

[REDACTED]

Sent. 6273/06  
Rep. 1738/06

[REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE QUARTA

nella persona del giudice unico Dott. Marco MANUNTA

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 4954/2001 R.G.  
promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED] tutti elettivamente domiciliati in  
[REDACTED] presso e nello studio dell'avv.  
[REDACTED] che li rappresenta e difende;

ATTORI





## Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato il [REDACTED]  
[REDACTED], e i singoli condomini indicati in epigrafe  
convenivano in giudizio [REDACTED]

[REDACTED] esponendo che:

- quali proprietari esclusivi dell'area cortilizia confinante con l'edificio condominiale, la [REDACTED] il [REDACTED] condomini dello stabile di [REDACTED], avevano costruito su detta area un padiglione utilizzato dalla conduttrice dei locali, [REDACTED] per l'esercizio commerciale di bar;
- il padiglione era stato realizzato in violazione della normativa sulle distanze nelle costruzioni;
- l'esercizio commerciale suddetto causava, inoltre, immissioni superiori ai limiti della normale tollerabilità.

Gli attori chiedevano, quindi, che fosse ordinata la demolizione del padiglione sopra descritto e la cessazione delle immissioni ovvero l'adozione dei rimedi idonei a ricondurre le immissioni stesse nei limiti della normale tollerabilità, con condanna dei convenuti al risarcimento di tutti i danni, quantificati in L. [REDACTED] (€ [REDACTED] quanto alla violazione delle distanze legali fra costruzioni, ed in altrettante L. [REDACTED] per le immissioni subite.

I convenuti [REDACTED] e [REDACTED] si costituivano eccependo l'insussistenza della legittimazione attiva dei condomini per



carenza di interesse e contestando la legittimazione processuale dell'Amministratore del condominio per mancanza dei poteri per l'esercizio dell'azione proposta; nel merito, eccepivano che le "ipotetiche violazioni in materia edilizia" erano state sanate fruendo del "condono edilizio" e che, quanto alle distanze legali, la relativa disciplina non poteva trovare applicazione, trattandosi di costruzioni ricomprese in un unico complesso edilizio; eccepivano, inoltre, che le domande attoree erano improponibili e improcedibili essendo già state oggetto di altro giudizio conclusosi con sentenza passata in giudicato; contestavano, infine, l'esistenza delle immissioni e concludevano come in epigrafe.

La [REDACTED] si costituiva eccependo preliminarmente il proprio difetto di legittimazione passiva relativamente alle domande di demolizione della costruzione e di risarcimento del danno; affermava, comunque, di aver eseguito semplicemente opere di manutenzione straordinaria, senza modifica delle dimensioni della costruzione preesistente; contestava l'esistenza e l'attualità delle lamentate immissioni e concludeva come in epigrafe.

Dopo l'esperimento del tentativo di conciliazione e la concessione dei termini per deduzioni istruttorie, il P.I. disponeva c.t.u.. All'esito delle operazioni peritali, dopo un rinvio richiesto concordemente dalle parti in pendenza di trattative di conciliazione stragiudiziale, il P.I. rinviava per la precisazione



delle conclusioni. Peraltro, sia all'udienza del 24.3.04, sia a quelle del 21.10.04 e del 10.3.05 le parti chiedevano ulteriori rinvii in ragione delle trattative in corso.

Nel frattempo, con provvedimento del 13.10.04, la causa veniva assegnata al sottoscritto G.U., essendo il P.I. stato trasferito ad altro incarico.

All'udienza del 20.10.05, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione. A seguito dello smarrimento del fascicolo di parte della [REDACTED], durante il decorso del termine per il deposito delle comparse conclusionali, la causa stessa veniva rimessa sul ruolo e, all'udienza del 10.11.05, ricostruito il fascicolo suddetto in contraddittorio, veniva effettivamente trattenuta in decisione.

### Motivazione

In ordine alla legittimazione sostanziale attiva degli attori, contestata dai convenuti, va osservato che la qualità di proprietari di unità immobiliari ricomprese nel Condominio di [REDACTED] è sempre stata pacifica e trova conferma documentale (docc.50-53 degli attori) e in sede di accesso del c.t.u. ai luoghi.

Non può, dunque, dubitarsi che i condomini suddetti siano legittimati a proporre le azioni reali oggetto di giudizio.

Quanto al Condominio, rispetto al quale i convenuti lamentano il difetto di legittimazione anche processuale, va rilevato sia il difetto di legittimazione sostanziale, sia quello di legittimazione



processuale dell'Amministratore in assenza di idonea delibera assembleare.

Come enunciato dalla S. C. a sezioni unite (sentenza n. 10615 del 28/11/1996), infatti, *“le azioni reali contro terzi, a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio, quali quelle volte a denunciare la violazione delle distanze legali tra costruzioni, essendo dirette a ottenere statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi, non rientrano tra gli atti meramente conservativi e possono, quindi, promuoversi dall'amministratore del condominio solo se sia autorizzato dall'assemblea a norma dell'art. 1131, comma primo, cod. civ.”*

Nessuna delibera assembleare è stata prodotta dal Condominio neppure a fronte dell'eccezione ex adverso sollevata.

L'assenza di potere di rappresentanza in capo all'Amministratore si traduce nella conseguente mancanza della legittimazione processuale attiva dello stesso e, quindi, nella nullità di tutta l'attività processuale svolta.

Pertanto, le azioni reali in oggetto sono state proposte anche individualmente dai condomini costituiti e vanno, quindi, esaminate e decise nel merito. Del resto, la costituzione (invalida) del Condominio, già nell'epigrafe dell'atto di citazione, risulta dichiaratamente compiuta solo “per quanto possa occorrere”, cioè, solo cautelativamente per supportare, se del caso, l'azione dei singoli condomini.

Deve, invece, essere riconosciuta la legittimazione passiva



sostanziale della [redacted] rispetto alla domanda di demolizione della costruzione e di risarcimento per la violazione delle distanze legali. La [redacted], infatti, ha ammesso di aver attivamente partecipato alla realizzazione del padiglione, come si desume dalla comparsa di risposta a pag.2: "le opere recentemente eseguite dalla Novecento nel suddetto padiglione sono consistite semplicemente nella manutenzione straordinaria dello stesso, senza alcuna modifica delle sue dimensioni e senza alcuno stravolgimento della conformazione dell'area".

E', quindi, evidente il ruolo attivo assunto dalla [redacted] in ordine alla realizzazione dell'opera, oltre che alla sua utilizzazione, e ne segue necessariamente il riconoscimento dell'interesse a contraddire alla domanda e l'accertamento della legittimazione passiva rispetto ai provvedimenti assunti in relazione al ripristino delle distanze, che si assumono violate.

Quanto all'eccezione fondata sul precedente giudizio definito con sentenza passata in giudicato, va esclusa l'identità di oggetto: come si desume dal tenore della sentenza (doc.14 degli attori) la vertenza ebbe ad oggetto la struttura (tettoia) precedentemente insistente sulla medesima area (come si vedrà meglio affrontando il merito), nonché le immissioni rumorose prodotte in quella diversa condizione e da un altro gestore dell'esercizio pubblico di bar. L'eccezione deve, quindi, essere rigettata.

Passando al merito, il manufatto - definito "padiglione" dal c.t.u. - contrariamente a quanto sostenuto dai convenuti, costituisce



nuova costruzione e, pertanto, dovevano e devono essere rispettate le norme in tema di distanze legali.

In proposito nessun valore probatorio può essere riconosciuto alla D.I.A. e/o agli altri atti, comunque provenienti dalla stessa parte interessata, in quanto funzionali alla regolarità edilizio-urbanistica e rilevanti unicamente nella sfera dei rapporti fra i convenuti e la p.A..

Il manufatto in contestazione si presenta come una realizzazione del tutto nuova e non è stata fornita, né offerta dai convenuti, alcuna prova che l'attuale conformazione rispetti, per dimensioni e volume, la sagoma di una preesistente costruzione. In sostanza, è del tutto mancata la prova che nella specie si sia trattato di semplice manutenzione o "ristrutturazione" di una costruzione esistente e non della realizzazione di una nuova costruzione, come, invece, tutte le evidenze (e basta l'esame delle fotografie allegate alla relazione del c.t.u.) inducono a ritenere.

Del resto, dagli atti del precedente giudizio sopra richiamato e, in particolare, dalla sentenza che lo ha deciso, risulta accertato che il manufatto preesistente altro non era se non una semplice "tettoia", priva di chiusura su alcuni lati e, per giunta, di dimensioni molto più ridotte dell'attuale "padiglione": copriva solo 1/3 dell'area cortilizia in questione (v. sentenza 7.2.91 di questo Tribunale, prodotta in copia dagli attori sub doc.14), mentre il manufatto attuale "occupa quasi interamente" l'area cortilizia di proprietà esclusiva dei convenuti [redacted] e



[redacted] (relazione del c.t.u., pag.12).

I convenuti affermano che, trattandosi di porzioni immobiliari ricomprese nel medesimo condominio, le norme in materia di distanze legali non troverebbero applicazione, come enunciato dalla S. C. in diverse pronunce.

La tesi è priva di fondamento: il manufatto non è stato, infatti, realizzato su area condominiale, ma su porzione immobiliare (area cortilizia) di proprietà esclusiva dei convenuti [redacted] e [redacted] e *“allorchè si verifica la separazione tra la proprietà di un cortile (o di altro bene rientrante in astratto nel novero di quelli cui si riferisce la presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod civ) e la proprietà delle unità immobiliari di un edificio, i rapporti tra tali distinte proprietà vanno disciplinati non già secondo l'art 1102 cod. civ. sibbene secondo la normativa dei rapporti di vicinato, cioè dei rapporti che corrono tra proprietà contigue separate, per cui, tra tali proprietà, vanno rispettate le distanze legali, tranne che sussista un titolo che deroghi al rispetto di tali distanze”* (Cass. sentenza n. 4605 del 14/07/1981).

La violazione delle distanze è stata incontrovertibilmente accertata dal c.t.u. (pagg.13 e segg. della relazione) e appare macroscopicamente anche ad un sommario esame delle planimetrie e delle riproduzioni fotografiche; in alcuni punti la distanza della nuova costruzione dai muri del Condominio si riduce addirittura a cm.65 e, comunque, rispetto a tutti i “corpi”,





di cui risulta costituito, il padiglione è collocato a distanza sempre largamente inferiore ai tre metri prescritti sia dall'art.873, sia dall'art.907 c.c..

Di nessun rilievo è l'eventuale irregolarità delle luci esistenti sulle facciate interne condominiali. Anche ove si ritenesse sussistente la suddetta irregolarità non verrebbe in alcun modo meno la violazione delle distanze ascrivibile alla costruzione del manufatto in contestazione.

La regolarizzazione urbanistica dell'opera (padiglione) per effetto di condono, non ha alcun rilievo in causa, atteso che la stessa attiene unicamente ai rapporti tra il privato (che ha realizzato l'opera abusiva o irregolare) e la pubblica amministrazione; non incide, quindi, nei rapporti fra privati e non può certo sanare la violazione di diritti nascenti dalla disciplina in tema di distanze legali.

Ai sensi dell'art.872, ultima parte, c.c. la domanda di rimessione in pristino al fine di garantire il rispetto delle distanze tra costruzioni è pienamente fondata. Nella specie, peraltro, considerata la conformazione dei luoghi e la ristrettezza degli spazi, l'unica misura concretamente praticabile e idonea ad assicurare il ripristino delle corrette distanze è quella della demolizione del manufatto.

Relativamente alle immissioni rumorose il c.t.u. ha accertato che il superamento del limite della normale tollerabilità, secondo il criterio differenziale dei 3 dB(A) di innalzamento del rumore di



fondo (criterio costantemente adottato dalla giurisprudenza in materia), è riscontrabile "in 4 su 6 rilievi a finestre aperte". Lo stesso c.t.u. ha, inoltre, rilevato "numerose componenti a carattere impulsivo presenti sia a finestre aperte, fino a oltre 65,0 dB(A), sia a finestre chiuse, fino a oltre 35,0 dB(A)", aggiungendo che "tali improvvisi aumenti di rumore sono tali da svegliare una persona che dorme e da non consentire, quindi, un regolare riposo".

Le osservazioni e conclusioni del c.t.u. appaiono pienamente condivisibili perché frutto di accurate analisi e di corretti rilevamenti. Deve, quindi, ritenersi che in periodo notturno, proprio per l'evidenziato disturbo del normale riposo dei condomini attori, le immissioni in esame siano intollerabili e debbano essere fatte cessare.

In proposito, per contro, non sono praticabili interventi di insonorizzazione, atteso che, "dati gli spazi ristretti a disposizione" non esiste la "possibilità di inserimento di barriere o di pareti in grado di soddisfare tale requisito" (relazione del c.t.u. pag. 75).

Diviene, pertanto, obbligato il provvedimento di inibitoria dell'attività dell'esercizio pubblico nel padiglione in questione in periodo notturno e, cioè, dalle ore 22 alle ore 6 di tutti i giorni.

Agli attori spetta il risarcimento del danno conseguente alle patite immissioni.

Considerato il numero dei condomini che hanno promosso il



giudizio e che hanno subito il pregiudizio, il risarcimento richiesto in via cumulativa dagli attori (€ [redacted] appare certamente congruo. L'importo suddetto, infatti, non eccede certamente la somma che deriverebbe dalla liquidazione del danno esistenziale, con criterio equitativo, in ragione di una, sia pur modesta, somma giornaliera per ciascuno dei danneggiati e per tutto il periodo di esposizione alle immissioni (periodo che, a voler considerare solo il momento introduttivo del giudizio, si protrae da almeno cinque anni).

La responsabilità per i danni suddetti grava, innanzitutto, sull'autore materiale delle immissioni, la soc. [redacted]

Peraltro, va riconosciuta la legittimazione passiva e, quindi, la concorrente responsabilità anche nei confronti degli altri convenuti, [redacted]

Per principio giurisprudenziale consolidato, infatti, *"in tema di azione personale di risarcimento del danno da immissioni (intollerabili) ai sensi dell'art. 844 cod. civ., va riconosciuta la legittimazione passiva del proprietario del fondo da cui provengono le immissioni stesse, ancorché queste derivino solo dalle particolari modalità di uso del fondo da parte del conduttore del medesimo, quando sussiste il nesso oggettivo di causalità e non di mera occasionalità tra la condotta del proprietario e l'evento dannoso, e risulti, altresì, che l'eccedenza delle immissioni, rispetto ai limiti legali, sia imputabile a sua colpa per avere concesso il fondo in locazione con la*



*consapevolezza della destinazione dello stesso ad attività di per sè molesta ai vicini e per non avere adottato alcun provvedimento idoneo ad indurre il conduttore ad apportare le modifiche e gli adattamenti necessari per eliminare le immissioni intollerabili"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 318 del 24/01/1985).

Nel caso di specie, non solo è assolutamente evidente che i proprietari dell'area erano e sono pienamente al corrente dell'attività che si svolgeva e si svolge nel "padiglione", ma a tale attività hanno prestato pieno consenso, sottoscrivendo gli atti che, in sede amministrativa, hanno consentito la realizzazione del manufatto e il rilascio dei provvedimenti di sanatoria e di condono.

Pertanto, anche i proprietari-locatori dell'immobile vanno condannati al risarcimento dei danni in esame, in solido con l'autore materiale delle immissioni.

Infine, in ordine alla dedotta diminuzione di valore delle unità immobiliari di proprietà degli attori a causa delle immissioni, sebbene il c.t.u. abbia astrattamente confermato l'incidenza negativa del disturbo da rumore sulla valutazione economica dei beni, non risulta concretamente provato il pregiudizio: nessuno degli attori ha dimostrato o, anche semplicemente, dedotto di aver intrapreso trattative di vendita del rispettivo immobile; e poiché con il presente provvedimento, in accoglimento delle altre domande, si dispone la demolizione del manufatto e, comunque, l'interdizione immediata delle attività rumorose in ora notturna,



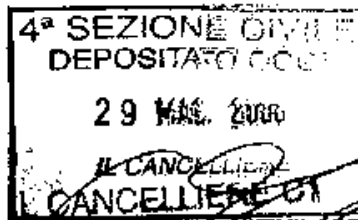


proprietà della [redacted] e da [redacted] e compresa fra le unità immobiliari partecipanti al Condominio dello stabile di [redacted]

3. Ordina alla [redacted] in solido con [redacted] e [redacted] la cessazione dell'attività di esercizio di bar nel padiglione di cui sopra tra le ore 22 e le ore 6 di tutti i giorni.
4. Condanna la [redacted] in solido con [redacted] e [redacted] a pagare agli attori la somma complessiva di € [redacted] a titolo di risarcimento danni da immissioni.
5. Condanna i convenuti a rifondere agli attori le spese di giudizio, liquidate in [redacted] per esborsi, oltre al rimborso dei costi di c.t.u. anticipati e di c.t.p. sostenuti, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre rimborso forfettario 12,5% ex art.14 T.F..

Così deciso in Milano in data 23/05/2006.

il G.U. Dott. Marco MANUNTA



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - N° 4954/2001 15

R.G.