

Sent. 2228/06
Pop. 1580/06

Sentenza n.
N. 18818/01 R.G.
N. Reg. Dep.

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

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico
ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[redacted], elettivamente domiciliato in
[redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo
rappresenta e difende, unitamente all' [redacted] del foro di [redacted],
per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORE -

contro

[redacted] elettivamente domiciliato
in [redacted] presso lo studio dell' [redacted] che lo
rappresenta e difende, unitamente all' [redacted], per delega a margine
della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Conclusioni: come da fogli allegati.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato il signor [REDACTED] proprietario di un terreno edificato sito in [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale il signor [REDACTED] lamentando l'avvio -nella primavera del 2000- di opere di edificazione di un laboratorio artigianale in aderenza al confine con la proprietà [REDACTED] sospese dal Comune di [REDACTED] con ordinanza del 20/11/2000 in quanto realizzate -come da sopralluogo effettuato il 14/11/2000- ad una distanza inferiore ai 10 metri rispetto all'abitazione con parete finestrata della adiacente proprietà [REDACTED] e quindi in violazione dell'art. 9 D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Osservava l'attore che tali opere erano poi riprese dal [REDACTED] che aveva arretrato la costruzione a metri 1,5 dal confine circostanza questa che, se da un lato aveva comportato il rispetto della distanza minima di mt. 10 richiesta dal D.M. 1968/1444, dall'altro lato non escludeva la violazione della prescrizione di cui all'art. 12 N.T.A. del Comune di [REDACTED] secondo cui, in assenza di convenzione fra gli aventi diritto, non sono ammesse costruzioni nelle zone residenziali classificate B2 in aderenza di confine o a meno di 5 metri dallo stesso.

Poichè nonostante l'ulteriore segnalazione di tale violazione effettuata dal [REDACTED] ai competenti Uffici comunali i lavori, stante l'inerzia degli organi interessati, erano giunti al termine nel febbraio 2001, l'attore chiedeva accertare il mancato rispetto delle distanze legali nella costruzione realizzata dal [REDACTED] con condanna del medesimo alla riduzione in pristino o, comunque, all'arretramento sino ai limiti legali nonchè al risarcimento dei danni da quantificarsi in via equitativa dal Giudice.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] che contestava le pretese dell'attore precisando di avere presentato, dopo l'ordinanza comunale di sospensione dei lavori, una DIA con allegato progetto che prevedeva la distanza

minima di 10 mt. dall'edificio di proprietà [REDACTED] senza alcuna violazione dell'art. 12 delle Norme tecniche di attuazione.

Chiedeva pertanto che venisse respinta la domanda attorea, con condanna ex art. 96 c.p.c., e -in via riconvenzionale- che venisse ordinato all'attore di eseguire le opere necessarie ad adeguare il fabbricato, costruito a confine e non anche in aderenza all'edificio abitativo preesistente, alle prescrizioni di progetto e nel rispetto dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, con condanna al risarcimento del danno in via equitativa.

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, il Giudice concedeva i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. e disponeva consulenza tecnica volta ad accertare se il laboratorio artigianale in contestazione fosse stato edificato dal convenuto in conformità alle norme imperative vigenti in materia di distanze legali nonché alle norme codicistiche e regolamentari e ad appurare altresì se il manufatto costruito dall'attore fosse stato realizzato in violazione al progetto e al Regolamento Edilizio del Comune di [REDACTED]

Acquisiti dal CTU -a seguito della sua convocazione disposta alla luce delle osservazioni svolte delle parti- i chiarimenti richiesti, il Giudice -preso atto del fallimento delle trattative avviate nelle more e ritenuta la causa matura per la decisione- fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione.

La domanda svolta dall'attore relativa all'asserita violazione delle distanze legali da parte del convenuto nella realizzazione del manufatto adibito a deposito-laboratorio è infondata e va pertanto respinta.

Le conclusioni cui è pervenuto il CTU -con argomentazioni scevre da censure e supportate da puntuali riscontri- appaiono del tutto condivisibili anche alla luce degli esaustivi chiarimenti resi dallo stesso in udienza.

E' risultato infatti che l'unità immobiliare, accessoria all'abitazione e destinata a laboratorio/deposito, realizzata dal [REDACTED] con DIA depositata il 15/6/2001 è stata costruita per una parte (mt. 7,63) in aderenza al fabbricato realizzato a confine dal [REDACTED] e per la restante parte (mt. 4,40) ad una distanza di mt. 10,09 dall'abitazione -con pareti finestrate- di proprietà dell'attore.

Tale edificazione appare conforme alla normativa vigente (codicistica art. 877 c.c. e delle N.T.A.) trattandosi di manufatto avente altezza inferiore a mt. 2,50 (come prescritto dall'art. 4 lett. d) delle N.T.A.), parzialmente edificato in aderenza al fabbricato [REDACTED] -già costruito precedentemente a confine (cfr. art. 4 lett. d N.T.A.)- e con una distanza superiore ai 10 mt. relativamente alle parti finestrate, come richiesto dall'art. 4 lett. a) N.T.A.

E' altresì risultato, in merito all'utilizzo del locale, che lo stesso è stato indicato nella DIA come laboratorio-deposito destinato ad attività artigiana di servizio ricompresa nella previsione dell'art. 4 lett. c) N.T.A. non essendo stato addotto dall'attore (ai di là di un generico richiamo -nel corso della CTU- a rumori molesti) alcun elemento di valutazione in senso contrario.

Sull'asserita necessità, sostenuta dal tecnico di parte attrice, di rispettare -in assenza di convenzione di deroga- i 5 metri dal confine per la parte di fabbricato non in aderenza alla proprietà [REDACTED] -vante parete finestrata posta a 8,50 mt. dallo stesso, il CTU ha chiarito, fornendo in udienza convincenti e condivisibili osservazioni al riguardo, che dal momento che la proprietà [REDACTED] -a seguito dei lavori assentiti con concessione edilizia dell'89- costituiva un'unica unità immobiliare, la stessa doveva essere considerata come realizzata in aderenza rispetto al confine con conseguente inesistenza dell'obbligo di rispettare i 5 metri prescritti dall'art. 12 delle N.T.A. per l'edificazione nelle zone residenziali B2.

La circostanza che tale costruzione sia stata di fatto realizzata dal Beneggi in parziale difformità dal progetto approvato, non essendo stata edificata la porzione di pensilina prevista quale collegamento tra l'autorimessa e l'edificio principale, non può avere ricadute nell'ambito dei rapporti privatistici con la proprietà

confinante attinenti al rispetto delle distanze legali assumendo al più rilevanza nell'ambito dei rapporti pubblicistici tra l'amministrazione ed il richiedente.

Alla stregua di tali argomentazioni consegue da un lato il rigetto delle domande formulate da [redacted] e, dall'altro lato, la reiezione di quella formulata in via riconvenzionale dal convenuto tendente ad accertare la conformità al progetto e al Regolamento edilizio all'epoca vigente del fabbricato adibito a ricovero automezzi costruito dal [redacted] a confine con la proprietà [redacted]

Premesso che tale domanda appare astrattamente ammissibile sotto il profilo della connessione (contestata da controparte) con la domanda svolta in via principale, stante l'obiettivo collegamento esistente tra le stesse avuto riguardo all'identica situazione di fatto (riguardante le altezze e le distanze legale tra i medesimi edifici confinanti) tale da giustificare l'opportunità di un *simultaneus processus*, si deve tuttavia osservare che l'esito degli accertamenti condotti dal CTU ha consentito di appurare come l'autorimessa di proprietà Beneggi è conforme -quanto ad altezza- ai disposti del Regolamento edilizio vigente nell'89 e alle N.T.A. ma è invece priva -rispetto al progetto assentito in data 24/11/89- della porzione di pensilina di collegamento con l'abitazione, essendo distante dalla stessa mt. 3,27.

Tale mancato collegamento, necessario per poter realizzare l'autorimessa (quale costruzione accessoria, annessa al fabbricato principale) in aderenza alla linea di confine e ad una distanza inferiore ai 10 mt. rispetto al fabbricato principale costituente l'abitazione del [redacted] ha determinato una difformità della costruzione rispetto alla concessione edilizia ed una violazione delle norme del Regolamento edilizio all'epoca vigente che tuttavia non hanno comportato, come già detto, in capo al convenuto-confinante alcuna lesione dei diritti soggettivi (unico profilo esaminabile in questa sede rientrante nella giurisdizione del Giudice ordinario) attribuiti ai privati dalle norme medesime.

Sotto tale profilo, invero, l'unica violazione tempestivamente lamentata dal convenuto (cfr. memoria di replica ex art. 183 V comma c.p.c.) riguardante il "suo

personale diritto (quindi attinente al diritto civile e non a quello urbanistico) in quanto un muro e una costruzione di altezza superiore a quanto consentito dalle norme vigenti limitano la veduta, la luce e l'aria" è stata esclusa dall'accertata conformità dell'autorimessa costruita a confine all'altezza prescritta dai Regolamenti locali (cfr. pag. 4 elaborato peritale).

L'esito del giudizio giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite e di quelle dell'espletata CTU, come liquidate in corso di causa.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) respinge le domande di parte attrice;
- 2) rigetta le domande svolte dal convenuto in via riconvenzionale;
- 3) dichiara le spese del giudizio e quelle dell'espletata CTU, come liquidate in corso di causa, interamente compensate tra le parti.

Così deciso in Milano il 18/2/2006.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

