

Sent. 3328/07  
... 2835/07

SENTENZA N.  
N. 31317/03 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile promossa da

[REDACTED] rappresentato e difeso  
per delega in atti da Avv. A. De Palma presso il cui studio è  
elettivamente domiciliato

**attore**

**contro**

[REDACTED] e [REDACTED] P.IVA  
[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]  
rappresentati e difesi per delega in atti da Avv. C.A. Parente  
presso il cui studio sono elettivamente domiciliati

**convenuti**

[REDACTED] - VIA S. BERNARDO 28/A  
**convenuti contumaci**

PZQ MIANI 3-11 -

avente ad **oggetto**:  
violazione distanze legali  
sulle **conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

### **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile sito al piano terra di P.zza Miani n. 2 in Milano, conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società C [redacted] e T [redacted] snc di [redacted] e [redacted] di, [redacted] e [redacted] e [redacted], rispettivamente conduttori e proprietari dell'immobile confinante, per lamentare la costruzione di un bagno in violazione delle distanze di cui all'art. 889 c.c. e danni derivati dall'infiltrazione d'acqua putrida verificatasi in data 4.11.2002 e richiedere l'accertamento della violazione dell'art. 889 c.c. e la condanna dei convenuti all'arretramento delle tubature ed al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio la società C [redacted] e T [redacted] snc di [redacted] e [redacted] per eccepire, in via preliminare, la carenza di legittimazione passiva della società e del convenuto [redacted] nel merito l'infondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. veniva espletata consulenza tecnica ed all'esito la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

### **Motivi della decisione**

L'eccezione di carenza passiva dei convenuti costituiti è infondata stante la loro partecipazione nella realizzazione dell'intervento in questione, come accertato dal consulente tecnico (pag. 5 della relazione in atti).

La consulenza tecnica ha consentito di accertare quanto segue: entrambi gli immobili sono ubicati al piano terreno dell'edificio condominiale sito in Milano, p.zza Miani 2, sono adiacenti, divisi

al confine da una parete interna comune che misura cm 22 di spessore;

a ridosso di tale muratura, nei pressi dello spigolo fra le stese unità immobiliari e l'adiacente vano scala condominiale, la società convenuta ha realizzato un servizio igienico nel luglio 2002, su prescrizione ASL;

direttamente incassati nella muratura di confine sono presenti porzioni di impianto idrico-sanitario, è presente in particolare un tratto di tubazione di adduzione con relativo rubinetto di intercettazione;

all'interno del servizio igienico, realizzato dalla convenuta a cm 46 dalla linea di confine con la proprietà dell'attore, sono presenti, incassati nelle murature, sia la rete di adduzione, sia la rete di carico e scarico;

a ridosso della linea di confine tra le due unità immobiliari, alla distanza di cm. 46 da tale confine, corre, al di sotto della soletta di pavimento, una tubazione di fognatura di raccolta delle acque reflue provenienti dai sanitari;

alcune porzioni dell'impianto idrico-sanitario sono risultati preesistenti all'intervento di realizzazione del servizio igienico, probabilmente sussistenti sin da quando l'edificio è stato costruito;

l'insussistenza della possibilità di spostamento del servizio igienico in posizione diversa da quella adottata per la presenza di vincoli strutturali, descritti a pag. 18 della relazione 20.4.2005 e della necessità di rispettare le indispensabili caratteristiche minime degli impianti

Il Tribunale per tale ultimo rilievo evidenziato dal consulente non ritiene concretamente applicabile l'art. 889 c.c. al caso in esame poiché lo stato dei luoghi non consente la collocazione di condutture igienico-sanitarie del bagno in questione a distanza legale dall'unità immobiliare confinante (Cass. 15.12.1984 n. 6575).

Peraltro va osservato che negli edifici condominiali le norme sulle distanze legali, che non possono trovare applicazione nei rapporti tra proprietà singole e beni comuni, non sono applicabili neppure nei rapporti fra le proprietà singole allorché il rispetto di esse non sia compatibile con la concreta struttura dell'edificio ed il condomino utilizzi una parte comune di questo a favore della sua unità immobiliare ai sensi dell'art. 1102 c.c. per realizzare impianti indispensabili per una effettiva abitabilità del suo immobile secondo le moderne condizioni in tema di igiene (Cass. n. 16958 del 25.7.2006, Cass. 20.8.1990 n. 8801).

In ogni caso va osservato che un problema di distanze non può mai sorgere con riferimento ad uno dei muri comuni dell'edificio condominiale perché lo stesso art. 889 c.c. esclude espressamente che l'obbligo delle distanze concerna i muri che separano due proprietà distinte (Cass. 14.3.1974 n. 715).

La domanda di condanna al risarcimento dei danni va rigettata in quanto formulata in modo del tutto generico, non avendo l'attore precisato in che cosa consisterebbero i pretesi danni.

Si richiamano in ogni caso sul punto le considerazioni espresse dal consulente tecnico nella relazione 20.4.2005, pag. 18, punto 9.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

#### **PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

**rigetta**

la domanda

**condanna**

l'attore alla rifusione delle spese legali in favore dei convenuti liquidate in € 130,00 per esborsi, € 3.058,50 per diritti ed € 4.800,00 per onorari di avvocato.

Milano, 8 marzo 2007

**Il Giudice**  
*[Handwritten signature]*

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
SEZIONE I  
10 MAR 2007  
IL CANCELLIERE

*[Handwritten signature]*