



All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex artt. 703 c.p.c. e 1170 c.c. il sig. ██████████ chiedeva di ordinare al convenuto sig. ██████████ la cessazione della turbativa arrecata al possesso del ricorrente sospendendo la prosecuzione di qualsiasi attività edificatoria sul fondo di sua proprietà

A sostegno del ricorso deduceva che, in data 22.12.1970, aveva acquistato dalla ██████████ società cooperativa ██████████ una villetta unifamiliare in Segrate nell'ambito di un vasto quartiere residenziale denominato ██████████ edificato in attuazione di un piano di lottizzazione da diverse società cooperative, e preceduto dalla stipula di una convenzione tra il Comune di Segrate e le diverse cooperative realizzatrici. Con la suddetta convenzione erano state costituite in capo ai singoli lotti edificabili specifiche servitù perpetue attive e passive, precisamente "*altius non tollendi*" e "*non aedificandi*", confermate nel "*Regolamento per la gestione e la disciplina -nel comune interesse- del ██████████*", allegato a tutti gli atti di trasferimento degli immobili realizzati in attuazione del Piano di Lottizzazione convenzionato.

Tali servitù gravavano anche sul fondo di proprietà del sig. ██████████ il quale aveva intrapreso un'attività edilizia per la "*realizzazione di sopralzo immobile residenziale*" e ciò in violazione delle predette suindicate servitù e finanche della normativa in tema di distanze tra fabbricati (art. 9 II comma D.M. 2/4/68 e I e III comma dell'art. 9 delle NTA).

Con la comparsa di costituzione e risposta il resistente contestava ogni assunto del ricorrente ed eccepiva, in via preliminare, il difetto di giurisdizione del Giudice ordinario in virtù dell'art. 34 D.lgs. n. 80/98 (come modificato dalla L. n. 205/00); in secondo luogo evidenziava la vigenza della nuova convenzione di lottizzazione del 20.11.1964 (approvata con delibera del 10.12.1963) che avrebbe sostituito i vincoli di immutabilità assoluta degli immobili presenti nella convenzione del 1958 e dal Regolamento attuativo di tale ultima convenzione; in subordine comunque eccepiva l'intervenuta prescrizione estintiva dell'asserita *servitus* ovvero l'estinzione del presunto diritto di servitù per espressa rinuncia. In relazione, poi, alla asserita violazione della normativa in tema di

distanza tra fabbricati, il resistente richiamava le norme del Piano Regolatore del Comune di Segrate per concludere in ordine alla completa regolarità sul punto dell'attività dallo stesso intrapresa.

Con provvedimento in data 26.04.06 il Giudice accoglieva il ricorso e, a seguito di reclamo, il Tribunale con ordinanza 13.06.06, confermava il provvedimento cautelare adottato.

Il giudizio quindi proseguiva per il merito e, all'udienza in data 11.01.07, le parti chiedevano ed ottenevano l'assegnazione dei termini per le memorie di cui all'art. 183 VI co. c.p.c..

Con ordinanza in data 18.04.07 il giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 20.02.08 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La disamina dei fatti precedenti l'inizio della presente causa consente di comprendere esattamente le posizioni delle parti.

Così, in data 16.09.05 (doc. 3 attore), il sig. ██████ venuto casualmente a conoscenza che il sig. ██████ aveva presentato all'Ufficio tecnico del Comune di Segrate un progetto di sopraelevazione e di ampliamento del proprio fabbricato, richiedeva all'Ufficio di poter esaminare il progetto per eventualmente *“esprimere la propria opinione sulla regolarità delle distanze (muri e finestre) dal confine della sua proprietà”*.

Con lettera del 26.09.05 (doc. 4) l'ufficio tecnico riscontrava la richiesta informando il richiedente che, in data 21.09.05, il sig. ██████ aveva avviato, a seguito di annullamento su sua stessa richiesta della precedente, una nuova pratica edilizia mediante DIA per la *“realizzazione di sopralzo immobile residenziale”*.

Seguiva quindi altra missiva del sig. ██████ in data 30.11.2005 (doc. 5) con la quale l'attore lamentava la violazione delle distanze nell'attività di sopraelevazione posta in essere dal sig. ██████ ribadita ulteriormente con lettera in data 4.01.06 (doc. 7).

Entrambe venivano riscontrate dall'Ufficio tecnico del Comune che riteneva tuttavia infondate le contestazioni sollevate dall'attore.

Intervenivano quindi missive tra i legali delle parti (doc.10-11-12 attore) che ribadivano le rispettive posizioni.

Il convenuto eccepisce nuovamente il difetto di giurisdizione del giudice ordinario ma tale eccezione è del tutto infondata, come già rilevato in sede di provvedimento cautelare e dal Tribunale in sede di reclamo.

Va infatti ribadito che la questione controversa è di natura privatistica ed investe comportamenti (asserita violazione di servitù richiamata in atto di compravendita), mentre la presenza della P.A. non concerne atti amministrativi, espressione di un potere pubblicistico (quali ad es. la concessione edilizia), bensì soltanto attività di diritto privato (Cass. Civ. 22511/06).

Si discute, in altri termini, di rispetto delle servitù "*altius non tollendi*" e "*non aedificandi*" gravanti sul fondo del sig. [REDACTED] in forza della convenzione fra lo stesso [REDACTED] e la società cooperativa a r.l. [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei [REDACTED] l'8 febbraio 1966 (doc. 2 fasc. convenuto), nonché di rispetto della normativa in tema di distanze fra costruzioni, alla luce delle disposizioni regolamentari del Comune di Segrate che, per le ripercussioni di ordine civilistico che qui interessano, compete al giudice ordinario di interpretare.

Non vi è dubbio quindi che la normativa comunale sulle distanze costituisca un insieme di norme "integratrici" del codice civile (art. 872 c.c.), la cui violazione comporta la possibilità per il vicino di chiedere il risarcimento del danno, oltre alla riduzione in pristino e, in ogni caso, va detto che ogni provvedimento dell'autorità amministrativa in materia edilizia è sempre preso "*fatti salvi i diritti dei terzi*".

Quanto al merito e con riguardo al primo profilo di contestazione concernente le servitù, si devono ribadire le considerazioni già esposte in sede cautelare. In particolare, quanto all'asserita violazione delle servitù "*altius non tollendi*" e "*non aedificandi*", tali servitù, inizialmente previste nella Convenzione del 1958 e richiamate nel relativo Regolamento di gestione, non risultano più contemplate nella nuova definitiva vigente Convenzione di lottizzazione del 20.11.1964 e approvata con delibera del 10.12.1963.

In tale ultima Convenzione, dopo aver premesso che "per effetto dell'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore Generale di Segrate, pubblicato in data 11 giugno 1963, l'originario schema di convenzione venne **sostituito** con una nuova convenzione proprio per disciplinare gli oneri a carico delle proprietà interessate e del Comune di Segrate, nonché i vincoli di destinazione delle aree costituenti il suddetto villaggio" (cosiddetto [redacted] si è imposto come unico onere per le proprietà interessate quello di "...attenersi nelle lottizzazioni e nelle costruzioni alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Segrate ed alle altre norme vigenti in materia". Ora le caratteristiche di immutabilità degli immobili oggetto del piano di lottizzazione non sono state recepite dagli strumenti urbanistici vigenti che al contrario assegnano ai lotti del [redacted] indici volumetrici ben definiti dall'art. 14 delle vigenti N.T.A.) (v. doc. 11 conv.): la conferma in fatto di tale situazione è comprovata dalle numerose foto prodotte dal convenuto (doc. 6) che attestano le numerose sopraelevazioni e modificazioni degli edifici, sempre autorizzate.

Dunque, il richiamo contenuto nei rispettivi rogiti alla Convenzione del 1958 ed al relativo Regolamento non è pertinente e deve essere considerato erroneo.

Il secondo profilo concerne l'asserita violazione delle distanze che, invece, è fondata. Infatti, l'art. 9 DM 1444/68 prevede che gli interventi di nuova costruzione (e tali sono quelli di sopraelevazione di edifici esistenti) devono osservare una distanza minima di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Tale disposizione è richiamata dall'art. 9 delle NTA del PRG comunale di Segrate (v. doc. 13 e 14 ricorrente) che, al comma 3, dispone poi che "in tutte le zone di cui al successivo art. 13, per gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione, la distanza minima dai confini deve essere di m. 5, salvo diverso accordo fra le parti";

La valutazione comunale, fatta propria dal convenuto, secondo cui la fattispecie in esame rientra nella deroga di cui all'ultimo comma dell'art. 9 del citato DM, richiamato dall'art. 9 delle NTA (che al comma 5 appunto prevede che "nel caso di edifici che formano oggetto di piani esecutivi sono ammesse- all'interno del P.E.- distanze inferiori a quelle di cui al presente articolo") non può essere condivisa. Invero, è pertinente la considerazione dell'attore secondo cui tali disposizioni derogatorie possono trovare applicazione al momento della realizzazione degli interventi previsti dai piani esecutivi, ma una volta che questi siano

realizzati ed il piano attuato (come nella specie), tornano ad operare le disposizioni generali.

In altri termini l'intervento, con procedura ad esecuzione diretta (DLA), posto in essere dal convenuto, non rientra nell'ambito del piano esecutivo, ormai del tutto esaurito, ancorchè riguardi un immobile oggetto del vecchio piano di lottizzazione (si veda sul punto Cass. S.U. 18/2/97 n. 1486 ove è chiaramente detto che "L'art. 9 comma ultimo DM. 2/4/68 n. 1444 che consente una deroga alle distanze previste dai precedenti commi per gli edifici facenti parte di una lottizzazione convenzionata, può trovare applicazione solo relativamente alle distanze tra costruzioni entrambe facenti parte della lottizzazione").

Vi è altresì da aggiungere per confutare la tesi prospettata dal convenuto che la zona del [REDACTED] ove ricadono i fabbricati di cui è causa è una zona BR "residenziale di completamento" (v. doc. 1 e 2 memoria attorea in sede di reclamo) e tale zona è regolata dall'art. 14 delle NTA che non subordina a piani esecutivi, bensì solo ad autorizzazione o concessione, gli interventi edificatori da realizzarsi al suo interno e che non prevede alcuna deroga alle norme generali sulle distanze.

La violazione delle distanze minime di 10 m dei fabbricati e di 5 m dai confini è pacifica ed incontestata. Nessun dubbio sussiste che tale violazione possa essere tutelata con un'azione possessoria (v. Cass. civ. n. 2891/96).

Non può invece essere accolta la domanda risarcitoria, formulata dall'attore, in quanto non dimostrata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

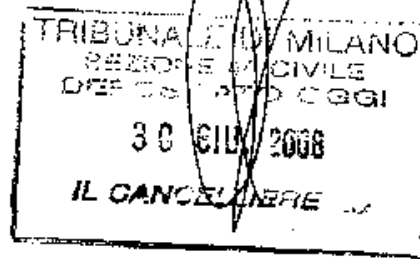
- 1) conferma il provvedimento cautelare già adottato e, per l'effetto, ritenuta fondata la domanda dell'attore, dispone la rimozione delle opere realizzate dal convenuto sul proprio fondo in violazione delle norme regolanti le distanze tra fabbricati e dai confini;
- 2) condanna il convenuto [REDACTED] alla rifusione delle spese del giudizio sostenute dall'attore [REDACTED] che si liquidano in complessivi € 5.397,40, di

cui € 4.340,00 per onorari, € 1.025,00 per diritti ed € 32,40, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Milano, 9.06.2008.

Il Giudice

Valter Colombo



F.A.

in 30.6.08

