

PROC. NR. 29906/2004

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

COLO
Sentenza 12016/2007
n. 3615/2007

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nelle cause civili iscritte ai numeri di ruolo generale sopra riportati, tra:

[REDACTED]

[REDACTED] cf [REDACTED] tutti elettivamente domiciliati in Milano, corso Sempione n. 15/A, presso lo studio degli avv.ti Ercole Romano e Paola Balzarini, che li rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORI

contro

[REDACTED] in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in Gallarate, via Marsala n. 14, presso lo studio dell'avv. Patrizia Jamicella, che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

CONCLUSIONI delle parti precisate all'udienza del 9.5.2007 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 26 e 27.4.2004, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio dinanzi a questo Tribunale la [REDACTED], premesso di essere comproprietari dell'immobile sito in Senago, via XXV Aprile n. 6/8 (meglio in atti

identificato), esponevano che la società convenuta aveva avviato lavori di edificazione sul fondo confinante per realizzare un edificio a distanza inferiore a quella legale e, in particolare, a quella prescritta dall'art. 873 c.c. come integrato dall'art. 9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444 in materia di pareti finestrate.

Ciò detto, gli attori chiedevano accertarsi la violazione delle distanze legali e condannarsi la convenuta ad arretrare di conseguenza la costruzione nei limiti di legge; in via subordinata, chiedevano condannarsi la convenuta stessa al risarcimento dei danni derivanti dalla violazione delle distanze legali, compreso il pregiudizio per il diritto alla privacy ed il deprezzamento del loro fondo sia per la vicinanza della costruzione dei convenuti sia per i limiti allo sfruttamento della volumetria residua.

La società convenuta, regolarmente costituita, sostenendo che la costruzione nel suo fondo era rispettosa di tutte le norme urbanistiche comprese quelle sulle distanze; in particolare, sosteneva che nella fattispecie il D.M. n. 1444/68 non era applicabile perché la nuova costruzione era ubicata in zona soggetta alla deroga prevista dall'art. 9 punto 1, in quanto effettuata nell'ambito di intervento di risanamento in centro storico; precisava, poi, che la distanza di 10 metri sarebbe rispettata se la villetta degli attori, costruita in prevenzione, avesse rispettato la distanza legale, anziché sorgere a 1,93 m dal confine.

Le parti depositavano memorie autorizzate ai sensi dell'art. 180-170 c.p.c. e 184 c.p.c.

L'istruttoria, oltre alla produzione dei documenti, comportava CTU.

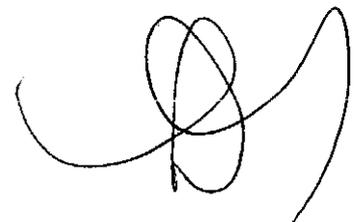
Infine, le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe riportate; quindi, depositate le comparse conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente occorre dare atto che dal fascicolo di parte convenuta, depositato il 30.5.2007, mancano i documenti che figurano come prodotti nell'indice da 1 a 7, mentre sono presenti i soli docc. nn. 8, 9 e 10.

Nel merito, va in primo luogo premesso che gli accertamenti di fatto effettuati dal CTU, del resto assai accurati e concordati con i CTP, non sono stati in alcun modo contestati dalle parti.

Dalla relazione risulta che:



- 1) le parti sono proprietarie di due fondi confinanti, siti in zona territoriale omogenea Br1 (ossia con possibilità di sopralzo);
- 2) la villetta di parte attrice, disposta su un solo piano rialzato, risale al 1954;
- 3) la facciata est della villetta [redacted] con finestre, è posta a m 1,93 dal confine e fronteggia per una lunghezza di m 9,10 una parete del complesso edilizio realizzato dalla convenuta;
- 4) sul suo fondo la società convenuta ha costruito un nuovo edificio, in base a concessione edilizia rilasciata in attuazione di Piano di Recupero ex legge regionale n. 23/97 (v. doc. n. 1 allegato alla relazione del CT di parte attrice; il documento, benchè formalmente prodotto sub. 5 manca dal fascicolo di parte convenuta); l'opera assentita è consistita nella costruzione di edificio residenziale con negozi ed autorimesse interrato; verso il confine con il fondo degli attori è stata realizzata la parete finestrata di cui si è detto al punto 3.

5) Con riferimento alle distanze minime prescritte dai regolamenti urbanistici del Comune di Senago vigenti all'epoca della costruzione, il CTU ne ha verificato il rispetto. L'edificio realizzato da [redacted] infatti, risulta avere una distanza dal confine compresa tra m 5 e 8,54, in conformità a quanto prescritto dalle N.T.A. (che impone m 5 dal confine) e distanza tra edifici rispettosa del punto 9.5 delle NTA, che stabilisce che in caso di costruzione su lotto confinante con altro già edificato senza il rispetto delle distanze dal confine, la nuova costruzione dovrà rispettare le sole prescrizioni di cui ai punti 1, 3 e 4 (in materia di altezze, distanza dalla strada e distanza dal confine) e non anche il punto 2, che riguarda la distanza tra edifici (v. estratto allegato alla CTU sub. 6). In effetti, la villetta dei sig.ri [redacted] risulta edificata a m 1,93 dal confine, ossia a distanza inferiore a quella di legge, sicchè la società convenuta, nel costruire sul fondo limitrofo era esonerata dal rispetto del punto 9.2 delle N.T.A.. Infine il CTU ha verificato il rispetto dell'art. 45 reg. ed. di Senago, che così stabilisce *"nel caso di edifici compresi in zona territoriale omogenea B ... l'area compresa tra il piede di pareti finestrate di un edificio in progetto e la proiezione di esse sul confine antistante non deve risultare minore della metà della proiezione ortogonale di tali pareti su di un piano verticale perpendicolare all'asse della proiezione stessa."*

6) Con riferimento alla distanza tra pareti finestrate, il CTU ha rilevato le seguenti distanze:

- a) per una lunghezza di m 3, corre la distanza di m 9 tra le pareti che si fronteggiano e m 6,75 – 7 dalla facciata della villetta [redacted] al filo dei pilastri esterni dei balconi dell'edificio [redacted]

b) in corrispondenza di una risega di m 1,50 la distanza tra pareti è di m 13,64;

c) per una lunghezza di m 3,40, la distanza tra la facciata della villetta e il filo dei pilastri esterni delle logge dei balconi [redacted] è di m 8,54 mentre la distanza tra le pareti è di m. 13,64.

A proposito di distanze tra pareti finestrate, occorre premettere che il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 prescrive che per tutti gli edifici siti in zone diverse dalla A e dalla C (quelli per cui è causa sono in zona B) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti (siano queste a loro volta finestrate o cieche) debba sempre essere di dieci metri, a prescindere dalla lunghezza del tratto in cui gli edifici si fronteggiano.

Tale disciplina risulta applicabile anche al caso in esame perché norma sovraordinata a quella regolamentare¹, a costo di disapplicare la norma locale, quanto meno nella parte ad essa non conforme.

Nella specie, la norma regolamentare va disapplicata nella parte in cui consente di derogare alla distanza minima di dieci metri se una delle pareti antistanti è cieca e la parete dell'edificio nuovo fronteggi quella del fabbricato preesistente per un tratto inferiore a 12 metri, in quanto l'art. 9 del DM 1444/68 prescrive per tutti gli edifici siti in zone diverse dalla A e dalla C la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e

¹ La giurisprudenza consolidata (*ex plurimis*, Cass., 7 giugno 1993, n. 6360, 27.3.2001 n. 4413, 21.2.1997 n. 5889), da cui non v'è ragione per discostarsi, è nel senso che il citato decreto ministeriale costituisca normativa avente efficacia di legge dello Stato e, come tale, inderogabile dai regolamenti comunali, essendo stato emanato su delega della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 150, il cui art.41 *quinquies* (introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765) dispone nel penultimo comma: "In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti devono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra fabbricati, nonché i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi"; e, nell'ultimo comma: "I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma, sono definiti per zone territoriali omogenee con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio dei lavori pubblici".

L'accertata efficacia legislativa del decreto ministeriale obbliga i Comuni a redigere e revisionare gli strumenti urbanistici senza discostarsi dalle regole inderogabili da esso fissate, perché l'autonomia normativa loro conferita dall'art. 33 della menzionata legge nella materia edilizia e, in particolare, in quella delle distanze tra fabbricati, incontra un limite insuperabile nell'art.4 delle disposizioni sulla legge in generale, per il quale una norma regolamentare locale non può apportare modifiche a norme di rango superiore. E lo stesso art. 33, nell'attribuire ai Comuni il potere regolamentare, stabilisce che esso deve essere esercitato "In armonia con le disposizioni della presente legge", il che comporta, da parte di tali Enti, anche l'osservanza dell'art. 9 del decreto ministeriale del 1968 il quale, per quel che si è detto, trae la sua forza cogente dall'art. 41 *quinquies* della medesima legge.

Pertanto, il Giudice, data la prevalenza della legge dello Stato sulla normativa comunale, non può decidere le cause in base a un precetto di quest'ultima che risulti illegittimo, perché in contrasto con la prima, e deve, quindi, procedere alla determinazione della disposizione da applicare in sua sostituzione. E, per quanto riguarda le distanze, la disposizione s'identifica con quella del menzionato art. 9 la quale è applicabile, però, come norma non del decreto ministeriale del 1968, ma dello strumento urbanistico, di cui diviene parte integrante, previa espunzione da esso della regola originaria.

Insomma, in tema di distanze, l'art. 9, primo comma, n. 2 del decreto ministeriale, laddove prescrive la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è 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.

pareti antistanti a prescindere dalla lunghezza del tratto in cui gli edifici si fronteggiano. Va altresì disapplicata nella parte che consente di prescindere dalla distanza in questione quando il vicino abbia costruito per primo e a distanza inferiore a quella prescritta, trattandosi di deroga non prevista e non compatibile con la normativa statale, che persegue la finalità di evitare – in ogni caso – la formazione di intercapedini.²

Ritenuta l'applicabilità dell'art. 9 DM 1444/1968, ne va ora verificato in concreto il rispetto con riguardo all'edificio realizzato da [REDACTED]. Intanto va precisato che, contrariamente a quanto sostiene la difesa di quest'ultima, tale edificio costituisce nuova costruzione ai fini che qui interessano.

Infatti, l'esenzione dal rispetto del D.M. 1444/68 opera solo con riferimento a edifici che costituiscano l'esatto rifacimento di uno preesistente demolito, ma non vi è dubbio che nel caso in esame [REDACTED] non si è limitata a demolire e ricostruire fedelmente, cioè esattamente con la stessa ubicazione e con le precedenti dimensioni, l'edificio che in passato insisteva sul fondo di sua proprietà; essa ha invece realizzato un edificio di diverse e più ampie dimensioni e volumetria ed avente diverse distanze dal confine e dall'edificio vicino. Ciò si evince senza dubbio dalla richiesta di rilascio della concessione (doc. n. 11 att.) in cui non si chiede di eseguire un mero intervento di recupero dell'edificio preesistente, bensì di realizzare, previa demolizione di edifici fatiscenti, la costruzione di edificio residenziale di 3/4 piani, con sottotetti e autorimesse interrato.

In particolare, la convenuta non ha dimostrato che la facciata della nuova costruzione si trovi rispetto alla villetta degli attori alla medesima distanza che aveva la costruzione demolita, e non ha nemmeno contestato l'affermazione degli attori secondo i quali l'edificio preesistente sorgeva a circa 20 metri dal confine.

Occorre ancora precisare che la distanza di 10 metri deve correre tra le pareti, senza tenere conto di eventuali sporti. I diversi criteri stabiliti dai regolamenti di Senago (v. punto 9.7 delle NTA) riguardano esclusivamente l'applicazione della normativa locale che, come si è detto, nella specie risulta rispettata.

² Come si è detto, l'art. 9 D.M. n. 1444/68 va interpretato quale norma integrativa dell'art. 873 c.c. e pertanto anche con riferimento alla distanza in esso prescritta deve trovare applicazione il principio di prevenzione elaborato con riferimento alla disposizione codicistica (Cass, 7 marzo 2002, n. 3340; Cass., 1° luglio 1996, n. 5953). Al fine di garantire il rispetto della distanza minima di 10 metri tra parete finestrata e parete antistante, chi costruisce in prevenzione ha pertanto 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. Nella specie, il proprietario del fondo su cui ha costruito la srl Casananda, a suo tempo, avrebbe potuto esigere da parte dei sig.ri Santus l'arretramento della loro villetta, ma ora – risalendo la costruzione a oltre vent'anni fa – essi hanno ormai usucapito il diritto a mantenere l'immobile a distanza inferiore a quella legale.

Non sussiste poi la possibilità di invocare la deroga prevista dall'art. 9 D.M. 1444/68 per l'ipotesi di interventi di risanamento conservativo e ristrutturazioni in zona A o per i gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; infatti, certamente l'edificio di [redacted] non è stato oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, non si trova in zona A bensì in zona B, comunque, come si è detto, costituisce nuova costruzione e non mera ristrutturazione dell'edificio preesistente.

Riassumendo, sussiste violazione del D.M. 1444/6, nei punti in cui tra la parete finestrata dell'edificio di proprietà [redacted] e quella della villetta dei sig.ri [redacted] corre distanza inferiore a 10 metri, misurata da parete a parete.

Si tratta, pertanto, della porzione avente la lunghezza di metri 3, in cui si è riscontrata tra pareti finestrate la distanza di metri 9.

Considerato che la distanza risulta violata per una porzione limitata, di metri 3 di lunghezza, su una lunghezza totale di circa 9 metri, si ritiene che il risarcimento del danno in forma specifica (da attuarsi ordinando l'arretramento di quella porzione di pareti onde ristabilire la distanza di metri 10) risulti eccessivamente oneroso per la società convenuta. Invero, come impone l'art. 2058 II comma c.c., vanno temperati gli opposti interessi e, nella specie, l'ordine di arretramento comporterebbe la necessità di rifacimento di parte consistente dell'immobile di parte convenuta e, perciò, appare sproporzionato rispetto al pregiudizio che parte attrice in concreto risente in conseguenza dell'esistenza di distanza inferiore a quella legale non per l'intera parete antistante bensì di tre metri di lunghezza e, dunque, eccessivamente oneroso.

Ricorrono, pertanto, i presupposti per il risarcimento per equivalente.

A tal fine, sono condivisibili le indicazioni del CTU, che ha calcolato l'incidenza negativa sul valore della villetta sia della minore godibilità (dovuta a riduzione di soleggiamento e privacy), sia della minore sfruttabilità edificatoria (essendo noto che la possibilità di soprizzo anche solo potenziale costituisce uno degli elementi che concorrono a determinare l'appetibilità di un bene immobile e, pertanto, ad elevarne il valore, con la conseguenza che la limitazione di tale possibilità si riflette necessariamente nella riduzione del prezzo di mercato dell'immobile).

A quest'ultimo proposito, va considerato che il D.M. 1444/68 si applica anche in caso di sopraelevazione di vecchio edificio³, non di mero

³ Ai fini dell'applicazione della normativa civilistica sulle distanze legali, per costante giurisprudenza, la sopraelevazione di un edificio equivale a nuova costruzione, perché comporta la creazione di nuova volumetria, sicché la disciplina delle distanze legali tra costruzioni su fondi finitimi, comprese le distanze da pareti finestrate, si applica anche alla sopraelevazioni, perché esse rappresentano a tutti gli

sopralzo della falda del tetto, sicchè va presa in considerazione la corrispondente ipotesi formulata dal CTU.

Occorre però tenere conto del fatto che, secondo il CTU, la violazione della distanza sussiste per la lunghezza di 6 metri circa, mentre secondo questo Giudice è limitata a 3 metri, con conseguente necessità di ridurre proporzionalmente gli importi indicati nella relazione.

Equo ristoro risulta pertanto la somma di € 16.600,00 (espressa in valuta attuale).

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

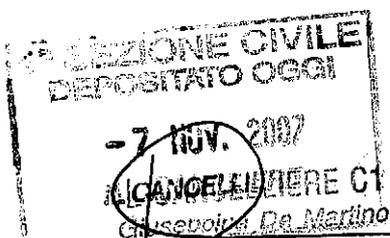
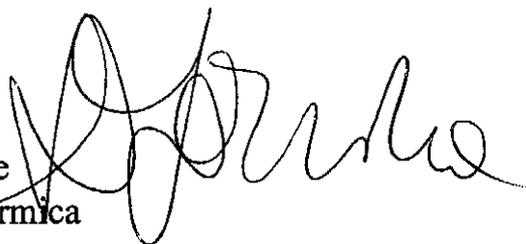
dichiara la società convenuta tenuta al risarcimento per equivalente del danno patito da parte attrice e, per l'effetto, la condanna a pagare agli attori la somma di € 16.600,00, con gli interessi dal 31 gennaio 2002 al saldo effettivo;

condanna la società convenuta alla rifusione favore degli attori delle spese di lite, che liquida in complessivi € 10.719,00, di cui € 373,50 per anticipazioni, € 1.898,00 per diritti e € 8.477,50 per onorari di avvocato, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA sulle somme imponibili;

pone le spese di CTU definitivamente a carico della società convenuta, condannandola a rimborsare agli attori quanto da questi eventualmente anticipato a tale titolo.

Così deciso in Milano il 23.10.2007

Il Giudice
dott. Lucia Formica



effetti nuove costruzioni (v. tra le tante: Cass. 4413/2001 già citata, Cass. 27.1.1996 n. 630, 3054 del 16-03-2000, 6809 del 24-05-2000, 8954 del 05-07-2000).