

SENTENZA N.  
N. 7699/2002 R.G.

Sent. 84/06  
Dep. 54/06

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 iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

[redacted] in [redacted] rappresentato e  
difeso per delega in atti dall' [redacted] presso il cui  
studio è elettivamente domiciliato

**attore**

**contro**

[redacted] rappresentati e difesi per  
delega in atti dall' Avv. [redacted] e dall' Avv. [redacted] presso  
lo studio delle quali sono elettivamente domiciliati

**convenuti**

avente ad **oggetto**: comunione forzosa del muro  
sulle **conclusioni** come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

### **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di via [redacted] conveniva in giudizio [redacted] e [redacted] in qualità di proprietari dell'edificio ubicato al civico n. [redacted] della stessa via [redacted] lamentando l'inserimento di putrelle nel muro perimetrale portante dell'immobile condominiale in sede di edificazione da parte dei convenuti di nuova ala del loro immobile.

L'attore, previo accertamento di tale illegittimo intervento, chiedeva al Tribunale di Milano di ordinare ai convenuti il distacco di tutto quanto realizzato dal muro perimetrale di proprietà condominiale ed in via subordinata di condannare gli stessi al pagamento di un compenso in favore del Condominio che avrebbe visto divenire comune con i confinanti il muro perimetrale.

Si costituivano in giudizio i convenuti per eccepire ai sensi dell'art. 880 c.c. la presunzione di comunione del muro divisorio ed in subordine per richiedere la declaratoria di comunione forzata del muro ai sensi dell'art. 874 c.c. con determinazione della somma che i convenuti si dichiaravano pronti a corrispondere per la comproprietà del muro divisorio.

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

### **Motivi della decisione**

Le parti convenute hanno eccepito la liceità delle opere realizzate invocando la comunione del muro divisorio ai sensi dell'art. 880 c.c..

La presunzione di comunione del muro di cui all'art. 880 c.c. presuppone l'esistenza certa di due fatti che non possono essere a loro volta oggetto di presunzione e cioè che si tratti di muro divisorio di eguale utilità per l'uno e per l'altro dei due edifici e che esso abbia la funzione di dividere edifici.

In difetto di dimostrazione dell'esistenza dei suddetti presupposti di fatto incombe alla parte che assume l'esistenza della comunione di provare la stessa (Cass. 9.2.1989 n. 796).

Costituisce circostanza pacifica l'originaria separazione dei due edifici di cui è causa, la loro costruzione in tempi diversi, e non risulta contestato l'accertamento peritale in base al quale il muro perimetrale rivolto a Nord del civico n. [redacted] di via [redacted] fu costruito sul confine con la proprietà del civico n. [redacted] con uno stacco dal muro perimetrale sud preesistente del civico n. [redacted] di via [redacted] di circa 2,40 m.

La semplice deduzione relativa alla realizzazione di un portico (copertura di passo carraio), con appoggio al muro perimetrale dell'edificio costituente il civico n. [redacted] di via [redacted] e della successiva chiusura, con una veranda del terrazzo che copriva il portico, non è sufficiente a fondare la pretesa di acquisto in capo ai convenuti per usucapione della proprietà della metà del muro, limitatamente alla parte fino alla copertura della veranda.

Le parti convenute non hanno formulato alcuna specifica domanda di accertamento di intervenuta usucapione della comproprietà del muro e non hanno dedotto e neppure fornito prove in tal senso.

Le risultanze della consulenza tecnica (pag. 3 e 4), peraltro difformi alle asserzioni dei convenuti, non sono in alcun modo utilizzabili a fini probatori.

La consulenza tecnica ha evidenziato l'effettuazione della nuova copertura della ex veranda con inserimento di putrelle nel muro perimetrale portante dello stabile di via [REDACTED] e la realizzazione da parte dei convenuti di un nuovo muro in mattoni, che parte dalla sommità del parapetto in muratura del terrazzino del condominio di via [REDACTED] al primo piano a confine con la loro proprietà, per una lunghezza di mt. 3,05 ed un'altezza di mt. 4,00 circa, appoggiante su muro di proprietà del Condominio attore.

La parte attrice ha richiesto in via principale l'ordine a carico dei convenuti del distacco di tutto quanto realizzato dal muro perimetrale di loro proprietà ed in subordine la condanna al pagamento di un compenso in suo favore per il fatto di vedere divenire comune con i confinanti il muro perimetrale.

Nella domanda di indennità di medianza è implicita l'altra diretta a costituire la comunione del muro con il vicino che abbia costruito in appoggio (Cass. 28.6.1976 n. 2148).

La domanda di costituzione della comunione del muro non può essere utilmente formulata in via subordinata a quella di eliminazione dell'appoggio, ma va spiegata in via alternativa a quella di distacco del manufatto in appoggio.

Invero eseguita dal vicino una costruzione in appoggio al muro sul confine il proprietario del muro per conseguire la regolarizzazione della situazione illegittima può senz'altro chiedere l'eliminazione dell'appoggio ovvero domandare la costituzione della comunione e la relativa indennità di medianza. (Cass. 28.6.1976 n. 2148).

Ritiene pertanto il Tribunale di dovere accogliere la domanda di costituzione della comunione del muro formulata dagli attori, ed in modo analogo dai convenuti, sussistendo i presupposti per l'acquisto della comunione coattiva.

Il Tribunale condivide in quanto congrua e motivata la valutazione del valore del muro e del valore del suolo operata dal consulente tecnico nella relazione in atti.

Conseguentemente l'acquisto della comunione coattiva della proprietà del muro perimetrale del Condominio di via [redacted] da parte dei convenuti va subordinata al pagamento da parte di questi ultimi in favore dell'attore dell'importo di [redacted] euro, onere al cui adempimento è subordinato l'acquisto della comunione ai sensi dell'art. 874 c.c. (Cass. 26.11.1974 n. 3862).

La natura della causa e l'orientamento condiviso di autorevole giurisprudenza (Cass. n. 8540 del 22.4.2005) inducono il Tribunale alla compensazione delle spese di lite.

### PQM

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

costituisce

in capo ai convenuti il diritto di comunione sul muro perimetrale a confine tra gli edifici ubicati al civico n. [redacted] n. [redacted] della via [redacted] (individuato a pag. 5 della relazione peritale del 17.2.2004) subordinatamente al pagamento della somma di [redacted] euro in favore del Condominio attore

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite

ordina

al competente funzionario dell'Agenzia del Territorio la trascrizione della presente sentenza con esonero da responsabilità.

Milano, 20.12.2005

Il Giudice

