



Sent. 14512/09  
Rep. 11871/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. GIOVANNA MARIA FERRERO  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 80008410/1998 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. CIACCIA FRANCESCO e  
dell'avv. , con elezione di domicilio in VIA VISCONTI DI MODRONE, 1 20122  
MILANO , presso e nello studio dell'avv. CIACCIA FRANCESCO

ATTORE

contro:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. BERARDELLI  
PAOLO con elezione di domicilio in PIAZZALE DATEO, 6 20129 MILANO presso e  
nello studio dell'avv. BERARDELLI PAOLO ;

[REDACTED] (C.F. ) con il patrocinio dell'avv. PALTRINIERI VINCENZO e  
dell'avv. , con elezione di domicilio in VIA GOLDONI, 1 20129 MILANO presso e  
nello studio dell'avv. PALTRINIERI VINCENZO ;

CONVENUTO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. MARCO  
ACCOSSANNO E BRUNA LEPRE e con elezione di domicilio in Milano, via

2

P.Mascagni n. 15 presso lo studio avv ACCOSSANO

TERZO INTERVENUTO

### **CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 18.6.2009, che qui si intendono richiamate.

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

L'attore ha convenuto in giudizio con citazione 4.6.1998, i convenuti [REDACTED] [REDACTED] formulando diverse domande, alcune delle quali relative ad immissioni di fumi e rumori ed al conseguente risarcimento dei danni, che sono state definite con sentenza 1458/2006 emessa previa separazione dei giudizi.

La domanda oggetto del presente giudizio è quindi quella formulata in citazione al n. 1), ossia "accertato e dichiarato che l'esecuzione delle opere murarie realizzate sull'area di giardino sita al piano terra dello stabile in [REDACTED] di proprietà della signora [REDACTED] concessa in locazione alla [REDACTED] ha comportato un mutamento di destinazione di detta area in violazione della clausola n. 7 del regolamento condominiale di natura contrattuale e che comunque il "gazebo" su detta area è stato realizzato a distanza inferiore a quella di tre metri prescritta dal c.c. e/o di quella maggiore prevista dal Regolamento Comunale, condannare le parti suindicate in via solidale e/o in alternativa alla demolizione delle opere abusivamente costruite ed al conseguente ripristino dell'area e dei luoghi".

Deve premettersi che, presumibilmente a seguito della duplicazione del fascicolo a seguito della separazione dei giudizi, il verbale di causa mancava dal fascicolo. A cura di parte attrice è stata depositata una copia del verbale all'udienza di precisazione delle conclusioni, senza alcuna eccezione delle altre parti.

Questo giudice rileva tuttavia che il verbale non è completo; manca infatti l'ordinanza di separazione delle cause ed il verbale delle udienze successive, sino a quella del 15.2.2007.

Si ritiene tuttavia che tale mancanza non osti alla decisione della lite, ormai alquanto risalente poiché promossa nel 1998, atteso che la separazione dei giudizi risulta sia dalla

sentenza 1458/2006 che dai registri di Cancelleria e l'unica attività istruttoria espletata è stata la CTU finalizzata ad accertare la violazione delle distanze legali, il cui quesito è riportato dal CTU nella sua relazione.

In relazione alla domanda dell'attore i convenuti ed il terzo intervenuto [REDACTED], costituendosi, ne hanno eccepito l'infondatezza contestandone i presupposti ed eccependo, parte [REDACTED] che l'iniziativa dell'attore consistesse nella riproposizione di identica domanda già avanzata dal Condominio e rigettata con sentenza passata in giudicato.

Parte [REDACTED], a seguito della sentenza 1458/2006 che l'ha "assolta dalla domande nei suoi confronti", non ha proseguito il giudizio successivamente alla separazione.

Pur quindi se la parte che ha sollevato l'eccezione ha disertato il giudizio, questo giudice rileva che l'eccezione di giudicato è in parte fondata. Dall'esame della sentenza 10393/95 emessa dal Tribunale di Milano, si evince che il Condominio, di cui l'attore [REDACTED] è attualmente condomino e può quindi ravvisarsi identità di parte, ha formulato la domanda di accertamento che il manufatto esistente nel giardino " ha comportato un mutamento di destinazione di detta area in violazione della clausola n. 7 del regolamento condominiale di natura contrattuale". Ne consegue che tale domanda non può essere esaminata in questo giudizio, mentre la domanda di accertamento della violazione delle distanze legali non è stata mai proposta in alcun giudizio e forma quindi oggetto della cognizione di questo giudice.

Venendo al merito della controversia, si rileva che l'espletata CTU ha accertato lo stato dei luoghi e delle violazioni alle norme in materia di distanze legali, con ampia motivazione che si condivide e fa propria per quanto attiene alla parte fattuale, non

individuando invece in diritto le conclusioni cui è giunto il CTU in merito alle conseguenze delle accertate violazioni.

Il cortile di proprietà esclusiva [redacted] dello stabile di [redacted] destinato ad uso commerciale, è stato realizzato un gazebo a seguito di demolizione di preesistente tettoia. L'attore, proprietario di appartamento confinante con l'area giardino dei convenuti, lamenta che tale manufatto violi le distanze legali fra edifici.

Il quesito dato al CTU chiedeva quindi di "accertare le distanze esistenti fra i Gazebo e l'immobile di proprietà dell'attore, precisando se le attuali distanze siano differenti rispetto a quelle delle preesistenti opere (tettoia)".

Il CTU ha accertato che la tettoia è presente nel cortile- giardino dal 1939.

Successivamente, venne presentata nel 1990 dal conduttore [redacted] delle proprietarie

[redacted] una richiesta in sanatoria per la realizzazione di opera così descritta "rifacimento del tetto e parzialmente della struttura di una tettoia preesistente da oltre cinquanta anni

in giardino di proprietà esclusiva". Il Comune, a seguito di diversi sopralluoghi e mutamenti nella richiesta in sanatoria, esprimeva diniego all'Autorizzazione in

Sanatoria, per discordanze riscontrate fra i progetti e quanto effettivamente realizzato.

Risultava già realizzato un manufatto con chiusura a vetri della veranda per adibirla a sala ristorante -gazebo- che distava dall'edificio mt 1,30. Successivamente veniva

richiesta nuova Sanatoria Edilizia, che veniva concessa in data 16.8.1999 per "

ampliamento della Su per la realizzazione di veranda in alluminio di mq Ca 135,00

nell'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra". Nel novembre 2001

veniva infine rilasciata certificazione dei abitabilità-agibilità n. 24165/2001.

Per quanto attiene all'ubicazione del gazebo, che attualmente presenta "una struttura

articolata realizzata in ferro delimitata da un tamponamento esterno con serramenti in

alluminio anodizzato con retrocamera" rispetto alla proprietà dell'attore, la CTU ha accertato che "l'accesso al gazebo avviene sia dall'interno del locale sia dal giardino/cortile stesso, tramite l'accesso di viale [redacted] grazie alla demolizione di porzione del muro confinante con proprietà demaniale.

Un ulteriore accesso al gazebo avviene da una porta laterale sul retro dello stesso, in corrispondenza del corridoio di collegamento con la sala ristorante interna, in adiacenza al muro perimetrale del corpo di fabbrica interno dello stabile di [redacted] in cui è ubicata la proprietà dell'attore".

Il Ctu ha ricostruito la superficie e la posizione della tettoia preesistente sulla base di rilievo cartografico del volo aereo effettuata nel luglio/agosto 1986 ed allegata dichiarazione del Comune di Milano, allegato alla CTU con il n. 33. "Da tale cartografia si evince che la superficie della preesistente tettoia era pari a mt. 51,00, ossia 8.50x6,00), mentre il gazebo presenta una superficie interna (inferiore a quelle della superficie lorda rilevabile da un aerofotogrammetrico) calcolata in funzione delle quote rilevate in sede di sopralluogo pari a mt 102,00 (allegati 34 e 35)".

Per quanto attiene, infine, all'accertamento delle distanze, il CTU testualmente riferisce : "in merito alle distanze fra il gazebo e l'immobile di proprietà dell'attore, in sede di sopralluogo s è riscontrato che allo stato attuale è pari a m.1,34 per una lunghezza pari a m. 8,26 e a m. 0,00 in corrispondenza del corridoio di passaggio fra il Gazebo ed il locale cucina. Invece la tettoia preesistente, come confermato dalla restituzione cartografica del 1986, era ubicata a m. 5,50 dallo stesso immobile e, considerata la tolleranza di errore, tale distanza può essere ridotta a m. 4,70".

Di sono quindi notevoli differenze in dimensioni fra la tettoia preesistente a l'attuale manufatto.

*l*

Il CTU conclude "per quanto il gazebo sia regolare dal punto di vista autorizzativo-edilizio, non lo è dal punto di vista civilistico, in quanto non è rispettata la distanza di m. 3,00 dal corpo di fabbrica interno dell'edificio di [REDACTED].

Effettuata la ricostruzione della vicenda, non si possono condividere le conclusioni cui giungono la parte convenuta, attuale proprietario [REDACTED] e conduttrice terza intervenuta [REDACTED], conformi a quanto esposto dal CTU a pag. 19, ossia che il gazebo non è da demolire poichè ad oggi è opera edilizia regolarizzata dal punto di vista tecnico-amministrativo comunale.

X La giurisprudenza della Suprema Corte ha più volte affermato il principio per cui in tema di distanze fra costruzioni, ai sensi dell'art. 873 c.c., il condono edilizio, esplicando i suoi effetti sul piano dei rapporti pubblicistici fra P.A. e privato costruttore, non ha incidenza nei rapporti fra privati, i quali hanno ugualmente facoltà di chiedere la tutela ripristinatoria apprestata dall'art 872 c.c per le violazioni delle distanze previste dal codice civile (da ultimo, Cass. 3031/2009).

Ne consegue che la domanda dell'attore deve trovare accoglimento, precisando che il ripristino dello stato dei luoghi e la conseguente demolizione del manufatto è limitata al rispetto delle distanze legali.

In altri termini, i convenuti dovranno essere condannati alla demolizione della parte del gazebo costruita a distanza inferiore a m 3,00 dalla proprietà dell'attore, con oneri e spese a loro carico, precisando che la condanna è nei confronti sia della convenuta [REDACTED] che ha disertato il giudizio dopo la separazione, ma che risulta proprietaria sino al 2002, ossia anteriormente alla realizzazione del Gazebo, sia nei confronti di [REDACTED]

La sentenza è opponibile alla [REDACTED], terzo intervenuto ed attuale conduttore dell'immobile.

Le modalità con cui tale demolizione dovrà avvenire non sono oggetto del presente giudizio ed attengono alla fase esecutiva.

Sussistono equi motivi per compensare le spese di lite fra i convenuti e la terza intervenuta, mentre le spese di lite e della espletata CTU sono poste a carico dei convenuti [REDACTED], in solido; le spese si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

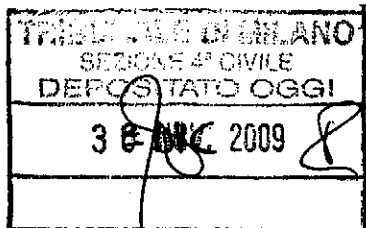
Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

- 1) in accoglimento della domanda, condanna i convenuti [REDACTED], in solido, con costi integralmente a loro carico, al ripristino della situazione secondo le disposizioni di legge mediante l'esecuzione delle seguenti opere: demolizione del "gazebo" realizzato nel cortile interno di proprietà dell'edificio di [REDACTED] per la parte eccedente la distanza legale di m. 3,00 dalla proprietà dell'attore;
- 2) rigetta le altre domande;
- 3) compensa le spese fra convenuti e terzo intervenuto;
- 4) condanna in convenuti, in solido, al pagamento della CTU e delle spese di lite sostenute dall'attore che liquida in € di cui € per spese, € per diritti ed € per onorari, oltre spese generali, iva e cpa.

Così deciso in data 25 novembre 2009 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice

Dott. GIOVANNA MARIA FERRERO



[Handwritten signature]