

SENTENZA N.

N. 7034/2001

N. REG. DEP.

Cont. 7334/05  
5992/05



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo genitale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 30/10/2000 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

████████████████████ (c.f. ████████████████████), elettivamente domiciliato in  
██████████ v.le ██████████ presso lo studio dell' avv. ████████████████████ che lo  
rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTORE**

CONTRO

████████████████████ (c.f. ████████████████████), elettivamente domiciliata in  
████████████████████ presso lo studio dell'avv. ████████████████████ che la rappresenta e  
difende, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

**CONVENUTA**

e con la chiamata in causa di

████████████████████ (c.f. ████████████████████), ████████████████████  
██████████ (c.f. ████████████████████), elettivamente domiciliati in ████████████████████  
████████████████████, presso lo studio dell' avv. ████████████████████, e difesi e rappresentati

dall'avv. ██████████ del Foro di ██████████ per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

**TERZI CHIAMATI**

Oggetto: accertamento illegittimità opere in violazione distanze; risarcimento danno.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

FOGLIO PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Per il Sig. [REDACTED], con l'Avv. [REDACTED]

CONTRO

SIG.RA [REDACTED], con l'Avv. [REDACTED]

CONTRO

SIGG.RI [REDACTED] e [REDACTED] con l'Avv. [REDACTED]

\*\*\*

Piacca all'On.le Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza deduzione ed eccezione compresa la domanda riconvenzionale,

1. Dichiarare l'illegittimità delle opere di cui in narrativa ai punti 6), 7), 8) e 9), in quanto costruite senza il rispetto delle norme previste in tema di distanze tra le costruzioni e tra queste e le vedute;
2. Condannare la Sig.ra [REDACTED] alla immediata chiusura della finestra che si affaccia e vede sul cortile attoreo di cui al punto 8) della citazione nonché all'abbattimento del muro di cui al punto 9) della citazione, dei capitesta e del piovente rispettivamente di cui ai punti 6) e 7) della narrativa della citazione ed al ripristino a proprie cure e spese dello stato dei luoghi;
3. Condannare la convenuta in virtù della espletata C.T.U. al pagamento in favore dell'attore di € [REDACTED] per aggravio di servitù per lo sporto della gronda, nonché € [REDACTED] per la occlusione della finestra o quella superiore che il giudice volesse liquidare in via equitativa stante le deduzioni del c.t.u. sul punto, oltre al risarcimento dei danni patiti e patienti dall'attore da liquidarsi in via equitativa, il tutto oltre interessi e rivalutazione dal fatto al saldo;
4. Condannare la convenuta alla refusione all'attore degli importi versati per C.T.U. e C.T.P. come da fatture allegate.
5. In via istruttoria disporre integrazione di C.T.U. come da memoria del 11.06.03;

COPIA  
UFFICIO

6. Condannare la convenuta alla rifusione delle spese, diritti ed onorari di giudizio da distrarsi a favore dell'Avv. [REDACTED] che dichiara di aver anticipato le prime ex art. 93 c.p.c. e non percepito i secondi.

**CONCLUSIONI PER LA CONVENUTA**

**SIG. RA [REDACTED]**

\*\*\*\*\*

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Milano, contraris rejectis, così giudicare:

In via pregiudiziale: dichiarare la nullità per indeterminatezza dell'atto di citazione e delle domande attoree; dichiarare maturata la prescrizione estintiva sui diritti ex adverso tutelati ovvero compiuto l'usucapione in favore della convenuta in relazione alle opere che si assumono realizzate dalla Signora [REDACTED] e di cui alle violazioni ex adverso denunciate che consisterebbero nella costituzione di servitù apparenti e diritti gravanti sull'immobile attoreo.

In via principale, nel merito: respingere le domande attoree di accertamento in quanto infondate in fatto ed in diritto e per l'effetto respingere ogni avversa richiesta risarcitoria.

In via subordinata: nella denegata ipotesi in cui dovessero trovare accoglimento anche parziale le richieste del Signor [REDACTED], condannare i Signori [REDACTED] e [REDACTED] a tenere indenne ed a manlevare [REDACTED] da qualsiasi responsabilità ed obbligo, ovvero a rispondere verso quest'ultima per tutti i danni patiti e patendi ed ulteriormente ai sensi dell'art.1489 c.c..

In via riconvenzionale: condannare il Signor [REDACTED] a rimuovere gli oggetti, utensili ed i materiali

✓

dal medesimo collocati e lasciati stabilmente di fronte alla finestra della convenuta, affacciantesi sul cortile di proprietà dell'attore, nonché ad astenersi per il futuro dal ricollocare alcunchè davanti a detta finestra onde non compromettere la veduta e la luminosità della medesima; accertare e dichiarare che la convenuta, in seguito all'esecuzione delle opere di arretramento del frontespizio prospiciente il Map.516, opere previste e realizzate giusta autorizzazione Comunale, è rimasta proprietaria di una striscia di terreno prospiciente la finestra per cui è causa, larga circa cm.20 e lunga circa mt.3.30 posta al confine col Map.516.

Con vittoria di spese, diritti e onorari.

2

6

Precisazione delle conclusioni per i sigg.ri [redacted]  
[redacted] e [redacted], terzi chiamati.

Voglia il Tribunale Ill.mo, ogni contraria istanza e deduzione disattesa, così giudicare:

In via principale e nel merito:

- respingere tutte le domande avanzate dalla sig.ra [redacted] nei confronti dei sigg.ri [redacted] e [redacted] con l'atto di chiamata in causa, per inesistenza delle violazioni contestate dall'attore, respingere in ogni caso la richiesta di risarcimento dei danni;
- assolvere, di conseguenza i sigg.ri [redacted] e [redacted] da ogni domanda di manleva proposta nei loro confronti.

Con il favore delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio.

In via istruttoria:

- Si richiamo tutti i mezzi di prova articolati nella memoria depositata l'8 maggio 2002, che si intendono integralmente riportati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] esponendo che era proprietario del capannone ad uso laboratorio con annessa piccola porzione di terreno in [REDACTED], che detto immobile confinava con altro di proprietà della sig.ra [REDACTED], residente in [REDACTED], che sul muro di confine, di proprietà dell'attore, erano stati infissi i capitesta delle travature senza che fosse mai stata chiesta la comunione del muro, in violazione dell'art. 874 c.c.; che sulla proprietà dell'attore si protendeva il piovante del tetto della fabbrica della convenuta, in violazione dell'art. 840 c.c.; che la fabbrica della convenuta è stata dotata di veduta diretta sulla proprietà dell'attore, mentre in origine ne era sprovvista; che anche la finestra sul muro di confine è stata, per la quasi totalità, occultata dal tetto della fabbrica della convenuta, in violazione dell'art. 904 c.c.; che la contestazione delle predette violazioni e le contestuali diffide non producevano alcun risultato.

Ciò premesso, chiedeva di accertare l'ilegittimità delle opere realizzate dalla convenuta in quanto effettuate in violazione delle norme in tema di distanze tra le costruzioni e tra queste e le vedute, con conseguente condanna della convenuta al ripristino e al risarcimento dei danni.

Si costituiva in giudizio la convenuta [REDACTED] la quale, in via preliminare, chiedeva lo spostamento della prima udienza allo scopo di consentire la chiamata in causa dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]. Ciò in quanto dall'atto di acquisto in data 30 luglio 1984 nessun mutamento allo stato dell'immobile era stato apportato dalla sig.ra [REDACTED] di tal che, in caso di accoglimento delle domande attoree, i venditori danti causa dovranno manlevare la convenuta da ogni onere o responsabilità o comunque dovranno rispondere nei suoi confronti ex art. 1489 c.c..

Assumeva altresì la convenuta la nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza e genericità delle domande; eccepiva altresì l'intervenuta usucapione in ordine ai diritti controversi, atteso che la prima diffida risaliva al 28 aprile 1980; nel merito, comunque, contestava le censure attoree, ricostruendo la storia afferente ai rapporti tra le due proprietà e rilevando come in realtà l'attuale stato dei luoghi coincide esattamente con

quello originario e le eventuali modifiche apportate integrano un onere minore rispetto a quello preesistente.

In via riconvenzionale, poi, chiedeva la condanna del [REDACTED] a rimuovere gli oggetti, gli utensili ed i materiali dal medesimo posti di fronte alla finestra della convenuta, affacciatesi sul cortile di proprietà dell'attore, nonché ad astenersi dal futuro a tale turbativa; chiedeva altresì di accertare che la convenuta, in seguito alle opere di arretramento del frontespizio prospiciente il mapp. 516, è rimasta proprietaria di una striscia di terreno prospiciente la finestra per cui è causa, larga circa cm. 20 e lunga circa cm. 3.30 posta a confine con il map. 516.

Con ordinanza in data 19 aprile 2001 il Giudice autorizzava la convenuta a chiamare in causa i terzi [REDACTED], i quali si costituivano in giudizio e contestavano le domande avanzate nei loro confronti dalla convenuta. In particolare, osservavano che l'unità immobiliare acquistata dal sig. [REDACTED] faceva parte di un'unica proprietà indivisa consistente in due capannoni ad uso laboratorio, un box auto, oltre una porzione di terreno ubicati in [REDACTED]. In data 28.09.1973 i proprietari [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con unico atto di compravendita vendevano separatamente le unità immobiliari di cui sopra, destinando a ciascuna vendita anche una parte della porzione di terreno, già identificata con il map. 396 sub. c..

In sostanza, il sig. [REDACTED] acquistava un capannone ad uso laboratorio, con annessa porzione di terreno, oltre a una quota indivisa di comproprietà pari ad  $\frac{1}{4}$  della striscia di terreno destinata ad accesso. I coniugi [REDACTED] acquistavano invece un box auto, un magazzino ad uso laboratorio e una porzione di terreno, oltre ad una quota indivisa pari ad  $\frac{1}{4}$  della striscia di terreno destinata ad accesso, detenendo la proprietà di tali beni sino al mese di luglio 1984 per poi cederla alla sig.ra [REDACTED] con atto 30 luglio 1984.

Assumevano, pertanto, che lo stato dei luoghi a far tempo dal 1975 era rimasto immutato rispetto a quello preesistente, ad eccezione di alcune opere che i coniugi [REDACTED] avevano realizzato all'interno del capannone.

Chiedevano, pertanto, il rigetto della domanda svolta dalla convenuta di manleva per inesistenza delle violazioni contestate dall'attore.

Esperito senza alcun risultato all'udienza del 31.01.2002 il tentativo di conciliazione, su richiesta delle parti, venivano concessi i termini per le richieste istruttorie e, con ordinanza in data 25.06.02, il Giudice disponeva CTU per accertare lo stato dei luoghi, anche con riguardo all'epoca dei vari atti di acquisito. Disposto ed espletato un supplemento peritale, con ordinanza in data 11.02.04 venivano in parte ammesse le prove orali dedotte dall'attore, dalla convenuta e dai terzi chiamati.

Assunte quindi le prove ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 3.03.05 ed il Giudice assegnava alle stesse i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti difensivi e tratteneva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare si deve subito rilevare la fondatezza dell'eccezione di tardività della costituzione della convenuta, tempestivamente eccepita dall'attore alla prima udienza in data 19.09.01 e ribadita in memoria 30.11.2001. Infatti, stante il rinvio d'ufficio ex art. 168 V co. c.p.c. della prima udienza di comparizione al 2.05.01 invece del 22.04.01, indicata in atto di citazione, la convenuta si è costituita depositando la comparsa di costituzione e risposta in data 13.04.01 e dunque senza rispettare il termine dei venti giorni antecedenti l'udienza di prima comparizione, incorrendo così nelle decadenze di cui all'art. 167 II e III comma c.p.c. e 269 c.p.c.. Ne consegue che, sia la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta sia la chiamata in causa del terzo, sono entrambe travolte dalla decadenza intervenuta e rilevabile d'ufficio.

La convenuta ha formulato in via pregiudiziale, in sede di precisazione delle conclusioni, una domanda di accertamento della intervenuta usucapione che, in quanto nuova, deve ritenersi inammissibile. Peraltro, la stessa domanda non risulta neppure dimostrata quanto al possesso ultraventennale.

Parimenti infondata è l'eccezione di nullità dell'atto di citazione per genericità ed indeterminatezza delle circostanze di fatto alla base delle domande. Invero, l'atto di citazione, seppure sintetico, contiene una sufficiente indicazione dell'oggetto della domanda così come una sufficiente esposizione dei fatti.

Nel merito, ritiene il Giudice di dover brevemente richiamare le conclusioni peritali. Così la CTU ha chiarito, quanto allo sporto della gronda della costruzione XXXXXXXXXX che la

stessa costituisce aggravio di servitù apparente sul cortile di proprietà del [redacted] e precisa che *“dal raffronto tra le due sezioni rilevo che lo sporto di gronda in progetto è maggiorato rispetto alla situazione precedente.”*, con la conseguenza che l'onere di aggravio della servitù di sporto viene quantificato in € [redacted]

La finestrella nel muro divisorio comune delle proprietà [redacted] al momento dell'acquisto [redacted] ora [redacted], era libera da occlusione alcuna. A seguito del progetto [redacted] è stata formata a confine con la costruzione [redacted] una vasca di raccolta d'acqua piovana che forma occlusione della finestrella per circa 13 cm. di altezza a partite dal davanzale. Il CTU, poi, determina un indennizzo pari ad € [redacted] corrispondente al costo teorico della rimessa in pristino della finestrella ad eliminazione della occlusione in questione.

Con riguardo all'arretramento della ex porta carraia e alla sua trasformazione in finestra il CTU ha accertato un arretramento di parte del frontespizio [redacted] per mt. 0,25 e la lunghezza di mt. 2,75; ha riconosciuto la proprietà in capo alla convenuta della striscia di terreno così liberata, di cui però il [redacted] usfruirebbe di fatto *“in aggiunta a quella superficie del cortile mappale 516 di sua proprietà”*. La predetta porta, precedentemente esistente, garantiva l'accesso attraverso il cortile del [redacted] ad un ex box mediante la servitù di passo attraverso detto cortile; il CTU ne ha verificato la trasformazione in finestra confermando, in sede di integrazione alla CTU (pag. 2) che *“la demolizione da parte [redacted] di oggetto della sua costruzione, abbandonando la superficie prima coperta dall'oggetto...e la trasformazione di una porta con apparente servitù di passaggio nel cortile [redacted] in finestra non è da intendere apertura di veduta sulla proprietà [redacted]”,* ma semplice variante di facciata.

Quanto al muro divisorio il CTU conclude ritenendolo comune *“fino alla minore altezza della costruzione mappale 397 [redacted] in prosieguo, per la maggiore altezza della costruzione mappale 398 [redacted]”,* è proprietà esclusiva di quest'ultimo”. Precisa il CTU: *“Non ritengo che le lesene lato [redacted] esistenti in numero di due in questo muro divisorio siano evidenziazione di proprietà esclusiva...l'acquisto delle due costruzioni è contestuale...e quindi ne discende la comunione del muro”*.

Tali conclusioni peritali sono da condividere interamente perché fondate su argomentazioni e valutazioni tecniche pertinenti, logiche oltre che sull'esame della documentazione in atti.

Le deposizioni testimoniali poi hanno avvalorato in parte le stesse risultanze peritali. Così in sede in interrogatorio formale la stessa convenuta [REDACTED] ha confermato di aver acquistato l'immobile con la gronda al di sotto della luce dell'immobile di [REDACTED] che era libera di catturare luce ed aria; ha altresì confermato l'esistenza di una porta in ferro sul perimetro della sua proprietà insistente sulla particella di proprietà del [REDACTED]. Il teste di parte attrice, [REDACTED], ha confermato tutti i capitoli ammessi e dunque che in origine la copertura dell'immobile di [REDACTED] si estendeva con la gronda al di sotto della luce dell'immobile di [REDACTED]. L'esistenza sul perimetro della proprietà [REDACTED] di una porta in ferro insistente sulla particella di [REDACTED] che dal 1975 era rimasta chiusa per mezzo di un lucchetto arrugginito. Il teste ha poi confermato che nel 1984 la situazione dei luoghi era profondamente mutata e differente da quella originaria. Il teste di parte convenuta, [REDACTED], ha confermato che la situazione dei luoghi, nel 1983/1984 era corrispondente a quella riprodotta nelle fotografie prodotte e che nel periodo del suo possesso nulla era stato modificato.

In conclusione la domanda dell'attore appare fondata con riferimento allo sporto della gronda e alla finestra occlusa, mentre non può essere accolta, attese le risultanze peritali, avuto riguardo al muro divisorio comune e alla presunta apertura di veduta.

Tenuto conto dell'esito della controversia ricorrono giusti motivi per compensare a metà le spese del giudizio mentre la restante metà deve essere sostenuta dalla convenuta, parte soccombente. Ricorrono altresì giusti motivi per compensare le spese tra la convenuta ed i terzi chiamati.

L'intervenuta decadenza della proposizione della domanda riconvenzionale e della chiamata di terzo rende superfluo procedere alla disamina e alla fondatezza o meno delle stesse domande.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e con la chiamata in causa di [REDACTED] e [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

- 1) accerta e dichiara l'illegittimità dello sporto della gronda di cui al punto 7) dell'atto di citazione nonché dell'occlusione della finestrella di cui al punto 9) dell'atto di citazione e, per l'effetto ordina il ripristino dei luighi, a cura e spese della convenuta;
- 2) condanna la convenuta al pagamento in favore dell'attore di euro [REDACTED] per aggravio di servitù per lo sporto della gronda e di euro [REDACTED] per l'occlusione della finestrella, anche a titolo di risarcimento del danno, oltre interessi e rivalutazione dal fatto al saldo;
- 3) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 4) dichiara le spese del giudizio compensate a metà tra l'attore e la convenuta; condanna quest'ultima a rimborsare le restanti spese sostenute dall'attore, che si liquidano in complessive euro [REDACTED], di cui euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per diritti ed euro [REDACTED] per spese oltre rimb. forf. ed accessori come per legge, da distrarsi a favore del procuratore antistatario; pone a a carico della convenuta le spese di CTU nella misura liquidata dal Giudice;
- 5) dichiara compensate per intero le spese tra la convenuta [REDACTED] ed i terzi chiamati [REDACTED] e [REDACTED]

Così deciso in Milano il 6.06.2005

Il Giudice

Valter Colombo



~~DEPOSITATO~~



**Ente:** Tribunale di Milano

**Data:** 06/06/2005

**Numero:** 7334

**Intestazioni:** Proprietà

**Contenuto:** proprietà; distanze legali tra costruzioni; aggravamento della servitù di gronda; diminuzione della luce esistente; fattispecie