



Mercoledì 20/04/2022

Rispetto delle distanze legali: la Cassazione sulla nozione unica di "costruzione"

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

La Corte di Cassazione, Sez. II Civile, con l'Ordinanza n. 12203 del 14 aprile 2022 ha chiarito che, ai fini dell'osservanza delle distanze legali, mentre non può essere considerato come costruzione il muro che, nel caso di dislivello naturale, oltre a delimitare il fondo assolve anche alla funzione di sostegno e contenimento del declivio naturale per evitare smottamenti o frane, nel caso di dislivello di origine artificiale, deve essere considerato costruzione in senso tecnico-giuridico, ai fini della normativa sulle distanze legali, il muro di fabbrica che assolve in modo permanente e definitivo anche alla funzione di contenimento del terrapieno creato dall'opera dell'uomo, o che questa abbia pure soltanto accentuato rispetto a quello già esistente per la natura dei luoghi.

È sufficiente quindi che l'andamento altimetrico del piano di campagna, originariamente livellato sul confine tra due fondi, sia stato artificialmente modificato per opera dell'uomo per far ritenere che il muro di cinta abbia la funzione di contenere il terrapieno creato "ex novo" con l'apporto di terra e pietrame e vada, per l'effetto, equiparato a un muro di fabbrica, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni.

È comunque da considerare, precisa ancora la Cassazione, che in tema di distanze legali esiste, ai sensi dell'art. 873 c.c., una nozione unica di costruzione, consistente in qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata, anche se realizzata mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa. I regolamenti comunali, pertanto, essendo norme secondarie, non possono modificare tale nozione codicistica, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, poiché il rinvio contenuto nella seconda parte dell'art. 873 c.c. ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore.

Né, dunque, ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dagli artt. 873 e seguenti c.c., la nozione di costruzione può identificarsi con quella di edificio.

<https://www.cortedicassazione.it>