

N. 61982/2006 R.G.

Sent.	12638/08
Dep.	10059/08

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE**

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

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa da

[REDACTED]
[REDACTED],
elettivamente domiciliatE in Milano, via Appiani n. 22, presso lo studio
dell'avv. Lorenzo Rossi, che le rappresenta e difende per procura a
margine dell'atto di citazione;

ATTRICI

contro

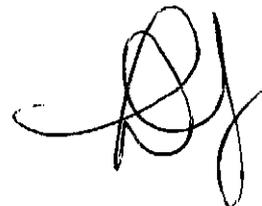
[REDACTED], elettivamente
domiciliato in Milano, corso XXII Marzo n. 4, presso lo studio
dell'avv. Guglielmo Angioni che lo rappresenta e difende per procura a
margine della comparsa di costituzione risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 21 maggio 2008 come da
fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 23 ottobre 2006, le
sig.re [REDACTED] convenivano in giudizio dinanzi a
questo Tribunale il sig. [REDACTED] e, premesso di essere



proprietarie di un'autorimessa sita in Milano, [REDACTED],
esponevano che il confinante capannone del convenuto è stato costruito
nell'anno 1991 in violazione delle norme che regolano le distanze fra
fabbricati e con il tetto sporgente sull'area di loro proprietà.
Aggiungevano che nell'anno 2003 il convenuto aveva apposto sulla
copertura del predetto capannone alcuni pannelli inclinati verso la
autorimessa, così determinando la caduta d'acqua sul tetto, fonte di
danno.

Tutto ciò premesso le attrici chiedevano che, previo accertamento dei
fatti sopra indicati, il convenuto fosse condannato a: - demolire il suo
magazzino nella misura necessaria a determinare l'arretramento nel
rispetto della distanza dal confine, - rimuovere i pannelli posti sulla
copertura, - rimuovere la parte di tetto sporgente sull'area di loro
proprietà, - risarcire ogni danno in particolare quello conseguente allo
stillicidio.

Il convenuto restava inizialmente contumace, malgrado la regolarità
della notifica effettuata a mezzo posta e perfezionatasi in conseguenza
del mancato ritiro del plico.

All'udienza del 17 maggio 2007 veniva disposta CTU per verificare lo
stato dei luoghi.

All'udienza del 24 ottobre 2007 si costituiva il convenuto il quale
eccepiva, in primo luogo, la nullità della notificazione dell'atto di
citazione che, assumeva, non aveva mai ricevuto e chiedeva di essere
rimesso in termini, mentre nel merito chiedeva rigetto delle domande di
parte attrice, senza esporre le ragioni di tale conclusione.

L'istanza di rimessione in termini era rigettata da questo Giudice,
stante la regolarità della notifica dell'atto di citazione.

Quindi, all'udienza del 28.5.2008 le parti precisavano le conclusioni
come riportate sui fogli allegati e la causa veniva trattenuta per la
decisione, previo deposito di comparse conclusionali e di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente bisogna dare atto che parte attrice con le conclusioni
definitive ha rinunciato alla domanda di risarcimento dei danni, ulteriori
rispetto a quelli risarcibili in forma specifica; in particolare ha



rinunciato al risarcimento dei danni al proprio edificio che, assumeva in atto di citazione, erano conseguenza del ristagno dell'acqua convogliata sulla copertura dai pannelli inclinati installati dal convenuto.

Con riferimento alla controversia principale, si osserva che all'esito della relazione di CTU e delle fotografie allegate, è emerso che:

- il magazzino di parte convenuta è stato costruito dal precedente proprietario nell'anno 1991, in prossimità dell'autorimessa delle attrici, costruita a sua volta nel 1961;
- rispetto all'autorimessa (avente altezza di metri 2,80) il magazzino è più alto, in quanto il lato adiacente detta costruzione ha altezza di metri 3,70;
- soprattutto, il magazzino non ha muro in aderenza a quello dell'autorimessa; invece, nel lato prospiciente la autorimessa, da terra fino alla copertura dell' autorimessa stessa, il magazzino non ha parete propria e dista dal muro esterno del box circa 10 cm;
- il muro di facciata dell' autorimessa è arretrato rispetto a quello del magazzino e il convenuto, per colmare idealmente lo spazio verticale tra il muro di facciata dell' autorimessa a quello ad esso perpendicolare del magazzino, ha posto delle assi di legno;
- inoltre, per coprire l'intercapedine tra il muro laterale dell' autorimessa e quello del magazzino (e così sopperire alla mancanza di sigillatura che doveva essere assicurata dalla parete mancante), egli ha apposto alcuni pannelli inclinati, che si appoggiano sulla copertura dell' autorimessa.

Dagli elementi sopra esaminati emerge che il magazzino del convenuto non rispetta la distanza minima tra costruzioni, che, per il combinato disposto degli articoli 873 c.c. e 28 del regolamento del Comune di Milano, deve essere di metri tre dal confine per tutte le nuove costruzioni che non siano unite o aderenti a muri già esistenti sul confine. Come, si è detto, quest'ultima situazione non ricorre nel caso in esame, perché le due costruzioni non sono né unite, né in aderenza, bensì sorgono alla distanza di 10 cm una dall'altra.

In altri termini il precedente proprietario (nella cui posizione è subentrato l'attuale convenuto) avrebbe potuto costruire a sua volta sul confine e, in mancanza del consenso a rendere comune il preesistente muro dell' autorimessa, realizzare il proprio muro in aderenza al muro



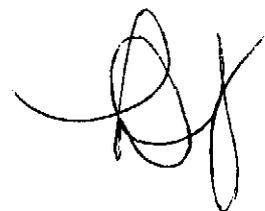
preesistente (art. 877 c.c.); egli invece ha optato per realizzare il proprio edificio a 10 cm dal muro vicino, così contravvenendo alle regole sulle distanze nelle costruzioni.

Il convenuto dovrà pertanto arretrare il proprio edificio di 3 m dal confine, oppure adeguarlo costruendo un vero e proprio muro rispettoso delle prescrizioni di cui all'art. 877 c.c. e è appena il caso di osservare che a tal fine non basta l'inserimento di elementi di ripiego quali pezzi di legno o pannelli metallici.

Nessuna delle due soluzioni appena indicate per adeguare il magazzino alle regole sulle distanze è compatibile con il mantenimento dei pannelli inclinati - che formano una scossalina - installati dal convenuto a copertura del intercapedine esistente tra i due edifici, e ciò indipendentemente dal fatto che l'esistenza di quella scossalina sia la causa del ristagno d'acqua sulla copertura dell'autorimessa (come sostengono le attrici) oppure no (come ha concluso il CTU).

Occorre poi osservare che, in generale, una concessione in sanatoria vale a regolarizzare una costruzione dal punto di vista amministrativo e esaurisce i propri effetti nell'ambito del rapporto tra il privato e la pubblica amministrazione, mentre non si estende ai rapporti tra privati basati sulle norme civilistiche, qual è la normativa sulle distanze nelle costruzioni. Il conflitto tra proprietari interessati in senso opposto alla costruzione va, invece, risolto in base al diretto raffronto tra le caratteristiche oggettive dell'opera e le regole dettate dalle norme in materia di distanze legali. Pertanto, come è irrilevante la mancanza di regolarità sotto il profilo urbanistico, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le prescrizioni del codice civile e delle norme speciali senza ledere alcun diritto del vicino, così l'aver eseguito la costruzione in conformità della normativa pubblicistica non esclude di per sé la violazione di dette prescrizioni e, quindi, il diritto del vicino, a seconda dei casi, alla riduzione in pristino o al risarcimento del danno. Pertanto, la concessione in sanatoria rilasciata dal comune di Milano il 26 febbraio 1999 non ha eliminato il contrasto tra l'edificio per cui è causa e la suddetta normativa civilistica.

Il CTU ha inoltre confermato che il tetto del magazzino sporge sul lato del box per circa 30 cm di cui 10 sull'intercapedine fra le pareti di



magazzino e box e 20 cm sulla copertura del box oltre il confine con la proprietà di parte attrice.

Il convenuto è tenuto pertanto a eliminare detta sporgenza e, in ottemperanza all'articolo 809 c.c., dovrà dotare il tetto di grondaie o analoghe strutture idonee ad evitare che le acque piovane dal tetto scordino sulla copertura dell'autorimessa (sempre che non scelga di arretrare l'intera costruzione).

Le spese seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta o comunque assorbita, così decide:

In accoglimento delle domande di parte attrice, condanna il convenuto a adeguare il proprio edificio, sito in Milano [redacted] (identificato al NCEU al foglio 368, mappale 433), al rispetto della distanza legale dall'autorimessa di proprietà di parte attrice, pure sita in Milano, [redacted] (identificata al NCEU al foglio 368 mappale 434 sub. 2), arretrando detto edificio fino a 3 m dal confine oppure, in alternativa, ricostruendolo nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 877 c.c. nonché a rimuovere i pannelli inclinati installati tra il magazzino e la autorimessa;

condanna, in ogni caso, il convenuto a demolire la porzione di tetto sporgente oltre il confine con il fondo delle attrici;

condanna il convenuto alla rifusione a favore delle attrici delle spese di lite, che si quantificano in € 356,58 per anticipazioni, € 2.030,00 per diritti, € 8.600,00 per onorari), oltre rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili;

pone le spese di CTU definitivamente a carico di parte convenuta e la condanna a rimborsare a parte attrice quanto eventualmente anticipato tale titolo.

Così deciso in Milano il 9 ottobre 2008

