

N. 63803/2003 R.G.

Sent.	8507	2007
Rep.	6851	2007

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

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa da

██  
in persona dell'amministratore, sig.ra Vilma Bonetti, elettivamente  
domiciliato in Milano, via Cellini n. 2/b, presso lo studio dell'avv.  
Pierfrancesco Marone, che lo rappresenta e difende per procura a  
margine dell'atto di citazione;

**ATTORE**

contro

██  
elettivamente domiciliato in Milano, via Manzoni n. 17, presso lo  
studio dell'avv. Renato Zanfagna, che lo rappresenta e difende per  
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

**CONVENUTO**

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 22.2.2007 come da fogli  
allegati.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 17.10.2003, ██████████  
██  
Milano, conveniva in giudizio dinanzi a  
questo Tribunale il ██████████ ed esponeva che il



fondo condominiale confina con il terreno di proprietà del convenuto, su cui un tempo insisteva un edificio andato distrutto durante la guerra, e che sul confine è rimasto il muro divisorio comune alle due proprietà, con funzione di supporto statico per entrambi gli edifici un tempo presenti. Inoltre, proseguiva parte attrice, sul terreno del sig. Campodonico esistono due contrafforti di proprietà esclusiva del medesimo, che contribuiscono alla stabilità del muro comune; tale muro, in quanto fatiscente e pericolante, necessita di indifferibili interventi di ristrutturazione, come emerso all'esito di procedimento per accertamento tecnico preventivo espletato tra le stesse parti.

Tutto ciò premesso, il condominio attore chiedeva accertarsi che il muro in questione è comune al convenuto, mentre i contrafforti sono di sua esclusiva proprietà, e condannarsi il medesimo a contribuire nella misura del 50% delle spese per la ristrutturazione del muro e a provvedere a sue spese alle opere necessarie per consolidare i contrafforti.

Il convenuto, regolarmente costituitosi, in primo luogo osservava di essere proprietario del solo terreno, acquistato con rogito del 15.4.1977, e non anche l'edificio che un tempo vi sorgeva; inoltre, contestava che il muro in questione fosse mai stato comune, in quanto costruito in aderenza a quello andato distrutto, e che i contrafforti fossero di sua proprietà. Contestava, infine, la necessità di interventi di ristrutturazione del muro e dei contrafforti. Chiedeva pertanto la reiezione delle domande avversarie o, in subordine, di limitare la condanna all'esecuzione della sole opere assolutamente indispensabili.

In via riconvenzionale, chiedeva la condanna del [REDACTED] a rimuovere tubazioni ed altri manufatti presenti nel muro in questione e sconfinanti nella sua proprietà.

Veniva acquisito il fascicolo dell'ATP n. 33826/2001; quindi disposta ed espletata CTU volta a stabilire la proprietà del muro.

All'udienza del 22.2.2007 le parti precisavano le conclusioni come riportate sui fogli allegati e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali e di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE



Il presente giudizio è stato preceduto da un procedimento di accertamento tecnico preventivo.

In quella sede (come inizialmente in questa) il [REDACTED] attore sosteneva che il muro esistente sul confine tra le rispettive proprietà era comune, in quanto avente la funzione di sorreggere l'edificio condominiale e l'edificio un tempo insistente sul fondo ora del sig. [REDACTED] andato distrutto durante l'ultima guerra; aggiungeva il [REDACTED] che sul terreno di proprietà del convenuto esistevano due contrafforti aventi la funzione di contribuire alla stabilità del muro comune. Il [REDACTED] chiedeva di accertare, con procedura ex art. 696 c.p.c, lo stato del muro che definiva comune.

Già nel procedimento di ATP la difesa del sig. [REDACTED] esponeva di dubitare che il muro sul confine fosse comune e propendeva per l'ipotesi che fosse integralmente del [REDACTED] quanto ai contrafforti, sosteneva che erano stati costruiti a cura e spese del [REDACTED] per rafforzare il frontespizio del [REDACTED] stesso, seppure con il permesso del precedente proprietario del fondo, padre del sig. [REDACTED]

Il CTU nominato, con relazione del 5.3.2003, affermava che lo stato del muro, da ritenersi comune, era fatiscente e presentava il pericolo, anche se ancora non verificatosi, di distacco di intonaco e materiale e quanto dei contrafforti, riferiva che essi costituivano il contenimento del vano scale dell'edificio distrutto e che, probabilmente, fornivano "appoggio al frontespizio senza dubbio comune alla due proprietà".

Nella presente causa, il [REDACTED] attore ha agito inizialmente con due domande: la prima si fonda sul presupposto che il muro esistente sul confine sia comune o da presumersi tale ai sensi dell'art. 880 c.c.; con l'atto di citazione ha chiesto, pertanto, di dichiararsi che il muro è di proprietà comune al vicino, con la conseguenza che il sig. [REDACTED] avrebbe tenuto ai sensi dell'art. 882 primo comma c.c. a contribuire alle spese di manutenzione.

In secondo luogo, ha chiesto dichiararsi che le strutture rastremanti esistenti sul terreno di proprietà del convenuto sono di sua esclusiva proprietà con la asserita conseguenza che egli sarebbe tenuto a effettuare a sue spese le opere di consolidamento e manutenzione delle strutture stesse.



A sua volta, il sig. [redacted] ha rinnovato la contestazione circa la comproprietà del muro, affermando – tra l'altro – che il preesistente edificio non era costruito avvalendosi di quello rimasto, bensì di distinto muro eretto in aderenza; ha affermato che i contrafforti sarebbero stati costruiti dal [redacted] attore, con il consenso del precedente proprietario, sicché ad esso spetterebbe anche la manutenzione; infine, ha contestato la necessità di procedere a lavori di consolidamento di muro e contrafforti.

Cominciando dalla prima domanda, è evidente che la questione principale attiene alla proprietà del muro.

Come si è detto, nel ricorso del [redacted] in sede di ATP e nella relazione del CTU si affermava l'esistenza di un unico muro di divisione tra l'edificio del [redacted] quello che un tempo sorgeva sul fondo del convenuto; siffatto muro sarebbe stato da presumersi comune, ai sensi dell'art. 880 c.c. come, in concreto, ritenuto da CTU con la prima relazione, in cui si affermava che senza dubbio il muro era comune.

In questa sede si sono chieste al CTU ulteriori informazioni per risalire alla proprietà del muro, in particolare di verificare se il muro sia stato parte dell'edificio già esistente sul fondo del convenuto oppure se sia interamente parte dell'edificio del [redacted] attore.

All'esito delle operazioni peritali, il CTU ha risposto facendo abbondante rinvio alle fotografie allegate.

Da tali fotografie (nuove rispetto a quelle allegate alla prima relazione), si desume che sul confine tra i due fondi non vi è un unico muro divisorio, come prospettato dall'attore, bensì due muri costruiti in aderenza: uno relativo all'edificio condominiale e, ovviamente, ancora interamente esistente, l'altro, in parte demolito, di pertinenza dell'edificio un tempo insistente sul fondo ora appartenente al [redacted]. La circostanza è ben evidenziata dalle citate fotografie, che ritraggono il confine dalle opposte facciate del [redacted] attore, inserite nella relazione del CTU alle pagg. 6 e 11 e da quelle allegate alla relazione sub. d, e, f, , g; da tali foto è agevole verificare che i due edifici erano dotati ciascuno di proprio muro e non poggiavano su un unico muro comune.

A conferma di ciò, il CTU chiamato a chiarimenti, all'udienza del 14.2.2006 ha precisato che "sul confine sono eretti due muri in



adiacenza o meglio affiancati” e nel supplemento di CTU depositato in data 8.2.2006 ha ribadito che i due muri (definitivi: strutture in elevazione dei rispettivi corpi di fabbrica), per quanto attiene alla distinzione e funzione, sono ben identificabili.

Le indicazioni del CTU inducono a concludere che sul confine tra i due fondi non vi è mai stato un muro comune, bensì due muri costruiti in aderenza.

Ciò impedisce di applicare l'art. 882 prima comma c.c., invocato dal [redacted] attore a fondamento della domanda di condanna del convenuto a contribuire alla spese di manutenzione del muro comune e comporta la reiezione della prima domanda proposta in atto di citazione.

Va osservato che in sede di precisazione delle conclusioni, all'udienza del 22.2.2007, l'attore ha modificato la propria domanda in questi termini: *“accertare e dichiarare, alla luce delle risultanze emerse a seguito della Consulenza Tecnica d'Ufficio, che il muro divisorio tra i [redacted] di via Fabbri n. 24 ed il fondo di proprietà del signor [redacted] sia di proprietà esclusiva del convenuto e, conseguentemente, condannare il sig. [redacted] a farsi carico interamente delle spese necessarie per i lavori di consolidamento e manutenzione dello stesso, dichiarandone la relativa urgenza ed indifferibilità nel tempo.”*

Tale domanda, per la prima volta proposta all'udienza di precisazione delle conclusioni, è completamente nuova in quanto fondata su una causa pretendi (la proprietà esclusiva del muro da bonificare in capo al convenuto) diversa da quella iniziale (comunione dello stesso muro) e, come tale inammissibile.

Si consideri, comunque, che essa è pure infondata. In primo luogo, proprio alle luce della CTU è emerso che sul confine non esiste un muro divisorio bensì due muri, uno del [redacted] e un altro (o quel che rimane di esso) del sig. [redacted], in aderenza tra loro.

Per altro, dalla CTU e dalla prospettazione dell'attore è emerso che il muro necessita effettivamente di opere di manutenzione, stante il pericolo di distacco di intonaco e calcinacci. Tuttavia, poiché tale muro è proprietà esclusiva del convenuto, non si vede come il [redacted] confinante possa esigere l'esecuzione di lavori di ristrutturazione, senza dimostrare che dalla condizione di quel muro possa derivare un diretto pregiudizio per le cose del [redacted]



stesso, pregiudizio che non è stato neppure indicato. Invero, gli eventuali materiali che dovessero staccarsi dal muro in questione andrebbero a cadere nel fondo del convenuto stesso oppure verso la pubblica via, ma il [redacted] è privo di legittimazione per la tutela dei diritti di terzi su cose oppure dell'incolumità di terzi o dei singoli condomini.

In comparsa conclusionale, il [redacted] afferma che, alla luce della CTU, il muro risulterebbe avere funzione di sostegno della parete di proprietà del [redacted]; da ciò discenderebbe l'obbligo del sig. [redacted] di provvedere al consolidamento del muro, al fine di preservare il sostegno offerto al muro della controparte.

L'osservazione non è condivisibile.

Invero, la circostanza per cui il muro del convenuto avrebbe funzione di appoggio per il muro dell'edificio vicino non è riscontrata. Piuttosto, il CTU si è limitato a considerare che la demolizione di quel che rimane del muro del fondo [redacted] rappresenta una incognita che potrebbe compromettere la stabilità del [redacted] [redacted] (v. verbale ud. 14.2.2006). Tuttavia, se anche fosse provato il fatto che l'edificio del [redacted] trovi equilibrio statico sul muro del sig. [redacted] costruito in aderenza, ciò comporterebbe solo l'obbligo per il convenuto, qualora decidesse di smantellarlo, di tenere in conto quella funzione e provvedervi con tutte le cautele necessarie a prevenire danni al [redacted] confinante (cfr Cass. 23.3.2001 n. 4297<sup>1</sup>), non anche il suo obbligo (anche solo in parziale) di consolidare il proprio muro ad esclusivo beneficio dei vicini.

Analoghe considerazioni valgono con riferimento ai cosiddetti contrafforti.

La CTU ha stabilito che le strutture rastremanti esistenti sul fondo del sig. [redacted] in origine costituivano la gabbia delle scale dell'edificio demolito, come evidenziato dai residui di scala in essi

<sup>1</sup> Cass. 4207/2001: "La demolizione dell'edificio da parte del proprietario costituisce esercizio del diritto di proprietà, con la conseguenza che quanto dalla demolizione deriva danno all'edificio costruito in aderenza a causa della perdita del preesistente equilibrio statico, colui che ha demolito il proprio edificio non risponde del danno subito dal vicino a titolo di responsabilità extracontrattuale per il solo fatto dell'abbattimento, richiedendosi per la sussistenza di tale responsabilità che la demolizione, per il modo in cui è stata attuata, riveli la violazione del precetto del "neminem laedere" conf. Cass. 7.12.79 n. 6367; 29.7.1989 n. 4845; 18.8.1986 n. 5078.



inseriti e ancora visibili (v. foto allegate alla CTU). Di conseguenza, si può escludere che quei manufatti siano stati costruiti a cura e spese del [redacted] al solo scopo di consolidare l'edificio condominiale, come ipotizzato dal convenuto.

Per altro, proprio perché le due strutture erano inserite nell'edificio distrutto come pareti di contenimento delle scale, è escluso (o almeno non è dimostrato) che l'originaria funzione sia mai stata quella di offrire un sostegno all'edificio vicino. Al più, come ha evidenziato il CTU, tali strutture sono state mantenute per cautela, ossia per l'eventualità che con il tempo esse abbiano assunto quella funzione, di compensare la perdita di stabilità da parte dell'edificio in aderenza. Tuttavia, se anche così fosse, la conseguenza (come si è detto sopra con riferimento al muro) è che il sig. [redacted] quando vorrà abatterle, dovrà tenere conto di quella funzione e provvedervi con la necessaria cautela, ma certo, finché si asterrà dal demolirle - onde favorire le esigenze di sostegno del vicino - non potrà farsi carico anche della manutenzione delle strutture stesse.

E' il [redacted] piuttosto, a dover provvedere al consolidamento del proprio muro, al fine liberare il vicino dall'onere di mantenere le strutture in questione.<sup>2</sup>

Si aggiunga che nessun obbligo nei confronti del [redacted] discende dal contratto di compravendita del 30.3.1977 tra l'originario proprietario e un dante causa del convenuto (allegato alla relazione del CTU 5.1.2003), a cui il [redacted] è rimasto estraneo. Inoltre, in tale contratto (pag. 5) si afferma che i due speroni in muratura esistenti sul terreno oggetto della compravendita sono inamovibili, perché aventi la funzione di sostegno del frontespizio dello stabile confinante, e dunque, al più, da tale contratto discenderebbe impedimento a rimuovere gli speroni, ma nessun obbligo di conservarli in efficienza ad esclusivo beneficio dei vicini.

In conclusione, le domande di parte attrice vanno tutte respinte.

---

<sup>2</sup> Si veda per un caso non dissimile da quello per cui è causa Cass. 17.10.1974 n. 2896: "Il fatto che un edificio, nel corso del tempo, perda la propria stabilità e trovi compenso al deficitario equilibrio nell'appoggio all'edificio aderente costituisce una situazione illecita, perché lesiva della proprietà contigua; di conseguenza, il proprietario dell'edificio instabile, se non titolare di una *servitus oneri ferendi*, non può opporsi a che il vicino demolisca l'edificio aderente, ma anzi ha il dovere di provvedere a proprie cura e spese affinché la demolizione possa essere compiuta dal vicino senza pericolo".



Le domande riconvenzionale sono inammissibili perché il [redacted] è costituito oltre il termine previsto a pena di decadenza dall'art. 167 c.c.; infatti, la prima udienza era fissata in atto di citazione al 15.1.2004, è stata rimandata ai sensi dell'art. 168 bis quarto comma cpc al 21.1.2004 e il convenuto si è costituito il 14.1.2004. Peraltro, quelle domande non sono state coltivate dal convenuto e non hanno comportato alcuna attività processuale rilevante per l'istruttoria o per la controparte (che si è limitata, fondatamente, ad eccepire la tardività), sicché non se ne deve tenere conto ai fini della pronuncia sulle spese di lite.

Le spese seguono la soccombenza.

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta o comunque assorbita, così decide:

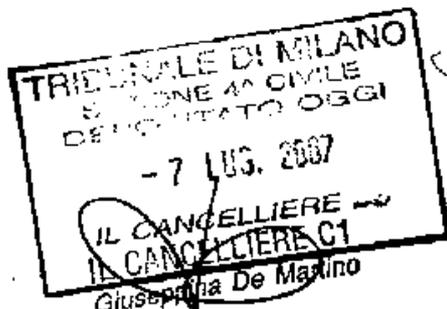
respinge le domande del [redacted] attore;

dichiara inammissibili le domande riconvenzionale del convenuto;

condanna il [redacted] attore alla rifusione a favore del convenuto delle spese di lite, che si liquidano in € 7.158,81 (di cui € 194,91 per spese, € 1.2340,13 per diritti, € 4.960,00 per onorari, € 773,77 per rimborso forfetario spese generali) oltre IVA e CPA sugli importi imponibili;

pone le spese di CTU (di questo giudizio e dell'ATP) definitivamente a carico del [redacted] attore, condannandolo a rimborsare alla controparte quanto da questo eventualmente anticipato a tale titolo.

Così deciso in Milano il 25.6.2007



Il Giudice  
dott. Lucia Formica