



12203-22

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

MARIO BERTUZZI - Presidente -  
 ALDO CARRATO - Consigliere -  
 LUIGI ABETE - Consigliere -  
 ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -  
 GIUSEPPE DONGIACOMO - Consigliere -

Oggetto

DISTANZE

Ud. 08/02/2022 - CC

R.G.N. 26367/2017

Rep. *el*  
*non 12203*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 26367-2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
 (omissis) , che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)  
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
 (omissis) , che la rappresenta e difende;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 4458/2017 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 05/07/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 08/02/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

*el*  
*280/22*

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. (omissis) ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 4458/2017, depositata il 5 luglio 2017.

2. Resiste con controricorso (omissis) .

3. Con citazione del 30 gennaio 2004, (omissis) convenne (omissis) innanzi al Tribunale di Velletri, sezione di Albino Laziale, chiedendone la condanna ad arretrare il muro di contenimento dalla medesima realizzata per violazione della distanza di cinque metri dal confine prescritta dal Piano Regolatore Generale del Comune di (omissis) e dalle relative norme tecniche di attuazione; in via subordinata, l'attore domandò l'arretramento del manufatto nel rispetto della distanza prescritta dall'articolo 905 c.c., sul presupposto che l'opera potesse essere considerata veduta ai sensi della suddetta norma. Il Tribunale di Velletri, previo espletamento di c.t.u., respinse la domanda.

La Corte d'appello di Roma, pronunciando sul gravame, ha integralmente confermato la decisione di primo grado. I giudici di appello hanno ritenuto che il muro realizzato dalla (omissis) costituisse una costruzione, svolgendo funzione di contenimento di un terrapieno artificiale, in quanto tale soggetta al rispetto delle distanze legali, non trovando tuttavia applicazione la distanza di cinque metri dal confine stabilita dal p.r.g. del Comune di (omissis) per i soli edifici. La sentenza impugnata ha poi ritenuto inammissibile, in quanto proposta per la prima volta in sede di impugnazione, la domanda con cui l'appellante chiedeva il rispetto delle distanze dell'art. 873 c.c., sull'assunto che tale domanda non fosse compresa in quella proposta in primo grado. Sarebbe stata comunque infondata, secondo la Corte di Roma, la deduzione circa la non operatività



del principio di prevenzione. È stata altresì respinta la domanda formulata ex art. 905 c.c., non potendo qualificarsi come veduta un'opera non adeguata a consentire il comodo affaccio né destinata a tale scopo.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

Il ricorrente ha depositato memoria.

4. Il primo motivo del ricorso di (omissis) deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 873 c.p.c., nonché dell'art. 21 delle norme tecniche di attuazione del p.r.g. del Comune di (omissis). Secondo il ricorrente avrebbe errato il giudice di secondo grado, in ciò confermando la decisione del Tribunale, nel ritenere che l'opera in contestazione sfuggisse alla nozione di "edificio" cui fanno riferimento le n.t.a. del Comune di (omissis); la censura evidenziale che la nozione di "costruzione" utilizzata all'art. 873 c.c. dev'essere considerata unica, di talché non sarebbe concesso alle norme secondarie di integrare il contenuto della disposizione codicistica facendo riferimento alla più ristretta nozione di "edificio". Evidenzia inoltre il fatto che l'articolo 21 delle n.t.a. del Comune di (omissis) non fa alcun riferimento al termine "edificio", ma prescrive solamente che "la distanza minima dai confini di proprietà sarà di m 5".

Con il secondo motivo si denuncia la nullità della sentenza per violazione degli articoli 112 e 345 c.p.c. Il ricorrente lamenta di aver sin dall'atto di citazione fondato la propria domanda sull'art. 873 c.c., richiamando la disciplina dettata dalle n.t.a. del Comune di (omissis) solo in quanto ritenuta integrativa di quella codicistica e che, ciò nonostante, i giudici d'appello, come già in precedenza il Tribunale, avrebbero del tutto ommesso di esaminare il profilo della violazione delle distanze



prescritte dall'art. 873 c.c. Si sostiene, in ogni caso, che la domanda giudiziale deve ritenersi comprensiva di tutto ciò che, fondandosi sulla medesima causa petendi, riduce il petitum della domanda originaria.

Il terzo motivo di ricorso allega la nullità della sentenza per violazione dell'articolo 132 co.2 n.4 c.p.c. Il ricorrente lamenta l'erroneità della sentenza d'appello nella parte in cui ha ritenuto infondata la deduzione, dallo stesso formulata, della inapplicabilità del principio di prevenzione al caso di specie.

Il quarto motivo ha ad oggetto la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c. o, in subordine, dell'art. 132 co.2 n.4 c.p.c. Il ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui avrebbe omesso di pronunciarsi sulla domanda formulata ex art. 905 c.c., avendo egli illustrato nell'atto di appello come le caratteristiche di veduta fossero in realtà sussistenti, consentendo il manufatto un comodo affaccio sul fondo finitimo.

Il quinto motivo denuncia la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132 co.2 n.4 c.p.c. Secondo il ricorrente, dalla pronuncia di appello non sarebbe possibile desumere né se il giudice abbia esaminato la doglianza formulata in relazione all'articolo 905 c.c.

Il primo motivo di ricorso è fondato.

La Corte d'appello di Roma ha accertato in fatto che il muro realizzato sul confine dalla (omissis) ha funzione di contenimento di un terrapieno artificiale, in conseguenza di un'alterazione dell'originario piano di campagna.

Secondo consolidata interpretazione giurisprudenziale, mentre 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 per evitare smottamenti o frane, all'inverso, 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. Basta, dunque, che l'andamento altimetrico del piano di campagna - originariamente livellato sul confine tra due fondi - sia stato artificialmente modificato per opera dell'uomo a far ritenere che il muro di cinta abbia la funzione di contenere il terrapieno creato "ex novo" con l'apporto di terra e pietrame (senza che abbia rilievo chi, dei proprietari confinanti, abbia in via esclusiva o prevalente realizzato tale intervento), e vada, per l'effetto, equiparato a un muro di fabbrica, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni (tra le tante, Cass. Sez. 2, 13/05/2013, n. 11388; Cass. Sez. 2, 04/06/2010, n. 13628; Cass. Sez. 2, 10/01/2006, n. 145; Cass. Sez. 2, 24/06/2003, n. 9998).

E' del pari certo che le norme dei regolamenti comunali edilizi e i piani regolatori sono, per effetto del richiamo contenuto negli artt. 872, 873 c.c., integrative delle norme del codice civile in materia di distanze tra costruzioni, sicché il giudice deve applicare le richiamate norme locali indipendentemente da ogni attività assertiva o probatoria delle parti, acquisendone conoscenza anche attraverso la sua scienza personale, la collaborazione delle parti o la richiesta di informazioni ai comuni (ad esempio, Cass. Sez. 2, 15/06/2010, n. 14446; Cass. Sez. 2, 05/02/2020, n. 2661).



La Corte d'appello di Roma ha affermato, allora, che il P.R.G. del Comune di (omissis) prevede la distanza dal confine di cinque metri "per i soli edifici" e non anche per le costruzioni.

In realtà, le n.t.a. del Comune di (omissis) prevedono una distanza minima dai confini nelle zone B3, B4, B5, E1 (per quest'ultima, in particolare, Zone rurali di completamento, pari a m 5).

E' comunque da considerare 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 (Cass. Sez. 2, 02/10/2018, n. 23843; Cass. Sez. 2, 08/01/2016, n. 144; Cass. Sez. 2, 07/10/2005, n. 19530).

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 (Cass. Sez. 2, 20/07/2011, n. 15972; Cass. Sez. 2, 02/10/2018, n. 23856).

La fondatezza del primo motivo, attinente alla domanda dedotta in via principale, determina l'assorbimento dei restanti



motivi, relativi alle altre cause petendi dedotte in via subordinata, le quali perdono di immediata rilevanza decisoria. Va perciò accolto il primo motivo del ricorso, dichiarandosi assorbiti i restanti quattro motivi. La sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione, la quale procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi all'enunciato principio e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche sulle spese del giudizio di cassazione.

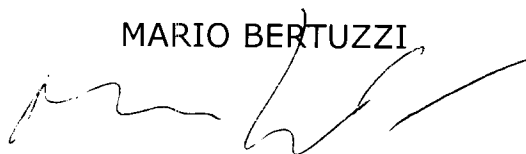
**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di cassazione, l'8 febbraio 2022.

Il Presidente

MARIO BERTUZZI



Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma. 14 APR. 2022

Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI