

Sent. 2789/07
Rep. 2172/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 9 novembre 2006 ed introitata per la decisione in data 29 gennaio 2007, promossa

DA

[redacted] C.F. [redacted]
[redacted] C.F. [redacted]

elettivamente domiciliati in piazza Duse nr. 3, Milano, presso lo studio degli Avvocati Marco Gelmetti ed Emanuele Ratto, che li rappresentano e difendono per delega a margine del ricorso pre reintegrazione nel possesso,

ATTORI

CONTRO

[redacted] C.F. [redacted]
[redacted] C.F. [redacted]

elettivamente domiciliati in piazza Castello nr. 2, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Pasquale Iannotta, che li rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTI

Oggetto: procedimento possessorio

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso per la reintegrazione e manutenzione del possesso depositato il 17 febbraio 2004, i coniugi [REDACTED] e M [REDACTED] esponevano di essere proprietari di una unità immobiliare al primo piano del complesso condominiale di via Volvinio nr. 33, Milano, costituito da un edificio residenziale e da un capannone, costruito in appoggio al primo fabbricato, che, fino a qualche tempo prima aveva ospitato un pubblico esercizio.

Questo ultimo corpo di fabbrica era di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Costoro nel settembre 2003 avevano avviato lavori di ristrutturazione del "corpo basso", per trasformarlo in tre unità immobiliari destinate a casa di civile abitazione.

Riferivano i ricorrenti che tale costruzione era originariamente sormontata da un tetto a due falde, posto ad un'altezza tale da consentire l'esercizio di una veduta libera, sia diretta sia obliqua, dalle finestre del loro appartamento ubicate sul lato dell'edificio residenziale che fronteggia il cortile condominiale, mentre la falda del tetto del "corpo basso" andava ad appoggiarsi sul muro condominiale del fabbricato residenziale circa 85 cm. sotto il davanzale delle finestre del loro appartamento.

Per effetto dell'intervento edilizio qui considerato era stata rimossa la vecchia copertura a due falde ed era stata ricostruita una copertura ad una sola falda, che aveva eliminato la veduta di cui i coniugi I [REDACTED] godevano dalle finestre che consentivano l'affaccio sul "corpo basso", con conseguente privazione di aria e luce.

In particolare, la quota di gronda della nuova copertura era stata elevata di circa 60 cm., mentre la quota di colmo era stata elevata di circa 120-130 cm., fino a mt. 7,45/7,50 sopra il piano di marciapiede. La conseguenza era che la nuova gronda del corpo basso era stata posta solo 25 cm. circa sotto il davanzale delle finestre dei ricorrenti.

In tale condotta erano ravvisate violazioni delle norme di cui all'art. 907 I e III comma cc, nonché dell'art. del 27.1 del regolamento edilizio di Milano, che prescrive che "negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a 3 m." e dell'art. 9.2 del d.m. nr. 1444/1968, applicabile nel caso di specie, per il quale "è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti".

Si osservava, in particolare, che la sopraelevazione della falda del tetto del "corpo basso" in violazione delle distanze stabilite dall'art. 27.1 del regolamento edilizio di Milano era avvenuta senza che ricorresse alcuna delle condizioni previste dallo stesso regolamento edilizio per legittimare la deroga alla su ricordata disposizione.

Sostenevano anche i ricorrenti che, sebbene l'intervento edilizio fosse stato qualificato come recupero abitativo di sottotetti e, come tale, assoggettato alle disposizioni della l.Reg. Lombardia nr. 15/1996, che ammette il recupero di sottotetti "anche... in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti ed adottati", tale deroga non avrebbe potuto estendersi anche alle disposizioni dell'art. 27.1 del regolamento edilizio, non qualificabile come "strumento urbanistico generale" e men che meno alle disposizioni, aventi valore di legge ordinaria, contenute nel codice civile.

Su questi presupposti i ricorrenti asserivano di essere stati privati tanto del possesso della servitù di veduta di cui godevano anteriormente all'intervento edilizio, quanto del possesso della porzione di muro condominiale occupata senza titolo dalla sopraelevazione per cui è causa e chiedevano, pertanto, la riduzione in pristino del manufatto edificato in violazione di tali disposizioni normative, con il ripristino dello *status quo ante* e la condanna dei coniugi [redacted] al risarcimento dei danni.

All'udienza del 5 marzo 2004, fissata per la discussione sulla domanda di tutela possessoria sommaria si costituivano i predetti, contestando l'esattezza della ricostruzione dei fatti di causa contenuta nel ricorso introduttivo.

Si chiariva, in particolare, che la falda destra del tetto del "corpo basso" era stata sempre appoggiata al muro condominiale, a ridosso delle finestre dei ricorrenti, che non avevano mai goduto di veduta libera, ma avevano sempre affacciato sul tetto del "corpo basso".

I resistenti, dovendo rifare il tetto ammalorato per vetustà, avevano deciso di recuperare il sottotetto del "corpo basso", ricavandone unità immobiliari ad uso residenziale, in base alla vigente normativa regionale.

A tal fine avevano presentato una prima denuncia di inizio attività (d.i.a.) per opere interne, volte ad abbassare la quota della soletta che all'interno del "corpo basso" separava l'originario sottotetto dal locale sottostante.

Successivamente avevano presentato una seconda d.i.a. relativa al rifacimento del tetto ed al recupero del sottotetto.

Nell'ambito di tali lavori la situazione non era stata modificata in maniera rilevante per l'applicazione delle norme invocate dai ricorrenti.

In particolare, l'altezza della falda del tetto ricostruito era uguale a quella originaria, salvo un minimo incremento di 5-8 centimetri, dovuto alla necessità di coibentare la nuova copertura; l'innalzamento della falda del tetto era avvenuta ben oltre la distanza di tre metri dalla veduta dei ricorrenti e, pertanto, l'altezza e la forma della nuova falda dovevano considerarsi irrilevanti per il disposto dell'art. 907 cc.

Sostenevano i resistenti che, in assenza di un titolo costitutivo, i ricorrenti potevano, al più, aver usucapito una servitù di veduta sul fondo vicino e, pertanto, non potevano pretendere in questa sede la tutela del possesso della veduta in misura più estesa rispetto a quanto in precedenza usufruito. Essendo pacifico che la falda del tetto originariamente era appoggiata al muro condominiale sotto le finestre dei sigg.ri [REDACTED] di, se ne sarebbe dovuto ricavare che, avendola i ricorrenti ricostruita nella stessa posizione ed alla medesima altezza, non vi sarebbe stata alcuna lesione della servitù di veduta.

La collocazione della cuspidi del tetto rifatto ad oltre tre metri dalla veduta escludeva ogni possibile violazione dell'art. 907 cc.

Il fatto che già in precedenza la falda del tetto del "corpo basso" fosse appoggiata alla facciata condominiale dell'edificio "alto" faceva venir meno la fondatezza dei rilievi in ordine alla illegittima occupazione di tale muro.

Infine, si contestava la correttezza dei rilievi in ordine alle presunte violazioni dell'art. 27.1 del regolamento edilizio milanese e dell'art. 9.2 del d.m. nr. 1444/1968. La prima disposizione, infatti, attiene alle nuove costruzioni e non alle ristrutturazioni, categoria di interventi edilizi alle quali sono assimilati i recuperi abitativi dei sottotetti.

La seconda disposizione, infine, non avrebbe potuto essere considerata immediatamente precettiva nei rapporti fra privati, ma rivolta solo ai Comuni nell'imporre determinati limiti edilizi nella formazione o revisione degli strumenti urbanistici.

In ogni caso, in assenza di nuove costruzioni e di pareti prospicienti degli stessi, non vi sarebbero stati, ad avviso dei resistenti, i presupposti di fatto per l'applicazione del d.m. 1444/1968.

A seguito della discussione fra le parti era ravvisata l'opportunità di una CTU ricognitiva dello stato dei luoghi, in risposta al quesito assegnato nell'udienza del 17 marzo 2004.

Depositata il 21 maggio 2004 la relazione di CTU, all'udienza del 3 giugno 2004 era la riservata la decisione sulla domanda di tutela possessoria sommaria dei sigg.ri [REDACTED] che era rigettata con le motivazioni che, per chiarezza e comodità espositiva conviene riportare integralmente:

"Sulla violazione dell'art. 907 I comma cc

Non sussiste la violazione ipotizzata perché, come chiarito dalle misurazioni effettuate dal CTU, l'originario tetto a due falde, che si innalzava fino al colmo a mt. 3,00 di distanza dalle vedute dei ricorrenti e ad una quota di mt. 6,45, è stato sostituito da un tetto ad una falda a linea spezzata, con una cuspidi a distanza variabile da mt. 3,07 a mt. 3,13 dalla faccia esteriore del muro dei ricorrenti e ad un'altezza di mt. 6,56; il tetto si eleva poi fino ad una quota di mt. 7,53. Pertanto, le modifiche, obiettivamente peggiorative dell'esercizio della vista dalle finestre dei ricorrenti, sono state realizzate al di là della distanza legale ed in maniera conforme alla norma che si assume violata.

Sulla violazione dell'art. 907 III comma cc

Ha chiarito il CTU (cfr. a pag. 8 della relazione) che il muro dei resistenti è lo stesso muro dei ricorrenti e che, quindi, il fabbricato dei primi non è in appoggio a quello dei secondi, cosicché non sarebbe applicabile alla fattispecie concreta l'art. 907 III comma cc.

Ove si consideri, secondo quanto esposto nel ricorso introduttivo, che la falda del tetto dei resistenti costituisce la costruzione in appoggio al muro perimetrale del corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento dei ricorrenti, si deve rilevare che non è stato possibile per il CTU, a fronte dell'affermazione di parte resistente, secondo cui l'attuale falda si appoggia al muro perimetrale nello stesso punto in cui si appoggiava la preesistente, determinare con certezza il pregresso punto d'appoggio che, presuntivamente ed in maniera approssimativa, è stato indicato a cm. 65 sotto la soglia delle vedute dei ricorrenti; nell'attualità tale distanza è stata misurata in cm. 49 (cfr. fotografia nr. 3 allegata alla CTU). Se si considerano l'incertezza del parametro di riferimento, la modesta differenza rilevata rispetto alla precedente misura presuntiva ed approssimativa e le "tolleranze" usuali in edilizia, si può comunque escludere la sussistenza della dedotta violazione in relazione al profilo prospettato nel ricorso introduttivo.

Sulla violazione dell'art. 27.1 reg. ed. Comune di Milano

E' pacifico che la falda del tetto dell'edificio dei resistenti si appoggiava al muro perimetrale del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare dei ricorrenti già prima dei lavori per cui è causa. Sotto questo limitato profilo, pertanto, non si può sostenere che l'art. 27.1 del regolamento edilizio milanese, disposizione che si riferisce agli "interventi di nuova costruzione" sia applicabile alla fattispecie concreta. Se, più plausibilmente, si vuole qualificare come "nuova costruzione" l'innalzamento della falda del tetto al di sopra della quota massima in precedenza raggiunta, si deve osservare (v. sopra in relazione all'art. 907 I comma cc) che tale sopraelevazione è stata posta in essere ad una distanza superiore ai mt. 3,00 prescritti dall'invocata norma regolamentare.

Sulla violazione dell'art. 9.2 d.m. 2 aprile 1968

Sul punto si condividono i rilievi di parte resistente in ordine all'inapplicabilità di tale norma, che prescrive una distanza minima di 10 mt. tra "pareti finestrate e pareti di edifici antistanti". Nel caso di specie il mero innalzamento della falda del tetto non determina, quand'anche si volesse considerare "nuova costruzione" la sopraelevazione, uno stato dei luoghi caratterizzato dal fronteggiarsi di pareti antistanti ed, anzi, lo stato dei luoghi attuale (come quello preesistente) preclude in maniera definitiva la possibilità di formazione di "intercapedini nocive", in conformità alla *ratio* della norma invocata, come illustrata dalle numerose e pertinenti citazioni giurisprudenziali del procuratore dei resistenti.

Sull'occupazione del muro condominiale

I rilievi di parte ricorrente trascurano la decisiva circostanza che la falda del tetto del "corpo basso" dei resistenti si appoggiava al muro perimetrale del "corpo alto" già prima dei lavori per cui è causa. Se la doglianza si riferisce all'illegittima occupazione della porzione di muro condominiale corrispondente al più elevato punto d'appoggio della falda, valgono qui le considerazioni già esposte con riferimento alla dedotta violazione dell'art. 907 III comma cc, alle quali, per brevità, ci si richiama. E' significativo notare, del resto, che l'assemblea condominiale, sulla scorta di un parere legale e di un parere tecnico, aveva ritenuto, in data 20 novembre 2003, di non ritenere "configurabili attività illecite nei confronti del condominio".

All'udienza del 2 dicembre 2004, fissata per gli incumbenti ex art. 183 cpc. nel giudizio proseguito per il c.d. "merito possessorio", erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 19 maggio era ravvisata l'opportunità di disporre un supplemento di CTU sul quesito in atti specificato.

Depositata la nuova relazione peritale il 20 ottobre 2005, all'udienza del 24 novembre 2005 la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 9 novembre 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 29 gennaio 2007 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nella fase di “merito possessorio” la difesa di parte attrice ha prodotto in copia la prima denuncia di inizio attività, presentata dai convenuti il 2 dicembre 2002 ed ha esposto argomenti suggestivi a sostegno della tesi secondo cui l'intervento edilizio realizzato dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] non potrebbe essere qualificato come “recupero abitativo di sottotetti” e, quindi, ai sensi della vigente legislazione regionale come “ristrutturazione edilizia”, ma come “nuova costruzione”: ne conseguirebbe l'applicabilità delle norme (art. 27.1 del regolamento edilizio, art. 9.2 d.m. 1444/1968) alla cui stregua le opere eseguite dai convenuti, sotto vari profili, integrerebbero violazioni delle distanze legali, sì da renderne doverosa la condanna alla riduzione in pristino.

Si sostiene, in particolare, che i coniugi [REDACTED], presentando nel 2002 una d.i.a. per un intervento avente ad oggetto la demolizione del solaio con nuova ricostruzione a quota inferiore e la formazione di una scala per accesso al sottotetto uso deposito senza permanenza di persone, avrebbero posto in essere il primo atto di una manovra artificiosa per “fabbricarsi” (cfr. a pag. 6 della comparsa conclusionale) un sottotetto, in realtà inesistente, per poter, poi presentare, a brevissima distanza di tempo, (nel febbraio 2003) una nuova d.i.a. per il recupero abitativo di un sottotetto in realtà non esistente, ma realizzato *ex novo* nella prima fase di una operazione destinata a concludersi con una “nuova costruzione”, mascherata sotto le vesti del “recupero abitativo” di sottotetti.

La tesi è suggestiva e trova conforto nelle conclusioni cui è pervenuto il CTU nella seconda relazione, in risposta ad un quesito mirante appunto a verificare se lo stato di fatto del fabbricato c.d. “corpo basso” prima dell'intervento di cui alla d.i.a. del dicembre 2002 permettesse di riscontrare la preesistenza di un sottotetto, successivamente “recuperato” con la d.i.a. del febbraio 2003.

Gli argomenti con cui il CTU ha motivato la risposta negativa al quesito non paiono, tuttavia, convincenti, per le ragioni ben illustrate dalla difesa di parte convenuta, che ha osservato come il CTU si sia limitato ad estrapolare talune affermazioni contenute nella memoria del CTP di parte resistente arch. Del Vecchio, progettista delle due d.i.a. per i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], e particolarmente l'affermazione per cui la preesistente soletta, “realizzata con struttura di travi di legno, presentava un tavolato chiodato solo per alcune zone” nonché la menzione del fatto che “in alcune zone preesisteva una controsoffittatura atta ad occultare il vetusto soffitto di intonaco su inacattucciato” e del fatto che “il volume sovrastante il piano terreno prima della demolizione del

solaio in legno di cui alla d.i.a. del 2 dicembre 2002, si configurava come una grande vano il cui accesso avveniva dal tetto...”.

Da queste peculiarità dello stato di fatto, desunte da una fonte sicuramente qualificata, trattandosi del progettista delle due d.i.a. e, in qualche misura, “controinteressata”, trattandosi anche del CTP per i convenuti, il CTU aveva ricavato la conclusione che “il vano di cui si tratta non aveva nel suo insieme le caratteristiche di solaio tale da poter qualificare l’intervento edilizio eseguito come recupero abitativo di sottotetto, ma detto vano aveva le caratteristiche di intercapedine chiusa da una controsoffittatura di cannettato od incattucciato dotate di un tavolato di legno”.

La soluzione prescelta dal CTU pare eccessivamente restrittiva, perché sembra privilegiare l’elemento di ordine, per così dire “strutturale” ai fini della qualificazione di un vano come sottotetto, recuperabile, o come mera intercapedine. Non pare, tuttavia, che una valutazione, per di più alquanto sommaria, circa l’idoneità a reggere carichi ponderali di tutto o di una parte del pavimento del vano sottostante la copertura del “corpo basso” possa avere rilevanza esclusiva per il giudizio circa la preesistenza di un “sottotetto” recuperabile. Per restare su piano strettamente tecnico, ad esempio, si potrebbe valorizzare, in senso contrario, il fatto che l’ampio vano in questione, con altezze variabili fra 125 e 261 cm, fosse interamente sgombro da ostacoli strutturali e, quindi, percorribile in tutta la sua estensione, fatta salva la verifica dell’idoneità del pavimento a reggere il peso di persone.

Pare, in ogni caso, risolutivo l’argomento di ordine più strettamente giuridico, che si deve trarre dalla definizione estremamente ampia di “sottotetto”, che si trae dall’art 1 IV comma 1. Reg. Lombardia nr. 15/1996, che così qualifica “i volumi sovrastanti l’ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza”.

Ne consegue che, al limitato fine, che qui interessa, di verificare il rispetto delle distanze legali, l’intervento dei sigg.ri [redacted] e [redacted] può essere qualificato come “recupero abitativo di sottotetti”.

Risulta confermata, anche alla luce di questa ulteriore verifica critica, la premessa del provvedimento emesso in fase sommaria.

Il giudizio di “merito possessorio” non ha evidenziato altri profili di fatto tali da rendere doverosa la rimediazione delle conclusioni cui si era pervenuti all’esito della fase sommaria, del resto confermate in sede di reclamo davanti al Collegio.

L’obiettivo difficoltà di accertamento delle situazioni di fatto rilevanti per il giudizio (non agevolato dalla mancata produzione della prima d.i.a. da parte dei convenuti) e le incertezze di ordine interpretativo conseguenti all’inesistente coordinamento fra la normativa regionale in materia di recupero abitativo di sottotetti e la disciplina civilistica, costituiscono ragioni per compensare

fino alla metà, a beneficio degli attori soccombenti, le spese di lite dei convenuti, liquidate come da dispositivo e le spese per CTU, come a suo tempo liquidate.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione, ...

CONFERMA

l'ordinanza depositata il 5 giugno 2004, a conclusione della fase sommaria del procedimento possessorio;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti;

COMPENSA

fino alla metà le spese legali e per CTU dei convenuti [redacted] ed [redacted] e

CONDANNA

[redacted] e [redacted] in solido fra loro, a rimborsare ad [redacted] e [redacted] [redacted] € 40,00 per spese, € 1.800,00 per diritti, € 5.200,00 per onorari, € 875,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, € 7.915,00 oltre IVA e CPA come per legge, nonché la metà della quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU.

Così deciso in Milano, il 23 febbraio 2007.

il Giudice
Giovanni Rollero

