

SENTENZA N.  
N. R.G. 64735/2004

Sent. 7848/07  
Rep. 6363/07

**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 promossa da [REDACTED]  
[REDACTED] srl rappresentata e difesa per delega in atti  
da Avv. G. Piazza Spessa presso il cui studio è elettivamente  
domiciliata

**attrice**

**contro**

[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa per delega in  
atti da Avv. G. Merenghi presso il cui studio è elettivamente  
domiciliata

**convenuta**

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

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] [redacted] in qualità di proprietaria di immobile sito in [redacted] [redacted] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] proprietaria dell'immobile confinante sito al civico n.12, per sentire accertare e dichiarare la violazione dell'art. 27 del R.E. del Comune di Milano e dell'art. 905 c.c., che lamentava realizzata attraverso la costruzione di un balcone in aggetto durante l'intervento di recupero del sottotetto dell'immobile [redacted] per sentire condannare la convenuta alla remissione in pristino dei luoghi.

Si costituiva in giudizio la società convenuta per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto e per richiedere, in via riconvenzionale nella denegata ipotesi di accertamento della natura di "costruzione" ai sensi dell'art. 27 R.E. del Comune di Milano, la condanna della società attrice ad arretrare l'iniziata sua costruzione dell'edificio di via [redacted] [redacted] della corrispondente distanza, in modo tale da non fare incidere la retta di 60°, ex art. 27 2°c, sulla porzione laterale dei preesistenti balconcini posti ai cinque piani dell'edificio di via [redacted]

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., senza alcuna attività istruttoria, la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

### Motivi della decisione

In ordine alla lamentata violazione dell'art. 27 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano va osservato che il balcone in questione, al piano sesto, aggettante sul lato interno (cortile) dell'edificio di [REDACTED] di proprietà della convenuta, risulta avere pacificamente le stesse dimensioni e ampiezza di quelli sottostanti in linea verticale (come si evince altresì dalle foto in atti) e la distanza di cm. 75 con il confine di proprietà dell'attrice, all'epoca della realizzazione costituito da fabbricato in aderenza di proprietà dell'attrice di due piani fuori terra. A

La doglianza di parte attrice si è concentrata non sul complesso e sulle modalità dell'asserito intervento di recupero dei sottotetti attuato dalla società convenuta, o sul profilo di sopraelevazione, bensì sulla sola costruzione di un nuovo balcone sulla facciata dell'edificio di proprietà della stessa.

L'art. 27 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano prevede che negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a tre metri.

Ai sensi dell'art. 67 del citato regolamento sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati dai precedenti articoli e sono altresì da considerarsi tali la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente.

Ritiene il Collegio che l'intervento denunciato, costituito dalla creazione di un nuovo balconcino, in sè riguardato non integra il concetto di nuova costruzione disciplinato dal citato art. 67 del R.E. del Comune di Milano, non avendo alterato le caratteristiche e le precedenti linee fondamentali dell'edificio preesistente quanto a volumi e sagoma, né in larghezza né in altezza rispetto al confine (Cass. 30.7.2004 n. 14543, Cass. n. 23458 del 16.12.2004, Consiglio di Stato, 28.7.2005 n. 4011).

L'art. 873 c.c. inoltre, di cui il R.E. del Comune di Milano è integrativo, prevede che devono essere tenute a distanza non minore di tre metri le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite aderenti.

Quando due fabbricati sono in aderenza, come nel caso di specie, il proprietario di uno di essi non può validamente dolersi della costruzione da parte del proprietario dell'altro sul confine invocando l'art. 873 c.c., che riguarda distanze tra le costruzioni su fondi finitimi non aderenti (Cass. 16.2.1995 n. 1673, Cass. n. 15367 del 5.12.2001).

La prospettazione delle parti in ordine alla predisposizione di parete in vetro cemento impedente l'affaccio consente di dichiarare cessata sul punto la materia del contendere come richiesto.

La domanda riconvenzionale di cui al capo b) delle conclusioni definitive è inammissibile perché nuova.

L'esito della lite consente di compensare tra e parti le spese di lite.

### PQM

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

dichiara

cessata la materia del contendere in ordine alla denunciata violazione dell'art. 905 c.c.

rigetta

la domanda

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 20 giugno 2007

Il Giudice  
*Alora*

