

Sentenza n.

N. 882/99 R.G.

N. Reg. Dep.

Sent. 2413/07  
Reg. 1848/07



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Tribunale di Milano**  
**IV Sezione Civile**

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico  
ha pronunciato la seguente

**s e n t e n z a**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

██████████ (C. ██████████) elettivamente domiciliata  
in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 18 presso lo studio dell'Avv. Paola Mina che la  
rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

c o n t r o

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente  
domiciliato in Milano, via B. Cellini n. 8 presso lo studio dell'Avv. Giovanna Creti  
che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione  
e risposta

- CONVENUTO -

**Conclusioni:** come da fogli di seguito allegati.

### **Svolgimento del processo.**

Con atto di citazione ritualmente notificato la signora **[REDACTED]**, proprietaria di un edificio sito in Milano, via Mantegazza n. 5/2, conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano il signor **[REDACTED]**, proprietario dell'edificio contiguo, per sentir dichiarare l'illegittimità della sopraelevazione eseguita nel '92 dal convenuto in appoggio al muro di proprietà dell'attrice ed in assenza della necessaria autorizzazione da parte di quest'ultima, con conseguente richiesta di abbattimento dell'opera ovvero -in subordine- di condanna del **[REDACTED]** al pagamento degli indennizzi di cui all'art. 874 c.c. pari alla metà del valore del muro o della parte di muro resa comune e alla metà del valore del suolo sui cui ha costruito.

Chiedeva inoltre la condanna del convenuto ad eseguire le opere necessarie ad impedire l'accesso dalla nuova costruzione alla proprietà confinante mediante installazione di una protezione divisoria (cancellata a raggiera di lato non inferiore a due metri) da collocare sul parapetto del terrazzo di parte attrice sì da impedire il passaggio tra le due proprietà ed infine l'adozione, ai sensi dell'art. 901 c.c., di un'ulteriore inferriata da apporre in corrispondenza alla luce aperta sul tetto di nuova costruzione.

Costitutosi in giudizio, il **[REDACTED]**, dichiaratosi proprietario dell'edificio contiguo a quello di proprietà **[REDACTED]** in quanto costruito sulla linea di confine dei fondi finitimi sui quali gli stabili risultano incorporati, contestava la sussistenza degli elementi di fatto descritti nell'atto introduttivo non avendo l'attrice dimostrato la titolarità in via esclusiva del muro e la natura della nuova costruzione definita in appoggio e non, come ritenuto dal **[REDACTED]**, in aderenza al muro in quanto relativa a sopraelevazione pari a mt. 1,60 riguardante edificio costruito sul confine dei fondi contigui del tutto autonomo dal punto di vista statico, strutturale e funzionale rispetto all'edificio confinante.

Chiedeva pertanto il rigetto delle domande attoree evidenziando la legittimità della sopraelevazione costruita nel pieno rispetto dell'art. 877 c.c. e delle norme amministrative nonché la natura di veduta e non di luce dell'apertura realizzata sul tetto.

Con riferimento alle opere da eseguire per non danneggiare il vicino, ribadiva la sua disponibilità –già manifestata ma non accolta da controparte in occasione della conciliazione in sede non contenziosa- ad erigere una cancellata di dimensioni inferiori a quella richiesta dall'attrice e comunque non superiore alla misura di un metro.

Chiedeva infine in via riconvenzionale subordinata, nella denegata ipotesi di riconosciuta sussistenza dei presupposti di cui all'art. 874 c.c., previa pronuncia di sentenza costitutiva di comunione forzosa della porzione di muro posto sul confine dei fondi di causa, condannare il convenuto a pagare a favore dell'attrice le indennità dovute ed ancora, in via riconvenzionale, condannare la ██████ ad eseguire ex art. 874 c.c. le opere necessarie ad impedire l'accesso alla proprietà ██████ dal lato nord-est della proprietà ██████ a seguito della trasformazione del sottotetto in abitazione con formazione di terrazzo realizzata dall' attrice e condonata il 20/5/96 nonché a rendere conforme alle prescrizioni di cui all'art. 901 c.c. una finestra aperta a ridosso del muro divisorio lato Nord.

Il Giudice, esperito il tentativo di conciliazione che portava alla formulazione di varie proposte transattive tutte non andate a buon fine, concedeva termini per deduzioni istruttorie ai sensi dell'art. 184 c.p.c. e, riservata al prosieguo ogni decisione in ordine alle prove articolate dalle parti, disponeva CTU volta a verificare le modalità di costruzione della sopraelevazione, le caratteristiche di luce o di veduta dell'apertura ricavata sul tetto di proprietà del convenuto e di quella ricavata dall'attrice sulla parete lato Nord.

All'esito, sulla concorde richiesta dei procuratori delle parti, veniva disposto un supplemento di CTU volta a determinare il valore del suolo e del muro.

Con ordinanza riservata del 22/5/03 il Giudice non autorizzava il deposito della documentazione prodotta da parte attrice all'udienza del 26/6/02, fissando udienza di precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa veniva rimessa sul ruolo per la convocazione del CTU, nel contraddittorio delle parti e dei loro CTP, al fine di acquisire elementi tecnici necessari per la decisione.

Il Giudice, dato atto dell'assenza del CTU, invitava le parti a valutare la possibilità di addivenire a soluzioni conciliative atte ad evitare l'aggravio dei costi e l'inevitabile protrarsi dei tempi di causa legati alla necessità di disporre una integrazione della consulenza e a scongiurare nuove possibili iniziative giudiziarie sulla scorta degli scenari emersi all'esito degli acquisiti accertamenti peritali.

Stante l'infruttuoso tentativo di conciliazione, veniva disposta CTU volta ad individuare le caratteristiche tecniche di strutture antintrusione idonee allo scopo e ad accertare la distanza della finestra aperta dall'attrice sul muro lato Nord nonché il rispetto delle norme regolamentari, tenuto conto dell'epoca di costruzione degli edifici.

All'esito del deposito dell'elaborato, il Giudice fissava udienza per la precisazione delle conclusioni e, alla scadenza dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., tratteneva la causa in decisione.

#### **Motivi della decisione.**

La domanda svolta dall'attrice diretta ad accertare la illegittimità della sopraelevazione asseritamente eseguita dal convenuto in deroga all'art. 874 c.c. è infondata e va pertanto respinta.

Gli accertamenti peritali contenuti nell'elaborato depositato il 16/4/02 hanno consentito in primo luogo di fare chiarezza in ordine al presupposto richiesto dall'art. 874 c.c., norma invocata da parte attrice, e cioè in relazione all'altruità del muro.

A seguito dei rilievi, delle misurazioni e dei riscontri acquisiti, il CTU ha infatti concluso, con argomentazioni scevre da censure, non contestate dalle parti e condivise dai rispettivi CTP, che il muro unico di fabbrica posto tra gli edifici di proprietà dell'attrice e del convenuto, realizzato in mattoni pieni e malta per un'altezza di mt. 14, è completamente ubicato nella proprietà di quest'ultimo.

Si è accertato in particolare che la sopraelevazione effettuata dal [REDACTED] è stata realizzata in appoggio al muro precedentemente sopraelevato dalla [REDACTED] da quota + 11 m. a quota +14 m. sul preesistente muro di fabbrica del convenuto interamente insistente sul fondo di sua proprietà.

Ne consegue pertanto che l'intero muro di confine, contrariamente a quanto sostenuto dall'attrice, è di proprietà del convenuto in quanto costruito dallo stesso, in origine e sino all'altezza di m. 11, interamente sul proprio suolo e prima dell'intervento edificatorio realizzato dall'attrice.

Dall'esame degli atti di fabbrica reperiti presso i competenti uffici, è risultato infatti che la [REDACTED] ha edificato il proprio edificio in appoggio, sino alla quota di 11 m., al muro di fabbrica dell'edificio di parte convenuta posizionato, come già detto, sul confine ed insistente sul fondo del convenuto; ha poi sopraelevato il proprio immobile oltre la quota di colmo di parte convenuta sita a + 11 m. - portandola da +11 m. a +14 m.- costruendo in sopraelevazione sul muro di fabbrica dell'edificio del convenuto precedentemente edificato ed interamente insistente sul fondo di proprietà di quest'ultimo.

Da tali premesse discende che la costruzione in appoggio realizzata dall'attrice per mt. 11 è illegittima in quanto effettuata senza aver prima richiesto la comunione forzosa del muro e pagato le relative indennità.

Escluso inoltre il ricorso a presunzioni di comunione -essendo risultata la titolarità del muro in capo al ██████████ che costruì per primo- occorre anche osservare che la successiva sopraelevazione di m.4 effettuata dall'attrice nel '49 non le ha attribuito, contrariamente a quanto dalla stessa sostenuto, la proprietà di quella parte di muro costruito su preesistente muro di proprietà altrui e ciò in base al principio dell'accessione ex art. 934 c.c. a favore dell'originario unico proprietario (██████████) ed in assenza di domande di usucapione o ex art. 936 c.c. non formulate dall'attrice nel presente giudizio.

Ne discende pertanto il rigetto anche della domanda formulata in via subordinata sub 1) dalla Ferrario diretta ad ottenere la condanna della controparte alla corresponsione di un indennizzo pari a metà del valore della parte di muro interessata dalla sopraelevazione realizzata nel '92 dal convenuto e alla metà del valore del suolo, trattandosi di sopraelevazione edificata sul muro e sul suolo di (esclusiva) proprietà dello stesso.

D'altro canto l'attrice non ha provato il titolo idoneo a superare la proprietà esclusiva del muro e del suolo in capo al ██████████ non avendo sotto questo profilo alcun rilievo giuridico l'atto di compromesso provvisorio (allegato 3 alla CTU Brean dep. 16/4/2002), privo di data certa e di ratifica successiva, che avrebbe dovuto essere riversato su atto notarile e la cui riferibilità al muro di causa appare dubbia (cfr. sul punto le osservazioni contenute a pag. 49 dell'elaborato del CTP Geom. Zanotta che lo ritiene da riferire al muro lato sud della ex proprietà Ripamonti).

Va del pari respinta la domanda attorea sub 2) volta a far apporre una grata (per altro collocata dal convenuto in corso di causa mediante inferriata bloccata da lucchetto) trattandosi di luce che si apre sul proprio cielo e non sul fondo del vicino e nei confronti della quale non può pertanto essere invocata la disciplina di cui agli artt. 901 e 902 c.c.

Può viceversa trovare accoglimento la domanda formulata sub 3) diretta ad ottenere la realizzazione, da parte del convenuto, di una protezione divisoria avente le caratteristiche tecniche indicate dal CTU Geom. Colombo a pag. 5 della sua relazione da posizionare sul parapetto del terrazzo di proprietà dell'attrice, agevolmente raggiungibile dalla sopraelevata proprietà [redacted], al fine di impedire illecite intrusioni.

Passando all'esame delle domande svolte in via riconvenzionale dal [redacted] va accolta quella diretta ad ottenere l'installazione di un'inferriata antintrusione sul muro divisorio posto a nord che abbia le caratteristiche indicate dal CTU a pag. 6 della relazione depositata il 23/5/2006, idonea a scongiurare pericoli di intrusioni dalla proprietà [redacted] quella [redacted]

Quanto all'ulteriore domanda di condanna della [redacted] ad eseguire le opere necessarie a rendere la vetrata sita al primo piano dell'autorimessa di sua proprietà conforme alle prescrizioni di cui all'art. 901 e 902 c.c., trattasi -come si evince dalle caratteristiche strutturali della stessa e come affermato nelle loro conclusioni da entrambi i consulenti- di un'unica luce irregolare che invade il fondo del convenuto per circa 14 cm. e che appare priva dei requisiti previsti dall'art. 901 c.c. in quanto posta ad un'altezza minore di due metri e mezzo dal pavimento, priva di idonea inferriata volta a garantire la sicurezza del vicino e di grate fisse in metallo con maglie inferiori ai tre centimetri.

Va pertanto disposta, a cura di parte attrice, la regolarizzazione di tale luce che dovrà essere resa conforme alle prescrizioni di cui all'art. 901 c.c. secondo le

indicazioni tecniche fornite a pag. 8/9 della relazione peritale depositata il 23/5/06.

Sussistono giusti motivi, in considerazione della natura delle questioni trattate, per disporre l'integrale compensazione fra le parti delle spese di lite e di quelle relative alle espletate CTU.

**P. Q. M.**

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, respinta ogni ulteriore, diversa e contraria istanza, difesa ed eccezione e definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe così provvede:

- 1)** rigetta la domanda formulata in via principale dall'attrice [REDACTED] e le domande dalla stessa proposte in via subordinata sub 1) e 2) in quanto infondate;
- 2)** in accoglimento della domanda attorea formulata sub 3) condanna [REDACTED] a realizzare un'inferriata antintrusione avente le caratteristiche tecniche indicate dal CTU Geom. Colombo a pag. 5 punto 1) della relazione in atti depositata il 23/5/2006 da posizionare sul parapetto del terrazzo di proprietà dell'attrice;
- 3)** accogliendo le domande svolte dal convenuto in via riconvenzionale, condanna [REDACTED] a realizzare un'inferriata antintrusione avente le caratteristiche tecniche indicate dal CTU Geom. Colombo a pag. 6 punto 2) della relazione in atti depositata il 23/5/06 da posizionare sul muro divisorio posto a Nord nonché ad effettuare gli interventi necessari a rendere conforme alle prescrizioni di cui all'art. 901 c.c. la luce irregolare sita al primo piano dell'autorimessa di proprietà dell'attrice secondo le indicazioni tecniche fornite a pag. 8/9 della relazione peritale depositata il 23/5/06;
- 4)** dichiara le spese di lite e quelle delle espletate CTU interamente compensate fra le parti.

Così deciso in Milano, il 26 febbraio 2007.

Il Giudice  
Dr. Laura Tragni

