



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione IV Civile**

4402/2008  
3503/2008

nella persona della dr.ssa Maria Luisa Padova  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero 11158 di ruolo generale dell'anno 2003 promossa con atto di citazione notificato in data 12 febbraio 2003

**DA**

[redacted] (c.f.: [redacted])

con gli avv. ti Sabrina Cesari e Stefano Ardizzoia, presso il cui studio in Milano, viale Caldara n. 24,  
è elettivamente domiciliato

**ATTORE**

**CONTRO**

[redacted] (c.f.: [redacted])

con l'avv. Maria Carmen De Cesare presso il cui studio in Milano, C.so Sempione n. 50, è  
elettivamente domiciliato

**CONVENUTO**

**Oggetto:** altri istituti in materia di diritti reali, possesso e trascrizioni

**Conclusioni:** per tutti come da fogli di precisazione allegati al verbale d'udienza del 7 novembre  
2007

1

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

██████████ citava in giudizio ██████████ esponendo che nell'ottobre del 2001 quest'ultimo aveva fatto edificare un terrazzino a circa 10 centimetri dal muro di esclusiva proprietà dell'attore e ne chiedeva l'arretramento secondo le norme sulle distanze nelle costruzioni.

Si costituiva in giudizio il convenuto affermando che le parti erano condomini del condominio di via ██████████ a Milano e che il terrazzino era stato edificato in forza di una delibera assembleare che aveva previsto la realizzazione di una serie di balconcini nel cortile interno dell'edificio. L'attore, in particolare non si era opposto a tale delibera e – secondo la prospettazione della convenuta – avrebbe, pertanto, aderito alla deroga delle distanze di confine.

Il Giudice, fatta eseguire una consulenza tecnica volta ad accertare le posizioni delle porzioni immobiliari e le distanze dei manufatti, durante l'udienza del 7 novembre 2007, tratteneva la causa in decisione.

Non è contestato tra le parti e risulta documentalmente che il capannone in prossimità del quale è stato edificato il balconcino non è parte del complesso condominiale di via ██████████

Nell'atto di compravendita intercorso in data 17 luglio 2000 tra l'attuale attore e la società ██████████ ██████████ si precisava, infatti, che *“il bene in contratto è autonomo e non fa parte del condominio di via ██████████ fatta salva l'eventuale partecipazione alla comunione condominiale del vano al piano seminterrato”*.

Ugualmente nell'atto di provenienza intercorso tra la ██████████ e l'immobiliare ██████████ ██████████ in liquidazione in data 23 dicembre 1998 si precisava che *“è compreso nel condominio solo il blocco ad uso uffici ed il sottostante deposito, mentre il capannone al piano terra è autonomo”*

L'assemblea che per prima autorizzava la costruzione dei balconi all'interno dello stabile si era svolta in data 9 settembre 1999 e quindi successivamente al sopra ricordato atto di compravendita tra la ██████████ e ██████████ in liquidazione.

L'assemblea di condominio, pertanto, nel momento in cui deliberava non aveva nessun potere di disposizione sul capannone (né sulle mura perimetrali esterne di questo) e, quindi, non poteva in alcun caso imporre una servitù su tale bene in deroga alla disciplina legale delle distanze tra le costruzioni.

A nulla vale il fatto che il proprietario del capannone sia anche condomino del complesso di via ██████████: per costruire a distanze inferiori rispetto a quelle legali, infatti, era comunque necessario un atto di assenso, rivestito della forma scritta necessaria per la validità degli atti che costituiscono diritti di servitù, da parte del proprietario del capannone.

L'assemblea, infatti, comunque non poteva disporre di un bene estraneo al condominio.

In ogni caso l'assenso dato in assemblea alla costruzione dei balconi non importa rinuncia al diritto di vedere costruire i balconi in oggetto nel rispetto delle distanze previste dalla legge.

Il consulente tecnico ha rilevato che il balcone per cui è causa è stato edificato a soli 13 centimetri dal muro del capannone e, pertanto, deve essere arretrato a distanza non minore di tre metri.

L'attore deduce inoltre la violazione delle norme in materia di vedute, ma dalla documentazione fotografica versata in atti, il balcone non affaccia sulla proprietà dell'attore, ma solo sul muro perimetrale - cieco - esterno del capannone e, pertanto, non si applicano le norme in materia di veduta.

Con riferimento alla richiesta risarcitoria proposta dall'attore - in relazione all'accertata violazione delle distanze legali - vale la pena di osservare che, secondo la costante giurisprudenza, il Giudice può procedere a stabilire in via equitativa il risarcimento dei danni dovuti solo se in giudizio si dia la prova dell'esistenza del danno e sia impossibile - ovvero notevolmente difficile - dimostrare il pregiudizio patito nel suo preciso ammontare. L'attore non ha dimostrato l'esistenza di alcun danno e, pertanto, la relativa domanda deve essere rigettata.

Visto l'esito del giudizio e in considerazione dell'accoglimento solo parziale delle domande dell'attore, il convenuto viene condannato a rimborsare al sig. [REDACTED] la metà delle spese di lite liquidate come in dispositivo.

#### **P.Q.M.**

il Giudice, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa

#### **ACCERTA**

che il balcone oggetto di causa è stato realizzato in violazione delle distanze legali dalla proprietà dell'attore e per l'effetto

#### **ORDINA**

a [REDACTED] di arretrare il balcone costruito in via [REDACTED] a distanza non minore di tre metri dall'unità immobiliare ad uso laboratorio al piano terreno di via [REDACTED] di proprietà di [REDACTED]

#### **CONDANNA**

3



██████████ a pagare nei confronti di ██████████ la metà delle spese di lite che si liquidano, in tale frazione, in complessive euro 3.140,11 oltre IVA e CPA di cui 1.159,00= per diritti, euro 1.970,00= per onorari ed euro 11,11= per spese.

Milano, 22 febbraio 2008

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4<sup>A</sup> CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
03 FEB. 2008  
IL CANCELLIERE

Il Giudice

Maria Luisa Padova

*M. L. Padova*