



Assessorat du Territoire et de l'Environnement
Assessorato Territorio e Ambiente

PARERE SULLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE IN MATERIA DI MURI DI
CONTENIMENTO

La questione che viene sottoposta ad esame consiste nella valutazione della disciplina applicabile a i muri di contenimento ed in particolare se questi ultimi siano soggetti al rispetto delle norme in tema di distanze previste nelle costruzioni ex art. 873 c.c.¹ ovvero se gli stessi possano essere considerati esenti da tale disciplina come i muri di cinta ex art. 878 c.c.².

Al fine di rispondere alla questione sopra prospettata occorre premettere che in materia di rispetto delle distanze legali delle costruzioni la nozione di fondi finitimi di cui si fa indicazione nella norma di cui all'art. 873 codice civile, è diversa da quella di fondi meramente "vicini", dovendo per fondi finitimi intendersi quelli che hanno in comune, in tutto o in parte, la linea di confine, ossia quelli le cui linee di confine, a prescindere dall'essere o meno parallele, se fatte avanzare idealmente l'una verso l'altra, vengono ad incontrarsi almeno per un segmento; ne consegue che non possono essere invocate le norme sul rispetto delle distanze ove i fondi abbiano in comune soltanto uno spigolo o i cui spigoli si fronteggino pur rimanendo distanti.³

Le norme del piano regolatore devono essere considerate integrative rispetto alla disciplina dettata dal codice civile, ove siano stabilite nelle materie disciplinate dagli artt. 873 e seguenti c.c. e tendano ad armonizzare la disciplina dei rapporti intersoggettivi di vicinato con il pubblico interesse ad un ordinato assetto urbanistico.

Occorre altresì premettere che ai fini dell'applicazione delle distanze legali indicate nell'art 873 c.c. e delle norme integrative dettate dai regolamenti locali, deve

¹ Art. 873 c.c.: "La costruzione su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore;

² Art. 878 c.c.: "Il muro di cinta ed ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza indicato dall'art. 873 c.c.. Esso quando è posto sul confine, può essere reso comune anche a scopo d'appoggio, purché non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai tre metri;

³ Cassazione civile, Sez. II, 06.02.2009, n. 3036;

CT C:\Documents and Settings\SLusito\Local Settings\Temp\parere muro di
contenimento.docx

Département du Territoire et de l'Environnement
Direction de la planification territoriale
Dipartimento Territorio e Ambiente
Direzione pianificazione territoriale



intendersi per costruzione qualsiasi opera o manufatto non completamente interrato che, pur difettando di una propria individualità abbia tuttavia i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dall'uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione purché determini un incremento del volume, della superficie e della funzionalità dell'immobile e non abbia una funzione meramente decorativa⁴.

In ordine alle distanze nelle costruzioni, qualora gli strumenti urbanistici stabiliscano determinate distanze dal confine e nulla aggiungano sulla possibilità di costruire "in aderenza" o "in appoggio", la preclusione di dette facoltà non consente l'operatività del principio della prevenzione. Diversamente, nel caso in cui, invece, tali facoltà siano previste, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dagli artt. 873 e seguenti c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza, ovvero di arretrare la sua costruzione sino al rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico⁵.

Premessi questi brevi cenni di inquadramento normativo e giuridico della fattispecie, la necessità di realizzare un muro di contenimento è determinata dall'esistenza di un dislivello naturale o artificiale tra due fondi. La funzione di detto muro consiste nel mantenimento dello stato dei luoghi e nell'impedimento di eventuali smottamenti di una scarpata o di un terrapieno.

Il muro di contenimento tra due fondi posti a livelli differenti, qualora il dislivello derivi dall'opera dell'uomo o il naturale preesistente dislivello sia stato artificialmente accentuato, deve considerarsi costruzione, a tutti gli effetti soggetta, pertanto agli obblighi delle distanze previste dall'art 873 c.c. e dalle eventuali norme integrative.⁶

La situazione risulta diversa nel caso in cui il dislivello non sia artificiale, ma sia naturalmente esistente; il muro di contenimento in questa ipotesi non può essere considerato come costruzione agli effetti della disciplina delle distanze di cui all'art. 873 c.c. per quella parte che si innalza a partire dalle fondamenta del muro stesso fino al livello del fondo superiore.

La stessa Giurisprudenza di legittimità ormai consolidata sul punto afferma che *"In caso di fondi a dislivello, non può considerarsi "costruzione", ai fini e per gli effetti dell'art. 873 c.c., il muro di contenimento realizzato per evitare smottamenti o frane"*⁷ e ci invita a distinguere la parte di muro che effettivamente "contiene" il terrapieno (con specifica funzione di contenimento), dalla parte di muro che s'innalza dal fondo sovrastante (con funzione differente da quella di contenimento) nel seguente modo: *"In tema di distanze legali, il muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale non può considerarsi "costruzione" agli effetti della disciplina di cui all'art. 873 c.c. per la parte che adempie alla sua specifica funzione, e, quindi, dalle fondamenta al livello del fondo*

⁴ Cassazione civile, Sez. II, 27.10.2008, n. 25837; Cassazione civile, Sez. II, 28.09.2007, n. 20574;

⁵ Cassazione civile, Sez. II, 09.04.2010, n. 8465;

⁶ Cassazione civile, Sez. II, 22.01.2010, n. 1217;

⁷ Cassazione Civile, Sez. II 19.08.2002, n. 12239;



superiore, qualunque sia l'altezza della parete naturale o della scarpata o del terrapieno cui aderisce, impedendone lo smottamento; la parte del muro che si innalza oltre il piano del fondo sovrastante, invece, in quanto priva della funzione di conservazione dello stato dei luoghi, è soggetta alla disciplina giuridica propria delle sue oggettive caratteristiche di costruzione in senso tecnico giuridico, ed alla medesima disciplina devono ritenersi soggetti, perché costruzioni nel senso sopra specificato, il terrapieno ed il relativo muro di contenimento elevati ad opera dell'uomo per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente".⁸

La Giurisprudenza ci fornisce altresì una chiave di lettura per operare una distinzione tra “muri di contenimento” non configuranti costruzione ai sensi dell’ articolo 873 del codice civile e manufatti che debbono al contrario rispettare le normative sulle distanze, oltre che sulle altezze:

“[...] Nel caso, peraltro, di fondi a dislivello, nei quali adempiendo il muro anche ad una funzione di sostegno e contenimento del terrapieno o della scarpata, una faccia non si presenta di norma come isolata e l'altezza può anche superare i tre metri, se tale è l'altezza del terrapieno o della scarpata; pertanto, non può essere considerato come costruzione, ai fini dell'osservanza delle distanze legali il muro che, nel caso di dislivello naturale, oltre a delimitare il fondo, assolve anche alla funzione di sostegno e contenimento del declivio naturale, mentre nel caso di dislivello di origine artificiale deve essere considerato costruzione in senso tecnico - giuridico il muro che assolve in modo permanente e definitivo anche alla funzione di contenimento di un terrapieno creato dall'opera dell'uomo".⁹

“ In caso di fondi a dislivello non può considerarsi "costruzione" ai fini e per gli effetti dell'art. 873 c.c. il muro di contenimento realizzato per evitare smottamento o frane. Nel caso invece di dislivello derivante dall'opera dell'uomo devono, invece, considerarsi costruzioni in senso tecnico - giuridico il terrapieno ed il relativo muro di contenimento che lo abbiano prodotto o che abbiano accentuato quello già esistente per la natura dei luoghi".¹⁰

La stessa Giurisprudenza di merito ha disciplinato in tema di distanze legali definendo quanto segue:

“Il muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale non può considerarsi "costruzione" agli effetti della disciplina di cui all'art. 873 c.c. per la parte che adempie alla sua specifica funzione, e, quindi, dalle fondamenta al livello del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della parete naturale o della scarpata o del terrapieno cui aderisce, impedendone lo smottamento; la parte del muro che si innalza oltre il piano del fondo sovrastante, invece, in quanto priva della funzione di conservazione dello stato dei luoghi, è soggetta alla disciplina giuridica propria delle sue oggettive caratteristiche di costruzione in senso tecnico giuridico, ed alla medesima disciplina devono ritenersi soggetti, perché costruzioni nel senso sopra specificato, il terrapieno ed il relativo muro di contenimento elevati ad opera dell'uomo per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente".¹¹

⁸ Cassazione Civile, Sez. II, 10.01.2006, n. 145;

⁹ Cassazione Civile, Sez II, 15.06.2001, n. 8144;

¹⁰ Cassazione Civile, Sez. II, 21.05.1997, 4541; Cassazione Civile, Sez. II, 21/05/1997, n. 4511;

¹¹ Tar Veneto, Sez. II – 11.02. 2010, n. 453;



*“I lavori finalizzati al contenimento del terreno che hanno assolto una funzione diversa modificando l'assetto fisico naturale del terreno al fine di una sua migliore utilizzazione costituiscono nuova costruzione soggetta alle regole urbanistiche concernenti la distanza fra costruzioni”*¹²

*“In tema di distanze legali, il muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale non può considerarsi "costruzione" agli effetti della disciplina di cui all'art. 873 c.c. per la parte che adempie alla sua specifica funzione, e, quindi, dalle fondamenta al livello del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della parete naturale o della scarpata o del terrapieno cui aderisce, impedendone lo smottamento; la parte del muro che si innalza oltre il piano del fondo sovrastante, invece, in quanto priva della funzione di conservazione dello stato dei luoghi, è soggetta alla disciplina giuridica propria delle sue oggettive caratteristiche di costruzione in senso tecnico giuridico, ed alla medesima disciplina devono ritenersi soggetti, perché costruzioni nel senso sopra specificato, il terrapieno ed il relativo muro di contenimento elevati ad opera dell'uomo per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente”*¹³.

Sulla base dell'orientamento giurisprudenziale di cui sopra, si deve ritenere che debba essere riconosciuta la natura di *costruzione in senso tecnico-giuridico* al terrapieno creato artificialmente ad opera dell'uomo e al relativo muro di contenimento, e dunque, di vero e proprio corpo di fabbrica, costituendo tali opere “costruzione” a tutti gli effetti, e pertanto soggette al rispetto delle distanze previste dal Codice Civile e dagli strumenti urbanistici locali.

La parte di muro che dovesse eventualmente innalzarsi oltre il limite del fondo superiore (e quindi essere ulteriore rispetto alla parte di muro meramente finalizzata al contenimento) dovrebbe considerarsi quale muro di cinta ai sensi dell'art. 878 c.c. ove di altezza inferiore a tre metri (e come tale da non considerarsi ai fini del computo della distanza di cui all'art. 873 c.c.), ovvero come effettiva costruzione - soggetta alle norme in tema di distanze - qualora la sua altezza dovesse superare tale dimensione¹⁴.

La situazione risulta diversa nel caso in cui il dislivello non sia naturalmente esistente ma sia stato realizzato artificialmente.

In tale ipotesi, infatti, è lo stesso muro di contenimento del dislivello artificiale, e non la parte che si innalza oltre ad esso, a dover essere qualificato come muro di cinta ove inferiore a tre metri e, qualora sia di altezza superiore, come costruzione con il relativo obbligo di rispettare le distanze.

L'artificialità o la naturalità del dislivello devono quindi essere assunte a parametri per l'applicazione dei predetti principi.

A tal fine deve precisarsi che il dislivello presenta carattere artificiale nel momento in cui il muro si è stato realizzato con il preciso intento di fungere da contenimento di un riempimento che venga realizzato in seguito, mentre deve considerarsi naturale ove sia esclusivamente finalizzato a contenere lo smottamento di una scarpata od un terrapieno naturalmente preesistenti.

¹² Consiglio di Stato, Sez. V, 12.04.2005, n. 1619;

¹³ Tar Veneto, Sez. II - 1 febbraio 2011, n. 185

¹⁴ ANCeschi, *Le distanze legali tra le costruzioni*, in *Il Diritto Privato Oggi*, a cura di Paolo Cendon, II Ed., Giuffrè, 2008, p. 47 e ss..

In conclusione quindi, nel primo caso, il muro di contenimento dovrà essere considerato muro di cinta (ove di altezza inferiore a tre metri) non soggetto al rispetto della distanza di cui all'art. 873 c.c. oppure vera e propria costruzione (ove di altezza superiore a tre metri) e dunque soggetto alle distanze; nel secondo caso, invece, il muro finalizzato a contenere un dislivello naturale non dovrà essere computato ai fini delle distanze di cui all'art. 873 ma eventualmente la parte di muro sovrastante il livello del suolo superiore potrà essere considerata come muro di cinta (ove inferiore all'altezza di 3 metri) oppure costruzione (ove di altezza superiore a tre metri).

Il Direttore della
Direzione pianificazione territoriale

Chantal Trèves