, a meno che non volesse esso pure servirsene per addossarvi simili opere, e, in questo caso, pagherebbe il valore totale delle fondamenta (POTHIER, n. 250; DALLOZ, v. *Servitù*, n. 466).

Se il muro è in cattivo stato, non si può domandarne la demolizione ed offrirne la ricostruzione a spese comuni per acquistarne la divisorietà. Bisogna prima acquistare la metà del muro com'è, salvo a domandare in seguito la ricostruzione (PARDESSUS, n. 155).

La ricostruzione si fa sullo stesso terreno e secondo lo stesso allineamento. Non è permesso all'uno dei comproprietarii di nulla cambiare a questo riguardo senza il consenso dell'altro.

Il vicino, che non ha contribuito all'innalzamento, può, come abbiamo precedentemente avvertito, acquistarne la divisorietà pagando la metà della spesa che è costato, ed il valore della metà del suolo fornito per l'eccedenza di spessore, se ve n'è (Codice civile italiano, art. 555; Codice civile francese, art. 660).

Quest'articolo vuole che il prezzo della divisorietà sia la metà della spesa che l'innalzamento è costato. Bisogna intendere questa disposizione nel senso che si comprenderanno, nella valutazione, le spese accessorie dell'alzamento, quali l'indennità di sopraccarico che sarà stata pagata, e di cui la metà dovrà essere rimborsata dall'acquirente della divisorietà, le spese delle catene di pietra,¹ delle pietre a staffa,² delle pietre poste con tutta la

¹ Il RAMÉE nel suo *Dictionnaire général des termes d'architecture* così definisce la catena di pietra (*chaîne de pierre*): « Pierre de taille posée en manière de jambages montés d'aplomb dans un mur quelconque, dont les pierres sont généralement petites et présentent peu de solidité: sert surtout à donner de la solidité au mur et à porter les abouts des poutres des planchers ».

² Lo stesso RAMÉE le chiama *jambes-étrières* e definisce la *jambe*: « Chaîne verticale faite avec des carreaux et boutisses, qui est élevée dans l'épaisseur d'un mur ou à l'angle d'un bâtiment, pour contribuer à sa force; » e quindi dice che la *jambe-étrière* è: « Tête d'un mur mitoyen au rez-de-chaussée, taillée à deux tableaux et disposée à recevoir deux retombées. »

larghezza in fuori ed il resto internato nel muro,¹ o delle fondamenta più profonde che saranno state necessarie per la solidità del muro.

Ma sarebbe ingiusto di volere che il prezzo della divisorietà sia la metà di quello che l'alzamento è costato, senza riguardo alla sua vetustà, e che dopo 50 anni di esistenza l'alzamento sia pagato come se fosse nuovo: è sul valore attuale che il prezzo dovrà essere fissato (LEPAGE, n. 92).

Si ha la facoltà di non acquistare che una porzione dell'alzamento di cui si ha bisogno, nello stesso modo che si può non acquistare se non una porzione del muro che non è divisorio (Arg. Codice civile italiano, art. 556; Codice civile francese, articolo 661).

L'acquirente della divisorietà di un innalzamento può ricostruirlo a sue spese con più forti dimensioni, sopportando tutte le spese accessorie che importa questa ricostruzione. Dovrà pagare, inoltre, una indennità pel carico più grave che venga posto sul muro divisorio (LEPAGE, n. 94).

Quando l'innalzamento è in cattivo stato, il vicino che ne ha acquistata la divisorietà è obbligato a contribuire alla ricostruzione, secondo le dimensioni e coi materiali d'uso.

Ma egli può ricusare di partecipare alla ricostruzione abbandonando la divisorietà dell'innalzamento (Arg. Codice civile italiano, art. 549; Codice civile francese, art. 656); e, in questo caso, l'altro vicino che ricostruisce l'innalzamento deve pagare una indennità per il carico che mantiene sul muro divisorio (*Ivi*, n. 95).

Tuttavia bisogna eccettuare dal diritto di abbandono il caso in cui chi lo propone avesse fabbricati addossati sull'innalzamento del muro divisorio. È evidente che allora l'abbandono della divisorietà non sarebbe possibile (Arg. Codice civile italiano, articolo 549; Codice civile francese, art. 656).²

Colui che ha abbandonato l'alzamento può ricuperarne la divisorietà pagando la metà del suo valore e la metà delle spese accessorie. Terrà anche conto della metà dell'indennità di so-

¹ Il citato autore le chiama *jambes-boutisses* e definisce la *jambe-boutisse*: « Pierre formant la liaison d'un mur et dont la plus longue dimension est placée dans le sens de l'épaisseur (en travers) du mur. »

² Vedasi sopra.

praccarico che ha ricevuto (Arg. Codice civile italiano, art. 555; Codice civile francese, art. 660).

Le regole secondo le quali s'acquista la divisorietà dell'innalzamento sono applicabili alla parte delle fondamenta che eccede la profondità ordinaria.

Chi vuol acquistare la divisorietà, sia d'un muro, sia di un alzamento, non è obbligato a giustificare che ne ha bisogno: basta che manifesti la sua volontà (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 1 dicembre 1813; *Raccolta di sentenze* di SIREY, 14, 95). Il proprietario del muro non avrebbe dunque diritto di rifiutargli la vendita della divisorietà per la ragione che egli non si proponeva di fabbricare contro il muro o l'innalzamento (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 3 giugno 1850; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1850, 1, 185).

Si ha il diritto di acquistare la divisorietà appositamente per far chiudere le luci di tolleranza che il proprietario del muro vi avesse praticate (Arg. Codice civile italiano, art. 556 e 583; Codice civile francese, art. 661 e 675; TOULLIER, n. 193; PARDESSUS, n. 255; ZACHARIAE, t. II, p. 61; DEMOLOMBE, n. 370; AUBRY e RAU, t. II, p. 430, nota 57; FREMY-LIGNEVILLE, t. II, n. 556; Sentenza della Corte di Cassazione francese, 1 dicembre 1813, *Raccolta di sentenze* di SIREY, 1814, 1, 95, e 1 luglio 1861; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1862, 1, 138, nota; Sentenza della Corte di Cassazione Belga, 19 aprile 1845, PAS., 1845, 1, 330: *Contro*, LAURENT, n. 515 e seguenti.

Questo diritto apparterrebbe al vicino anche quando le luci esistessero da più di trent'anni; imperocchè egli non poteva opporsi alla loro esistenza che acquistando la divisorietà del muro: ciò che era puramente facoltativo da parte sua, e quindi la prescrizione non aveva potuto correre contro il suo diritto (Sentenze della Corte d'Appello di Liegi, 13 luglio 1853; PAS., 1853, 2, 315, e 17 gennaio 1863, PAS., 1863, 2, 137).

Al quesito se l'acquirente della divisorietà può ugualmente far sopprimere le vedute o le finestre apertisi che esistessero nel muro, il DEMOLOMBE (n. 374) risponde che se si tratta di vedute che il proprietario ha acquistato il diritto di conservare, sia per titolo, sia per destinazione del padre di famiglia, sia per prescrizione, l'acquirente della divisorietà non potrà farle sopprimere, perocchè non acquista la divisorietà che del muro tal quale è, cioè colle sue servitù attive o passive. Se si tratta di altre ve-

dute o finestre, potrà farle sopprimere; poichè avrebbe anche questo diritto senza acquistare la divisorietà (Vedasi anche la Sentenza della Corte di Cassazione francese, 23 luglio 1850; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1850, 1, 264).

È stato specialmente deciso che il solo fatto di avere, da più di trent'anni, nel proprio muro una finestra di veduta, o di prospetto, fuori delle condizioni legali, non conferisce alcun diritto di servitù sull'immobile vicino, e che il possesso più lungo di finestre e di aperture praticate dal proprietario nel suo muro, non divisorio, non gli fa acquistare altro diritto che quello di conservare queste finestre od aperture, nello stato in cui si trovano, per tutto quel tempo durante il quale il vicino non usa della facoltà che gli dà la legge di sopprimerle, acquistando la divisorietà del muro (Sentenza della Corte di Cassazione Belga, 19 maggio 1853; PAS., 1853, 1, 316; Sentenze della Corte d'Appello di Liegi, 17 gennaio 1863; PAS., 1863, 2, 136, e 27 gennaio 1876; PAS., 1876, 2, 152).

Quando, in seguito all'acquisto della divisorietà, il vicino domanda la soppressione delle luci praticate nel muro, le spese della soppressione devono essere sopportate per metà fra i due vicini (Sentenza della Corte di Cassazione Belga, 19 aprile 1845, PAS., 1845, 1, 330).

Se le parti non s'intendono all'amichevole sulla stima del valore del muro, bisogna ricorrere ad una perizia. Si fa però questione a carico di chi ne saranno le spese. DURANTON (n. 328) e TOULLIER (n. 195) rispondono che se il vicino che vuole acquistare la divisorietà ha fatto offerte reali, che in seguito sono state giudicate sufficienti, le spese della perizia dovranno essere pagate dal proprietario del muro; ma chi reclama la divisorietà senza fare offerta deve sopportare le spese di perizia: essa è fatta allora nel suo interesse, e non si potrebbe pretendere che il proprietario del muro l'ha occasionata con un rifiuto mal fondato.

Sarebbe ancora così se non avesse fatto che offerte le quali fossero in seguito riconosciute insufficienti dai periti (Arg. Codice civile francese, art. 1716).

Questa distinzione però è stata respinta da una Sentenza della Corte di Limoges del 12 aprile 1820 (*Raccolta di sentenze di SIREY*, 1822, 2, 232), secondo la quale le spese di perizia devono essere, in tutti i casi, a carico di colui che reclama la divisorietà (Vedi, nello stesso senso, PARDESSUS, n. 158; DEMOLOMBE, numero 366; LAURENT, n. 513).

Anche dopo lungo tempo dacchè il prezzo convenuto o fissato della divisorietà non sia stato pagato, non si ha il diritto di servirsi del muro come se fosse divisorio (TOULLIER, n. 195).

Quanto infine al quesito se il proprietario esclusivo del muro può costringere, da parte sua, il vicino ad acquistarne la divisorietà, è d'uopo avvertire che pei muri situati fuori delle città e dei sobborghi, non v'è dubbio che il proprietario non possa obbligare il suo vicino ad acquistare, suo malgrado, la divisorietà; ma pei muri situati nei luoghi in cui la chiusura è obbligatoria, cioè nelle città e nei sobborghi, il proprietario può obbligare il suo vicino ad acquistare la divisorietà (ZACHARIAE, t. II, p. 52; DEMOLOMBE, n. 368 e 386; AUBRY e RAU, t. II, p. 233, nota 7; PARDESSUS, n. 152; Sentenza della Corte d'Appello di Bruxelles, 5 marzo 1875; PAS., 1875, 2, 162; Sentenza della Corte d'Appello di Gand, 19 luglio 1877; PAS., 1877, 2, 390: *Contro*, LAURENT, n. 503; TOULLIER, n. 198).

f) *Quando la chiusura è obbligatoria fra vicini, a spese comuni.* — Nelle città e nei sobborghi, ciascuno può costringere il suo vicino a contribuire alle costruzioni e riparazioni di chiusura, separando le loro case, i loro cortili e giardini (Codice civile italiano, art. 561; Codice civile francese, art. 663).

Come si distinguano i muri di cinta da quelli di fabbrica, puossi consultare MANTELLI, t. II, p. 483; il THESAURO, decis. 41; il DUBOIN, t. II, pag. 104, 538; e il RICHERI, *Cod.* l. II, t. 12, def. 12, 16.

Per lo più il muro si riteneva per muro di cinta, se evidentemente non era indicato ad altra destinazione dalla profondità e spessore delle fondamenta e del muro: la distinzione influiva in ispecie sulla distanza da osservarsi dalle proprietà altrui.

In Germania, come nell'Italia occidentale, la qualificazione di città s'attribuiva dalla sovrana podestà a certi più ragguardevoli Comuni; e vi sono esempi anche recenti di decreti regii a questo riguardo. Chiamansi poi *sobborghi* le parti d'una città che stanno fuori delle porte o del recinto, e spetta all'Autorità amministrativa, non ai Tribunali, il decidere o stabilire sino a qual punto s'estendano i sobborghi (DURANTON, t. III, p. 110; PARDESSUS, *Delle servitù*, n. 148; ZACHARIAE, t. I, § 240, *della chiusura forzata*). V. Leg. 2, 119, *Dig. de verb. sign.*, Leg. 45, § 3, *Dig. de excusat.*; Leg. 4, § 4, *Dig. de poena legat.*, ove si tratta delle città e dei sobborghi, *continentia aedificia*, di Roma,

che sotto Claudio imperatore, compresi i sobborghi, numerava tre milioni di abitanti. V. anche TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Città*.

La disposizione in esame si applica a tutti i terreni attigui alle case situate nelle città o nei sobborghi, benchè questi terreni non possano essere considerati nè come cortili, nè come giardini; essa si applica particolarmente ad un terreno che serve di passaggio per la coltura d'un giardino¹ (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 14 maggio 1828; *Raccolta di sentenze* di SIREY, 28, 122; PARDESSUS, n. 148; DEMOLOMBE, t. XI, n. 382; LAURENT, t. VII, n. 499: *Contro*, Sentenza della Corte di Cassazione Belga, 24 aprile 1857; PAS., 1857, I, 310).

Spetta ai tribunali il decidere in fatto, se in ragione dell'importanza più o meno grande del sito, della sua popolazione, dei suoi stabilimenti pubblici di beneficenza od altri, si debba o no considerare come città.

Se esiste un atto dell'Autorità amministrativa, che conferisca espressamente, oppure che riconosca implicitamente queste qualificazioni al luogo di cui si tratta, i Tribunali saranno naturalmente indotti a conformarvisi (DEMOLOMBE, n. 380; AUBRY e RAU, t. II, p. 231, nota 3; LAURENT, n. 497; DALLOZ, v. *Servitù* numeri 550-553).

Nel Belgio, dove non v'è più dazio, quindi non vi sono più porte, muri, fossi, non v'è sobborgo propriamente detto. Così è stato giudicato che i Comuni limitrofi di Bruxelles, come quello di Anderlecht, non sono sobborghi della città (Sentenza della Corte d'Appello di Bruxelles, 19 dicembre 1854; PAS., 1857, 2, 80).

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

È controverso se colui che in una città o suoi sobborghi ha costruito sul suo terreno ed a sue spese un muro di cinta, o chiusura forzata, possa costringere il vicino al rimborso della metà del suo valore, stimata secondo l'altezza che deve avere come

¹ L'indicazione di case, cortili e giardini, dice ZACHARIAE, non si considera per limitativa.

tale, ed il valore del terreno che il vicino doveva fornire, e da cui fu dispensato. DURANTON, (t. III, p. 115), DELVINCOURT, (t. I, p. 393) e PARDESSUS (n. 152) danno al costruttore tale diritto e la conseguente azione: TOULLIER (t. III, n. 164, nota 4), è di parere contrario.

L'art. 561 del Codice italiano pose fine a contese sorte in Francia nel silenzio di quel Codice (ZACHARIAE, t. I, § 240, testo e note).

Nelle città come nelle campagne, si può essere liberati dalla contribuzione alle spese di chiusura rinunciando alla divisorietà del muro, sia prima, sia dopo la costruzione, e cedendo la metà del terreno sul quale esso deve essere costruito (TOULLIER, numero 218; ZACHARIAE, t. II, p. 52; Sentenza della Corte di Cassazione francese, 3 dicembre 1862; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1862, I, 503, e 7 novembre 1864; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1864, I, 474: *Contro*, DEMOLOMBE, n. 379; Sentenza della Corte d'Appello di Gand, 19 luglio 1877, PAS, 1877, 2, 390).

I vicini sono liberi d'intendersi per dare alla loro chiusura quell'altezza che loro conviene (TOULLIER, n. 162: *Contro*, DEMOLOMBE, n. 378).

I muri d'un'altezza inferiore alla stabilita devono essere conservati all'elevazione che avevano prima dell'osservanza del Codice, in caso che se ne ricusi la maggiore elevazione d'accordo; ma occorrendone la ricostruzione per vetustà, strapiombo o simili, s'applicherà la Legge nuova (PARDESSUS, loc. cit., numero 151).

Non havvi più dubbio, se i vicini sono concordi sull'altezza da darsi al muro divisorio o di cinta, e possono fare la chiusura delle loro proprietà all'altezza qualunque che loro talenti, come abbiamo avvertito, ancorchè, si aggiunga, minore di quella stabilita dalla Legge (LOCRÉ, t. VIII, p. 343; ZACHARIAE, loc. cit., § 240, in fine). V. articolo 12 del titolo preliminare del nostro Codice, arg. *a contrario*: *pacta vestra leges vestrae*.

Se non si accordano, l'altezza della chiusura sarà fissata secondo i regolamenti particolari e gli usi costanti e riconosciuti (Codice civile italiano, art. 561; Codice civile francese, articolo 663).

In mancanza di usi e di regolamenti, ogni muro di separazione fra vicini, che sarà costruito o ristabilito per l'avvenire, deve in Francia e nel Belgio avere almeno 32 decimetri, cioè

dieci piedi d'altezza, compresavi la cresta, nelle città di 50.000 anime ed al di sopra, e 25 decimetri (8 piedi nelle altre) (Codice civile italiano, art. 561; Codice civile francese, art. 663).

Se il suolo di uno dei due fondi è più elevato, i dieci piedi si misurano da questa parte, ed il proprietario del suolo più basso non contribuirà alle spese che fino all'altezza di chiusura, misurata dalla sua parte: il di più è a spese del proprietario del terreno più elevato, che deve sopportare i carichi ai quali dà luogo lo stato della sua proprietà (DESGODETS, art. 209, *Costumanze di Parigi*; PARDESSUS, n. 150).¹

Quest' ullimo è anche tenuto a fare dalla sua parte un contro-muro per impedire che la chiusura sia distrutta dal movimento delle terre, che la spingerebbero.

Se il terreno più elevato formasse terrapieno, il proprietario farebbe solo le spese del muro che gli servisse di sostegno (Arg. Codice civile italiano, art. 641; Codice civile francese, art. 698).

Questo proprietario non avrebbe diritto ad una indennità di sopraccarico, se il vicino esigesse la costruzione d'un muro di chiusura sul muro del terrapieno. È un inconveniente dello stato della sua proprietà, ed egli deve subirlo.

La Legge non ha prescritto lo spessore del muro di chiusura, nè la profondità delle sue fondamenta: esse dipendono dall'altezza, dalla natura dei materiali,² e dal terreno sul quale si costruisce: si seguono, a questo riguardo, le regole dell'arte e gli usi locali.

Tuttavia, non si potrebbe far la chiusura con assicelle di legno, siepi, palizzate, nè con pietre secche, sovrapposte senza

¹ Allorquando due fondi non sono posti sullo stesso piano (dice presso a poco il citato autore), come avviene sui monti, sui colli e nelle loro valli, e che a cagione della disposizione dei luoghi non è possibile di edificare un muro di cinta o chiusura che presenti la stessa elevazione dalle due parti, i due vicini hanno il diritto d'esigere che il muro abbia, a partire dal suolo più alto, l'altezza voluta dalla legge: questa parte superiore si fa a spese comuni, e la parte inferiore rimane a carico di colui che per i suoi lavori di livellazione ha necessitata la costruzione di un muro di sostegno (Vedesi anche TOULLIER, t. III, numero 162; DELVINCOURT, t. I, p. 393).

Il Codice civile francese non ha disposizioni a questo riguardo, limitandosi all'art. 663 sopra citato.

² Quanto ai materiali da adoperarsi per la costruzione del muro di chiusura forzata, in caso di dissenso, si dovrà ricorrere all'uso dei luoghi.

malta, nè calce: la legge non ammette se non un muro *costruito* (PARDESSUS, n. 149).

Colui che vuol chiudere, non ha diritto di esigere dal vicino che la metà della spesa e del terreno di un semplice muro di chiusura. Se desidera un muro più forte e più costoso, prenderà l'eccedenza di terreno dalla sua parte e sopporterà da solo l'eccedenza di spesa.

Ma questo muro non sarà comune pel godimento e pel mantenimento che fino all'altezza di chiusura: il soprappiù resterà proprietà di chi l'avrà costruito (LEPAGE, n. 98).

Se questa eccedenza di chiusura non porta alcuna marca di non divisorietà, il muro si presumerà divisorio nella sua totalità (Arg. Codice civile italiano, art. 546; Codice civile francese, art. 653).

Bisogna, prima di costruire il muro di chiusura, ottenere il consenso del vicino, o, nel suo rifiuto, l'autorizzazione del Tribunale, e far regolare amichevolmente, od in giudizio, o da periti, la natura dei materiali da impiegarsi, l'altezza, lo spessore e la profondità che avrà il muro (LEPAGE, n. 100).

Nelle città e nei sobborghi, chi ha costruito a sue spese, sul suo fondo, un muro di chiusura, può obbligare il suo vicino ad acquistarne la divisorietà (DURANTON, n. 323; PARDESSUS, n. 152. Vedi qui sopra).

Ma non si può costringere il proprio vicino ad acquistare la divisorietà d'un muro sotterraneo, od a contribuire alla sua costruzione. L'art. 663 del Codice civile francese (561 di quello italiano), non dispone che per un muro di chiusura in elevazione sul suolo.

g) *Comproprietà fra proprietari di differenti piani di una casa.* — L'articolo 664 del Codice civile francese, corrispondente all'articolo 564 di quello italiano, prevede il caso di riparazione e di ricostruzione d'una casa, i diversi piani della quale appartengano a diversi proprietari; ma questo caso, come lo fa giustamente notare LAURENT, non deve essere avvenuto nel Belgio, perchè non si trovano Sentenze sulla materia nelle relative *Raccolte di giurisprudenza*.

Si potranno, del resto, consultare in proposito: LAURENT, n. 487 e seguenti; DEMOLOMBE, n. 425 e seguenti; AUBRY e RAU, t. II, pag. 415, note 20 a 23; TOULLIER, n. 223; DURANTON, n. 344 e seguenti; LEPAGE, n. 109 e seguenti; PARDESSUS, n. 193.

Quanto al nostro Codice avvertiamo che nella specie molto insolita dell'articolo sopra citato e dei precedenti, giova ricorrere, in mancanza di titoli, alla consuetudine, secondo il *Diario forense*, t. XI, p. 489).¹

Gli anditi, le scale, i cortili si debbono sempre dire comuni, a senso dell'art. 584 del Codice sardo (conforme a quello in esame) tra i proprietari dei diversi piani d'una casa: nè si potrebbe dire nel caso d'un piano lasciato ad uno a titolo particolare, e gli altri piani ad altri a titolo universale, che gli anditi e simili spettino esclusivamente ai secondi, se il testatore non lo dichiarò espressamente (TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, loc. cit., n. 7; BETTINI, t. II, pag. 759).

Terminiamo questo breve cenno col riferire qui la giurisprudenza italiana relativa all'articolo in esame ed a quelli che lo precedono sulla materia.

Non è lecito al proprietario dell'ultimo piano di una casa di alzare nuovi piani senza il consenso degli altri comproprietarii, quando l'alzamento possa arrecare danno al valore della proprietà dei piani inferiori. Nè vale a lui di offrirsi pronto a fare nei muri maestri le opere necessarie per renderli atti a sostenere l'alzamento, e di dare cauzione per ogni danno che possa soffrirsi dai proprietari dei piani inferiori (Sentenza della Corte d'Appello di Roma, 8 luglio 1872; *La Legge*, XII, 705).

Quando i diversi piani di una casa appartengono a più proprietari, l'obbligo imposto dall'articolo 562 del Codice civile italiano al proprietario di ciascun piano di fare e mantenere il pavimento su cui cammina, non comprende anche quello di fare e mantenere l'intonaco di calce che trovasi aderente al pavimento stesso, aderente, cioè, all'impalcatura delle travi, dei travetti e delle tavole. Quest'intonaco è parte del sottoposto soffitto che deve essere a carico del sottostante proprietario (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino, 23 dicembre 1873; *Giurisprudenza*, XI, 177).

Il proprietario di una camera inferiore è tenuto a riparare, e qualora ve ne sia bisogno, a ricostruire l'impalcatura su cui

¹ Vedansi anche oltre gli autori sopra citati, CAEPOLLA, *De servit. praed. urb.*, cap. LIX; RICHERI, *Jurispr.*, t. XII, § 142; MANTELLI, t. VIII, p. 269 e seg.; HAIMBERGER, § 232; TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Casa divisa in più piani*.

cammina il proprietario della camera superiore, quando la impalcatura stessa costituisce il solaio nudo e semplice della propria camera (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino, 23 dicembre 1873; *Giurisprud.*, XI, 179).

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

Colui che gode la servitù dominante sui lastrici solari, ha tutto l'interesse e il diritto di usarne senza restrizione e nel modo come le cose si trovano nella superficie soggetta al calpestio. Solamente in sede di petitorio è dato al magistrato prendere i temperamenti che potessero servire, nel disaccordo delle parti, a conciliare i condominii tra loro ed i rapporti tra i proprietari del fondo serviente e dominante (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli, 27 gennaio 1871; *Giurisprud.*, XXIII, 1, 56).

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

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

Tanto per Diritto romano, quanto per Diritto vigente, il proprietario di un piano di una casa non può procedere alla sopraelevazione di un altro piano senza il consenso del proprietario degli altri piani, e qualora non possa derivarne danno al valore della proprietà altrui, nè diminuirne l'uso (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze, 27 dicembre 1872; *Annali*, XX, 1, 716).

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

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