

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di Via [REDACTED] n. [REDACTED] in [REDACTED] ha convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano l'avv. [REDACTED] lamentando l'avvenuta realizzazione – da parte dello stesso – di una nuova costruzione all'interno della sua porzione di proprietà esclusiva, in violazione delle norme sulle distanze rispetto alla proprietà condominiale. Pertanto l'attore concludeva chiedendo la condanna di controparte alla demolizione di tale manufatto, oltre al risarcimento dei danni.

Si costituiva in giudizio il convenuto eccependo la carenza di legittimazione attiva in capo al Condominio attore, la sua carenza di interesse ad agire ed in ogni caso invocando la legittimità del suo operato e l'infondatezza delle allegazioni avverse.

Svolgeva quindi intervento adesivo autonomo la sig.ra dr. [REDACTED] che deduceva conclusioni identiche a quelle dell'attore.

Disposta ed espletata CTU e rigettate le istanze istruttorie, la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Sia l'attore Condominio di Via [REDACTED] in [REDACTED] che l'interveniente sig.ra [REDACTED] fondano le domande azionate in giudizio sulla dedotta violazione delle norme sulle distanze da parte del convenuto, che - nella porzione di proprietà esclusiva, confinante con le proprietà condominiale e privata di [REDACTED] - avrebbe realizzato un manufatto nuovo a distanza inferiore a quella di legge.

Eccepisce preliminarmente il convenuto la carenza di legittimazione attiva del Condominio atteso che la porzione di giardino confinante con la proprietà [REDACTED] appartiene in via esclusiva alla dr.ssa [REDACTED]



L'eccezione è fondata. A prescindere dal rilievo che - a fronte di detta eccezione - il Condominio - cui incombeva il relativo onere - non ha fornito la prova documentale della sua legittimazione, in ogni caso, confessoriamente tale carenza risulta ammessa dallo stesso Condominio a pag.4 della comparsa conclusionale.

Va invece rigettata l'eccezione di carenza di interesse sollevata dal convenuto, atteso che le norme in materia di distanze sono vincolanti e trovano la loro ratio nel superiore intento - pacificamente riconosciuto in dottrina ed in giurisprudenza - di salvaguardare la salute pubblica evitando la formazione di "intercapedini" dannose e/o pericolose, che la normativa collega in via presuntiva al mancato rispetto delle distanze di legge ( ex plurimis cfr. Cass. n.6443 del 29.10.1983; n.1509 del 12.02.1998).

Quanto al merito della tutela azionata dall'interveniente sig.ra [REDACTED] va osservato come nel caso di specie debba farsi riferimento - ai fini del decidere - alla previsione di cui all'art.878 c.c.

Invero, richiamando quanto sopra evidenziato in relazione alle finalità avute di mira dal legislatore nella disciplina delle distanze, queste vengono stabilite facendo ovviamente riferimento alle costruzioni, atteso che solo tali strutture (le costruzioni appunto) sono idonee - in quanto tali - a configurare, nei loro rapporti reciproci, la formazione di quelle intercapedini che proprio la normativa sulle distanze intende evitare. In proposito infatti va osservato come, ai fini dell'osservanza delle distanze legali, è irrilevante addirittura la distinzione tra parti principali dell'edificio e parti accessorie aventi funzione complementare o ornamentale, giacché il criterio distintivo è dato, non già dal carattere principale o accessorio dell'opera, bensì ed esclusivamente dall'oggettiva idoneità dell'elemento costruttivo a determinare, per la sua struttura, entità ed ubicazione, intercapedini dannose o pericolose, mentre al giudice non è lasciata alcuna discrezionalità circa la concreta valutazione relativa alla dannosità o pericolosità dell'intercapedine, perché la legge o i regolamenti comunali integrativi, imponendo l'osservanza di determinate distanze, ha ritenuto che solo queste valgono a soddisfare le esigenze di igiene, salubrità e sicurezza



degli abitati, attraverso un equo contemperamento degli interessi individuali dei singoli proprietari.

Nel quadro di tale spirito ispiratore è stabilita la regola generale di cui all'art.873 c.c., che individua in tre metri la distanza tra le costruzioni realizzate su fondi finitimi e rispetto alla quale l'art.878 c.c. rappresenta una deroga per la sola ipotesi ivi espressamente descritta.

L'art.878 c.c. infatti statuisce che il muro di cinta non costituisce una costruzione – cui diversamente dovrebbe applicarsi la norma generale dell'art.873 c.c. – qualora risponda al triplice requisito: di essere essenzialmente destinato a recingere una determinata proprietà, allo scopo di separarla dalle altre, custodirla e difenderla da intrusioni; di non superare l'altezza di tre metri; di costituire un muro isolato, le cui facce, cioè, emergono dal suolo e sono isolate da ogni altra costruzione.

In presenza del triplice requisito ora enunciato, dunque, il muro di cinta non costituisce una "costruzione" idonea a creare quell'intercapedine che la normativa sulle distanze intende evitare. In tal caso, perciò, le distanze vanno calcolate come se tale muro non esistesse (Cass. n.342 del 15.01.1997).

Ora, nel caso di specie il muro di cinta che delimita le due proprietà confinanti delle parti in causa presenta il triplice requisito sopra enunciato, come emerge per tabulas dalle foto in atti e dai rilievi compiuti dal CTU.

Dunque il rispetto delle distanze stabilite dall'art.873 c.c. va valutato con riferimento direttamente alle distanze tra la costruzione realizzata dal convenuto – di cui si discute – e la facciata condominiale di via [REDACTED]

Essa è costantemente superiore a tre metri, così come risulta dalle misurazioni – non contestate – effettuate dal Consulente dell'ufficio.

Ne consegue che la prescrizione sulle distanze legali risulta rispettata.

Né può indurre ad una diversa conclusione la circostanza che la cinta tra le due proprietà in causa sia costituita non già da un muro continuo, ma da una struttura in parte in muratura ed in parte con cancellata, atteso che la nozione cui fa riferimento l'art.878 c.c. è quella di manufatto, destinato ad

assolvere alla funzione di delimitazione della proprietà dalle porzioni limitrofe, indipendentemente da quella che può essere la sua diversa consistenza strutturale.

Tale conclusione consente di ritenere superata ogni ulteriore indagine diretta all'accertamento delle caratteristiche degli interventi edificatori realizzati dal convenuto e dello status quo ante rispetto ad essi.

Pertanto le domande dell'interveniente vanno rigettate siccome infondate.

Visto l'esito del giudizio, gli attori vanno condannati a rimborsare – in ragione della metà per ciascuno – le spese di lite alla controparte. Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Le spese di CTU come già liquidate restano definitivamente a carico degli attori nella misura del 50% per ciascuno.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la carenza di legittimazione attiva del Condominio di via [redacted]
- 2) rigetta le domande svolte dall'interveniente sig.ra [redacted]
- 3) condanna gli attori a rimborsare – nella misura del 50% ciascuno – alla controparte le spese di lite, liquidate complessivamente in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge;
- 4) pone definitivamente a carico degli attori – nella misura del 50% ciascuno – le spese di CTU.

Milano, 29.11.05.

Il Giudice

U. L. Padova

