

Sentenza N.

N. 37100/2004

Sent. 3358/07
R. 2864/07

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice Unico, dott Walter Saresella, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 19.5.2004 a ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte di Appello di Milano

DA

A [REDACTED] ([REDACTED]), elettivamente domiciliata in Milano, via Podgora 12, presso lo studio dell'avvocato Marchetti Pia Alessio, che la rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] ([REDACTED]), elettivamente domiciliata in Milano, Galleria San Babile 4/A, presso lo studio dell'avvocato Cerami Carlo, che la rappresenta e difende per mandato in calce alla comparsa di costituzione

u

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la [REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED] srl esponendo quanto segue.

[REDACTED], in data 23.2.2004 aveva depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Milano ricorso per denuncia di nuova opera nei confronti della convenuta, assumendo di essere proprietaria di un complesso immobiliare sito in Milano, via Salaino 10, confinante ad est con un'area di proprietà della Blu Note srl, separata da un muro di cinta. La [REDACTED] aveva denunciato l'esecuzione, a partire dall'autunno 2003, da parte della [REDACTED] del rifacimento di nuovi laboratori aventi struttura ed ubicazione, rispetto al confine, diversa da quella risultante dalla DIA depositata presso i competenti uffici, la quale prevedeva la demolizione dei capannoni esistenti e la realizzazione di nuovi laboratori in aderenza al confine con altezza massima di mt 8,30 da terra.

Dalla variante al progetto originario n. 6162/2003 emergeva infatti la realizzazione di un palazzo di quattro piani, oltre a cantina ed a lastrico solare, con pareti finestrate su tutte le facciate, avente altezza complessiva di ben mt 16,60 e distanza - ad eccezione di un vano scala progettato in aderenza al muro di confine per una lunghezza di mt 2,20 a fronte dei 30 mt di larghezza complessiva dell'edificio - di soli 6 mt dal muro divisorio tra le due proprietà, in aderenza al quale si trovavano gli edifici della [REDACTED]

u

Ritenendo l'opera lesiva dei suoi diritti, la [redacted] spa proponeva ricorso ex art. 1171 c.c. lamentando la violazione delle distanze legali fra costruzioni ed in particolare la violazione dell'art. 9 comma II D.M. n. 1444/1968 (richiamato in una recente circolare del Comune di Milano come norma di riferimento nell'applicazione del punto 4 art. 4 del nuovo Regolamento Edilizio Urbano) che prescrive la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'attrice si doleva poi della violazione del diritto alla salubrità dell'ambiente dei frontisti nonché del diritto alla riservatezza (stante la natura finestrata della parete edificata a soli 6 mt. dal confine e la conseguente possibilità di affaccio). Lamentava infine il danno derivante dalle lesioni prodotte sul muro di confine e sulla parete interna dei suoi uffici, consistiti in infiltrazioni, crepe e muffe nonché l'ulteriore danno da mancato soprizzo stante la lesione del diritto della società ricorrente di procedere alla sopraelevazione dei propri uffici posti in aderenza al muro di confine secondo quanto disposto dall'art. 27, comma secondo, del Regolamento edilizio del Comune di Milano, in ragione del mancato rispetto da parte della [redacted] del limite di distanza dei 10 mt.

Si costituiva in giudizio [redacted] contestando la sussistenza della violazione della disciplina in materia di distanze tra pareti finestrate evidenziando che l'immobile della [redacted] era costituito da un edificio ad un piano in aderenza al muro divisorio; i fabbricati di proprietà della [redacted] srl (in origine costruiti in aderenza al predetto muro) erano stati oggetto di

u

ristrutturazione comportante la sopraelevazione in arretramento della struttura, fatta eccezione per il vano scala costruito in aderenza al muro.

§ [REDACTED] l'inapplicabilità della disciplina di cui all'art. 9 comma II D.M. 1444/68 -invocata da controparte- che fissa la distanza minima tra edifici e non quella dei fabbricati dal confine e richiamava invece il principio della prevenzione, applicabile anche alle sopraelevazioni, nel senso che chi sopraeleva ha l'obbligo di osservare la distanza fissata dal regolamento locale rappresentata, nel caso di specie, dal rispetto dei 3 metri dal confine con proprietà di terzi (art. 27 R.E.).

La [REDACTED], nella presente causa, in via principale, testualmente concludeva, previa declaratoria di illegittimità dell'opera di [REDACTED] nella parte in cui non rispettava la distanza di cui all'art. 9, comma secondo, DM. 1444/68 così come recepito dalla circolare n°7/2000 del Comune di Milano, tra la parete finestrata dell'opera medesima e il confine con [REDACTED] chiedendo di condannare [REDACTED] l., proprietaria dell'opera nonché dell'area, ad abbattere immediatamente l'opera realizzata sul suo fondo e/o arretrare l'opera sino al rispetto della distanza di legge tra la parete finestrata dell'opera medesima e il confine con [REDACTED] u

La convenuta chiedeva in via principale la reiezione di tutte le domande di controparte.

All'udienza in data 1.12.2004, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, l'attrice e la convenuta insistevano nelle proprie richieste ma il giudice, ritenuta la causa sufficientemente istruita e quindi matura per la decisione, rinviava all'udienza del 28.2.2007 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nella fase cautelare il GD, con provvedimento 13.4.2004 aveva ordinato la sospensione immediata dei lavori che la società [REDACTED] stava eseguendo nel cantiere di Milano, via Montevideo 11.

Considerava infatti il giudice della cautela che il danno, ad evitare il quale la norma di cui all'art. 1171 CC concedeva infatti tutela, poteva essere tanto fisico, inerente cioè alla struttura del bene del denunciante, quanto giuridico cioè inerente alle facoltà che competono al denunciante in quanto titolare di un diritto reale o possessore della cosa minacciata.

Nel caso di specie sussisteva pericolo di danno in entrambe le accezioni: sia sotto il profilo strutturale (stante le lamentate infiltrazioni lungo tutto il confine) sia sotto il profilo della tutela del diritto di proprietà, con riguardo alla possibile violazione delle norme che regolano le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee. Sotto quest'ultimo profilo infatti il richiamo contenuto nel punto 4 dell'art. 4 del Regolamento Edilizio del comune di Milano (secondo il quale restano fermi i limiti di distanza

minima tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee) è da intendersi riferito, secondo quanto chiarito dalla Circolare n. 7/00, al limite di distanza prescritto dal D.M. 1444/68, con esclusione pertanto dell'operatività del precetto residuale introdotto dall'art. 17 legge 1967/765 (c.d. legge ponte).

Andava inoltre osservato che, stando alla documentazione in atti, l'originario progetto iniziale presentato dalla ██████████ prevedeva la realizzazione di un fabbricato in aderenza al muro di confine con altezza ed ubicazione identiche a quelle dei capannoni artigianali esistenti in origine che formavano una "comunione strutturale" di un unico muro portante sul quale insistevano gli elementi del fabbricato ██████████ (danneggiati proprio a seguito delle opere di demolizione) e quelli del fabbricato F ██████████ poi demoliti.

Avendo la società resistente, con le successive varianti essenziali al progetto originario, deciso di non costruire più in aderenza (ad eccezione di un limitato tratto costituito dal vano scala), pareva riprendere pieno vigore il rilievo del valore assoluto ed inderogabile (con evidenti implicazioni in ordine alla compatibilità con la disciplina codicistica della "prevenzione") della norma speciale posta dall'art. 9 del D.M. 1968/1444 che prescrive la distanza minima fissa di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti da intendersi, nel caso di specie, con riferimento anche al confine.

Andava inoltre osservato che le varianti operate in corso d'opera configuravano varianti essenziali, in quanto incidenti sull'altezza

dell'edificio, sull'aumento dei numeri dei piani e della volumetria, non riducibili a mere opere di ristrutturazione ma integranti gli estremi di un intervento di nuova costruzione.

Il Provvedimento del GD veniva reclamato ed il Collegio, con provvedimento 18.5.2004 revocava l'ordine di sospensione dei lavori nei confronti di [REDACTED] e ne consentiva la prosecuzione, subordinandola però all'arretramento della porzione di parete antistante il muro di cinta, e non sopraelevata rispetto ad esso, alla distanza di 10 metri dal medesimo muro di cinta o, in alternativa, alla muratura delle finestre ubicate nella medesima porzione di parete.

Lo scrivente giudice condivide le motivazioni di fatto e di diritto poste a base del provvedimento reso dal Collegio in data 18.5.2004.

Infatti, si deve ritenere che la normativa applicabile sia costituita dal regolamento edilizio del Comune di Milano e dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Con particolare riguardo a tale ultima fonte normativa, per interpretazione giurisprudenziale consolidata (cfr. Cass., 7 giugno 1993, n. 6360), si ritiene infatti che detto decreto, adottato in applicazione dell'art. 41 quinquies legge urbanistica (come modificato dall'art. 17 legge - ponte), costituisca normativa inderogabile dai regolamenti comunali, dato che le disposizioni del decreto medesimo trovano origine da una fonte normativa statale sovraordinata rispetto agli strumenti urbanistici locali. Detto decreto, laddove all'art. 9, primo

u

comma, n. 2, prescrive la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è pertanto da ritenersi norma tassativa ed inderogabile dai regolamenti comunali, ai quali sarà pertanto consentito prevedere una distanza minima superiore ai dieci metri, ma non una distanza inferiore, a pena di disapplicazione. L'applicabilità del decreto citato al caso in esame è poi ulteriormente confermata dalla circolare interpretativa n. 7 del 2000 adottata dal Comune di Milano (doc. n. 10 fascicolo cautelare [REDACTED]), nella quale espressamente si conferma il richiamo dall'art. 4 del reg. edil. all'art. 9 del decreto ministeriale citato.

Considerate l'applicabilità dell'art. 9 DM 1444/1968, è dunque corretto ritenere di non potere condividere l'interpretazione datane nell'ordinanza 13.4.2004, oggetto di successivo reclamo.

In primo luogo, conviene osservare che la verifica del rispetto della distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti prescritta dal citato art. 9 DM 11444/1968, finestrate o cieche che siano queste ultime, deve essere effettuata con una misurazione lineare tra pareti parallele e contrapposte, e non anche tra una sola parete e una virtuale linea di confine (cfr. Consiglio di Stato 420/1982).

Nel caso in esame, la verifica del rispetto da parte di [REDACTED] e della distanza prescritta tra pareti finestrate potrà dunque effettuarsi solo con riguardo alle due pareti parallele e contrapposte effettivamente

esistenti, pareti costituite, da un lato, dal muro di cinta di proprietà comune -parete dell'edificio di [REDACTED] e, dall'altro, dalla parete dell'edificio [REDACTED] sino al punto in cui quest'ultima non sopra avanza il muro di cinta. Solo per quel tratto di muro infatti si potrà parlare in senso stretto di distanza tra pareti, mentre con criteri diversi dovrà verificarsi il rispetto della normativa in tema di distanze con riguardo alla parete di [REDACTED] realizzata in sopraelevazione, posto che per detto tratto di parete non esiste allo stato una parete antistante appartenente ad [REDACTED]

Ciò premesso, con riguardo alla disciplina della sopraelevazione in prevenzione di parete fenestrata, la giurisprudenza più recente (Cass, 7 marzo 2002, n. 3340; Cass., 1° luglio 1996, n. 5953) ritiene che l'art. 9 D.M. n. 1444/68 debba essere interpretato quale norma integrativa dell'art. 873 CC, e che pertanto anche in tal caso debba trovare applicazione il principio di prevenzione elaborato con riferimento alla disposizione codicistica.

Al fine di garantire il rispetto della distanza minima di 10 metri tra parete fenestrata e parete antistante, chi costruisce in prevenzione ha pertanto solamente l'onere di arretrare la propria costruzione fino ad una distanza di mt. 5 dal confine, in modo tale da fare salva la facoltà del confinante prevenuto di costruire a sua volta alle medesime condizioni, e cioè arretrando di mt. 5 dal confine.

Nel caso in esame, [REDACTED] ha sopraelevato - costruendo in
prevenzione rispetto ad [REDACTED] mantenendosi ad una distanza
superiore ai sei metri, in tal modo rispettando non solo la prescrizione
di cui all'art. 27 del regolamento edilizio comunale (distanza di tre metri
dal confine) ma anche la prescrizione di cui all'art. 9 DM 1444/1968. La
sopraelevazione di parete fenestrata effettuata da [REDACTED] deve
pertanto ritenersi effettuata nel pieno rispetto delle prescrizioni legali
in tema di distanze di edifici.

Il rispetto di dette prescrizione assorbe ogni ulteriore valutazione circa la
lamentata lesione dei diritti alla riservatezza e alla salubrità
dell'ambiente da parte di [REDACTED] da ritenersi escluse in radice una volta
accertata la conformità dell'opera alla normativa di legge sulle distanze
legali tra costruzioni.

A conclusioni parzialmente diverse deve giungersi con riguardo alla
porzione di parete dell'edificio di [REDACTED] fronteggiante il muro di
cinta (parete dell'edificio di [REDACTED] e non sopraelevata rispetto a
quest'ultimo.

Con riguardo a detta porzione di muro, infatti, la preesistenza della
parete Antex vincolava [REDACTED] a rispettare una distanza non inferiore a
10 metri prescritta dal citato decreto per la costruzione di una parete
fenestrata antistante altro edificio. Va precisato che tale deve ritenersi
il muro di cinta, ancorché comune, perché esso adempie

contemporaneamente alla funzione di facciata esterna dell'edificio di

L'apertura di finestre in tale porzione di parete è pertanto da ritenersi effettuata in contrasto con le norme di cui al citato decreto.

Ne consegue, alla luce delle argomentazioni sopra svolte e già oggetto del reclamo in data 18.5.2004, in relazione a detta porzione di muro, l'obbligo di E di arretrare la costruzione della parete sino al rispetto della distanza di 10 metri ovvero, in alternativa, di chiudere, murandole, le finestre che affacciano su detta porzione.

Evidenzia il giudice che nessuna domanda di condanna ai danni è stata formulata nell'atto introduttivo in relazione alla domanda principale da parte dell'attrice.

Attesa la conclusione della causa, stante la soccombenza reciproca, le spese di lite vanno compensate fra le parti.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

accertata la illegittimità dell'opera realizzata da nei limiti di cui alla motivazione, condanna questa ad arretrare la porzione di parete antistante il muro di cinta, e non sopraelevata rispetto ad esso, alla

distanza di metri 10 dal medesimo muro di cinta, o, in alternativa, alla muratura delle finestre ubicate nella medesima porzione di parete;

compensa fra le parti le spese di lite;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 14.3.2007

Il Giudice

