

Sent. 7370/05
Rep. 6028/05

SENTENZA N.
N. 57853/2003 R.G.

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

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile promossa da

██████████
██████████ rappresentato e difeso per delega in atti
dall'Avv. ██████████ presso il cui studio è elettivamente domiciliato

attore

contro

██████████
██████████ rappresentata e difesa per delega in atti
da Avv. ██████████ presso il cui studio è elettivamente domiciliata

convenuta

avente ad oggetto: accertamento violazioni edilizie

sulle conclusioni come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

CONCLUSIONI

Piaccia all'on.le Tribunale, rigettata ogni diversa o contraria istanza, eccezione e deduzione:

- 1) accertare e dichiarare che l'erigendo fabbricato di proprietà dell'██████████ ubicato in ██████████, via ██████████ ██████████ - quale individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio ██████████ mappali n. ██████████ e ██████████ - viola la vigente normativa di cui all'art. 9 D.M. 2.4.1969 n. 1444 in materia di distanze legali tra pareti finestrate di fabbricati;
 - 2) conseguentemente, condannare la ██████████ alla demolizione dell'erigendo fabbricato, nella parte in cui viola detta normativa ed al conseguente arretramento dello stesso alla distanza (minima) di legge; nonchè al risarcimento del danno, quantificabile nell'importo di € ██████████, con interessi composti e rivalutazione monetaria dal fatto al saldo effettivo; o nella diversa somma che risulterà di giustizia o da ultimo in via equitativa;
 - 3) in via istruttoria, disporre l'esibizione della intera documentazione depositata agli atti del Competente Ufficio del Comune di Milano; nonchè, sempre occorrendo, C.T.U. diretta ad accertare le effettive distanze tra i fabbricati; e, in caso di riscontrata violazione, l'ammontare del danno economico da ciò derivante;
 - 4) emettere ogni altra provvidenza, statuizione e declaratoria del caso.
- Con il favore di spese, anche di C.T.U. e C.T.P., diritti ed onorari di causa.

21/1/78
19/1/78

CONCLUSIONI PER LA CONVENUTA

IMMOBILIARE MOLINA SRL

Piaccia al Giudice Ill.mo,

ogni contraria o diversa istanza, eccezione, deduzione disattesa e rejeta;

premesse le declaratorie tutte del caso;

respingere con ogni miglior formula le domande tutte proposte dall'avv. ██████████ nei confronti della ██████████

█████████ siccome infondate in fatto ed in diritto;

ordinare al Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Milano 1 la cancellazione della trascrizione n. 180 del 03.08.2004 registro 60534/34595, dell'atto di citazione del presente giudizio.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa.

7/9/04/25

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in qualità di proprietario di immobile sito in [redacted] via [redacted] [redacted] lamentava la violazione della normativa in materia di distanze tra fabbricati prevista dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, che impone la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate ed edifici antistanti, che sarebbe stata attuata da parte della società [redacted] con la costruzione di un edificio sul terreno confinante di via [redacted] e perciò conveniva in giudizio la società costruttrice avanti il Tribunale di Milano per sentire accertare la violazione della normativa in materia di distanze legali e condannare la convenuta alla demolizione del fabbricato ed al conseguente arretramento dello stesso alla distanza minima di legge nonché al risarcimento del danno quantificato nell'importo di euro [redacted] con interessi e rivalutazione.

Si costituiva in giudizio [redacted] per eccepire il rispetto della normativa vigente inerente il distacco e le vedute tra fabbricati e per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

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

Motivi della decisione

La domanda è fondata merita di essere accolta.

Pacifica l'applicabilità alla fattispecie in esame della normativa prevista dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 che, in deroga al principio generale regolante la distanza tra costruzioni su fondi finitimi stabilito dall'art. 873 c.c., ha stabilito in tutti i casi per i nuovi

edifici ricadenti in zona B (quale quello di cui è causa) una distanza minima assoluta di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Il consulente tecnico ha evidenziato violazioni della suddetta normativa per ciò che concerne la distanza minore tra la parete cieca dell'edificio dell'attore ed il balcone della parete finestrata del nuovo fabbricato, pari a 6,40 m, la distanza minore tra la parete finestrata perpendicolare a quella cieca dello stesso corpo di fabbricato dell'attore ed il balcone del nuovo fabbricato, pari a 8,40, la distanza minore tra i balconi continui delle due pareti finestrate dell'edificio dell'attore e quelli del nuovo edificio, pari a 9,40, distanze riportate nello schizzo planimetrico allegato alla relazione tecnica in atti.

Parte convenuta a fronte dell'inoppugnabile evidenza dell'esito della misurazione del consulente tecnico relativa alla distanza citata di 9,40 tra gli ultimi due punti sopra descritti (ed altresì contraddistinti come pareti C e B della planimetria allegata alle note di parte convenuta depositate il 19.11.2004), non ha potuto che riconoscere la violazione del limite dei 10 metri previsto dalla citata norma.

Correttamente il consulente ha effettuato la misurazione della distanza dal limite esterno dei due balconi venendo in considerazione nel calcolo delle distanze tra costruzioni i balconi formati da solette aggettanti non costituenti sporti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa (Cass. n. 13001 del 2000).

Risulta pertanto inequivocabilmente accertata la violazione delle distanze legali tra l'edificio di proprietà dell'attore e quello costruito dall'Immobiliare convenuta.

La affermata volontà di quest'ultima di procedere alla riduzione di una fascia di 10 cm della lunghezza dei balconi per rientrare nei limiti normativi in applicazione del limite di tolleranza di 0,50, previsto dalla L.R. n. 19 del 9.5.1992 in materia di

abusivismo edilizio oltre il quale le modifiche edilizie costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato, è irrilevante ai fini dell'accertamento della violazione nella misura eccedente la distanza effettiva rispetto al limite legale e dell'ordine di arretramento che va comunque disposto in conseguenza dell'accertata violazione.

La citata legge regionale disciplina la diversa fattispecie dell'abuso edilizio con riferimento alla regolarizzazione delle opere da un punto di vista amministrativo rilevante nel rapporto pubblicistico tra P.A. e soggetti privati, non può essere invocata per incidere nei rapporti tra privati disciplinati dalla citata normativa codicistica in tema di rapporti di vicinato, la cui osservanza prescinde dalla regolarità amministrativa dell'opera.

L'Immobiliare convenuta ha eccepito che le condizioni necessarie per l'applicazione della citata norma del D.M. n. 1444, edifici antistanti e presenza di almeno una parete finestrata tra quelle che si fronteggiano, non ricorrerebbero se non limitatamente alle due pareti in relazione alle quali ha ammesso la violazione della distanza minima.

Le argomentazioni addotte da parte convenuta a sostegno delle contestazioni mosse alle valutazioni del consulente tecnico in ordine alle ulteriori violazioni riscontrate sono condivisibili.

La più recente ed autorevole giurisprudenza in fattispecie di costruzione di nuovo edificio non in posizione antistante all'edificio già esistente, ma ad angolo, ha applicato il principio per il quale le pareti si fronteggiano qualora tra le facciate di due edifici sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate medesime porti al loro incontro sia pure per quel limitato segmento (Cass. n. 4715 del 30.3.2001).

La Corte, sul presupposto che lo spigolo di un edificio è costituito da un segmento che segna l'intersecazione di due pareti le quali pur non trovandosi in posizione parallela rispetto alla opposta

costruzione potrebbero comunque fronteggiarla, ha chiarito che si ha posizione di frontalità quando il prolungamento ideale delle pareti dell'edificio nuovo, che creano uno spigolo in direzione della precedente proprietà, interseca il fabbricato già esistente e quando le rette, che si dipartono dallo spigolo delle suddette pareti ad angolo retto secondo le direttrici dei lati di questo, attraversino idealmente la struttura dell'edificio antistante.

Nel caso in esame la parete evidenziata nella consulenza tecnica dotata di finestra 1, (distante metri 6,40 dal nuovo edificio secondo il consulente tecnico), non incontra, avanzando, il nuovo edificio.

Analogamente non incontra l'edificio esistente l'avanzamento della parete balconata del nuovo edificio ovvero l'avanzamento di quella perpendicolare.

Non è pertanto applicabile la condizione della citata sentenza "*l'avanzamento di una o di entrambe le facciate medesime parti al loro incontro*" e per queste distanze il nuovo edificio non è classificabile come *antistante*.

La posizione di frontalità tra i fabbricati che costituisce il presupposto per l'operatività dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1404 sussiste solo tra la parete finestrata dell'edificio dell'attore e quella del nuovo edificio dotata di balconi continui, tra le quali il consulente ha accertato la distanza di 9,40 riportata nello schizzo planimetrico allegato alla relazione tecnica in atti.

In accoglimento della domanda va pertanto ordinato alla società convenuta l'arretramento dell'edificio costruito fino al raggiungimento della distanza minima di legge tra le pareti sopra descritte.

Ai fini della configurabilità della responsabilità per danni ex art. 872 c.c. invocata dalla parte attrice questo Tribunale ritiene che, per quanto effettivamente il danno conseguente alla violazione delle norme relative alle distanze nelle costruzioni sia oggettivo e si identifichi nella violazione stessa, determinando quest'ultima

un asservimento di fatto del fondo del vicino (Cass. 25.9.1999 n. 10600), nel caso di specie non sussistano effetti pregiudizievoli ulteriori rispetto agli aspetti del deprezzamento commerciale dell'immobile e della limitazione del pieno godimento del fondo superati dalla concessa tutela ripristinatoria (Cass. 17.5.2000 n. 6414).

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione così decide in parziale accoglimento della domanda:

ordina

alla società convenuta di procedere all'arretramento dell'edificio antistante la parete dell'edificio dell'attore (munita delle finestre 2, 3, 4, 5 indicate nel rilievo distanza fabbricati costituente l'allegato 2 della consulenza tecnica 25.10.2004) fino al raggiungimento della distanza minima di legge

condanna

parte convenuta a rifondere alla parte attrice le spese di lite liquidate nell'importo di ████████ euro, di cui ████████ euro per spese, ████████ euro per diritti, ████████ euro per onorari di avvocato, oltre agli oneri fiscali come per legge, al rimborso spese (12,50 %), ed alle spese di consulenza tecnica liquidate come da separato decreto.

Milano, 26.5.2005

Il Giudice

