



Sent 8051/06  
60/14/06

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE IV

Il giudice, dott.ssa Maria Luisa Padova, ha pronunciato  
la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n. ~~4222/00~~ <sup>22120/01</sup> R.G. promossa

DA

[REDACTED]  
[REDACTED] con l'Avv. [REDACTED]  
presso il suo Studio in [REDACTED] Via [REDACTED]  
elettivamente domiciliate

- attrici -

CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED] con gli avv. [REDACTED]  
[REDACTED] presso il loro Studio in [REDACTED]  
elettivamente domiciliati

- convenuti -

Conclusioni (in allegato):

### **Svolgimento del processo.**

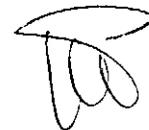
Con atto di citazione notificato il 10 aprile del 2001 [redacted] hanno convenuto in giudizio [redacted]. Le attrici hanno rappresentato di essere proprietarie, la prima, di un immobile indicato al [redacted] e [redacted] del Catasto Comunale di [redacted] la seconda, di un edificio (indicato in corso di causa come [redacted] adiacente al [redacted] entrambi confinanti con il [redacted] di proprietà dei convenuti.

In base ad una concessione edilizia rilasciata dal Comune di [redacted] nel gennaio del 2000, i convenuti avrebbero proceduto ad edificare due immobili sul terreno di loro proprietà (adibiti a boxes) in violazione delle distanze minime tra costruzioni previste dalla regolamentazione amministrativa integrante la disposizione di cui all'art. 873 c.c. Le attrici hanno chiesto previa disapplicazione dell'atto amministrativo illegittimo, la condanna di [redacted] alla demolizione delle autorimesse private edificate, nonché al risarcimento del danno, da determinarsi in corso di causa.

Entrambi i convenuti si sono costituiti, chiedendo il rigetto delle domande avanzate nei loro confronti, poiché gli edifici in questione erano stati realizzati nel rispetto della normativa vigente in tema di distanze tra fabbricati e distanze dal confine, come regolamentate dalle disposizioni civilistiche ed amministrative locali. Verificata la regolare instaurazione del contraddittorio, all'udienza del 16 gennaio 2002 le parti hanno chiesto termine per il deposito di memorie istruttorie, in esito alle quali il giudice ha disposto procedersi a consulenza tecnica d'ufficio. All'udienza del 25 marzo 2003, parte attrice ha chiesto chiarimenti sull'elaborato peritale depositato, formulando alcune osservazioni, poi ribadite nei successivi scritti difensivi. Invitato il consulente a fornire i chiarimenti necessari, ed assegnato alle parti termine per il deposito di note di replica, all'udienza del 30 marzo 2006 le parti hanno precisato le rispettive conclusioni, rinunciando al deposito di conclusionali e repliche, e la causa è stata trattenuta in decisione.

### **Motivi della decisione.**

La consulenza tecnica d'ufficio, svolta nel corso dell'istruttoria, ha apportato fondamentali chiarimenti sia in ordine alla normativa di carattere amministrativo



applicabile al caso di specie, sia in relazione all'effettivo stato dei luoghi.

Deve da subito precisarsi che l'operato del tecnico nominato dal Tribunale è connotato dai caratteri della precisione e della chiarezza, oltre all'essere corredato da particolareggiata documentazione, anche fotografica; sicché devono senz'altro essere considerati attendibili gli accertamenti svolti ed ivi resocontati, sicuramente utilizzabili al fine della valutazione della fondatezza delle pretese attoree in questa sede processuale azionate.

Per quanto attiene alla normativa di carattere amministrativo, rilevante ai fini della disciplina della distanza tra fabbricati nel Comune di ██████████, il consulente ha rappresentato che, all'epoca della richiesta e del rilascio della concessione edilizia al fine della realizzazione delle opere oggetto di causa (risalenti al 1999), risultava vigente l'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione al PRG.

Al punto 2 dell'articolo appena menzionato è previsto che *"in tutte le (altre) zone è prescritta la distanza minima tra le pareti finestrate e non finestrate, di edifici in un unico lotto, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di metri 10, con la precisazione che questa norma si applica solo nel caso di prospicienza diretta"*.

Diversamente dalla prospettazione fornita dalla parte convenuta, non è applicabile al caso di specie la norma attinente alla distanza minima dai confini di proprietà (articolo 13 bis, al cui punto 1 si stabilisce che *"negli interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di metri 5"*).

Invero, salva la possibilità ivi prevista di costruire in aderenza all'edificio posto sul confine, preesistente e con pareti non finestrate, la sussistenza di un fabbricato appartenente al proprietario del fondo limitrofo impone l'applicazione dell'apposita disciplina della distanza, appunto, tra i fabbricati, ovvero, in altri termini, della necessità di creazione della "intercapedine" tra gli edifici, prevista nell'interesse generale da tale regolamentazione di carattere pubblico e pertanto inderogabile.

Ciò premesso, per quanto riguarda la costruzione indicata all'allegato 1 della consulenza tecnica d'ufficio come "box n. ██████", ovvero sia la costruzione posta sul lato ovest del cortile di proprietà dei convenuti, parzialmente

interrata, la stessa è stata costruita utilizzando, quale parete sud del nuovo edificio, un muretto in cemento già esistente (confronta doc. [redacted] fascicolo convenuti) al momento dell'inizio dei lavori. Più precisamente, la costruzione in cemento è avvenuta in aderenza al muro predetto, senza alcun innalzamento, in estensione verso il lato nord, completamente sulla proprietà degli odierni convenuti.

Con una interpretazione che in questa sede si ritiene di condividere, la Suprema Corte di Cassazione (sent. n. 5828 del 1996), proprio nell'ambito della definizione del concetto di "costruzione" che qui interessa, ha statuito che in tanto rileva la modificazione della volumetria di un fabbricato, che comporti l'aumento della sagoma di ingombro, ai fini della disciplina di cui all'art. 873 c.c., in quanto essa incida direttamente sulla situazione di distanza tra gli edifici esistenti. Poiché l'edificazione del fabbricato *de quo* non ha comportato alcuno spostamento del muro preesistente, in pregiudizio della distanza tra quest'ultimo e l'immobile di cui al mappale 43, non appaiono sussistenti gli estremi perché nella fattispecie possa riconoscersi una edificazione rilevante ai sensi della normativa sopra richiamata. Pertanto, con riferimento a tale immobile, la domanda avanzata da [redacted] deve essere rigettata.

A diverse conclusioni deve invece giungersi con riferimento alla costruzione indicata come "box" [redacted] nell'allegato 1 alla consulenza tecnica d'ufficio, ovvero sia del fabbricato posto sul lato est del cortile di proprietà di parte convenuta.

Occorre anzitutto precisare che la recinzione con inferriata, delimitante la porzione di suolo indicata al sopra citato allegato 1 come "cortiletto di terzi" (ossia il muretto che racchiude lo spazio intorno alla finestra), ai sensi del disposto di cui all'articolo 878 c.c. non è considerata per il computo della distanza indicata dall'articolo 873 c.c., in quanto avente esclusiva funzione di delimitazione dei confini delle proprietà limitrofe (si precisa peraltro sul punto che il consulente tecnico ha rappresentato a pag. 14 del proprio elaborato che dalla documentazione catastale tale "cortiletto" risulterebbe interamente parte del mappale [redacted] di proprietà delle attrici).

Considerando pertanto come punto di riferimento le pareti degli edifici prospicienti, il c.d. "box" [redacted] risulta posto, partendo da est, alla distanza di 6,92 metri

rispetto al muro diroccato, senza aperture, appoggio di tettoia in ondulato, del mappale [redacted] di proprietà [redacted] alla distanza di 8,74 metri dal muro, con finestra inferriata, ancora insistente sul mappale [redacted] di proprietà [redacted] alla distanza di 8,35 metri dalla parete non finestrata di proprietà [redacted] (deve precisarsi, quanto ai mappali di proprietà delle attrici, che dal documento [redacted] del fascicolo di parte emerge che il mapp. [redacted] è immediatamente affiancato dal mapp. [redacted] anch'esso identificativo della parete in esame, rilevante per la distanza minima).

La parete posta a sud dell'immobile suddetto è stata edificata in violazione della distanza tra costruzioni imposta dal regolamento locale in principio richiamato, che invece indica in 10 metri il minimo distacco tra pareti prospicienti.

Il provvedimento amministrativo concessorio, incidentalmente conosciuto in questa sede, ai sensi dell'articolo 5 L.A.C. deve essere disapplicato in questa parte in quanto illegittimo e, conseguentemente, deve essere ordinato ai convenuti l'arretramento della suddetta parete, sino al raggiungimento della distanza di metri di 10 dal muro posto a nord ed insistente sui mappali [redacted] quest'ultimo anche indicato nella consulenza tecnica d'ufficio quale proprietà [redacted]. In riferimento alla richiesta riduzione in pristino stato, deve peraltro precisarsi che *"il diritto del soggetto leso nel proprio diritto alla distanza non può comportare la soppressione totale della costruzione, ma soltanto la eliminazione di quella parte che è in contrasto con le disposizioni di legge"* (cass. n. 3139 del 1957).

Quanto alla richiesta di risarcimento del danno, parte attrice non ha effettuato alcuna allegazione a riguardo, sicchè tale domanda non può trovare accoglimento.

La parziale soccombenza di parte convenuta (art. 91 c.p.c.) impone che la stessa sia condannata al rimborso delle spese processuali sostenute da parte attrice in ragione di un terzo, tale porzione liquidata come in dispositivo.

#### **P.Q.M.**

Il giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] e [redacted] in contraddittorio con [redacted] e [redacted], disattesa o assorbita ogni diversa istanza od eccezione

#### **condanna**

[redacted] e [redacted] all'arretramento del lato sud dell'immobile adibito ad autorimessa privata,

sito sul lato est del fondo di cui al foglio [redacted]  
del Catasto Comunale di [redacted] (anche indicato  
all'allegato n. [redacted] della relazione di consulenza tecnica  
dep. 20/2/03 quale "BOX [redacted] sino alla distanza di metri  
10,00 dagli edifici immediatamente prospicienti di  
proprietà delle attrici;

**condanna**

[redacted] al rimborso, in favore  
di [redacted] e [redacted], di un terzo  
delle spese processuali da queste sostenute, liquidate in  
tale frazione in complessivi Euro [redacted] oltre IVA e  
CPA.

Milano il

Il Giudice  
Maria Luisa Padova

*M. L. Padova*

