

# Le distanze in edilizia (4)

di Eleonora Boscariol



## **1. Il vicino può costruire sul confine senza chiedere la comunione del muro?**

*Il vicino può costruire sul confine, senza chiedere la comunione del muro posto sul medesimo confine purché non appoggi la sua fabbrica a quella preesistente.*

## **2. Cosa significa "senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente"?**

*Significa che è possibile costruire in aderenza al muro preesistente senza, tuttavia, praticare alcun incastro o appoggio su quest'ultimo.*

## **3. Sono ammessi distacchi tra i due paramenti murari?**

*Non sono ammessi distacchi tra i due elementi che invece devono essere perfettamente combacianti al fine di non determinare alcuna intercapedine dannosa di cui all'art. 873 cod. civ.*

## **4. Il muro di cinta è considerato per il computo delle distanze legali?**

*Ai fini delle distanze legali non vengono computati i muri di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia altezza inferiore ai tre metri.*

## **5. Cosa si intende per muro isolato?**

*Pur non essendovi una nozione ben definita si ritiene che per "muro isolato" debba intendersi un elemento isolato che presenta le facciate libere e che non abbia funzioni di recinzione.*



## Costruzioni in aderenza

- **Art. 877 – Costruzioni in aderenza** – 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.

L'art. 877 cod. civ. Costruzioni in aderenza dispone che il confinante può evitare di acquistare la comunione forzata del muro del vicino provvedendo alla costruzione del proprio muro in aderenza a quello esistente ma senza praticare alcun incastro o appoggio su quest'ultimo. In questo caso non dovrà pagare alcunché al vicino e, non essendovi comunione, ogni muro è di proprietà di chi lo ha costruito.

Si pone quindi la preliminare necessità di chiarire, in termini giuridici, la differenza tra costruzione in *appoggio* e costruzione in *aderenza*.

Nella costruzione in *aderenza* i due corpi sono strutturalmente e strumentalmente indipendenti tra loro e combacianti al fine di non creare intercapedini e il perimento o la demolizione dell'uno si verifica senza che l'integrità dell'altro venga compromessa.

Trattasi invece di costruzione in *appoggio* quando la nuova costruzione si sorregge al muro del vicino con la conseguenza, al contrario di quanto visto sopra, che qualsiasi evento che coinvolga uno dei due manufatti in appoggio, si ripercuota anche sull'altro (che a esso si appoggia) determinando così pregiudizievole stabilità di entrambi. La costruzione in appoggio richiede l'acquisto della comunione del muro sul quale la nuova opera si appoggia in via coattiva o in via volontaria. Tornando allo specifico dettato dell'articolo in esame occorre rilevare la disposizione inerente il perfetto combaciamento dei due muri.

L'aspetto del perfetto combaciamento, derivante dalla disposizione del già esaminato art. 873 cod. civ. secondo il quale «due costruzioni erette su fondi finitimi e contigue, se non unite o in aderenza, devono risultare distaccate e trovarsi a una distanza non inferiore a quella di legge», è mirato a evitare la formazione delle intercapedini dannose.

A tale proposito appare, quindi, utile effettuare alcune considerazioni circa il requisito di *combaciamento*.

Per *combaciamento* si deve intendere che tra le costruzioni non vi sia alcuna distanza, neppure minima e che, appunto, combacino perfettamente in ogni punto. È comunque utile sottolineare quando il combaciamento non è perfetto, pur ricorrendo all'autorità giudiziaria per il riconoscimento dei diritti, il magistrato non potrà ordinare l'arretramento se, previa verifica, viene accertato che l'intercapedine è eliminabile a mezzo di accorgimenti tecnici. Questo sempre nel rispetto della scelta di chi ha costruito in aderenza.

È comunque inteso che le intercapedini di cui agli artt. 873-877 cod. civ. vietano solo gli interstizi dannosi per ragione di igiene e sicurezza con la esclusione di quelle da cui nessun danno possa derivare ai confinanti.

Oltre a quanto detto sopra appare utile effettuare alcune precisazioni in ordine alle sigillature degli interstizi. Per quanto concerne la detta sigillatura, come peraltro si evince dalla relativa giurisprudenza, è da considerare che la gettata di



calcestruzzo cementizio nell'intercapedine comporta l'eliminazione dello spazio tra le costruzioni e quindi il perfetto combaciamento delle stesse ma ne annulla l'autonomia facendo così sorgere il regime di comunione forzosa e determinando quindi l'inapplicabilità dell'art. 877 cod. civ.

Medesima considerazione deve essere fatta per i riempimenti effettuati con malta e/o materiali incoerenti in quanto i detti materiali, seppur limitatamente, finiscono per gravare sul muro del vicino configurando una fattispecie di appoggio. La copertura della sommità di una intercapedine invece, restando quindi vuota la parte inferiore, deve ritenersi compatibile con l'art. 877 in esame poiché da considerarsi una mera accortezza atta a salvaguardare entrambe le costruzioni.

### La giurisprudenza

Si ha costruzione semplicemente in aderenza quando non vi sia alcuna utilizzazione della costruzione preesistente da parte della nuova e cioè, quando vi sia tra le due finitime costruzioni una perfetta autonomia statica; qualora, invece, il nuovo fabbricato scarichi anche in parte il peso dei propri elementi su quello preesistente, non si verte in ipotesi di costruzione in aderenza, ma in quella di costruzione in appoggio (*App. Bologna, sent. 7 dicembre 1957, n. 627*).

La legittimità della costruzione in aderenza sussiste solo se la possibilità di costruire sul confine è contemplata dal regolamento edilizio, mentre è da escludere ove questo - pur se nulla dispone per lo *ius aedificandi* in aderenza a preesistenti fabbriche aliene - prescriva una determinata distanza dal confine, così impedendo l'operatività del principio della prevenzione (*Cass., sent. 12 settembre 2000, n. 12045*).

La norma regolamentare che consente di costruire anche a distanza inferiore a quella minima fissata in ipotesi di «edificazione a cortina» deve intendersi riferita all'edificazione di immobili realizzati in continuità e linearità con l'esistente ovvero all'allineamento dell'edificazione, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto. La suddetta definizione di «cortina edilizia», quindi, presuppone la costruzione degli edifici in aderenza (*TAR Lombardia, Milano, sent. 11 giugno 2007, n. 4951*).

Qualora il regolamento locale non preveda espressamente una distanza minima assoluta delle costruzioni dal confine ovvero qualora non preveda una distanza minima assoluta tra edifici antistanti, non sussiste alcuna deroga agli artt. 873 e ss. cod. civ. e in particolare agli artt. 875 e 877 cod. civ., con la conseguenza che al prevenuto, qualora il vicino preveniente abbia realizzato la sua costruzione a distanza dal confine inferiore alla metà di quella imposta in via legale o regolamentare, compete la facoltà di estendere la sua costruzione fino a quella del vicino costruendo in aderenza alla stessa, dovendosi ritenere operante il principio della prevenzione di cui quella facoltà costituisce corollario (*Trib. Patti, sent. 12 novembre 2009*).

In tema di distanze nelle costruzioni, laddove sia stata realizzata una costruzione a distanza inferiore rispetto a quella stabilita dall'art. 873 cod. civ. o da una



norma regolamentare integrativa, il proprietario del fondo finitimo che abbia optato, a norma degli artt. 875 e 877, comma 2, cod. civ., per la fabbricazione in appoggio o in aderenza alla costruzione già realizzata dal confinante, non può chiedere alcuna delle forme di tutela previste dall'art. 872 cod. civ., atteso che sono incompatibili con la scelta effettuata non solo l'azione diretta alla riduzione in pristino ma anche quella risarcitoria, restandone il relativo fondamento interamente assorbito dall'ampliamento dell'originaria capacità edificatoria del fondo (*Cass., sent. 7 aprile 2010, n. 8273*).

In tema di 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; nel caso in cui, invece, tali facoltà siano previste, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dagli artt. 873 e ss. cod. civ., 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 (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli artt. 875 e 877, comma 2, cod. civ.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico (*Cass., sent. 9 aprile 2010, n. 8465*).

## Muro di cinta

- **Art. 878 - Muro di cinta** - 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 anche a scopo d'appoggio, purché non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai 3 metri.

L'articolo in trattazione dispone che i muri di cinta o isolati che non superano l'altezza di 3 m non devono essere computati ai fini delle distanze legali. Da ciò ne consegue quindi che i muri, di cinta o isolati, più alti di 3 m sono, invece, equiparati in tutto e per tutto a costruzioni e quindi ricadono nei regimi di cui agli articoli precedenti.

Per muro di cinta deve intendersi quel muro, anche collegato al fabbricato, che ha la funzione di delimitare parzialmente o totalmente una proprietà. Nel caso in cui vi sia addossato un edificio, il muro non può essere considerato di cinta ma di fabbrica.

Per quanto invece attiene al muro isolato non vi è una nozione ben definita tuttavia si ritiene che possa essere un elemento isolato che presenta le facciate libere e che non abbia funzioni di recinzione.

### La giurisprudenza

Non può essere considerato muro di cinta, ai sensi e agli effetti dell'art. 878 cod. civ. (inapplicabilità delle distanze legali fra le costruzioni), quello che, ancorché posto sul confine e isolato da entrambe le facce, presenti un'altezza superiore a 3 metri. In tal caso, deve osservarsi la distanza di cui all'art. 873 cod. civ. che concerne le costruzioni in senso lato e non quella di cui all'art. 17 lett. c) della



“legge ponte” (legge 765/1967) che riguarda le distanze tra edifici (*Cass., sent. 2 febbraio 2000, n. 1134*).

Un muro può essere qualificato come muro di cinta quando ha determinate caratteristiche: destinazione a recingere una determinata proprietà, altezza non superiore a 3 m, 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 cod. civ. e dalle norme di esso integrative, in ordine all’esonero 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., sent. n. 25 giugno 2001, n. 8671*).

Tenuto conto che ai sensi dell’art. 878, comma 2, cod. civ., il vicino può costruire in appoggio al muro di cinta rendendolo comune, purché non sia violata la distanza di 3 metri dalla costruzione esistente al di là del muro, costituisce, in tale ipotesi, esercizio legittimo dei poteri inerenti al diritto di proprietà, che altrimenti verrebbe limitato dall’opera del vicino, costruire in aderenza al muro di cinta senza l’obbligo di renderlo comune, obbligo che non è previsto dalla citata norma; nella specie la Corte, nel formulare il principio sopra richiamato, ha ritenuto legittima l’installazione di una parete in ondolux realizzata in aderenza al muro di recinzione della confinante proprietà edificato dal vicino (*Cass., sent. 30 maggio 2003, n. 8807*).

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, deve ritenersi che il muro di cinta abbia la funzione di contenere un terrapieno creato *ex novo* dall’opera dell’uomo, e vada, per l’effetto, equiparato a una muro di fabbrica, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni (*Cass., sent. 24 giugno 2003, n. 9998*).



### **Eleonora Boscaroli**

Geometra libero professionista, esercita prevalentemente la propria attività quale consulente nella pubblica e privata giurisdizione nei settori tecnico-legale e peritale.

