

Muri di sostegno tra proprietà a dislivello: quali distanze considerare

La giurisprudenza si occupa della qualificazione di tali tipi di opere ai fini dell'applicazione del regime delle distanze tra costruzioni. Ecco cosa prevede in questi casi

di **Redazione Tecnica** - 5 aprile 2022

L'articolo 887 del codice civile disciplina i "Fondi a dislivello negli abitati" stabilendo che "Se di due fondi posti negli abitati uno è superiore e l'altro inferiore, il **proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e conservazione del muro dalle fondamenta all'altezza del proprio suolo, ed entrambi i proprietari devono contribuire per tutta la restante altezza. Il muro deve essere costruito per metà sul terreno del fondo inferiore e per metà sul terreno del fondo superiore**".

Il muro in parola è definito di sostegno o di contenimento realizzato a confine tra due proprietà poste nell'abitato in presenza di un dislivello naturale. La giurisprudenza si è occupata (e continua ad occuparsi) della qualificazione di tali tipi di opere ai fini dell'applicazione del **regime delle distanze tra costruzioni**.

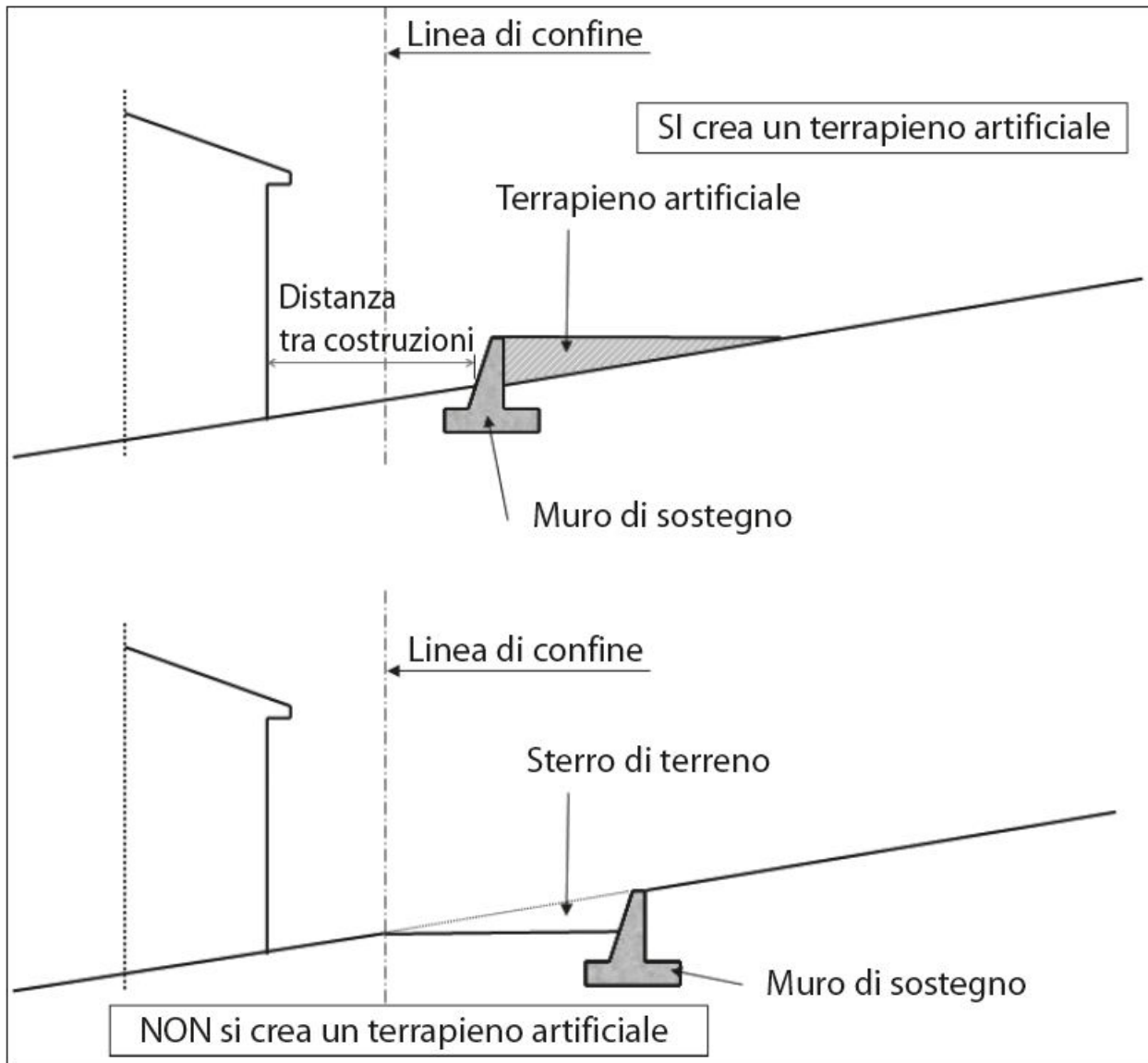
Vediamo a proposito cosa prevede la giurisprudenza così come riportato nel **Il regime delle distanze in edilizia** di **Romolo Balasso e Pierfrancesco Zen**, edito da *Maggioli Editore*.

Cosa prevede la giurisprudenza in tema di distanze e muri di sostegno

Dall'esame della giurisprudenza, si può evincere:

- nel caso di fondi a dislivello, nei quali adempiendo il muro anche ad una funzione di sostegno e contenimento del terreno o della scarpata, oltre a quella di recingere il fondo, una faccia non si presta di norma come isolata e l'altezza può anche superare i tre metri (quale vincolo di altezza massima per le recinzioni – cfr. art. 886), 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 (*Cass. civ., sez. II, 15 giugno 2001, n. 8144*);
- in tema di muri di cinta tra fondi a dislivello, qualora l'andamento altimetrico del piano di campagna – originariamente livellato sul confine tra due fondi – sia stato artificialmente modificato, il muro di cinta si trova ad assolvere anche la funzione di contenimento e sostegno del terrapieno artificiale creato ex novo, per cui va equiparato a un muro di fabbrica, come tale assoggettato al **rispetto delle distanze legali tra costruzioni** (*Cass., sez. II, 4 giugno 2010, n. 13628; Cass. civ., sez. II, 24 giugno 2003, n. 9998*);
- in presenza di dislivelli tra fondi risulta necessario verificare, ai fini dell'applicazione o meno delle distanze legali, se il muro oltre a delimitare il fondo abbia la funzione di contenere un naturale declivio del terreno oppure un terrapieno creato artificialmente con l'intervento (con apporto o asporto di terreno). Solo in questo ultimo caso il muro deve essere qualificato come costruzione in senso tecnico-giuridico e **soggetto quindi alle norme sulle distanze legali** appositamente previste dal codice civile e dagli strumenti urbanistici o regolamenti edilizi locali (*Cass. civ., sez. II, 3 maggio 2018, n. 10512; Cass., sez. II, 17 settembre 2013, n. 21192; Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1994, n. 1467; idem 18 luglio 1987, n. 6332; Tar Veneto, sez. II, 22 gennaio 2020, n. 67/2020*);
- i muri di cinta tra fondi a dislivello che, oltre ad essere destinati alla delimitazione e alla difesa del fondo, assolvono anche all'ulteriore funzione di contenere e sostenere la scarpata o il terrapieno, e che danno luogo al dislivello tra i due fondi limitrofi non rientrano, come accade normalmente per i muri di cinta, nella categoria dei muri isolati o liberi da entrambe le facce. Essi, pertanto, facendo corpo con il terreno che contengono e modificando, in particolare, attraverso l'opera dell'uomo, lo stato naturale dei luoghi con la costruzione di un manufatto, sono idonei a creare intercapedini nocive con l'altrui costruzione, con conseguente necessità di verificare in ciascuna concreta fattispecie se, avuto riguardo alle loro **particolari caratteristiche strutturali e dimensioni**, siano da considerare o

meno alla stregua di un muro di fabbrica agli effetti delle distanze legali (*Tar Abruzzo, L'Aquila, sez. I, 10 marzo 2009, n. 140, già stesso Tar n. 344/1999 che richiama Cass., 15 ottobre 1983, n. 6060*).



Il regime delle distanze in edilizia_Maggioli Editore

Regime delle spese

In merito al regime delle spese la giurisprudenza prevede:

- che la disciplina prevista dall'*art. 887 c.c.*, con riguardo al **regime delle spese** relative al muro di confine, **non trova applicazione** qualora il muro sia stato costruito esclusivamente sul suolo di uno dei due fondi, superiore od inferiore, nel qual caso sussiste la proprietà esclusiva del muro in capo al proprietario del fondo (*Cass., sez. II, 8 giugno 2012, n. 9368*);
- il proprietario del fondo superiore è tenuto a **costruire a proprie spese** il muro di sostegno sul confine, quando tale costruzione si renda necessaria per contenere il franamento del terreno che arrechi pregiudizio al fondo inferiore, con la conseguenza che egli deve rispondere dei danni derivati a tale fondo per non avere provveduto tempestivamente ed efficacemente all'anzidetta costruzione, o per avere trascurato di mantenere in efficienza il muro preesistente; a maggior ragione il principio della contribuzione alle spese stesse deve valere pure nell'ipotesi di proprietà comune (*Cass., sez. II, 5 maggio 2008, n. 11020*);

- la disciplina prevista dall'*art. 887 c.c.*, in tema di regime delle spese relative al muro di confine, **non trova applicazione** né quando la creazione di un dislivello ex novo sia opera del proprietario del fondo inferiore, incombendo su quest'ultimo, in tal caso, l'onere della realizzazione e manutenzione del muro di sostegno della scarpata da lui stesso creata, né qualora il muro sia stato costruito esclusivamente sul suolo di uno dei due fondi, superiore o inferiore, nel qual caso sussiste la proprietà esclusiva del muro in capo al proprietario del relativo fondo, né quando il muro sia stato costruito dal solo proprietario del fondo inferiore, di propria iniziativa, allo scopo di realizzare una struttura necessaria, o anche solo utile, per il proprio fondo, nel qual caso resta a suo carico, con l'onere della costruzione, anche quello della manutenzione del muro (*Cass., sez. III, 11 giugno 2007, n. 13685*);
- la fattispecie prevista dall'*art. 887 c.c.* (a norma del quale nei fondi a dislivello negli abitati il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e di manutenzione del muro di sostegno dalle fondamenta fino all'altezza del proprio suolo) presuppone che il dislivello tra i due fondi sia di origine naturale. Se il dislivello, invece, è stato causato dal proprietario del fondo inferiore, rendendo indispensabile la costruzione di un muro di sostegno, **l'obbligo della relativa conservazione incombe su quest'ultimo** (*Cass., sez. II, 21 febbraio 2007, n. 4031*).