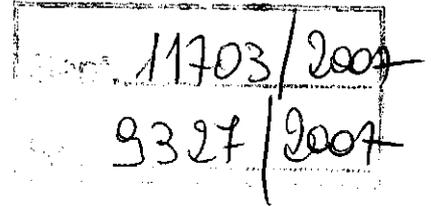


Copia

SENTENZA N.

N. 40524/2004

N. REG. DEP.



**REPUBBLICA ITALIANA**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**IL TRIBUNALE DI MILANO**

SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 4-7/06/2004 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] c.f. [redacted] elettivamente domiciliata  
in Milano, via P. L. Palestrina 35, presso lo studio dell' avv. Elisabetta Porta, che la  
rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTRICE**

CONTRO

[redacted] (c.f. [redacted] e [redacted]  
[redacted] (c.f. [redacted] elettivamente domiciliati in Milano via  
C. Mangili 6 presso lo studio degli avv.ti Simonetta Grosso e Furio Savanco, che li  
rappresentano e difendono, per procura in calce alla copia notificata dell'atto di  
citazione-

**CONVENUTI**

e con la chiamata in causa di

h

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano via F.lli Ruffini 9, presso lo studio dell' avv. Giovanni Lecce, che lo rappresenta e difende, in unione con l'avv. Lorenzo Sala, per procura in calce alla copia dell'atto di chiamata di terzo-

**TERZO CHIAMATO**

Oggetto: accertamento illegittimità opere in violazione distanze; risarcimento danni.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio i sigg. [REDACTED] per sentire accertare l'illegittimità delle opere eseguite dai convenuti sul proprio fondo in violazione della normativa in tema di distanze, con conseguente condanna degli stessi, previa revoca dell'ordinanza cautelare, alla demolizione e/o alla riduzione delle opere eseguite, oltre al risarcimento dei danni subiti.

A sostegno della domanda l'attrice esponeva che:

- con ricorso notificato in data 30.07.03 nei confronti di [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], chiedeva l'interruzione dei lavori e la riduzione delle opere eseguite, a partire dal maggio 2003, per la costruzione di un nuovo fabbricato sul fondo confinante con la proprietà indivisa della ricorrente e del marito [REDACTED]
- a sostegno del ricorso deduceva la violazione delle norme del regolamento edilizio del Comune di Bussero in tema di distanze;
- si costituivano i resistenti i quali chiedevano la chiamata in causa di [REDACTED] marito dell'attrice, per aver rilasciato ai sigg. [REDACTED] una scrittura di assenso reciproco alla costruzione di immobili a confine; chiedevano, nel merito, il rigetto del ricorso;
- autorizzata la chiamata in causa, il sig. [REDACTED] eccepiva l'irrilevanza della scrittura prodotta dai convenuti ed aderiva alle domande della ricorrente;
- veniva disposta dal Giudice apposita CTU per verificare lo stato dei luoghi e, all'esito, il Giudice respingeva le domande cautelari.

Ciò premesso, l'attrice assumeva una violazione delle norme in tema di distanze, come richiamate nel Regolamento edilizio del Comune di Bussero e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Aggiungeva altresì che non ricorrevano le deroghe alla suindicata normativa avuto riguardo alla tettoia esistente a confine dal lato della proprietà dell'attrice, ovvero alla convenzione sottoscritta da [REDACTED] ed i sigg. [REDACTED]

Si costituivano in giudizio i convenuti sigg. [REDACTED] i quali, in via preliminare chiedevano l'autorizzazione a chiamare il causa il comproprietario sig. [REDACTED]

██████████ per sentirlo condannare, in via subordinata, a risarcire loro i danni che dovessero derivare dall'accoglimento delle domande attoree.

In fatto, precisavano che lungo l'intero confine, nella proprietà avversa, vi erano dei fabbricati e, precisamente, *“una parete divisoria continua (per tutta la lunghezza) e una tettoia tamponata a costituire un magazzino addossata a detta parete”*.

In diritto, eccepivano l'inapplicabilità delle norme richiamate dall'attrice mentre doveva applicarsi l'art. 44 l d del Reg. Ed. che consente, appunto, di ridurre le distanze fra fabbricati a m.l. 0,00 quando, alternativamente, si sia in presenza o di *“pareti non finestrate”*, o di *“accordo con i proprietari confinanti”*, o di *“preesistente parete in confine”*; condizioni derogatorie, peraltro, tutte congiuntamente presenti nella specie.

Chiedevano, quindi, il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, la condanna dell'attrice a risarcire tutti i danni patiti dai convenuti e quantificati in euro 12.000,00 o altra somma di giustizia.

Infine, si costituiva in giudizio anche il terzo chiamato sig. ██████████ il quale chiedeva il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, aderiva alle domande attoree.

Esperito invano il tentativo di conciliazione, veniva riconvocato a chiarimenti il CTU, il quale depositava il proprio supplemento peritale in data 2.05.06.

La causa veniva quindi rinviata per la precisazione delle conclusioni, con concessione di termine intermedio alle parti per osservazioni alla Ctu.

All'udienza in data 24.05.07 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi, tratteneva la causa in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Le domande dell'attrice sono infondate e non meritano pertanto accoglimento.

La CTU espletata durante la fase cautelare, così come quella svolta durante la fase di merito, hanno consentito di ricostruire, con la necessaria chiarezza, la situazione dei luoghi, in modo tale da fare corretta applicazione delle norme invocate e da far ritenere del tutto corretta l'ordinanza cautelare di rigetto, contestata invece dalla stessa attrice.

L'all. 19 alla seconda Ctu descrive in modo compiuto i luoghi e da esso si evince che: 

-sulla proprietà [redacted] vi è la presenza di un fabbricato (A), costituito da un capannone industriale, il cui fronte est si sviluppa per circa m. 43 ed è posto ad una distanza di 5 metri dal confine di proprietà. I serramenti dei finestroni sono muniti di vetri stampati e satinati e sono completati da inferriate fisse, a maglia larga (pag. 6 Ctu). La visione diretta dall'interno all'esterno e viceversa non è allo stato consentita, stante la caratteristica dei vetri stampati satinati, né è consentito l'affaccio per la presenza della griglia fissa (pag. 20 Ctu);

-lungo il fronte est del lotto di proprietà [redacted] si individua un secondo fabbricato (B), che si sviluppa a confine per una lunghezza totale di m. 37,85, e distinto in B1 con il deposito e in B2 la tettoia; il fabbricato tettoia B2, strutturalmente e costruttivamente unitario rispetto al fabbricato B1, ne costituisce la prosecuzione in direzione sud; la parete est, a confine, è tamponata con pannelli in cemento armato prefabbricati contenuti da pilastri prefabbricati in cemento armato sostenuti a loro volta da una trave di fondazione continua che parzialmente fuoriesce dal terreno; l'elevazione est del fabbricato B2 in parte fronteggia il fondo [redacted] per m. 1,74 ed in parte nella sua estremità sud fronteggia la costruzione [redacted] per m. 5,65 (pag. 9 Ctu);

-a partire dalla testata sud del fabbricato B2 ed a confine con la proprietà [redacted] si sviluppa il muro di cinta della proprietà [redacted] esso risulta complessivamente lungo m. 20,87 ed è costituito da pannelli in cemento armato prefabbricati contenuti da pilastri prefabbricati in cemento armato a loro volta sostenuti da una trave di fondazione continua che parzialmente fuoriesce dal terreno (pag. 9 Ctu); di muro di cinta si può parlare in termini propri solo in corrispondenza del muro M (all. 18) nella porzione sud delle due proprietà confinanti per circa m. 5,00 ed in corrispondenza del fabbricato [redacted] per una lunghezza di m. 15,87, in totale m. 20,87; per il resto vi è la presenza dei fabbricati B1 e B2 a confine (pag. 11-12 Ctu);

-il fabbricato C è costruito sulla proprietà [redacted] in aderenza al confine, e misura in pianta m. 21,52 x 15,00; la parete ovest del fabbricato, in aderenza al confine con la proprietà [redacted] è completamente cieca e si sviluppa in quota per m. 11,00; il fabbricato C fronteggia il fabbricato A per m. 4,45 ed il fabbricato B2 per m. 5,65 e fronteggia il fondo [redacted] per m. 15,87 (pag. 10 Ctu);

- la distanza del fabbricato A dal confine con la proprietà [REDACTED] è di m. 5,00;
- la distanza del fabbricato B1 dal confine con la proprietà [REDACTED] è pari a zero, così come la distanza del fabbricato B2;
- il fabbricato A fronteggia "prima" i fabbricati B1 e B2;
- il fabbricato C di proprietà [REDACTED] è costruito in aderenza al confine di proprietà [REDACTED] per m. 21,52 (pag. 21 Ctu).

Ora, ciò detto in ordine alla descrizione dei luoghi, debesi subito rilevare che correttamente il Giudice del cautelare ha respinto il ricorso facendo esatta applicazione della normativa regolamentare.

Infatti, ai sensi dell'art. 44 I d del Regolamento edilizio del Comune di Bussero, in tema di distanze minime tra fabbricati, è consentita la costruzione di fabbricati a m.l. 0,00 l'uno dall'altro quando, alternativamente, si sia in presenza di pareti non finestrate, o di accordo con i proprietari non confinanti o di preesistente parete in confine.

Tali condizioni sono certamente presenti, secondo quanto sopra detto, almeno avuto riguardo alla presenza di pareti non finestrate o di preesistente parete in confine.

Non vi è dubbio, infatti, che il fabbricato B2, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, integri una vera e propria costruzione secondo il disposto di cui all'ar. 873 c.c., con tutte le conseguenze in tema di distanze ed in particolare con la possibilità di derogare alle distanze minime previste dal Reg. ed. del Comune di Bussero e di costruire dunque in aderenza, come avvenuto nella specie.

Dall'altro lato, poi, è indubbio che il fabbricato C di proprietà [REDACTED] è certamente "cieco", senza cioè alcun tipo di apertura nei pannelli rivolti verso la proprietà [REDACTED] mentre nel fabbricato A, nel tratto di m. 4,45 ove si fronteggiano i due fabbricati, vi è una sola apertura, munita di vetri satinati e stampati, dotata di inferriate fisse ad un'altezza comunque al di sotto del prospiciente edificio (deposito/tettoia) da esso oscurata. E questa è la ragione che ha fatto dire al Ctu che il fabbricato A fronteggia "prima" i fabbricati B1 e B2.

Il totale rigetto delle domande attoree comporta la disamina e la considerazione della domanda riconvenzionale svolta dai convenuti e diretta ad ottenere il risarcimento dei danni subiti.

La documentazione prodotta dai convenuti (doc.8-10) comprova le spese effettivamente sostenute dai medesimi convenuti in conseguenza dell'iniziativa cautelare, risultata infondata, intrapresa dalla stessa attrice. Pertanto, quest'ultima dovrà risarcire i convenuti dei danni patiti, che si liquidano in complessivi euro 12.000,00.

Da ultimo si deve, infine, stigmatizzare il comportamento assunto dal terzo chiamato, il quale, dapprima, ha sottoscritto accordi con la proprietà confinante (in persona dei danti causa degli odierni convenuti [redacted] e [redacted] doc. 1-4 conv.) allo scopo di edificare in deroga alle distanze minime (richiedendo altresì concessione in sanatoria-doc.7 conv.), per poi contrastare di fatto tali accordi aderendo alle domande attoree.

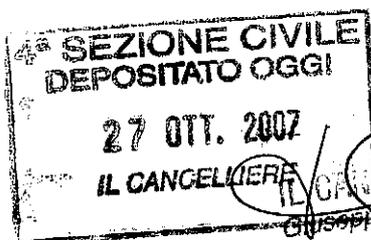
Tale comportamento, certamente non improntato a buona fede, deve essere sanzionato in relazione alle spese del presente giudizio, sostenute dai convenuti, che dovranno essere rifuse anche dal terzo chiamato, in solido con l'attrice, come da liquidazione in dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] e [redacted] e con la chiamata in causa di [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge tutte le domande di parte attrice perché infondate;
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale svolta dai convenuti, condanna l'attrice [redacted] a risarcire il danno subito dai convenuti [redacted] che si quantifica e liquida in euro 12.000,00;
- 3) condanna l'attrice ed il terzo chiamato, in solido tra di loro, a rimborsare ai convenuti le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro 10.963,96, di cui euro 8.000,00 per onorari, euro 2.403,00 per diritti ed euro 560,96 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge; pone le spese di Ctù, come liquidate dal Giudice, a carico dell'attrice.

Così deciso in Milano il 22.10.2007.



IL CANCELLIERE C1  
Giuseppina De Martino

Il Giudice

Valter Colombo