

OGGETTO: proprietà

CONCLUSIONI: come da fogli allegati al verbale di udienza del 13.11.2008 qui di seguito uniti in copia.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 27.01.2004 i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, la sig.ra [REDACTED], premettendo:

-di essere comproprietari pro indiviso di un appezzamento di terreno, sito in Senago, [REDACTED] sul quale insiste un immobile dove abitano;

-che, finitima alla proprietà degli attori, è situata l'abitazione della signora [REDACTED], in [REDACTED] di Senago;

-che il muro del fabbricato della signora [REDACTED] è posto sul confine fra i due citati fondi contigui e che, a ridosso di tale muro, è stato edificato dagli attori un muro di recinzione in blocchetti di cemento;

-che gli attori intendono ottenere la comunione forzosa del muro de quo per l'altezza necessaria all'innalzamento della loro abitazione, nonché per la lunghezza della loro proprietà, salvo quei tratti per cui il fondo non sia contiguo al muro;

-che sin d'ora di attori manifestano la disponibilità al pagamento dell'indennità di medianza per l'acquisto della predetta comunione forzosa del muro calcolata sulla base

del valore corrente del muro al momento dell'acquisto della medianza, nonché del valore del suolo; tanto premesso, gli attori chiedevano al Tribunale, previa declaratoria della comunione forzosa del muro del fabbricato di proprietà della convenuta posto sul confine fra i fondi contigui di proprietà della stessa e degli attori, emettere sentenza costitutiva che ne produca gli effetti, previo pagamento dell' accertanda indennità di medianza, da determinarsi eventualmente anche mediante consulenza tecnica d'ufficio.

Instauratosi il contraddittorio, la convenuta XXXXXXXXXX chiedeva: in via preliminare, accertare dichiarare la nullità dell'atto di citazione ex art. 164 comma 4 c.p.c.; in via principale, respingere le domande di controparte in quanto infondate in fatto e in diritto; in via subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda avversaria, condannare gli attori al pagamento dell'indennità di medianza così come prevista dall'articolo 874 c.c., sulla base del valore corrente del muro e del suolo al momento dell'acquisto; in via riconvenzionale, accertare la distanza dal confine delle piante di proprietà degli attori e, in caso di mancato rispetto delle distanze previste ex lege, condannarli, alternativamente, a ridurre all'altezza del muro di confine gli alberi che la superino o alla loro estirpazione ai sensi dell'articolo 894 CC; in ogni caso, condannare gli attori alla recisione, ex articolo 896 c.c., dell'edera abbarbicata lungo l'edificio

della convenuta o, in via alternativa riconoscere il diritto di quest'ultima a compiere tale operazione; accertata e ritenuta l'illegittimità del muro realizzato a soli 5/6 cm. di distanza dal muro dell'abitazione della convenuta perché in contrasto di disposizioni normative e, comunque, costituente causa diretta di apprezzabili danni alla proprietà della convenuta, condannare gli attori a demolire e/o rimuovere integralmente il suddetto manufatto, rifondendo tutti i danni conseguiti e conseguenti all'opera realizzata, da quantificarsi secondo l'ammontare risultante in corso di causa; accertare e dichiarare che i nuovi manufatti murari tesi alla sopraelevazione dell'originaria immobile, sono stati realizzati in dispregio della normativa sulle distanze legali e per l'effetto condannare gli attori ad arretrarli nella misura necessaria a rispettare le distanze legali ovvero a demolirli.

Il tentativo di conciliazione di cui all'art. 183 c.p.c., disposto per l'udienza del 14.10.04 non poteva aver luogo per la mancata comparizione della convenuta Volpi.

Assegnati i richiesti termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c., il G.U., con ordinanza resa all'udienza in data 28.09.2005, disponeva procedersi alla consulenza tecnica di ufficio da entrambe le parti richiesta, nei termini di cui al quesito posto all'udienza del 31 ottobre 2005.

Espletato detto incumbente, veniva quindi sentito a chiarimenti il C.T.U. arch. [REDACTED] sulle note critiche depositate dalle parti.

All'udienza del 24 ottobre 2007 il giudice convocava il CTU ed i rispettivi consulenti di parte per sentirli in relazione al "parapetto" costruito in corso di causa, di cui alla produzione fotografica in tale sede depositata dalla convenuta.

Sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 13. 11.08, la causa veniva trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La preliminare eccezione di nullità dell'atto di citazione ai sensi dell'articolo 164 comma 4 c.p.c., sollevata da parte convenuta, va respinta, ritenendosi che l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, sostanzialmente riportato nella narrativa che precede, sia tale da consentire senza incertezze l'individuazione tanto del petitum quanto della causa petendi, per tramite della complessiva valutazione dell'atto stesso, come d'altra parte comprovato dalla stessa ampia e puntuale difesa svolta dalla convenuta con la comparsa costitutiva.

La consulenza tecnica espletata ha accertato che: l'immobile di proprietà degli attori è stato costruito nel 1978, come risultante dal progetto approvato dal Comune di

Senago in data 21.11.75 e 23.12.1977; che l'immobile è stato costruito in arretrato¹³ rispetto alla linea del marciapiede e ha l'accesso e scarico pedonale e carraio da via Volta n. 150; che esso distava metri 4,00 dal confine ovest (proprietà ██████, tranne per il tratto iniziale ovest largo metri 2,00 che, per tramite di una tettoia, indicata in alcuni disegni erroneamente come pensilina, distava dal confine, muro di fabbrica del fabbricato ██████ centimetri 10; che all'atto del sopralluogo (21. 11. 05) la tettoia risultava demolita; che dal disegno si rilevava che le misure erano: pilastri cm. 30 x 30, larghezza luce netta metri 3,40 e con pilastri di metri 4,00, lunghezza compresi pilastri metri 2,00 e altezza metri 3,00 alla gronda da quota marciapiede; che all'impianto della costruzione si trattava di una villetta a due piani: uno seminterrato ed uno rialzato; che successivamente nel 2003 era stato iniziato il sopralzo di un piano con DIA 112/2003, del 15. 07.2003, N.P. 18856 e che allo stato la villetta era di tre piani: uno seminterrato e due fuori terra; che il piano sopralzato, all'atto del sopralluogo era in fase di ultimazione; che causa il rivestimento in mattoni faccia vista del fabbricato, la facciata ovest dista dal confine Volpi metri 3,93 anziché metri 4,00 come prima; che il sopralzo secondo piano fuori terra, per cui è nato il contendere insiste sul fabbricato primario e dista in parte anch'esso, come il P.T., metri 3,93 dal confine ██████, mentre mediante il terrazzo-portico nei disegni della DIA

indicato "portico" dal geometra Vitalone -progettista e CTP
- con tipologia ad imbuto, costruito al posto della
demolita tettoia, é in aderenza.

Il consulente tecnico d'ufficio ha inoltre evidenziato che
a cm. 10 dal muro di casa [REDACTED] è stato realizzato dagli
attori un muro nuovo avente lo spessore di centimetri 21,
alto metri 5,35 sì da superare il muro [REDACTED] di cm. 9,5,
largo come il terrazzo-portico che partente dal muro di
fabbrica degli attori poggia sul detto muro nuovo, lato
ovest; che fra il muro nuovo e il muro [REDACTED] parte
Gioacchin ha inserito un foglio di polistirene estruso
dello spessore di centimetri 3 così residuando fra
polistirene e muro [REDACTED] centimetri 7; che il terrazzo
portico realizzato con parapetti muratura con delle
feritoie e a confine è realizzata una "fioriera" delimitata
da un muro rispetto al terrazzo che dista metri 1,15 dal
frontespizio [REDACTED], sicché il punto di affaccio, viola la
distanza di metri 1,50 previsto dall'articolo 905 c.c..

Quanto all'immobile di proprietà della convenuta, il CTU
arch. Aprile, ha accertato che trattasi di una villetta a
due piani: uno seminterrato ed uno rialzato a metri 1,10
quota marciapiede, costruita nel 1963 in arretrato rispetto
alla linea del marciapiede e a confine dal lato [REDACTED] AP
con un accesso di scarico da [REDACTED]; che il muro
costruito da [REDACTED] a confine della proprietà [REDACTED] é
tutto sulla proprietà [REDACTED] * *

Osserva il Giudice che gli accertamenti come sopra effettuati dal C.T.U. non risultano contestati dalle parti e che, con riguardo alla costruzione eseguita nel 1978 dagli attori, parte convenuta non ha nei termini di legge formulato alcuna specifica domanda, come per contro effettuato nei confronti della ex adverso eseguita sopraelevazione e costruzione del muro a confine nonché della distanza delle piante di proprietà degli attori.

Ciò posto, ritiene il Tribunale dover respingere la domanda proposta da [REDACTED] e [REDACTED], nella carenza dei presupposti di legge.

Ai sensi dell'articolo 874 CC, per ottenere la comunione forzata del muro sul confine, il proprietario di un fondo contiguo al muro altrui, deve previamente pagare la cosiddetta indennità di medianza da calcolarsi con le modalità stabilite da detta norma.

Nel caso specifico, il consulente d'ufficio rispondendo al punto 3) del proposto quesito volto all'accertamento dell'indennità prevista dall'articolo 874 CC, ha precisato "non si è calcolata l'indennità di medianza del muro Volpi in quanto i [REDACTED] non hanno costruito in aderenza", circostanza che, d'altra parte, risulta evidenziata (unitamente alla mancata costruzione in appoggio) anche dalla documentazione acquisita agli atti, compiutamente esaminata dal CTU ai fini dell'accertamento demandatogli. Gli stessi attori nelle conclusioni assunte pur sempre chiedendo la comunione forzata del muro del fabbricato di

proprietà della signora [redacted] posto sul confine tra i fondi contigui di proprietà della stessa e degli attori, preso atto di quanto sopra, omettono la richiesta di "previo pagamento dell'accertanda indennità di medianza", che peraltro, nei trasferimenti coattivi, (quale quello in esame) nei quali il proprietario deve sottostare ad un potere di volontà altrui diretto a limitare il suo diritto, è dovuto preventivamente per legge quale indennizzo per il bene limitato o sottratto.

Giova in proposito sottolineare che gli attori nell'edificare il proprio immobile nel 1978 sul fondo contiguo a quello di proprietà della convenuta sul quale quest'ultima, in applicazione del principio della prevenzione, aveva costruito sulla linea di confine con il fondo degli odierni attori, non ritennero di costruire in aderenza o in appoggio all'abitazione della [redacted] richiedendo la comunione forzosa del muro (che solo con la presente causa richiedono dopo aver costruito il sopralzo ed il portico terrazzo), ma osservarono un distacco tra i fabbricati pari a metri quattro dal confine ovest (proprietà [redacted] come accertato nella redatta consulenza d'ufficio (pag.3).

Della violazione della distanza tra fabbricati, pari ad un minimo inderogabile di metri 10,00 per avere l'attore realizzato una parete finestrata, si duole oggi la convenuta che peraltro, come già detto, non ha formulato

alcuna domanda specifica ~~ad essa~~ riguardo al primigenio edificio costruito nel 1978 dai signori [REDACTED]

Nel rigetto della domanda come sopra proposta dagli attori, che per i motivi indicati si impone, rimane assorbita la domanda in via subordinata formulata dalla convenuta.

Con riguardo alle domande in via riconvenzionale proposte dalla sig.ra [REDACTED], osserva il giudice: il CTU ha accertato, quanto alle distanze dal confine delle piante di proprietà degli attori, che l'albero del nespolo e l'albero del pesco (entrambi alberi a medio fusto) distano dal confine rispettivamente cm. 50 e cm. 85, compreso lo spessore del muro che li separa dal confine. Deve pertanto ritenersi che le citate piante da frutto, di altezza maggiore di 2 metri e mezzo (il nespolo, può raggiungere l'altezza tra i 3 e i 5 metri ed il pesco, mediamente i 5 metri) non rispettino la distanza di m. 1.50, prescritta dall'articolo 892 n.2 c.c., onde, in accoglimento della domanda in tal senso proposta dalla convenuta, gli attori vanno condannati a ridurre all'altezza del muro di confine gli alberi che la superino o, alternativamente, alla loro estirpazione ex art. 894 c.c..

Per quanto concerne l'edera che, abbarbicata alla recinzione in lastre, all'atto del sopralluogo del CTU non presentava comunque sconfinamenti - peraltro in precedenza documentati dalle non contestate fotografie prodotte in giudizio da parte convenuta - resta fermo il diritto di quest'ultima di compiere le attività precisate nell'art.

896 c.c. per i rami che eventualmente si protendessero nel proprio fondo contiguo a quello degli attori (vedi doc. n. 9 fascicolo [redacted]).

Le domande riconvenzionali intese ad accertare l'illegittimità del muro costruito dagli attori in violazione degli articoli 873 e 878 c.c. ad una distanza dal muro dell'abitazione della convenuta di 10,00 cm, nonchè ad accertare e dichiarare l'illegittimità dei nuovi manufatti murari tesi alla sopraelevazione dell'originario immobile, compreso il terrazzo-portico ultimato in corso di causa, perchè realizzati in dispregio della normativa sulle distanze legali, sono fondate.

Quanto al "muro nuovo", così identificato dall'arch. Aprile a pagina 5 della espletata consulenza, esso risulta avere - come sopra riportato - uno spessore di centimetri 21, l'altezza di metri 5,35, una larghezza come il terrazzo (luce netta metri 3,81), una distanza dal muro [redacted] di circa cm. 10,00. "Fra il muro nuovo e il muro [redacted] parte [redacted] ha inserito un foglio di polistirene estruso dello spessore di cm.3, pertanto fra il polistirene e il muro [redacted] restano cm. 7".

Evidente appare quindi la violazione delle distanze legali tenuto conto del disposto di cui agli artt. 873 e 878 c.c. e della circostanza " che detto muro " è infisso al suolo e non asportabile" e costituisce, parte della struttura portante dello sporto del terrazzo-portico (terrazzo al

piano primo e portico per il piano terra) edificato dagli attori, come accertato dal CTU.

A ciò si aggiunga che detto manufatto, che per quanto sopra precisato, deve considerarsi costruzione, avendo i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, crea una intercapedine pregiudizievole tra gli edifici frontistanti, in grado di generare insalubrità, tanto che al fine di ovviarvi gli attori hanno ritenuto di dover inserire un foglio di polistirene estruso dello spessore di cm.3 ed una fila di mattoncini nella parte terminale dell' intercapedine stessa nel tentativo di eliminare l' umidità da tale manufatto derivante, già oggetto di contestazione da parte della convenuta (cfr. docc. 11 e 12 ████████). Non si condivide in proposito l'assunto del CTU che ha ritenuto di escludere la lamentata umidità di cui sopra, seppure documentata.

Va respinta la domanda della convenuta tendente ad ottenere il risarcimento dei danni conseguiti alla realizzazione di detta opera, da quantificarsi in via equitativa, nella carenza assoluta di parametri idonei a tal fine.

Per quanto concerne la sopraelevazione del fabbricato eseguita per primi dagli attori, per i quali dunque è applicabile il diritto di prevenzione, osserva il giudice, in conformità alla giurisprudenza di legittimità che condividendo fa propria, che in capo agli stessi incombeva comunque il potere -dovere di mantenere anche nella sopraelevazione la scelta fatta per il piano terra.

Di conseguenza, risultando la costruzione originaria dei signori ██████████ eseguita non in aderenza o in appoggio al muro della proprietà ████████, bensì all'accertata distanza di metri quattro dal confine, gli attori sopraelevando avrebbero dovuto seguire le linee verticali della costruzione precedente, se legittima, ovvero mantenendo la scelta fatta per il piano terra, osservare la distanza legale con l'arretramento della sopraelevazione sino alla detta distanza, pari a metri cinque dal confine. Si è già sopra detto della violazione, da parte degli attori, della distanza tra fabbricati pari ad un minimo inderogabile di metri 10,00 ex D. M. 1444 del 1968 avendo i predetti realizzato una parete finestrata nell'originaria costruzione del 1978. (in relazione alla quale peraltro, si ribadisce, non sono state svolte specifiche domande da parte della convenuta) - circostanza rilevata anche dal consulente tecnico d'ufficio (vedi pag. 16, punto 1 Chiarimenti), ma tale situazione non consentiva loro di realizzare la sopraelevazione - nella quale pure è stata realizzata una parete finestrata - seguendo le linee verticali della precedente costruzione, perché a distanza non legittima dal confine.

A nulla rileva che il vigente regolamento edilizio di Senago all'articolo 12 comma 4 preveda che "nel caso di interventi di ampliamento soprizzo di edifici esistenti, ivi compreso il recupero abitativo del sottotetto, può essere mantenuta la distanza dal confine in atto fermo

restando il limite di metri tre fra le costruzioni, ovvero la costruzione in aderenza ai sensi dell'articolo 873 c.c." - circostanza questa che ha indotto il consulente tecnico d'ufficio a ritenere che "il sopralzo è stato costruito secondo R.E., in quanto insiste su un fabbricato esistente, ma sborda di 7 cm. rispetto alla linea d'edificazione del fabbricato esistente, causa rivestimento della facciata (ovest) in mattoni faccia vista" , così distando il sopralzo a m. 3,93 dalla proprietà ████████ - dovendo applicarsi nella fattispecie l'articolo 9 del DM 2 aprile 1968 n.1444 che fissa in 10 metri la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, in presenza appunto di parete finestrata realizzata dagli attori anche per il sopralzo, non essendosi questi ultimi avvalsi, per il cosiddetto criterio della prevenzione, di costruire in aderenza o in appoggio . A ciò consegue che la sopraelevazione realizzata dagli attori va arretrata di quanto occorra per osservare la prescritta distanza legale, in accoglimento della domanda in tal senso proposta dalla convenuta.

Le spese di lite, ivi comprese le spese di consulenza tecnica d'ufficio come già liquidate dal giudice con provvedimento in data 8.02.2006, vengono poste a carico degli attori soccombenti.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) respinge le domande proposte dagli attori [REDACTED] e [REDACTED] contro la convenuta [REDACTED];

2) accoglie, per quanto di ragione, le domande in via riconvenzionale proposte dalla convenuta, e per l'effetto:

-condanna gli attori a ridurre all'altèzzà del muro di confine o ad estirpare, ex art. 894 c.c., gli alberi (pesco e nespolo) piantati a distanza minore di quella legale dalla linea di confine;

-condanna gli attori alla recisione, ex art. 896 c.c., dell'edera che si protende nel fondo della convenuta, fermo il diritto di quest'ultima di provvedere essa stessa alle attività previste dalla norma predetta;

-ritenuta l'illegittimità, come da motivazione, del muro costruito dagli attori a distanza di cm. 10,00 dal frontespizio [REDACTED] condanna gli attori a demolire e/o rimuovere integralmente il suddetto manufatto;

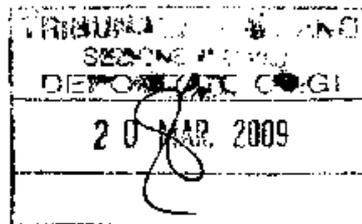
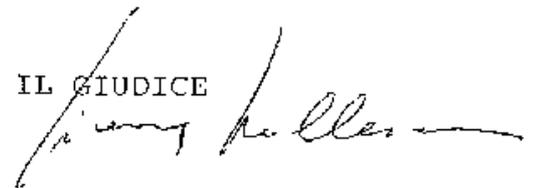
-ritenuta l'illegittimità dei nuovi manufatti murari realizzati per la sopraelevazione dell'originario immobile di proprietà degli attori, per violazione della normativa sulle distanze legali, condanna gli attori ad arretrarli nella misura necessaria a rispettare le distanze legali, come da motivazione, o a demolirli;

3) condanna gli attori al pagamento delle spese processuali liquidate in complessivi euro 8.187,57 di cui: € 186,32 per spese, € 2366,25 per diritti, € 5.635,00 per onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F.;

4) pone definitivamente a carico degli attori le spese di consulenza tecnica d'ufficio come già liquidate con provvedimento in data 8.02.2006.

Così deciso in Milano il 9 marzo 2009.

IL GIUDICE



F.A.
24/03/09