

Le distanze legali sono le distanze che vanno osservate nelle costruzioni, nell'apertura di vedute, nel caso di impianto di alberi, tubi, pozzi, cisterne, e altre installazioni in genere, si riferiscono sia alla distanza tra proprietari di unità immobiliari dello stesso condominio che tra il condominio e i vicini. Esse sono stabilite in via generale dalle norme del codice civile, o da leggi speciali (es. distanza delle costruzioni dalle strade), o dagli strumenti urbanistici locali come piano regolatore generale, piani particolareggiati, programmi di fabbricazione, regolamenti edilizi, ecc.

Le servitù possono essere *apparenti* o *non apparenti*: *nel primo caso sono visibili e facilmente riconoscibili da interventi di tipo edilizio mentre nel secondo caso si configurano nel loro solo utilizzo senza nessuna opera evidente che le renda visibili e per il quale nessuna opera è stata compiuta.*

Le servitù possono essere costituite mediante atto scritto, per convenzioni col Comune, per destinazione del padre di famiglia, per sentenza del giudice (servitù coattive), per usucapione.

La normativa in materia di distanze legali e servitù non è totalmente applicabile all'interno del condominio, ma sono di applicazione per condominio e le proprietà vicine e confinanti, l'amministratore dovrà prenderne atto per tutelare i diritti del condominio e dei confinanti in caso di opere condominiali.

Per maggiori chiarimenti si precisa che l'argomento è disciplinato dai seguenti art. del c.c.:

Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo.

Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.

Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art.905.

Le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima. Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale.