

Sent. 12151/06
8890/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 29 giugno 2006 ed introitata per la decisione in data 23 ottobre 2006, promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

tutti elettivamente domiciliati in [REDACTED] no, presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED] che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO

[REDACTED], elettivamente domiciliato in piazza [REDACTED], presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED] che lo rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa conclusionale,

CONVENUTO

Oggetto: distanze legali - servitù

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 17 ottobre 2002 [REDACTED]

[REDACTED] si convenivano in giudizio [REDACTED] ed esponevano:

- di essere proprietari di una villa con giardino in [REDACTED] confinante sul lato nord con la villa di proprietà del convenuto nonché, a nord e ad est con il giardino di pertinenza di questa abitazione;
- che nel 2001, a seguito di un procedimento per il recupero abitativo di sottotetto, [REDACTED] edificava una mansarda con pareti finestrate sui quattro lati;
- che, in particolare, le vedute aperte sui lati sud ed est erano state realizzate ad una distanza dalle facciate finestrate e dal giardino di proprietà degli attori variabile da un minimo di 30 cm. ad un massimo di 300 cm;
- che tali nuove vedute si ponevano in contrasto con le prescrizioni del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di [REDACTED] che prescriveva una distanza minima di 5 mt.;
- che il convenuto, invitato ad un incontro per la ricerca di una soluzione bonaria della vertenza, non si era reso disponibile.

Su queste premesse gli attori chiedevano che, previo accertamento del fatto che le vedute erano state realizzate in contrasto con le normative edilizie locali, fosse ordinata la demolizione di quanto costruito "in contrasto con le norme vigenti ed in violazione dei (loro) diritti soggettivi...". In subordine si chiedeva che il convenuto fosse condannato ad arretrare le vedute fino a distanza legale e che fosse condannato a risarcire i danni cagionati con la realizzazione delle vedute irregolari.

Con comparsa tempestivamente depositata il 23 gennaio 2003, si costituiva [REDACTED] chiarendo che le aperture contestate erano state realizzate nell'ambito di un intervento edilizio per il recupero abitativo di un sottotetto; ne conseguiva che, in applicazione delle leggi regionali nr. 15/1996 e nr. 22/1999 disciplinanti la materia le opere potevano essere eseguite anche in deroga alle normative edilizie locali di fonte regolamentare.

Si censurava, inoltre, l'indeterminatezza della domanda degli attori, che, limitandosi a denunciare genericamente la lesione dei "diritti soggettivi" di costoro, non metteva il convenuto in grado di conoscere le ragioni giuridiche della domanda e, quindi, di esercitare in maniera completa e puntuale il diritto di difesa.

In via subordinata si eccepiva che altra sentenza di questo Tribunale fra le stesse parti (la nr. 8686/1999, doc. 9 fasc. convenuto)), passata in giudicato, aveva accertato il vero confine tra i fondi degli attori e del convenuto, condannando i primi a rilasciare alcune aree in favore del secondo, sicchè, ove si fosse tenuto conto dell'esatto confine, così come determinato in tale pronuncia, si sarebbe dovuto escludere ogni irregolarità in punto distanze delle vedute dall'altrui fondo.

Si proponeva, infine, domanda riconvenzionale, affinché gli attori fossero condannati a rilasciare l'area antistante l'accesso carraio alla proprietà [redacted] e pedonale alla proprietà [redacted] gravata di servitù di passaggio ed illegittimamente occupata "dalla cancellata del passo carraio degli attori".

Infine, si evidenziava che gli attori avevano costruito nel giardino di loro proprietà, ma lungo il confine con la proprietà [redacted] a distanza non legale, un locale ad uso deposito attrezzi e si chiedeva in via riconvenzionale che, stante la violazione dell'art. 873 cc e delle norme dei regolamenti edilizi locali, fossero condannati a demolirlo.

Si chiedeva anche la condanna al risarcimento dei danni derivati dalle illegittime occupazione del suolo ed edificazione del manufatto, da liquidare in una somma non inferiore a [redacted]

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 12 febbraio 2003, il procuratore degli attori, in replica all'eccezione di indeterminatezza della domanda, affermava che per "diritti soggettivi violati" dovevano intendersi quelli nascenti dalle norme in materia di distanze fra costruzioni e per l'apertura di vedute, "di cui agli artt. 873 e segg. cc" ed a seguito di tale chiarimento era rigettata l'eccezione di parte convenuta.

All'udienza del 30 aprile 2003, fissata per gli incumbenti di cui all'art. 183 cpc, non era esperito il tentativo di conciliazione per l'assenza di due attori e del convenuto ed erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 19 novembre 2003 era disposta l'effettuazione di una CTU sul quesito in atti specificato.

Depositata la relazione di CTU il 29 novembre 2004, all'udienza del 4 maggio 2005 la causa era ritenuta matura per la decisione ed il 29 giugno 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 23 ottobre 2006 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si deve preliminarmente confermare che le precisazioni dell'attore a verbale dell'udienza di prima comparizione, con l'esplicito richiamo alla disciplina del codice civile in tema di distanze legali, consente di escludere la fondatezza del rilievo di parte convenuta in ordine all'indeterminatezza della *causa petendi* dedotta dall'attore per la domanda tendente a far valere l'illegittimità, per violazione delle distanze legali, delle vedute realizzate in occasione del recupero abitativo del sottotetto.

Poste queste premesse, risulta agevole l'inquadramento giuridico della fattispecie concreta, sulla base delle chiare conclusioni del CTU.

Si è riscontrato (v. alle pagg. 7 e segg. della relazione di CTU) che i due immobili di proprietà, rispettivamente, degli attori e del convenuto costituiscono altrettante porzioni di un fabbricato bifamiliare, edificato negli anni 1980/1984 da un solo proprietario, che ha poi venduto a diversi soggetti le due abitazioni in tal modo realizzate.

In epoca più recente, il solo convenuto, avvalendosi della legislazione regionale in materia, ha realizzato la trasformazione del piano sottotetto in un terzo piano mansardato destinato alla permanenza di persone.

Nell'ambito di tali opere (ed a seguito della precedente costruzione di una scala interna di collegamento) sono stati realizzati quattro abbaini, uno per ciascuna falda del tetto, con apertura di altrettante vedute.

Solo una delle quattro vedute, quella posta sul lato sud del tetto, prospetta verso la proprietà degli attori e, tenuto conto del confine fra i fondi attualmente segnato da una recinzione metallica, si trova ad una distanza dal fondo [REDACTED] variabile fra zero e 2,17 mt.

Tale situazione non sarebbe conforme alle normative edilizie locali del Comune di [REDACTED] ma è legittimata dalla legislazione regionale (v. artt 3 e 6 l. Reg. Lombardia nr. 22/1999) che consente, fra l'altro, l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

Tale situazione, tuttavia, non è conforme neppure alle pur meno rigorose previsioni del codice civile, non derogabili dalle leggi regionali in tema di recupero abitativo di sottotetti.

La norma rilevante è l'art. 905 cc e non già l'art. 906 cc, posto che, come reso evidente dal rilievo planimetrico costituente l'allegato 2 della relazione di CTU (ed anche dalla fotografia contenuta nel doc. 1 allegato alla relazione del CTP degli attori), dalla finestra aperta sul lato sud

• della mansarda di proprietà [redacted] si esercita anche una veduta diretta e non solo obliqua verso il fondo di proprietà degli [redacted]

E' anche da dire che il CTU ha tenuto conto del fatto che in forza della sentenza irrevocabile resa fra le parti da questo Tribunale il 24 giugno 1999, il confine fra le due proprietà deve essere spostato verso la proprietà degli [redacted] ma ha concluso che la violazione della distanza legale minima di mt. 1,50 tra la veduta sopra detta ed il fondo degli attori è destinata a permanere pur dopo tale rettifica del confine.

Ai fini della soluzione della controversia si deve, tuttavia, osservare, con il procuratore di parte convenuta (v. alle pagg. 8-9 della comparsa conclusionale), che è davvero incontestabile che al momento della suddivisione del fabbricato in due, distinte porzioni immobiliari, furono costituite reciprocamente fra i due fondi servitù di veduta, essendo ben evidente (v., in particolare, le fotografie sub 4, 7, 8, 10 fasc. attori) che talune finestre di ambedue gli alloggi in cui era stato frazionato il fabbricato, originariamente indiviso, si trovano a distanza non legale.

Si tratta, a questo punto, di verificare se l'apertura della nuova finestra sul lato sud del piano mansardato realizzato con il recupero abitativo dei sottotetti integri un aggravamento, vietato dall'art. 1067 cc, della servitù esistente.

L'indagine deve essere condotta dalla prospettiva disegnata dalla giurisprudenza di legittimità, che ha chiarito che: *"L'aggravamento di una servitù conseguente alla modificazione dello stato dei luoghi o alla sopravvenienza di diverse modalità di esercizio non può ritenersi "in re ipsa", ma deve essere valutata caso per caso, in relazione al coacervo delle circostanze in concreto esistenti, tenendo conto degli elementi probatori forniti dalle parti, dovendo, a tal fine, l'indagine del giudice di merito essere rivolta non tanto all'accertamento della maggiore utilitas che il fondo dominante possa conseguire dalle innovazioni introdotte dal suo proprietario, quanto ad acclarare se il maggior godimento di cui beneficia il proprietario medesimo comporti o meno un'intensificazione dell'onere gravante sul fondo servente"*. (così Cass. Sez. II civ. sent. nr. 4532/2003)

Sotto questo profilo pare agevole rilevare che il recupero abitativo del sottotetto di proprietà [redacted] (v. anche la relazione del CTP di questa parte sub doc. 3 fasc. convenuto) non ha portato alla realizzazione di una terza, autonoma unità immobiliare, ma solo all'ampliamento dell'abitazione del convenuto, con la realizzazione di un piano mansardato raggiungibile con una scala interna a tale unità immobiliare, che rimane destinata all'uso di una sola famiglia, sicchè non pare che il mero aumento del numero delle finestre possa in concreto determinare un significativo incremento dell'*inspicere* e del *prospicere* dalla proprietà [redacted] verso la proprietà [redacted]

Ne discende che tutte le domande degli attori debbono essere rigettate.

E' parimenti infondata la domanda riconvenzionale del convenuto relativa all'asserita, illegittima occupazione da parte degli attori dell'area antistante l'accesso pedonale di [redacted] assoggettata a servitù di passaggio.

Il titolo di proprietà del convenuto (atto nr. 213.640 di repertorio del notaio Nicola [redacted] in data 29 giugno 1984) non contiene alcuna menzione dell'invocata servitù di passaggio, di cui si fa cenno nel titolo di proprietà degli attori (il contratto di compravendita in autentica per atto nr. 46032 di repertorio del notaio [redacted] in data 18 dicembre 1987) con un riferimento talmente generico da non consentire la precisa identificazione dell'area gravata di servitù di passaggio.

Ancor più generiche, poi, sono le allegazioni difensive sul punto di parte convenuta, che nulla ha offerto di provare (v. la memoria istruttoria depositata il 20 ottobre) in merito alla pretesa illegittima occupazione dell'area soggetta a servitù di passaggio, non apparendo, per vero, in alcun modo probanti gli esposti e diffide del convenuto prodotti sub docc. 13, 14, 15 e 16.

Da ultimo si deve ricordare che il CTU ha dato atto della demolizione del piccolo manufatto, adibito a locale attrezzi, della cui presenza sul fondo [redacted] a distanza non legale si era lamentato il convenuto, attore in via riconvenzionale. La relativa domanda risarcitoria riconvenzionale del convenuto deve essere disattesa, non essendo ipotizzabile che [redacted] abbia subito alcun danno per effetto di tale costruzione sul terreno dei vicini.

La reciproca, integrale soccombenza delle parti rende doverosa l'integrale compensazione delle spese legali e per CTU.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

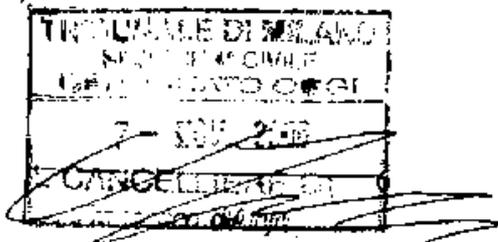
RIGETTA

tutte le domande delle parti e

COMPENSA

integralmente fra le parti le spese legali e per CTU.

Così deciso in Milano, il 27 ottobre 2006.



il Giudice
Giovanni Rollero