



MURI DI SOSTEGNO E DISTANZE DAI CONFINI

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 8/2019)¹

(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)

Come noto, il muro di cinta, quello cioè che serve per recintare un terreno o l'edificio (a riguardo si parla di muro isolato oppure di muro di cinta), pur essendo una "costruzione", serve solo alla protezione del fondo, per cui non si considera ai fini del calcolo delle distanze legali tra costruzioni.

A tal fine però il muro di cinta deve presentare le seguenti caratteristiche (tutte ed ognuna):

1. altezza inferiore o uguale a 3 metri;
2. isolato sulle due facce, ossia, le facce dello stesso emergono dal suolo;
3. destinato alla demarcazione della linea di confine o comunque alla separazione e chiusura della proprietà (non necessariamente sul confine - si veda il comma 2, dell'art. 878 del Codice Civile);
4. separato da ogni altra costruzione.

Se manca anche uno solo di tali requisiti, il muro è considerato una vera e propria costruzione e deve rispettare le distanze "legali" di cui all'art. 873 del Codice Civile, che si riporta testualmente:

"Le costruzioni 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".

La giurisprudenza ha assunto sul tema una posizione costante ed uniforme. A titolo esemplificativo si riporta la seguente massima recente: *"In tema di muri di cinta, qualora l'andamento altimetrico di due fondi limitrofi sia stato artificialmente modificato, così da creare tra essi un dislivello che prima non esisteva, il muro di cinta viene ad assolvere, oltre alla funzione sua propria di delimitazione tra le proprietà, anche quella di sostegno e contenimento del terrapieno creato dall'opera dell'uomo; conseguentemente, esso va equiparato ad una costruzione in senso tecnico-giuridico agli effetti delle distanze legali (senza che abbia rilievo chi, tra i proprietari confinanti, abbia in via esclusiva o prevalente realizzato tale intervento) ed è assoggettato al rispetto delle distanze stesse"* (Cassazione Civile, Sez. II, sentenza n. 10512 del 3 maggio 2018).

Se quindi il muro di cinta con funzioni di contenimento fosse da considerarsi come "costruzione" per espressa disposizione dell'art. 878 del Codice Civile, sarebbe soggetto al regime delle distanze legali stabilito da art. 873 dello stesso Codice.

Ma queste e queste sole distanze, non altre.

Si tratta, appunto, delle cosiddette "distanze legali" richiamate nella sopra riportata massima giurisprudenziale. Ovvero le distanze fissate per legge. Quelle stabilite dal Codice Civile.

¹ *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa riveste carattere regolamentare.*
Settore Sviluppo Urbano – Sportello Unico per l'Edilizia

In tema di limitazioni legali alla proprietà, l'art. 873 C.C., ha la finalità di evitare intercapedini dannose tra costruzioni. La linea di confine non rileva in tal senso ai fini del Codice Civile ma esso considera solo ed esclusivamente le distanze tra le costruzioni stabili e immobilizzate al suolo.

La Cassazione Civile, con pronunciamento n. 4962/2001, ha affermato che l'articolo 873 C.C. non vieta di costruire con sporgenze rispetto alla linea di confine, sicché il proprietario che ne abbia diritto può regolare a suo arbitrio l'ubicazione dei suoi muri verso il confine.

Il combinato disposto tra gli articolo 873 e 878 C.C. dunque, stabilisce solo ed esclusivamente, nel caso di "costruzione" (quindi muro di cinta di altezza superiore ai 3 m o muro di contenimento), la distanza minima di 3 metri tra costruzioni. Non fa mai alcun riferimento alle distanze tra queste ed i confini di proprietà.

Non stabilisce quindi distanze dai confini, e mai il Codice Civile se ne occupa, si tratta infatti di materia delegata espressamente ai regolamenti locali, ossia il Regolamento Edilizio (o atto equivalente, come il Regolamento Urbanistico Edilizio), "integrativo" del Codice Civile sulla materia (si veda l'art. 873 C.C.).

Il Regolamento locale quindi integra il Codice Civile in materia di distanze fra le costruzioni e detta la disciplina delle distanze delle costruzioni dai confini (materia che non è mai disciplinata dal Codice Civile - si veda il c.d. "principio di prevenzione" - Cass. Civ. n. 11320/2018).

Pertanto il Regolamento locale integra il Codice Civile in materia di distanze tra le costruzioni (in generale), ma invece in tema di distanze dai confini, non essendovi alcuna indicazione nel Codice Civile, opera in autonomia e detta le disposizioni che crede, che possono essere, legittimamente, diverse da Comune a Comune.

"Costruzione", ai fini della disciplina dettata dall'art. 873 C.C., è un concetto che non si esaurisce in quello di "edificio" o di struttura realizzata con muri di cemento o laterizi, ma, come ha chiarito la giurisprudenza, si estende a qualsiasi opera stabilmente infissa al suolo.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Castel San Giovanni, all'articolo 17/I "Calcolo delle distanze. Distacchi e rispetti", stabilisce distanze dai confini solo per gli "edifici" in quanto tali e non anche per tutte le "costruzioni" (concetto più ampio di quello di "edificio").

Non è pertanto corretto, e rappresenta una illegittima forzatura, sostenere che, quando si parla di edifici, lo si fa in senso lato, intendendo ogni manufatto o costruzione, volendo in tal modo estendere la disciplina regolamentare in tema di distanza dai confini a tutte, indiscriminatamente, le costruzioni. Non per tutte le costruzioni infatti il RUE, potendo legittimamente farlo, ha stabilito distanze dai confini.

Infatti l'art. 9/I del RUE definisce come "manufatti diversi" (dagli edifici), espressamente anche i muri di contenimento ("...tutte le costruzioni non classificabili come edifici..."), ne consegue che le norme valide per gli edifici, comprese quelle sulle distanze, non trovano applicazione per i muri di contenimento, che sono, appunto, "manufatti diversi" dagli edifici.

Ma non solo: nella disciplina edilizia regionale non esiste alcun concetto di distanza delle costruzioni, diverse da edifici, dai confini. La Delibera di Giunta Regionale n. 922/2017 "Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n. 15/2013", che contiene anche le definizioni tecniche uniformi di obbligatorio utilizzo in tutta la Regione, al punto 39 detta la definizione di "distanza" e questa ha riguardo ai confini solo per gli "edifici" e non anche per le tutte le "costruzioni" in generale, per le quali interessa solo il concetto di distanza fra di esse e fra di esse e gli edifici, come per il Codice Civile, e non tra esse ed il confine di proprietà. ("39. Distanze: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta...").

Si noti come tale disciplina regionale neppure faccia riferimento al concetto di distanza dai confini di proprietà.

Inoltre la voce n. 46 della stessa D.G.R. n. 922 detta la definizione di “*edificio*”, ovvero quel particolare tipo di costruzione (e non tutte le costruzioni), e solo quello, per cui vengono stabilite distanze minime dai confini, che certamente non può ricomprendere tutto ciò che edificio non è per definizione, come appunto i muri di contenimento o di fabbrica isolati, confermando quindi il criterio adottato dal RUE (“46. *Edificio: Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture*”).

In conclusione quindi:

1. Il Codice Civile non stabilisce distanze dai confini per nessuna costruzione, nemmeno quindi per i muri di contenimento, ma solo distanze dalle costruzioni (e quindi anche del muro di contenimento) dai fabbricati;
2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio, atto integrativo del Codice Civile, non stabilisce distanze minime dai confini di proprietà per i muri di contenimento, ma solo per gli edifici in quanto tali²;
3. La disciplina edilizia regionale non stabilisce distanze dai confini di proprietà per i muri di contenimento, ma solo per gli edifici.

Castel San Giovanni, giovedì 3 ottobre 2019

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE SVILUPPO URBANO
ing. Silvano Gallerati



² Disciplina Normativa del RUE - Articolo 8/I, voce n. 31: “31. Distanza dai confini di proprietà: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà”. Così pure l’articolo 17/I “Calcolo delle distanze. Distacchi e rispetti” fa riferimento ai soli “edifici”.