



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Muro di contenimento e ripartizione delle spese di costruzione

Autore: Redazione | 26/10/2018



Con riguardo ad un muro di contenimento alto circa 1,20 m con dislivello naturale al confine della mia proprietà che si trova a valle del muro, come vanno ripartite le spese di costruzione e progettazione (geometra, tasse comunali ecc.)?

Se la **proprietà** del lettore si trova a valle, si può dedurre che il suo **fondo** è

situato in una posizione inferiore a quella del fondo confinante.

In una situazione del genere, il legislatore (art. 887 codice civile) stabilisce 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.

Pertanto, fino all'altezza del suolo del lettore, la costruzione sarà a carico del proprietario del fondo sopraelevato; dopodiché, entrambi dovranno sostenere i **costi** per la realizzazione della restante parte del muro.

Ovviamente, il muro deve essere costruito su entrambi i fondi. Infatti, in tema di limitazioni legali della proprietà di fondi cosiddetti "a dislivello", 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 (Cassazione civile, sez. II, 08/06/2012, n. 9368).

Mentre le spese di realizzazione possono essere più semplici da suddividere, le spese di progettazione, o quelle fiscali, possono presentare qualche problematica in più.

Secondo la giurisprudenza, infatti, la norma dell'art. 887 c.c. nello stabilire che il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e di conservazione del muro dalle fondamenta all'altezza del proprio suolo, mentre entrambi i proprietari dei fondi finitimi debbono contribuire per tutta la restante altezza, pone una presunzione di proprietà del muro perfettamente paritetica alle scansioni verticali degli oneri di costituzione e conservazione (Cassazione civile, sez. II, 15/10/2010, n. 21320).

Questo significa che la spesa del geometra, così come le tasse comunali, andrà suddivisa facendo le relative proporzioni in verticale.

Se il geometra richiede € 1.000,00 per compensi professionali, e il fondo del vicino si sovrappone di 60 cm dal Suo, allora la ripartizione sarà così fatta:

- il vicino pagherà € 750,00 (essendo il muro 1,20 m, dovrà sostenere

autonomamente le spese di metà dello stesso + l'altra metà da suddividere al 50% con lei);

- il lettore pagherà € 250,00 ($€ 1.000,00 - € 500,00 : 2$).

Stesso discorso andrà fatto con le altre spese. Partendo da una scansione verticale del muro di contenimento si calcherà il contributo di ognuno dei comproprietari.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Salvatore Cirilla***