

DISTANZE TRA LE COSTRUZIONI NEI RAPPORTI DI VICINATO

Le regole di buon vicinato comprendono le norme sulle acque, sullo stillicidio, sulle luci e vedute e, per quanto di nostro interesse in questa sede, le norme sulle distanze tra costruzioni e muri.

I limiti legali sulle distanze delle costruzioni e dei muri sono regolati dagli articoli da 873 a 888 del Cod. Civ.. Le norme che prevedono questi limiti hanno carattere **preventivo** in quanto si applicano indipendentemente dall'esistenza di un danno: esse sono dettate a tutela di reciproci diritti soggettivi dei singoli proprietari e oltretutto mirano ad evitare la creazione di intercapedini antigieniche e pericolose.

I diritti dettati dalle norme predette sono **imprescrittibili**: naturalmente l'obbligo della loro osservanza potrebbe cadere di fronte alla costituzione di una servitù oppure in forza di usucapione, come nel caso in cui sia stata aperta una veduta senza rispettare le distanze di legge da oltre venti anni.

L'art. **873 C.c.** dispone: *“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”*. Il codice civile afferma dunque che tra edificio ed edificio, tra muro e muro, si deve rispettare una distanza di almeno tre metri. La figura soggettiva della **prevenzione**, secondo l'interpretazione consolidata del combinato disposto delle norme codicistiche, muove dalla circostanza di fatto che, a partire dalla linea di confine, non siano intervenute costruzioni nelle due proprietà. In tal caso il soggetto che costruisce per primo, potendo scegliere se edificare sul confine o a distanza da esso, condiziona il proprietario del fondo limitrofo che, a propria volta, può scegliere di costruire in aderenza ovvero mantenendo la distanza legale minima prescritta.

Vige dunque il **principio di prevenzione che potremmo definire “temporale”**, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini. Come abbiamo detto: 1) se il primo costruisce esattamente ad un metro e mezzo, il vicino deve o arretrare la sua costruzione o avvicinarsi per abolire ogni distacco; 2) se il primo costruisce a meno di un metro e mezzo il vicino deve o arretrare la sua costruzione o avvicinarsi per abolire ogni distacco; 3) se il primo costruisce a più di un metro e mezzo il vicino può anche avvicinarsi al confine, correndo però il rischio che il primo, cambiando idea, voglia in seguito portare avanti la costruzione fino ad aderire. Vale la pena osservare che il principio della prevenzione, nei rapporti tra privati, opera anche nel caso in cui la prima costruzione sia stata realizzata **senza la prescritta**

concessione e quindi sia illegittima dal punto di vista urbanistico (Cass. civ., sez. II, 2 agosto 1995, n. 8476). Infatti la sanatoria o il condono degli illeciti urbanistici, inerendo al rapporto fra P.A. e privato costruttore, esplicano i loro effetti soltanto sul piano dei rapporti pubblicistici - amministrativi, penali e/o fiscali - e **non hanno alcuna incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei privati confinanti derivanti dalla eventuale violazione delle distanze legali previste dal codice civile e dalla norme regolamentari di esse integratrici** (Cass. civ., sez. II, 31 maggio 2006, n. 12966, Cass. civ., sez. II, 28 maggio 2007, n. 12405 e Cass. civ., sez. II, 18 gennaio 2008, n. 992).

Ne consegue che, **ai fini della decisione delle controversie tra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie, sono irrilevanti tanto la esistenza della concessione quanto il fatto di avere costruito in conformità alla concessione**, non escludendo tali circostanze, in sé, la violazione dei diritti dei terzi di cui al codice civile e agli strumenti urbanistici locali; è del pari irrilevante la mancanza della licenza o della concessione, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni normative sopraindicate.

Abbiamo detto che la materia delle distanze è regolata, oltre che dal codice civile, anche da norme nazionali (in particolare il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, il c.d. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e da norme locali, cioè dai piani regolatori e dai regolamenti comunali, che svolgono una funzione integrativa della disciplina privatistica. Il D.P.R. n. 380/01 ha riscritto una materia complessa ed assolutamente disarticolata quale quella urbanistica riunendo e coordinando la preesistente normativa di settore, senza introdurre in realtà evoluzioni significative rispetto all'ordinamento esistente. L'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, tutt'ora vigente, che tratta dei limiti di distanza tra i fabbricati, afferma : *“Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue: 1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo*

superiore a ml 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; - ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche”.

Il D.M. 2 aprile 1968 fissa dunque **l'inderogabile distanza di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e vincola i Comuni in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minimo è illegittima** (cfr. Cass. civ., SS.UU., 21 febbraio 1994, n. 1645), **essendo consentita alla P.A. solo la fissazione di distanze superiori** (cfr. Cons. St., IV, 13 maggio 1992, n. 511; Cass. civ., 29 ottobre 1994, n. 8944; *id.*, 21 febbraio 1994, n. 1645; *id.* 4 febbraio 1998, n. 1132).

In tema di distanze nelle costruzioni il cosiddetto criterio della prevenzione di cui agli artt. 873 e 875 c.c. (v. *infra*), è derogato dal regolamento edilizio locale nel caso in cui questo fissi le distanze non solo tra le costruzioni ma anche delle stesse dal confine, tranne che consenta anche le costruzioni in aderenza o in appoggio.

Bisogna in sostanza distinguere due ipotesi: 1) se **i regolamenti consentono la facoltà di costruire sul confine (in aderenza o in appoggio), come alternativa all'obbligo di rispettare una determinata distanza da esso**, si versa in ipotesi del tutto analoga, sul piano normativo, a quella prevista e disciplinata dagli artt. 873 ss. c.c., con la conseguente operatività del principio della prevenzione, in base al quale chi edifica per primo sul fondo contiguo ad altro ha una triplice facoltà alternativa: *a*) costruire sul confine; *b*) costruire con distacco dal confine, osservando la distanza minima stabilita dai regolamenti edilizi locali; *c*) costruire con distacco dal confine a distanza inferiore alla metà di quella prescritta per le costruzioni su fondi finitimi, salva in tal caso la possibilità per il vicino, che costruisca successivamente, di avanzare la propria fabbrica fino a quella preesistente, pagando la metà del valore del muro del vicino, che diverrà comune, e il valore del suolo occupato per effetto dell'avanzamento della fabbrica (così Cass. civ., sez. II, 7 agosto

2002, n. 11899). 2) viceversa **quando il regolamento edilizio locale fissa le distanze non solo tra le costruzioni ma anche delle stesse dal confine, non opera il criterio della prevenzione, e quindi chi costruisce per primo ha la scelta fra il costruire alla distanza regolamentare e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare l'estremo limite del confine medesimo, ma non anche quella di costruire a distanza inferiore dal confine, poiché la finalità di tale prescrizione è di ripartire tra i proprietari confinanti l'onere della creazione della zona di distacco tra le costruzioni** (Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 2007, n. 22896).

La giurisprudenza consolidata ritiene dunque che solo in presenza di una norma regolamentare che prescriva **una distanza tra fabbricati con riguardo al confine** si ponga l'esigenza di una equa ripartizione tra proprietari confinanti dell'onere di salvaguardare una zona di distacco tra le costruzioni, con la conseguenza che, **in assenza di una siffatta prescrizione, deve trovare applicazione il principio della prevenzione**, con la conseguente possibilità, per il prevenuto, di costruire in aderenza alla fabbrica costruita per prima, se questa sia stata posta sul confine o a distanza inferiore alla metà del prescritto distacco tra fabbricati (cfr. *ex multis*, Cass. n. 5364/ 1997; Cass., n. 10600/ 1999; Cass., n. 13963/ 2000; Cass.Sez. Un.1 agosto 2002 n. 11489). Il proprietario ha diritto - se venga realizzata una costruzione compresa fra le opere per le quali devono essere rispettati i *distacchi* dal confine - alla **riduzione in pristino ex art. 872 c.c. ed al risarcimento del danno** (Cass. civ., sez. II, 13 dicembre 1999, n. 13963) (v. *infra*).

Il D.M. n. 1444/68 **impone dunque determinati limiti edilizi ai comuni nella formazione o revisione degli strumenti urbanistici ma non è immediatamente operante anche nei rapporti fra i privati** (così Cass. civ., sez. un., 1 luglio 1997, n. 5889, *contra*: Cass. civ., sez. II, 13 aprile 1999, n. 3624 che ritiene che il D.M. 2 aprile 1968 vincola non solo i comuni tenuti ad adeguarsi a tale norma nell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, ma è immediatamente operante nei confronti dei proprietari frontisti).

L'art. 9 del D.M. n. 1444/68 è applicabile anche agli interventi di **sopraelevazione** e dunque anche alle **ristrutturazioni che comportino un incremento non trascurabile dell'altezza del fabbricato**. Ha inoltre stabilito la Suprema Corte che le norme sulle distanze di cui all'art. 873 c.c., sono derogabili mediante convenzione tra privati. Le norme degli strumenti urbanistici locali che impongono di mantenere le distanze fra fabbricati o di questi dai confini – invece - non sono derogabili, perché dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali e pubblici in materia

urbanistica e come tali inderogabili, con la conseguente invalidità delle convenzioni in contrasto con dette norme, anche tra i proprietari di fondi confinanti che le hanno pattuite (Cass. civ., sez. II, 31 maggio 2006, n. 12966; Cass. civ., sez. II, 12 gennaio 2000, n. 237). Pertanto le prescrizioni contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi sono dettate, contrariamente a quelle del codice civile, a tutela dell'interesse generale a un prefigurato modello urbanistico, e quindi non sono derogabili dai privati: ne consegue dunque **l'invalidità, anche nei rapporti interni, delle convenzioni stipulate fra proprietari confinanti** le quali si rivelino in contrasto con le norme urbanistiche in materia di distanze, salva peraltro rimanendo la possibilità, per questi ultimi, di accordarsi sulla ripartizione tra i rispettivi fondi del distacco da osservare.

Per ricapitolare sul punto può essere utile leggere Cass. Civ. Sez. II 7/3/2002 n. 3340: in caso di realizzazione di pareti finestrate, *“fermo restando che, per motivi di logica, prima ancora che di equità, è da escludere che il preveniente possa realizzare una parete finestrata alla distanza dal confine prevista dall’art. 905, primo comma c.c., imponendo al prevenuto di arretrarsi da tale confine fino a rispettare la distanza di mt. 10 da tale parete, la disciplina in tema di distanze va trovata integrando le previsioni di cui all’art. 9 n. D.M. 2 aprile 1968 con il principio di prevenzione, nei limiti in cui lo stesso può trovare applicazione. Se il preveniente costruisce una parete finestrata ad una distanza pari o superiore a mt. 5 dal confine non vi sono problemi. Il prevenuto potrà, a sua volta, realizzare un edificio con una parete, finestrata o meno, ad una distanza pari ad almeno mt. 10, anche se inferiore a mt. 5 dal confine. E’ da ritenere che comunque debba trovare applicazione l’art. 905 c.c. – Ove il preveniente dovesse realizzare una parete finestrata ad una distanza dal confine inferiore a mt. 5, il vicino non sarà tenuto ad arretrare la propria costruzione fino a rispettare la distanza di mt. 10 da tale parte, ma potrà imporre al preveniente di chiudere le aperture e costruire (evidentemente con parete non finestrata) rispettando la metà della distanza legale dal confine, ed eventualmente procedere all’interpello di cui all’art. 875, secondo comma, cod. civ., se non fosse stata rispettata dal preveniente la distanza minima di mt. 1,5 dal confine. In altri termini, la logica e l’equità espressa dal generale principio di prevenzione impongono di interpretare l’art. 9 n. 2, cit., nel senso che tra una parete finestrata e l’edificio antistante va rispettata la distanza di mt. 10, con obbligo del prevenuto di arretrare la propria costruzione fino ad una distanza massima di mt. 5 dal confine, se il preveniente, nel realizzare tale parete finestrata, ha rispettato una distanza di almeno mt. 5 dal confine”*. Recentemente il Consiglio di Stato (Sezione IV, decisione del 2 novembre 2010, n. 7731) ha ribadito la natura di norma primaria imperativa dell’art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 con la conseguenza che

eventuali disposizioni contrarie contenute nelle norme tecniche di attuazione vengono caducate ed automaticamente sostituite dalla anzidetta disposizione, trattandosi di norma volta ad *“impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitari”*.

Dunque secondo il Supremo Ufficio Giudiziario amministrativo le distanze legali previste dagli standards urbanistici sono immediatamente applicabili ai rapporti privati, ove gli strumenti urbanistici prevedono distanze minori: l'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, laddove prescrive la distanza di dieci metri tra le pareti finestrate di edifici antistanti, va rispettata in tutti i casi.

Pertanto, le distanze tra le costruzioni sono predeterminate con carattere cogente in via generale ed astratta, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, di modo che al giudice non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia di equo contemperamento degli opposti interessi (Consiglio Stato , sez. IV, 05 dicembre 2005 , n. 6909).

La distanza minima inderogabile di 10 metri tra le pareti finestrate e di edifici antistanti è quella che tutti i Comuni sono tenuti ad osservare, ed il giudice è tenuto ad applicare tale disposizione anche in presenza di norme contrastanti incluse negli strumenti urbanistici locali, dovendosi essa ritenere automaticamente inserita nel prg al posto della norma illegittima (Cassazione civile, Sez. II, 29 maggio 2006, n.12741).

Inoltre, se la deroga è consentita solo per piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate, in tale previsione non può ricomprendersi il permesso di costruire.

La misura minima della distanza, tuttavia, è **derogabile** in due ipotesi tassative, contemplate dal comma 2 dell'art. 9: è consentito edificare a distanze inferiori rispetto a quelle previste dal comma 1 soltanto per i **piani particolareggiati** e per le **lottizzazioni convenzionate**, e non anche per gli interventi edilizi diretti, consentiti dallo strumento urbanistico, interventi tra i quali ricomprensere il permesso di costruire.

La **deroga** alle distanze minime è ammessa quindi soltanto per la pianificazione attuativa e **non anche per i titoli abilitativi diretti** tra i quali figura il **permesso di costruire**.

Qualora i regolamenti edilizi determinino la distanza fra i fabbricati in rapporto all'altezza, le relative disposizioni, che sono integrative delle norme del codice civile, sono da ritenere comprensive di un implicito riferimento al confine, sicché – non operando il principio della prevenzione - il distacco fra le costruzioni va determinato con equa ripartizione fra i vicini. Pertanto, qualora il preveniente abbia realizzato l'edificio ad altezza superiore al limite massimo previsto, il prevenuto è tenuto a

rispettare una distanza dal confine pari solo alla metà dell'altezza consentita dal regolamento, dovendo il preveniente, sul quale ricade l'onere della illegalità, garantire una distanza dal fabbricato del vicino pari alla somma della metà dell'altezza massima consentita più la misura della elevazione in altezza compiuta *contra legem* (Cass. civ., sez. II, 9 gennaio 2007, n. 131). Se poi il proprietario concede al vicino il diritto di costruire a una distanza inferiore a quella regolamentare, si assume l'obbligo, nel caso che anche lui voglia costruire, di arretrare dal confine la propria costruzione, così che rimangano rispettate le distanze prescritte dal regolamento.

Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dall'articolo 873 c.c. o da norme regolamentari integrative, la nozione di "**costruzione**" **comprende qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo.** (ad esempio un deposito di materiale o una autorimessa) (Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 2007, n. 22086). E' anche qualificabile come "*costruzione*" qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità, ed immobilizzazione 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 decorativa. (la S.C. ha ritenuto ad esempio "*costruzione*" un corpo avanzato, privo di aperture, incorporato in uno degli edifici antistanti) (Cass. civ., sez. II, 28 settembre 2007, n. 20574). Inoltre nel calcolo della distanza minima fra costruzioni, posta dall'art. 873 c.c. o da norme regolamentari integrative, deve tenersi conto anche delle **strutture accessorie di un fabbricato** (ad esempio una scala esterna in muratura), qualora queste, presentando connotati di consistenza e stabilità, abbiano natura di opera edilizia (così Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2007, n. 1966). Sono invece sottratti al calcolo gli elementi che hanno funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, i manufatti interrati, i muri di contenimento. Le distanze tra edifici si misurano solo tra fabbricati che almeno in parte si fronteggiano e non già in ogni direzione, come avviene per le vedute (quindi misurazione lineare e non radiale).

E' inoltre pacifico che in tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'articolo 873 c.c., è irrilevante l'esistenza di un **dislivello tra i fondi confinanti** ai fini del calcolo delle distanze delle costruzioni dal confine (Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 2007, n. 25393) così

come è irrilevante **la natura agricola del terreno del confinante**, dal momento che, a tali fini, nelle norme di regolamento, come in quelle codicistiche, non si fa distinzione tra suolo edificatorio e suolo non edificabile (Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 2007, n. 22896).

L'art. 874 dispone: *“Il proprietario di un fondo contiguo al muro altrui può chiederne la comunione per tutta l'altezza o per parte di essa, purché lo faccia per tutta l'estensione della sua proprietà. Per ottenere la comunione deve pagare la metà del valore del muro, o della parte di muro resa comune, e la metà del valore del suolo su cui il muro è costruito. Deve inoltre eseguire le opere che occorrono per non danneggiare il vicino”*.

L'art. 875 afferma *“Quando il muro si trova a una distanza dal confine minore di un metro e mezzo ovvero a distanza minore della metà di quella stabilita dai regolamenti locali, il vicino può chiedere la comunione del muro soltanto allo scopo di fabbricare contro il muro stesso, pagando, oltre il valore della metà del muro, il valore del suolo da occupare con la nuova fabbrica, salvo che il proprietario preferisca estendere il suo muro sino al confine. Il vicino che intende domandare la comunione deve interpellare preventivamente il proprietario se preferisca di estendere il muro al confine o di procedere alla sua demolizione. Questi deve manifestare la propria volontà entro il termine di giorni quindici e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi dal giorno in cui ha comunicato la risposta”*.

Per **l'acquisto della medianza coattiva del muro sul confine**, prevista dall'art. 874 c.c., qualora non sia stata conclusa tra le parti una convenzione nella forma scritta prevista dalla legge per il trasferimento della proprietà e degli altri diritti reali immobiliari (Art. 1350 c.c.), è necessaria in sua vece una sentenza costitutiva i cui effetti sono condizionati al pagamento dell'indennità di medianza, al quale il vicino deve essere condannato (Cass. civ., sez. un., 28 novembre 1996, n. 10615). Tale indennità spetta al proprietario del muro di confine, che può richiederla, previa costituzione della comunione di esso, senza attendere l'iniziativa del vicino, per qualsiasi utilizzazione e pertanto, non soltanto nel caso in cui questi vi appoggi la sua costruzione, ma anche se vi scarichi il peso di un terrapieno artificiale, sopraelevato rispetto al livello originario del suo fondo, per realizzare all'interno di esso un'aiuola, contenuta dalla contropinta del muro, costituente quarto lato di essa (Cass. civ., sez. II, 9 gennaio 1999, n. 128). Il preventivo interpello, richiesto dall'art. 875, comma secondo, c.c. al fine di consentire al vicino l'esercizio della facoltà di estendere il muro al confine o di procedere alla sua demolizione o di arretrarlo alla distanza legale, onde sottrarlo alla comunione forzosa, si concreta in un atto distinto dalla domanda di comunione forzosa del muro, nella quale non può considerarsi logicamente

implicito. Tuttavia il detto interpello può essere contenuto pure nello stesso atto di citazione con cui si richiede la comunione forzosa od anche in un atto successivo, purché, prima della decisione del giudice, venga data alla controparte la possibilità di scelta tra la demolizione del muro o l'estensione dello stesso al confine e venga, con l'interpello, bloccata la situazione che è presupposto dell'acquisto della medianza (Cass. civ., sez. II, 20 aprile 2006, n. 9293).

La mancata risposta dell'interpellato equivale pertanto al mancato esercizio del potere di impedire la comunione forzosa.

L'art. 877 statuisce : *“Il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente. Questa norma si applica anche nel caso previsto dall'art. 875; il vicino in tal caso deve pagare soltanto il valore del suolo”*. Affinché si verifichi l'ipotesi di costruzione in aderenza è necessario che la nuova opera e quella preesistente combacino perfettamente da uno dei lati, in modo che non rimanga tra i due muri, nemmeno per un breve tratto o ad intervalli, uno spazio vuoto, ancorché totalmente chiuso, che lasci scoperte, sia pure in parte, le relative facciate (Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1407).

Il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza indicata dall'art. 873. Esso, quando è posto sul confine, può essere reso comune (ex art. 874) anche a scopo d'appoggio, purché non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai tre metri (art. 878). Muro di cinta, non considerabile ai fini del computo delle distanze fra le costruzioni, ai sensi dell'art. 878 c.c., è solo quello con facce emergenti dal suolo che, essendo destinato alla demarcazione della linea di confine e alla separazione dei fondi, **si presenti separato da ogni altra costruzione.** Ha chiarito la Cassazione che un muro può essere qualificato come muro di cinta quando ha determinate caratteristiche: 1) destinazione a recingere una determinata proprietà, 2) altezza non superiore a tre metri, 3) emergere dal suolo ed avere entrambe le facce isolate dalle altre costruzioni. In presenza di tali caratteristiche è applicabile la disciplina prevista dall'art. 878 c.p.c. e dalle norme di esso integrative, in ordine all'esenzione dal rispetto delle distanze tra costruzioni; tuttavia tale normativa si applica anche nel caso in cui si abbia un manufatto in tutto o in parte carente di alcune di esse, purché sia idoneo a delimitare un fondo e gli possa ugualmente essere riconosciuta la funzione e l'utilità di demarcare la linea di confine e di recingere il fondo (Cass. civ., sez. II, 25 giugno 2001, n. 8671).

Si è così ad esempio riconosciuto che il muro di sostegno di un terrapieno, in quanto costituente vera e propria costruzione ai fini delle distanze legali, deve considerarsi come muro di fabbrica e non come muro di cinta che, a norma dell'art. 878 c.c., è invece quello destinato alla protezione e delimitazione del fondo con altezza non superiore a tre metri e con le due facce isolate (Cass. civ., sez. II, 15 giugno 2001, n. 8144). Per quanto sopra non potrà essere considerato muro di cinta, ai sensi e agli effetti dell'art. 878 c.c. quello che, ancorché posto sul confine e isolato da entrambe le facce, presenti un'altezza superiore a 3 metri. In tal caso, dovrà infatti osservarsi la distanza di cui all'art. 873 c.c. che concerne le costruzioni in senso lato. Peraltro il muro che serve di divisione tra edifici si presume comune fino alla sua sommità e, in caso di altezze ineguali, fino al punto in cui uno degli edifici comincia ad essere più alto. Parimenti si presume comune il muro che serve di divisione tra cortili, giardini e orti o tra recinti nei campi (art. 880 c.c.).

L'art. 881 c.c. afferma *“Si presume che il muro divisorio tra i campi, cortili, giardini od orti appartenga al proprietario del fondo verso il quale esiste il piovente e in ragione del piovente medesimo. Se esistono sporti, come cornicioni, mensole e simili, o vani che si addentrano oltre la metà della grossezza del muro, e gli uni e gli altri risultano costruiti col muro stesso, si presume che questo spetti al proprietario dalla cui parte gli sporti o i vani si presentano, anche se vi sia soltanto qualcuno di tali segni. Se uno o più di essi sono da una parte, e uno o più dalla parte opposta, il muro è reputato comune: in ogni caso la positura del piovente prevale su tutti gli altri indizi”*. Bisogna precisare che la presenza, nel muro divisorio, di proventi, sporti, mensole ed altri segni indicatori che fa sorgere una presunzione di proprietà esclusiva del muro, **trova applicazione soltanto nel caso di muri posti tra i campi, cortili, giardini ed orti e non riguarda il muro di divisione tra edifici**.

Dunque un muro di recinzione di un fondo si presume comune al proprietario di quello limitrofo se: 1) sorge su suolo comune ad entrambi i confinanti proprietari; 2) divide, conformemente alla sua funzione, entità prediali omogenee tra loro (quali edifici, cortili, etc.), appartenenti a diversi proprietari; 3) mancano sporti e simili o altri elementi contrari, indicati dall'art. 881 c.c.; tale presunzione non è però assoluta, ammettendo la prova contraria. Inoltre tale presunzione **si applica solo alle entità prediali omogenee**. (sarebbe pertanto inoperante tra due proprietà costituite ad esempio una da una “cascina” e l'altra, invece, da “un'ampia area cortili zia”) (così Cass. civ., sez. II, 10 marzo 2006, n. 5258) Le riparazioni e le ricostruzioni necessarie del muro comune sono a carico di tutti quelli che vi hanno diritto (877, 880) e in proporzione del diritto di ciascuno (1104), salvo

che la spesa sia stata cagionata dal fatto di uno dei partecipanti. Il comproprietario di un muro comune può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, rinunciando al diritto di comunione (1350, n. 5, 2643, n. 5), purché il muro comune non sostenga un edificio di sua spettanza. La rinuncia non libera il rinunziante dall'obbligo delle riparazioni e ricostruzioni a cui abbia dato causa col fatto proprio (Art. 882).

L'art. 885 afferma “ *Ogni comproprietario può alzare il muro comune, ma sono a suo carico tutte le spese di costruzione e conservazione della parte sopraedificata (903). Anche questa può dal vicino essere resa comune a norma dell'art. 874. Se il muro non è atto a sostenere la sopraedificazione, colui che l'esegue è tenuto a ricostruirlo o a rinforzarlo a sue spese. Per il maggiore spessore che sia necessario, il muro deve essere costruito sul suolo proprio, salvo che esigenze tecniche impongano di costruirlo su quello del vicino. In entrambi i casi il muro ricostruito o ingrossato resta di proprietà comune, e il vicino deve essere indennizzato di ogni danno prodotto dall'esecuzione delle opere. Nel secondo caso il vicino ha diritto di conseguire anche il valore della metà del suolo occupato per il maggiore spessore. Qualora il vicino voglia acquistare la comunione della parte sopraelevata del muro, si tiene conto, nel calcolare il valore di questa, anche delle spese occorse per la ricostruzione o per il rafforzamento*”.L'art. 885 cod. civ. che prevede la facoltà di alzare il muro comune costituisce una *lex specialis* che introduce una deroga sia al normale regime della comunione sia al normale regime della accessione. L'esercizio di detta facoltà, infatti, senza essere subordinata al consenso dell'altro comproprietario del muro, dà luogo ad una proprietà separata ed esclusiva della sopraelevazione, la quale appartiene al comproprietario che per primo abbia innalzato il muro comune, il quale può altresì giovare nella prosecuzione in altezza dello stesso principio di prevenzione adottato alla base della costruzione, fatta salva la possibilità per il vicino comproprietario del muro di chiedere la comunione del muro sopraelevato (Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1988, n. 3926).Ciascuno può costringere il vicino a contribuire per metà nella spesa di costruzione dei muri di cinta che separano le rispettive case, i cortili e i giardini posti negli abitati (art. 886).

Statuisce **l'art. 888** che “*Il vicino si può esimere dal contribuire nelle spese di costruzione del muro di cinta o divisorio, cedendo, senza diritto a compenso, la metà del terreno su cui il muro di separazione deve essere costruito.. In tal caso il muro è di proprietà di colui che l'ha costruito, salva la facoltà del vicino di renderlo comune ai sensi dell'art. 874, senza l'obbligo però di pagare la metà del valore del suolo su cui il muro è stato costruito.*”

L'art. 872 C.c. detta le regole in ordine alla **violazione delle norme edilizie di buon vicinato**: *“Le conseguenze di carattere amministrativo della violazione delle norme indicate dall'articolo precedente sono stabilite da leggi speciali. Colui che per effetto della violazione ha subito danno deve esserne risarcito, salva la facoltà di chiedere la riduzione in pristino quando si tratta della violazione delle norme contenute nella sezione seguente o da questa richiamate”*. Il piano regolatore generale obbliga i privati che intendono realizzare nuove costruzioni sul territorio comunale ad osservare nell'attività edificatoria le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nello stesso; le norme di detto strumento urbanistico relative alle distanze da osservarsi nelle costruzioni sono volte a disciplinare l'attività della P.A. per un migliore assetto dell'agglomerato urbano e i rapporti di vicinato in modo equo e sono, pertanto, fonti normative che integrano quelle del codice civile, facendo sorgere a favore del vicino danneggiato dalle nuove costruzioni il diritto di chiedere la riduzione in pristino ai sensi dell'art. 872 c.c. In caso di costruzione realizzata in violazione di norme edilizie, al fine dell'accoglimento della domanda volta ad ottenere la riduzione in pristino dello stato dei luoghi, con conseguente demolizione del manufatto, non è sufficiente accertare l'illegittimità dello stesso, ma **è necessario verificare che la disposizione edilizia violata abbia carattere integrativo delle norme poste dal codice civile a tutela dei diritti dei proprietari confinanti**, atteso che, soltanto in presenza di tale condizione, l'art. 872, secondo comma, c.c. consente, oltre che il risarcimento del danno, la rimozione in forma specifica degli effetti della violazione (riduzione in pristino) (Cass. civ., sez. II, 28 luglio 2005, n. 15886; Cass. civ., sez. II, 30 maggio 2001, n. 7384 ; Trib. Roma, 22 gennaio 2003).

Ed infatti in tema di distanze fra costruzioni, le prescrizioni di piano regolatore acquistano efficacia di norme giuridiche integrative dell'art. 873 c.c. solo con l'approvazione del piano medesimo, mentre non rileva a tal fine che le stesse prescrizioni, in pendenza di quell'approvazione, si traducano in misure di salvaguardia adottate dal Sindaco o dal Prefetto atteso che l'operatività di questi provvedimenti si esaurisce nel rapporto fra le predette autorità ed i rispettivi destinatari (Cass. civ., sez. II, 4 ottobre 2004, n. 19822).

In tema di **prova**, poiché le prescrizioni dei piani regolatori generali e degli annessi regolamenti comunali edilizi che disciplinano le distanze nelle costruzioni anche con riguardo ai confini, sono integrative del codice civile ed hanno, pertanto, valore di norme giuridiche, il giudice, in applicazione del principio *iura novit curia*, deve acquisirne diretta

conoscenza d'ufficio, quando la violazione di queste sia dedotta dalla parte (Cass. civ., sez. II, 27 agosto 2002, n. 12561).

Quanto al **danno** si è stabilito che ai fini della configurabilità della responsabilità è sufficiente la violazione delle prescrizioni urbanistiche in tema di altezza e volumetria degli edifici, a prescindere dall'abitabilità o dalla abitazione effettiva della maggior volumetria realizzata (Cass. civ., sez. II, 7 marzo 2002, n. 3340). Né pertanto potrebbe sostenersi l'insussistenza di un diritto del proprietario confinante al risarcimento del danno sotto il profilo dell'esclusione in concreto di alcun apprezzabile pregiudizio una volta cessata la situazione antiggiuridica per effetto della accordata tutela ripristinatoria: un tale convincimento invero negherebbe il risarcimento del danno che già si è verificato quale immediata e diretta conseguenza dell'illecito (costituito appunto dalla realizzazione di una costruzione in violazione delle norme sopra richiamate) e che si protrae fino alla effettiva riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Nell'azione proposta dal proprietario di un immobile contro il proprietario di un immobile vicino allo scopo di ottenere la rimessione in pristino di quest'ultimo, per la dedotta contrarietà delle opere compiute alle prescrizioni degli strumenti urbanistici locali, non può ritenersi implicitamente compresa l'azione di risarcimento del danno, stante il diverso carattere delle due azioni, di natura reale la prima e obbligatoria la seconda, la quale ultima può differire dalla prima anche per quanto riguarda i soggetti. (Nella specie il giudice di merito, con la sentenza annullata dalla Suprema Corte per ultrapetizione, rilevata l'infondatezza della domanda sul piano della tutela ripristinatoria, poiché le norme violate non erano integrative di quelle del codice civile sui rapporti di vicinato, aveva condannato il convenuto al risarcimento del danno) (Cass. civ., sez. II, 13 ottobre 1999, n. 11525). La violazione delle norme di edilizia e di tutela ambientale contenute negli strumenti urbanistici o nei regolamenti di igiene che, in quanto contengono discipline sulle distanze, svolgono anch'essi funzione integrativa dell'art. 872 c.c. è fonte di responsabilità risarcitoria nei confronti dei privati confinanti, dovendosi ravvisare nei loro confronti un danno oggettivo o *in re ipsa*. Tale danno non consiste solo nel deprezzamento commerciale del bene o nella totale perdita di godimento di esso (aspetti che vengono superati dalla tutela ripristinatoria) **ma anche nella indebita limitazione del pieno godimento del fondo in termini di diminuzione di amenità, comodità e tranquillità, trattandosi di effetti pregiudizievoli egualmente suscettibili di valutazione patrimoniale** (Cass. civ., sez. II, 17 maggio 2000, n. 6414).

Quanto alla **legittimazione processuale** nel giudizio avente ad oggetto una domanda di condanna alla demolizione di un immobile, sono necessari contraddittori tutti i

comproprietari *pro indiviso* del manufatto, in quanto, stante l'unitarietà *ab origine* del rapporto dedotto in giudizio, una sentenza di demolizione pronunciata soltanto nei confronti di alcuni di essi sarebbe *inutiliter data* (Cass. civ., sez. II, 17 aprile 2001, n. 5603). Ma mentre, in tema d'azioni a tutela delle distanze legali, sono contraddittori necessari tutti i comproprietari *pro indiviso* dell'immobile confinante, quando ne sia chiesta la demolizione o il ripristino, essendo altrimenti la sentenza *inutiliter data*, l'azione diretta al risarcimento del danno patrimoniale per equivalente derivato da un fatto illecito (nella specie danni ad un muro per deflusso delle acque meteoriche da un solaio confinante), avendo natura personale, può essere proposta nei confronti dell'autore (esecutore materiale) dell'illecito aquiliano (Cass. civ., sez. II, 15 marzo 2005, n. 5545). Per concludere sull'argomento bisogna osservare che alla comunione forzosa non sono soggetti gli edifici appartenenti al demanio pubblico e quelli soggetti allo stesso regime, né gli edifici che sono riconosciuti di interesse storico, archeologico o artistico, a norma delle leggi in materia. Il vicino, in questi casi, non può neppure costruire in aderenza ai sensi dell'art. 877. Inoltre alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze di cui all'art. 873 c.c., ma devono osservarsi unicamente le leggi e i regolamenti che le riguardano.