



Dot. 6851/09  
Dep. 5583/09

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE 4<sup>^</sup> CIVILE**

nella persona del giudice unico, dott. **Guido VANNICELLI**, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 5585/2006 R.g. promossa da  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED], elettivamente domiciliati in Milano, via Serbelloni 8,  
presso l'avv. Giuseppe VELLA, che li rappresenta e difende per delega in calce  
alla citazione unitamente all'avv. Ersilia FERRANTE

**attori**

**contro**

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliata in  
Milano, via Visconti di Modrone 28, presso l'avv. Simona REDAELLI, che la  
rappresenta e difende per delega in margine alla comparsa di risposta unitamente  
all'avv. A. NAVARRA

**convenuta**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 19/2/2009,  
da intendersi qui interamente ritrascritti.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1) Per una miglior comprensione dei termini in fatto della controversia, può farsi  
richiamo -così ottemperando al canone normativo della concisione della

motivazione dettato dall'art. 118 co. 2° disp. att. c.p.c. (applicabile *in parte* qua anche alle decisioni monocratiche)- ai rilievi planimetrici e fotografici dei luoghi e dei manufatti effettuati dal consulente dell'Ufficio arch. MACCABRUNI nella sua relazione dell'11/12/2007; rilievi che, in quanto tali e nella loro empirica oggettività, non sono (né potrebbero esserlo) oggetto di contestazione fra le parti.

In particolare, nella scheda catastale riportata alla pagina 3 della relazione (che altro non è se non il documento prodotto dalla stessa convenuta al suo n. 2, e quindi l'allegato -controfirmato dalle parti- al titolo contrattuale di acquisto della [REDACTED]) l'area di proprietà di quest'ultima ove è stata edificata l'autorimessa contestata dagli attori è quella censita ai subalterni 7 ed 8 del mappale 340 colorata in giallo; mentre l'edificio dal quale sporge il balcone dei [REDACTED] è quello ivi evidenziato in color viola.

Fotograficamente, i due manufatti -la nuova autorimessa coperta ed il balcone- appaiono nelle fotografie alla successiva pagina 6, ove la prima è visibile sulla sinistra ed il secondo a destra.

Quanto poi alle distanze, può e deve farsi riferimento alla planimetria redatta dal consulente del Tribunale alla pagina 5 dalla relazione; ove appare con evidenza che l'autorimessa edificata sul proprio fondo dalla [REDACTED], se si trova alla distanza di m 3,35 dalla facciata esterna dello stabile condominiale di [REDACTED] [REDACTED] dista invece soltanto m 2,35 dalla linea esterna del balcone dei [REDACTED].

La violazione della distanza legale minima di m 3 -prevista sia dalla norma generale di cui all'art. 873 che dalla regola dettata per le vedute di cui all'art. 907 co. 1° cod. civ.- tra il manufatto ed il balcone è dunque patente: non essendo dubitabile (e non avendolo infatti la convenuta messo in discussione) che se in tema di distanze legali fra edifici non sono computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, costituiscono invece sicuramente corpi di fabbrica rilevanti a tal fine le sporgenze aventi particolari

proporzioni, come i balconi sostenuti da solette aggettanti, anche se scoperti, ove siano –come nel caso in esame- di apprezzabile profondità e ampiezza (atteso che essi, pur non formando volume abitativo coperto, sono comunque destinati ad estendere ed ampliare la consistenza dei fabbricati e rientrano pertanto nel concetto “civilistico” di costruzione: così ancora, fra le molte, Cass. n. 12964 del 31/5/2006).

2) Di fronte a tali obiettive emergenze istruttorie, la convenuta ha cercato di esimersi dalla domanda di riduzione in pristino (mediante arretramento) proposta dagli attori con diverse eccezioni in diritto.

Eccezioni tutte palesemente infondate.

2).1 Ha sostenuto la ██████████ (nelle sue difese giudiziali, ché l’atteggiamento *ante causam* era stato –più prudentemente- altro: cfr. doc. 3 att.) che la regola sulla distanza legale minima non si applicherebbe alla specie in esame, perché tra la sua autorimessa e il balcone dei ██████████ insisterebbe un’area nuda di terzi.

Senonché la proprietà in capo a terzi del sedime cortilizio residuante tra i due manufatti non esimeva allora né esime oggi la convenuta dal rispetto della distanza invocata dagli attori.

Come risulta evidente dalla *ratio legis* di mantenere in ogni caso (e non solo per ragioni di “salute pubblica”) una distanza minima tra edifici, l’obbligo di costruire rispettando i tre metri di legge sussiste anche quando le due costruzioni si trovino su fondi separati da un’intercapedine consistente in un’area appartenente ad un terzo, purché inedificata: perché esso viene meno *ex art. 879 cpv. cod. civ.* soltanto se tra di essi vi sia una strada o piazza pubblica (il che, nella specie, non è: si vedano per tale ricorrente affermazione, fra le altre e in termini, Cass. n. 3978 del 18/4/1998 quanto alla distanza stabilita dall’art. 873 cod. civ.; e per la distanza stabilita dall’ art. 907 cod. civ. dalla veduta diretta del vicino Cass. n. 4526 del 5/5/1998).

2).2 Che poi la [redacted], e per essa i suoi progettisti, nell'inoltare il 14/11/2003 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio Attività riprodotta dal consulente dell'Ufficio alla pagina 8 della sua relazione abbiano rispettato l'art. 27 co. 3° del Regolamento edilizio *pro tempore* vigente, è perfettamente irrilevante nella fattispecie; atteso che in tanto la norma secondaria regolamentare dettata da uno strumento urbanistico locale può essere assunta –per il richiamo di cui all'art. 873 ultima parte cod. civ.- quale canone normativo nelle controversie fra privati, in quanto sia in esso “*stabilita una distanza maggiore*” dei tre metri di legge.

Invocare –a torto o a ragione- il Regolamento comunale per giustificare una distanza inferiore ai tre metri non è invece consentito, e risulta quindi ininfluenza ai fini dell'accertamento del diritto degli attori al rispetto del “minimo legale” in materia.

2).3 [redacted], in accoglimento della domanda attorea ed applicazione dell'art. 871 co. 2° cod. civ., va quindi senz'altro condannata a demolire l'autorimessa edificata di fronte al balcone di proprietà di [redacted] e [redacted] [redacted] per la parte in cui non rispetta la distanza di m 3 dalla faccia esterna del balcone stesso.

3) Quanto al risarcimento dei danni, pare al Tribunale che il preesistente oggetto del balcone dei [redacted], posto oltretutto al piano rialzato dello stabile, su di un cortile fra l'altro già in parte adibito a parcheggio, sia tale da non consentire di ravvisare nella successiva copertura del posto auto un reale fattore di danno patrimoniale; ulteriore e diverso da quello che si va ad integralmente ristorare con la demolizione (immediatamente esecutiva) disposta dalla presente sentenza.

Il danno non patrimoniale poi, accogliendo i condivisibili orientamenti della giurisprudenza di legittimità sul punto, non pare nella presente fattispecie risarcibile.

Il reale fastidio è stato quello di esser costretti dall'atteggiamento illegittimo e dalle difese pretestuose della [redacted] a dover dapprima tutelare in giudizio i

propri diritti, e quindi sostenere i costi e i tempi di un intero processo per sentirli riconoscere – ma ad esso si porrà rimedio liquidando con giustizia al capo che segue tutte le spese legali che i [REDACTED] hanno per tali ragioni dovuto anticipare.

4) [REDACTED] va quindi condannata a rifondere a [REDACTED] e [REDACTED], in solidarietà fra loro attiva, le spese processuali, che possono congruamente liquidarsi in complessivi € 6.260,14 (di cui € 1.034,14 per le spese in senso stretto –già comprensivi di € 653,25 per il rimborso forfettario ex art. 14 della Tariffa forense in materia civile e non imponibili per € 369,89-, € 1.726,00 per diritti ed € 3.500,00 per onorari); oltre al C.p.a. al 2% su € 5.890,25 ed all'I.v.a. di legge sull'imponibile complessivo.

A carico integrale di [REDACTED] vanno infine poste, in via definitiva, le spese di consulenza tecnica d'ufficio; che gli attori potranno quindi ripetere dalla convenuta nella misura in cui ne abbiano anticipato *pro quota* una parte in corso di istruttoria.

#### P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando in composizione monocratica sulla domanda proposta da [REDACTED] e [REDACTED] con citazione notificata a [REDACTED] in data 23/1/2006, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così provvede:

1. **condanna** [REDACTED] a demolire l'autorimessa edificata sul fondo di sua proprietà censito nel N.C.E.U. di Milano al foglio 602 mappale 340 subalterni 7 ed 8, arretrandola sino alla distanza di m 3 dalla faccia esterna del balcone dell'appartamento di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] sito al piano rialzato dello stabile condominiale di [REDACTED] in Milano;
2. **rigetta nel resto** la domanda attorea;
3. **condanna** [REDACTED] a rimborsare a [REDACTED] e [REDACTED]

in solidarietà fra loro attiva, le spese di lite, che **liquida** in complessivi € **6.260,14**, oltre al C.p.a. ed all'I.v.a. alle rispettive aliquote di legge su spese imponibili diritti e onorari come indicati in parte motiva;

4. **pone infine** a definitivo carico di [REDACTED] le spese di consulenza tecnica d'Ufficio.

, Così deciso in Milano, il 15 maggio 2009

il Giudice

*Guido Vannicelli*  
(Guido VANNICELLI)

