



# Sì all'usucapione del diritto a costruire violando le distanze minime

*Distanze minime tra costruzioni: il diritto a costruire in violazione delle distanze si può usucapire se non contestato dal vicino nel termine di 20 anni.*

È ammissibile l'acquisto per **usucapione** di una **servitù** avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore ai limiti fissati dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici, anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva: il difetto, infatti, della **concessione edilizia** ha rilievo solo nell'ambito con la pubblica amministrazione, ma non incide sui requisiti per raggiungere l'usucapione. Così, se il mancato rispetto delle distanze minime, da parte della costruzione del vicino, non viene fatto valere entro 20 anni, si realizza l'usucapione e non è più possibile la richiesta di demolizione.

Il chiarimento proviene da una sentenza della **Cassazione** di ieri **[1]**.

## Le distanze tra costruzioni

che il proprietario di un fondo, ricevuti i necessari permessi edilizi, può costruire sul proprio fondo. Tuttavia nelle zone di confine, ove inizia il diritto del proprietario del fondo contiguo, occorre trovare delle soluzioni atte a comporre i contrapposti interessi.

Il codice civile stabilisce che le costruzioni sui fondi confinanti, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a **distanza di tre metri**, salvo che i regolamenti comunali stabiliscano delle distanze maggiori. Quanto sopra comporta che, qualora esista un'altra costruzione sul fondo contiguo, è possibile spingersi fino a un **metro e mezzo dal confine**, ma se la costruzione del vicino si trova a meno di un metro e mezzo da detto limite, il proprietario può entrare nel fondo confinante e edificare in aderenza al muro del suo vicino, a meno che il vicino non intenda spostare il suo muro sul confine. In tal caso vi sarà comunione forzosa del muro di confine tra i due proprietari.

Se poi la **costruzione del vicino** sia già posta sul **confine**, il proprietario del fondo contiguo può costruire in aderenza al muro della stessa, ma senza appoggiarvi la propria costruzione. In tal caso non vi sarà quindi comunione forzosa tra i due muri. Ma il proprietario può anche servirsi del muro del vicino posto sul confine per innestarvi un capo del proprio muro, senza l'obbligo di renderlo comune, ma versando al medesimo una indennità, oppure può chiedere la comunione del muro per tutta l'estensione della sua proprietà e per tutta l'altezza del medesimo, pagando la metà del valore del muro e del suolo sul quale lo stesso è costruito.