

M 22/13 Ref  
Cops XTE



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO**  
**SEZIONE DISTACCATA DI RHO**

--Il Giudice Dott. Jacopo Blandini--

**--ORDINANZA--**

Il Giudice designato Dott. Jacopo Blandini

Visto il ricorso ex art. 1170 e ss. cc al R.G. n. 2194/2011 proposto

DA

- - [redacted], nata a [redacted], con l'Avv. [redacted]  
giusto mandato difensivo in atti;  
RICORRENTE

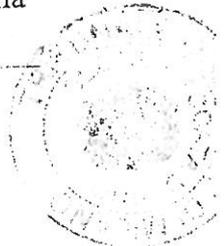
CONTRO

- - [redacted], nato ad [redacted] il [redacted], e [redacted]  
[redacted], entrambi con l'Avv. [redacted] giusto mandato difensivo in atti;  
RESISTENTE

a scioglimento della riserva trattenuta all'udienza del 11/01/2013 provvede come da seguente

**--ORDINANZA--**

- Letti gli artt. 1170 e ss. C.c. e 703 e ss. C.p.c.;
- Visto il decreto di fissazione di udienza ritualmente notificato alle parti resistenti;
- Letti i rispettivi atti difensivi delle parti oggi costituite;
- Sentite le parti comparse in contraddittorio tra loro, da ultimo, all'udienza del 11/01/2013;
- Rilevato che parte ricorrente (proprietaria di una porzione di villa bifamiliare in [redacted], Via [redacted]) con ricorso <<proposto in via possessoria e nunciativa ex artt. 1169,1170,1171,1172 del codice civile>> depositato il 31/10/2011 lamenta l'iniziativa da parte dei resistenti proprietari della restante porzione della villa bifamiliare --sulla base di S.C.I.A. comunale n. [redacted] (prot. Comune di [redacted] n. [redacted] del [redacted] [redacted]) della realizzazione di *vespaio aerato al piano terreno,..... modifica delle disposizioni dei tavolati interni al piano terreno e al primo piano, spostamento della scala interna di collegamento con il primo piano e modifica di alcune aperture esistenti in facciata* la cui realizzazione sarebbe stata avviata ed iniziata senza l'autorizzazione della stessa [redacted] (necessaria in quanto lavori incidenti, almeno in parte, sulle parti comuni dell'edificio) ed anzi in aperto contrasto e nell'espresso dissenso della



[Handwritten signature]

ricorrente;

-Rilevato che si costituivano con memoria del 12/12/2011 le parti resistenti (proprietarie<sup>1</sup> di altra porzione della villa bifamiliare, con proprietà delle parti in causa che si sviluppa in senso verticale seppure non con un unico asse verticale rettilineo) invocando il rigetto delle avverse domande in quanto infondate in fatto ed in diritto;

-Rilevato che all'udienza del 22 marzo 2012 nel contraddittorio tra le parti costituite presenti veniva formulato il seguente quesito peritale "accerti il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi, sentiti i C.T.P., se nominati:

1) se i lavori eseguiti o programmati sono necessari per rendere la struttura conforme alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia;

2) se i lavori eseguiti e programmati da parte resistente hanno inciso o incidano sulle parti comuni dell'edificio, indicando in caso positivo le opere da eseguirsi per il ripristino dello stato dei luoghi;

3) se sia possibile realizzare i suddetti lavori senza incidenza sulle parti comuni e in caso positivo indicarne le modalità;

4) tenti la conciliazione tra le parti";

-Rilevato che il CTU depositava la propria relazione<sup>2</sup> il 26/11/2012;

<sup>1</sup> Atto di provenienza del [redacted] rep. [redacted] per autentica firme Notaio [redacted];

<sup>2</sup> Estratto della CTU a firma del Geom. [redacted]:..... Nel corso del sopralluogo, dopo aver proceduto alla lettura del quesito assegnato dal Signor Giudice, lo scrivente, con l'assistenza dei presenti, ha provveduto ad eseguire una verifica generale dello stato dei luoghi. Proseguendo nel sopralluogo, lo scrivente ha invitato i presenti a valutare, in separata sede con i propri legali, delle possibili proposte per poter addivenire ad una soluzione conciliativa della vertenza. Al termine del sopralluogo, lo scrivente in accordo con presenti ha deciso di fissare un successivo incontro, sempre presso i luoghi oggetto della vertenza, in [redacted] (MI), [redacted], per il giorno [redacted] alle ore [redacted].

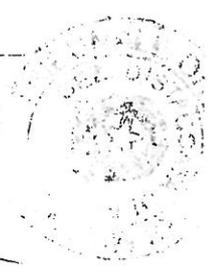
Successivamente, con regolare missiva, lo scrivente ha provveduto comunicare alla parti lo spostamento del successivo incontro dal giorno [redacted] al giorno [redacted] alle ore [redacted], sempre presso i luoghi oggetto della vertenza in [redacted] (MI), via [redacted].

Al secondo sopralluogo, effettuato il giorno [redacted] alle ore [redacted], presso i luoghi oggetto della vertenza in [redacted] (MI), via [redacted], oltre al sottoscritto C.T.U. erano presenti:

- [redacted] in qualità di C.T.P. di parte ricorrente;
- Signori [redacted] e [redacted] in qualità di parti resistenti;
- [redacted] in qualità di C.T.P. di parte resistente.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha chiesto ai presenti se avevano avuto modo di individuare delle proposte conciliative; il C.T.P. di parte ricorrente, arch. [redacted], ha riferito che la propria assistita era disponibile a una trattativa per l'acquisto della porzione immobiliare di proprietà dei resistenti; i resistenti, in considerazione di quanto riferito dal C.T.P. di parte ricorrente, hanno dichiarato di non essere interessati alla cessione della loro porzione immobiliare, ma erano disponibili a provvedere alla divisione delle parti comuni (area circostante l'edificio; gli accessi e il box identificato con la particella 233, subalterno 703; etc.); in considerazione delle divergenze in relazione delle proposte formulate dalle parti non è stato possibile addivenire ad una soluzione conciliativa.

Proseguendo nel sopralluogo, lo scrivente, con l'assistenza dei presenti ha provveduto ad eseguire dei rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi. Durante il sopralluogo lo scrivente ha chiesto al C.T.P. di parte resistente la possibilità di ricevere copia della pratica edilizia relativa all'accertamento di conformità presentato dai resistenti al Comune di [redacted] (MI); il C.T.P. resistente, tenuto conto della richiesta dello scrivente, si è dichiarato disponibile a consegnare la richiesta documentazione. Al termine del sopralluogo, i C.T.P. si sono riservati la facoltà di poter trasmettere allo scrivente, prima della trasmissione della bozza della relazione peritale, eventuali memorie tecniche preventive.



Successivamente, lo scrivente, con regolare istanza depositata in Cancelleria, ha provveduto chiedere al Signor Giudice la concessione di una proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale.

### 3. Risposte ai quesiti formulati dal Signor Giudice Istruttore

L'immobile oggetto della vertenza è rappresentato da una porzione immobiliare a parte del fabbricato identificato al NCEU del Comune Censuario di [REDACTED] (MI), al [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (Cfr. all. "1" - Estratto della mappa catastale); detta porzione immobiliare si sviluppa su un piano terreno, primo e interrato. Dai sopralluoghi eseguiti in loco e dall'esame della documentazione allegata ai fascicoli di causa, è possibile rilevare che il piano interrato, ad eccezione del corridoio di accesso, risulta posizionato per la sua maggiore estensione al di sotto della porzione immobiliare del piano terra di proprietà esclusiva della parte ricorrente; per quanto riguarda gli altri due piani (terra e primo) lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che gli stessi non risultano posizionati in senso verticale in "proseguimento", infatti il piano terra, a partire dalla facciata della costruzione (lato Ovest) si sviluppa per una larghezza lorda massima (da esterno alla mezzera del muro con la proprietà di parte ricorrente) di circa mt 6,20 e il piano primo di circa mt 4,60, con uno "sfasamento" di circa mt 1,60, come si rileva dagli elaborati tecnici allegati al fascicolo di parte ricorrente (doc. 2).

A seguito dei sopralluoghi eseguiti in loco, lo scrivente ha potuto accertare che attualmente nella porzione immobiliare di proprietà dei resistenti sono state eseguite opere interne e precisamente:

- al piano terra sono stati demoliti i tavolati interni e l'originaria scala di collegamento con il piano primo; è stato demolito l'originario pavimento con abbassamento del piano dello stesso di circa cm 28 (quota rustico all'estradosso del dado della fondazione esistente), ad eccezione di una striscia di contorno sui lati Ovest, Nord e a confine con la proprietà della ricorrente per uno spessore di circa cm 30/40 e sul lato Sud per una striscia di circa cm 167 e una superficie rispettivamente di circa mt 1,40 x mt 2,00 e mt 1,03 x mt 1,50; sono stati realizzati due nuovi pilastri e una scala in cemento armato di collegamento con il piano primo; il tutto come si evince dal rilievo fotografico allegato (Cfr. all. fotografie n. 1, 2, 3 e 4) e al rilievo del piano terra allegato ai verbali delle operazioni peritali di sopralluogo (Cfr. all. verbali delle operazioni peritali);

- al piano primo sono stati demoliti i tavolati interni; è stata demolita, in corrispondenza della parete Ovest, una porzione di solaio per l'inserimento della nuova scala in cemento armato di collegamento con il piano terra, oltre alla realizzazione al rustico di detta scala; il tutto come si evince dal rilievo fotografico allegato (Cfr. all. fotografie n. 5, 6, 7 e 8).

Dai sopralluoghi eseguiti, allo stato attuale, è possibile affermare che la parte resistente non ha dato corso all'esecuzione di opere all'esterno dell'edificio con particolare riferimento alle facciate Ovest, Nord e Sud, nonché nell'area cortilizia circostante, come si evince anche dal rilievo fotografico allegato (Cfr. all. fotografie n. 9, 10 e 11).

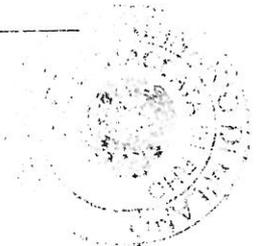
Dall'esame degli atti e dei documenti di causa, si evince che l'immobile in questione è stato edificato prima del 01/09/1967 e che successivamente lo stesso è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 in data 30/09/1986 prot. n. 16670 pratica n. 858 rilasciata dal Comune di [REDACTED] (MI) in data [REDACTED]; autorizzazione n. [REDACTED] del [REDACTED] e successiva variante in data [REDACTED]; accertamento di conformità presentato in data [REDACTED] prot. n. [REDACTED] a cui è seguito il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. [REDACTED] rilasciato dal Comune di [REDACTED] (MI) in data [REDACTED]; oltre naturalmente all'ultima pratica edilizia (S.C.I.A.) presentata al Comune di [REDACTED] (MI) dai resistenti in data [REDACTED].

Tenuto conto delle debite delucidazioni sopra esposte, lo scrivente, letti gli atti e i documenti di causa, esaminate le memorie preventive presentate dai rispettivi C.T.P. (Cfr. all. memorie tecniche preventive dei C.T.P.).

3.1 Primo punto del quesito: se i lavori eseguiti e programmati sono necessari per rendere la struttura conforme alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia

Dall'esame degli atti e dei documenti di causa è possibile ravvisare che le principali problematiche relative ai lavori programmati dai resistenti possono essere sinteticamente individuate nelle seguenti opere:

- modifica dell'altezza interna del piano terreno mediante "abbassamento" del pavimento esistente per portare l'altezza netta interna dagli esistenti mt 2,50 a mt 2,70;
- modifica dei prospetti della costruzione (piano terra e primo), con particolare riferimento alle facciate sui lati Ovest e Sud.



- creazione in corrispondenza del marciapiede esterno del cortile, sui lati Ovest e Nord, di una intercapedine per aerazione del vespaio del piano terra di nuova realizzazione.  
Dall'analisi degli elaborati tecnici relativi allo stato di fatto della porzione immobiliare di proprietà dei resistenti, lo scrivente evidenzia quanto segue:

- il piano terreno in origine aveva destinazione come locali accessori e pertinenziali alla residenza (box, etc.); successivamente, a seguito di domanda di condono edilizio, presentata in data ~~5/08/1988~~ prot. n. ~~6670~~ pratica n. ~~6670~~ rilasciata dal Comune di ~~MI~~ (MI) in data ~~5/08/1988~~ detti locali sono stati trasformati in locali di civile abitazione; il penultimo comma dell'art. 35 della ex Legge n. 47/85, stabilisce che "a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni", ne deriva pertanto nel caso di specie, che il mancato rispetto dei requisiti urbanistici e igienico sanitari, con riferimento all'altezza interna di mt 2,50 anziché mt 2,70; la mancanza di un vespaio aerato e il mancato rispetto dei rapporti illuminanti non pregiudicano l'agibilità della porzione immobiliare di proprietà dei resistenti posta al piano terra; nel caso in cui si procede alla modifica dell'assetto distributivo interno dell'unità immobiliare a seguito della realizzazione di nuove opere, vengono a decadere gli effetti previsti con la deroga regolata dal penultimo comma dell'art. 35 della ex Legge n. 47/85, dovendo la porzione immobiliare rispettare la normativa vigente sia urbanistica-edilizia sia sanitaria, come previsto dalla pratica edilizia (S.C.I.A.) presentata dai resistenti al Comune di ~~MI~~ (MI);

- per quanto riguarda il piano primo, con particolare riferimento allo stato di fatto, tutti i locali rispettano i requisiti urbanistici-edilizi e igienico sanitari (altezza e rapporti aeroilluminanti); è possibile affermare pertanto che la modifica delle aperture esterne, previste con la pratica edilizia (S.C.I.A.), presentata dai resistenti al Comune di ~~MI~~ (MI) è collegata esclusivamente alla scelta progettuale di modificare l'assetto distributivo interno dei locali.

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al primo punto del quesito formulato dal Signor Giudice, lo scrivente ritiene che i lavori eseguiti e programmati, con particolare riferimento al piano terra, possono essere ritenuti necessari per rendere la struttura conforme alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, solo ed esclusivamente nel caso in cui si provveda alla modifica dell'esistente assetto distributivo interno dei locali con la demolizione e spostamento dei tavolati e di altri manufatti (scale, etc.); per quanto riguarda invece il piano primo i lavori eseguiti e programmati non sono necessari per rendere la struttura conforme alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, rispettando la stessa già tali condizioni.

3.2 Secondo punto del quesito: se i lavori eseguiti e programmati da parte resistente hanno inciso o incidano sulle parti comuni dell'edificio

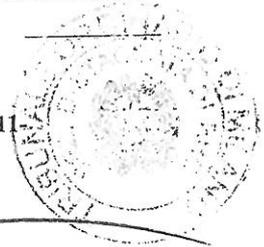
In merito a questo punto del quesito, considerato che nel caso di specie, l'identificazione delle parti comuni, risulta essere di esclusiva competenza del Signor Giudice, lo scrivente si è limitato solo ad esporre alcune considerazioni e valutazioni esclusivamente soggettive e precisamente:

- nel caso in cui la porzione di terreno sulla quale insiste l'intero edificio venga considerata come parte comune, ne deriverebbe che l'abbassamento di parte del pavimento eseguito dai resistenti al piano terra della propria porzione immobiliare, per una profondità totale di circa cm 70 (mt 2,70+0,50) - mt 2,50, come si rileva dagli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia (S.C.I.A.) (doc. 2 fascicolo ricorrente), per modificare l'altezza netta interna da mt 2,50 a mt 2,70, nonché per la realizzazione di un vespaio aerato, ha inciso sulle parti comuni dell'edificio;

- per quanto riguarda le modifiche delle facciate della costruzione sui lati Sud, Ovest e Nord (chiusura e apertura di finestre e porte), nonché la realizzazione dell'intercapedine di aerazione in corrispondenza dei marciapiedi esterni sui lati Ovest e Nord (opere previste con la pratica edilizia (S.C.I.A.) presentata dai resistenti al Comune di ~~MI~~ (MI) (doc. 2 fascicolo ricorrente), lo scrivente ritiene opportuno precisare che dette opere non sono state ancora eseguite; nel caso in cui le facciate della costruzione e l'area cortilizia circostante vengano considerate come parti comuni, anche dette opere andrebbero ad incidere sulle parti comuni dell'edificio.

3.3 Terzo punto del quesito: indicando in caso positivo le opere da eseguirsi per il ripristino dello stato dei luoghi

Considerato tutto quanto esposto con il precedente paragrafo 3.2 e tenuto conto della circostanza per cui allo stato attuale sono state realizzate solo le opere relative all'abbassamento di parte del pavimento del



piano rialzato, le eventuali opere da eseguire per il ripristino dello stato dei luoghi, a parere dello scrivente possono essere individuate nel riempimento della parte di pavimentazione del piano terreno per uno spessore di circa cm 28, fino a raggiungere l'estradosso del dado delle fondazioni, nonché nella realizzazione della soprastante pavimentazione per uno spessore di circa cm 8 al fine di ripristinare l'originaria altezza netta interna di mt 2,50 del piano terreno.

3.4 Quarto punto del quesito: se sia possibile realizzare i suddetti lavori senza incidenza sulle parti comuni e in caso positivo indicarne le modalità

Tenuto conto del fatto che, come precisato con i precedenti paragrafi, il piano terreno è stato oggetto di condono edilizio a sensi della ex Legge 47/85, con conseguente deroga del rispetto della normativa urbanistica-edilizia e sanitaria e considerato che gli interventi programmati dai resistenti prevedono la modifica dell'assetto distributivo interno del piano terreno, lo scrivente ritiene che per quanto riguarda il piano terreno, soprattutto con riferimento all'altezza dei locali di mt 2,50 < di mt 2,70, non sia possibile realizzare i lavori previsti con gli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia (S.C.I.A.) presentata dai resistenti al Comune di [REDACTED] (MI), senza incidere sulle parti comuni; l'unica soluzione per non incidere sulle parti comuni, in considerazione dell'altezza interna di mt 2,50, sarebbe quella di usufruire del piano terreno come locali accessori di pertinenza della residenza e non come vani abitabili. Per quanto riguarda invece il piano primo, lo scrivente ritiene che sia possibile non incidere sulle parti comuni, con particolare riferimento ai prospetti dell'edificio, modificando la suddivisione interna dei locali con riguardo alla posizione delle aperture esistenti

Lo scrivente ritiene opportuno precisare ed evidenziare che, nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, è stato possibile accertare e verificare che i lavori eseguiti dai resistenti hanno anche interessato alcuni impianti tecnologici (fognatura, riscaldamento, etc.), come si evince dal rilievo fotografico allegato (Cfr. all. fotografie n. 12, 13 3 14); in relazione a tale circostanza, tenuto conto che, come confermato dalle parti, le modifiche apportate agli impianti tecnologici non hanno di fatto compromesso e pregiudicato il funzionamento degli impianti a servizio della porzione immobiliare della ricorrente, lo scrivente non ritiene di includere dette opere tra quelle che hanno inciso o possano incidere sulle parti comuni dell'edificio.

3.5 Quinto punto del quesito: il tentativo di conciliazione

Come si evince dai verbali delle operazioni peritali, nel corso dei sopralluoghi lo scrivente ha invitato le parti a valutare delle possibili soluzioni per una risoluzione bonaria della vertenza; l'esperito tentativo di conciliazione non ha sortito esito positivo in considerazione delle significative divergenze di opinione tra le parti in relazione alle richieste e modalità per poter addivenire ad una soluzione conciliativa.

.....omissis ....., lo scrivente rassegna la presente relazione peritale d'ufficio, ribadendo le conclusioni alle quali è giunto, tenuto conto delle osservazioni e valutazioni formulate dalle parti, che sono state puntualmente esaminate e analizzate al precedente paragrafo 4.

1) L'immobile oggetto della vertenza è rappresentato da una porzione immobiliare a parte del fabbricato identificato al NCEU del Comune Censuario di [REDACTED] (MI), al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 3; detta porzione immobiliare si sviluppa su un piano terreno, primo e interrato;

2) Con riferimento alla porzione immobiliare di proprietà di parte resistente, il piano interrato, ad eccezione del corridoio di accesso, risulta posizionato per la sua maggiore estensione al di sotto della porzione immobiliare del piano terra di proprietà esclusiva della parte ricorrente; per quanto riguarda gli altri due piani (terra e primo) gli stessi non risultano posizionati in senso verticale in "proseguimento", infatti il piano terra, a partire dalla facciata della costruzione (lato Ovest) si sviluppa per una larghezza lorda massima (da esterno alla mezzera del muro con la proprietà di parte ricorrente) di circa mt 6,20 e il piano primo di circa mt 4,60, con uno "sfasamento" di circa mt 1,60;

3) Nella porzione immobiliare di proprietà dei resistenti sono state eseguite opere interne e precisamente:

- al piano terra sono stati demoliti i tavolati interni e l'originaria scala di collegamento con il piano primo; è stato demolito l'originario pavimento con abbassamento del piano dello stesso di circa cm 28 (quota rustico all'estradosso del dado della fondazione esistente), ad eccezione di una striscia di contorno sui lati Ovest, Nord e a confine con la proprietà della ricorrente per uno spessore di circa cm 30/40 e sul lato Sud per una striscia di circa cm 167 e una superficie rispettivamente di circa mt 1,40 x mt 2,00 e mt 1,03 x mt 1,50; sono stati realizzati due nuovi pilastri e una scala in cemento armato di collegamento con il piano primo;



- al piano primo sono stati demoliti i tavolati interni; è stato demolita, in corrispondenza della parete Ovest, una porzione di solaio per l'inserimento della nuova scala in cemento armato di collegamento con il piano terra, oltre alla realizzazione al rustico di detta scala;

4) Per quanto riguarda le parti esterne, la parte resistente non ha dato corso all'esecuzione di opere all'esterno dell'edificio con particolare riferimento alle facciate Ovest, Nord e Sud, nonché nell'area cortilizia circostante;

5) L'immobile è stato edificato prima del 01/09/1967 e successivamente lo stesso è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 in data 30/09/1986 prot. n. [REDACTED] pratica n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] (MI) in data [REDACTED]; autorizzazione n. [REDACTED] del [REDACTED] e successiva variante in data [REDACTED]; accertamento di conformità presentato in data [REDACTED] prot. n. [REDACTED] a cui è seguito il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. [REDACTED] rilasciato dal Comune di [REDACTED] (MI) in data [REDACTED]; oltre naturalmente all'ultima pratica edilizia (S.C.I.A.) presentata al Comune di [REDACTED] (MI) dai resistenti in data [REDACTED];

6) Le principali problematiche relative ai lavori programmati dai resistenti possono essere sinteticamente individuate nelle seguenti opere:

- modifica dell'altezza interna del piano terreno mediante "abbassamento" del pavimento esistente per portare l'altezza netta interna dagli esistenti mt 2,50 a mt 2,70;

- modifica dei prospetti della costruzione (piano terra e primo), con particolare riferimento alle facciate sui lati Ovest e Sud.

- creazione in corrispondenza del marciapiede esterno del cortile, sui lati Ovest e Nord, di una intercapedine per aerazione del vespaio del piano terra di nuova realizzazione;

7) I lavori eseguiti e programmati dai resistenti, con particolare riferimento al piano terra, possono essere ritenuti necessari per rendere la struttura conforme alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, solo ed esclusivamente nel caso in cui si provveda alla modifica dell'esistente assetto distributivo interno dei locali con la demolizione e spostamento dei tavolati e di altri manufatti (scale, etc.); per quanto riguarda invece il piano primo i lavori eseguiti e programmati non sono necessari per rendere la struttura conforme alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, rispettando la stessa già tali condizioni;

8) Nel caso in cui la porzione di terreno sulla quale insiste l'intero edificio venga considerata come parte comune, ne deriverebbe che l'abbassamento di parte del pavimento eseguito dai resistenti al piano terra della propria porzione immobiliare, per una profondità totale di circa cm 70 (mt 2,70+0,50) - mt 2,50, per modificare l'altezza netta interna da mt 2,50 a mt 2,70, nonché per la realizzazione di un vespaio aerato, ha inciso sulle parti comuni dell'edificio;

- per quanto riguarda le modifiche delle facciate della costruzione sui lati Sud, Ovest e Nord (chiusura e apertura di finestre e porte), nonché la realizzazione dell'intercapedine di aerazione in corrispondenza dei marciapiedi esterni sui lati Ovest e Nord, si precisa che dette opere non sono state ancora eseguite; nel caso in cui le facciate della costruzione e l'area cortilizia circostante vengano considerate come parti comuni, anche dette opere andrebbero ad incidere sulle parti comuni dell'edificio;

9) Le opere da eseguire per il ripristino dello stato dei luoghi, possono essere individuate nel riempimento della parte di pavimentazione del piano terreno per uno spessore di circa cm 28, fino a raggiungere l'estradosso del dado delle fondazioni, nonché nella realizzazione della soprastante pavimentazione per uno spessore di circa cm 8 al fine di ripristinare l'originaria altezza netta interna di mt 2,50 del piano terreno;

10) Considerato che gli interventi programmati dai resistenti prevedono la modifica dell'assetto distributivo interno e dell'altezza del piano terreno non risulta possibile realizzare dette opere senza incidere sulle parti comuni; l'unica soluzione per non incidere sulle parti comuni, in considerazione dell'altezza interna di mt 2,50, sarebbe quella di usufruire del piano terreno come locali accessori di pertinenza della residenza e non come vani abitabili. Per quanto riguarda invece il piano primo, risulta possibile non incidere sulle parti comuni, con particolare riferimento ai prospetti dell'edificio, modificando la suddivisione interna dei locali con riguardo alla posizione delle aperture esistenti;

11) I lavori eseguiti dai resistenti hanno anche interessato alcuni impianti tecnologici (fognatura, riscaldamento, etc.); in relazione a tale circostanza, tenuto conto che, come confermato dalle parti, le modifiche apportate agli impianti tecnologici non hanno di fatto compromesso e pregiudicato il funzionamento degli impianti a servizio della porzione immobiliare della ricorrente, si ritiene di non



-Rilevato che <<a seguito di applicazione non in via esclusiva dello scrivente alla Sezione distaccata di Rho>> l'odierno Giudicante subentrava nella trattazione anche del presente procedimento;

## --ORDINANZA--

In via pregiudiziale e di rito

-Ritenuta la giurisdizione dell'adita Autorità Giudiziaria ordinaria e la competenza -per materia e per territorio- dell'adito Tribunale presso la Sezione distaccata di Rho;

-Ritenuta ancora, in via preliminare e di rito, la piena legittimazione processuale attiva e passiva delle parti in giudizio (peraltro sul punto non sono sollevate eccezioni di parte);

-Ritenuto, nel merito, che il proposto ricorso possa trovare accoglimento per i motivi e solo nei limiti di seguito indicati;

-Rilevato che il corretto inquadramento dell'azione proposta dai ricorrenti appare -allo stato della cognizione sommaria propria della fase interdettale- quello dell'azione nunciativa<sup>3</sup> di nuova opera ex art. 1171 cc di cui, peraltro, appaiono ricorrere i relativi presupposti in fatto ed in diritto (i lavori non sono ancora terminati<sup>4</sup> e non è decorso il termine annuale dal loro inizio; sul punto dei dati fattuali appena sopra esposti come anche dell'oggettiva non conclusione dei lavori da parte resistente, la stessa non ha offerto espressa e specifica contestazione sicchè possono ritenersi ammessi e pacifici nella loro dimensione storica e fattuale);

-Rilevato che la denuncia di nuova<sup>5</sup> opera può essere presentata purché infatti

- l'opera non sia terminata<sup>6</sup> ("la denuncia di nuova opera, avendo carattere

---

*dover includere dette opere tra quelle che hanno inciso o possano incidere sulle parti comuni dell'edificio.....omissis";*

<sup>3</sup> Cfr. ricorso pag. 5 e verbale del 01/02/2011;

<sup>4</sup> Il dato di fatto che i lavori per cui è causa non siano terminati emerge peraltro dall'analisi di tutto il materiale fotografico prodotto in atti come anche da quanto affermato dai resistenti all'udienza del 11/01/2013 (cfr. pag. 2 del verbale di udienza.....lavori .....sospesi.....);

<sup>5</sup> Cass. Sent. N. 8627/1987 : ".....si osserva anzitutto che le due azioni cosiddette nunciatricie di cui agli artt. 1171 e 1172 hanno, come è pacifico, natura e finalità cautelanti. Trattasi di mezzi cautelari speciali, nel senso che la specialità è insita nell'oggetto della tutela (la proprietà o il possesso di un immobile) e nella finalità: ossia di impedire e prevenire un danno o un pericolo di danno a detti beni mediante un provvedimento che, per ragioni di urgenza o del necessario impiego di accorgimenti tecnici, debba essere emesso prima che, attraverso l'ordinario procedimento di cognizione venga accertata la fondatezza della pretesa sottostante alle richieste cautele (diritto alla proibizione dell'opera eseguita in violazione di un obbligo di non fare, ovvero, nell'ipotesi di denuncia di danno temuto, diritto derivante dalla violazione da parte del convenuto di un obbligo di fare, ad es. dell'obbligo di riparazione o manutenzione della propria cosa)";

<sup>6</sup> Perchè possa accedersi alla tutela ex art. 1171 c.c. l'opera deve essere:

1) nuova : deve cioè avere comportato una modificazione dello stato dei luoghi (costruzione, demolizione, scavo, apertura di una finestra ecc..) 2) iniziata : l'art. 1171 parla infatti di un'opera intrapresa e che abbia avuto inizio, il che porta ad escludere che sia iniziata l'opera se non siano stati compiuti degli atti idonei a darle consistenza e fisionomia e tali non sono i c.d. atti preparatori (ad es. l'allestimento dei materiali occorrenti per la costruzione) 3) non ultimata : l'opera deve ritenersi ultimata quando sussista la possibilità di un uso attuale secondo la destinazione sua propria (non può ritenersi, ad es. ultimata la fabbrica priva di infissi, servizi). Quel che conta è che l'opera non sia compiuta al tempo della presentazione del ricorso: è questo infatti il momento in cui l'istante denuncia la nuova opera e può ottenere dal giudice anche con decreto inaudita altera parte l'emanazione del divieto della sua continuazione.



preventivo in quanto mira ad evitare un danno, può essere promossa, sia per difendere il possesso che per difendere il diritto di proprietà od un qualsiasi altro diritto reale, quando la nuova opera <da altri intrapresa sul proprio come sull'altrui fondo e da cui si abbia ragione di temere che possa derivare danno alla cosa che forma oggetto del diritto o del possesso del denunciante> non sia ancora terminata. Quando, invece, l'opera è stata portata a termine, non si può ricorrere all'azione *nunciatoria* <il cui esperimento peraltro non costituisce un onere>, ma si deve fare ricorso alle azioni *repressive* volte alla rimozione e alla definitiva eliminazione della situazione dannosa, ed, in particolare, nel caso in cui si intende difendere il possesso, alle azioni possessorie di cui agli art. 1168, 1170 c.c., per la cui proponibilità occorre che non sia decorso un anno dalla turbativa; la relativa prova incombe alla parte attrice, tenuta a dimostrare l'esistenza dei presupposti necessari all'esercizio dell'azione" Cassazione civile, sez. II, 12/03/2002, n. 3573, 450 – conforme - Cassazione civile, sez. II, 27/04/1991, n. 4649 - conforme - Tribunale Padova, 09/06/2006 - conforme - Pretura Foligno, 06/04/1985);

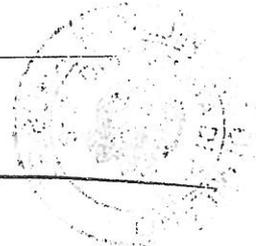
- E che non sia trascorso un anno dal suo inizio ("*in tema di azione di denuncia di nuova opera o di danno temuto, ai fini dell'individuazione del termine iniziale di cui all'art. 1171 c.c., l'opera intrapresa deve possedere caratteristiche tali che da potersene apprezzare la potenzialità lesiva della proprietà o del possesso*" Tribunale Padova, 03/10/2006);

-Rilevato che parte ricorrente ha chiesto di inibire --anche ai sensi ed agli effetti di cui agli artt. 1171 e 1172 cc-- ai resistenti la prosecuzione dei lavori, così come anche ha chiesto *la riduzione in pristino dello status quo ante* (cfr. pag. 6 del ricorso) sicchè, anche sotto tale profilo, la invocata tutela *nunciatoria* appare correttamente inquadrabile in coerenza con gli strumenti ed i rimedi previsti dal legislatore;

-Rilevato che nel caso di specie è pacifico ed accertato in atti (anche alla luce delle risultanze dalla CTU)

- L'alterazione (riferibile agli interventi edili dei resistenti) --già avvenuta ovvero prospettata da progettazione tecnica-- dello stato di fatto di parti comuni (facciata, fondamenta, pilastri, area cortilizia, porzione di terreno sulla quale insiste l'intero edificio....) afferenti il complesso immobiliare rappresentato dalla villa bifamiliare;
- che almeno parte degli ingenti lavori edili di ristrutturazione (stimabili in un valore di circa 60-90 mila euro) incidono ovvero promettono di incidere (avendo il CTU accertato che alcune delle opere pur previste e progettate dal tecnico di fiducia dei resistenti non sono poi state realizzate in concreto) sulle parti comuni (ivi comprese la prospettata modifica delle misure e della localizzazione delle aperture in facciata) della villetta bifamiliare;
- che è dato --anch'esso pacifico ed incontestato in atti-- l'assenza di ogni autorizzazione ovvero di altro atto di assenso dell'altra comproprietaria oggi ricorrente ed anzi l'espresso dissenso di quest'ultima;

-Rilevato --quanto alla validità dell'accertamento peritale-- che per principio consolidato, la consulenza tecnica, pur avendo di regola la funzione di fornire al giudice una valutazione relativa a fatti già probatoriamente acquisiti al processo, può legittimamente costituire, *ex se*, fonte oggettiva di prova, qualora, come nel caso in



esame, si risolva non soltanto in uno strumento di valutazione, bensì di accertamento di situazioni di fatto rilevabili esclusivamente attraverso il ricorso a determinate cognizioni tecniche (cfr. *ex plurimis* Cass.321/1999; Cass. 2957/99; Cass. 2802/2000; Cass. 8395/2000; Cass. 10916/2000; Cass. 15630/2000);

-Rilevato che nè in sede di formulazione del quesito peritale (le parti), né successivamente (i CTP di parte, cfr. le osservazioni allegate al verbale delle o.p. e quelle successivamente pervenute al CTU prima del deposito della relazione finale) è stata mai mossa alcuna formale opposizione ovvero contestazione sullo spazio di accertamento peritale definito dal Tribunale e delegato all'accertamento del CTU nell'articolazione del quesito, né sui termini dello stesso;

-Rilevato che peraltro il CTU ha, almeno *prima facie*, adeguatamente ed articolatamente risposto a tutte le osservazioni tecniche dei rispettivi CTP, sicchè anche sotto tale profilo non appaiono rinvenibili vizi di metodo censurabili imputabili al perito del Tribunale o inficanti il rispetto del principio del contraddittorio;

-Rilevato che ogni ulteriore approfondimento istruttorio per prova orale (oltre che vertente su fatti e circostanze indicate dalle parti nei rispettivi atti difensivi e valutate, in questa sede, in parte come non pertinenti ed irrilevanti ai fini del decidere, in parte articolate in capitoli formulati con modalità generiche e non circostanziate ovvero di rilievo documentale o da provarsi in via documentale) appare anche incompatibile con la cognizione sommaria propria della fase cautelare così come anche con la tempistica snella ed urgente propria di un procedimento cautelare;

-Rilevato peraltro che, anche alla luce delle conclusioni tecniche ed assorbenti evincibili dalla CTU, la prova orale richiesta (anche a voler superare tutti i vizi formali e di rito sopra evidenziati) appare, comunque ed in ogni caso, anche del tutto superflua ai fini del decidere;

-Rilevato che secondo l'art. 1171, 2° comma, c.c. "*l'autorità giudiziaria presa sommaria cognizione del fatto, può vietare la continuazione dell'opera, ovvero permetterla, ordinando le opportune cautele; nel primo caso per il risarcimento del danno prodotto dalla sospensione dell'opera, qualora le opposizioni al suo proseguimento risultino infondate nella decisione del merito; nel secondo caso per la demolizione o riduzione dell'opera e per il risarcimento del danno che possa soffrirne il denunziante, se questi ottiene sentenza favorevole, nonostante la permessa continuazione* La Corte Cost. ha dichiarato infondata la questione di costituzionalità di tale norma (sent. N. 63/1963) La Corte ha in particolare affermato che la previsione dell'imposizione di cautele, anche se intesa come necessaria da parte della dottrina e della giurisprudenza, non si può considerare in contrasto con la funzione del processo).

-Ritenuto che le opportune cautele di cui parla la norma costituiscano, nel sistema predisposto dal legislatore delle vere e proprie controcautele *obbligatorie*, funzionalmente e necessariamente collegate ai provvedimenti *tipici* previsti dalla norma in esame (sospensione ovvero continuazione dell'opera) e sono appunto intese ad evitare il pericolo di danno che da tali provvedimenti possa eventualmente derivare alla parte che li ha subiti e che all'esito del giudizio di merito risulti eventualmente vittoriosa;

-Rilevato che (essendo stato del tutto disatteso dalle parti l'invito --cfr. verbale di udienza del 20/09/2012-- alle stesse rivolto di indicare secondo le rispettive *prospettazioni* gli importi ritenuti congrui ed equi cui eventualmente riferire la cautela/cauzione ex art. 1171, II comma, cc) la cautela ritenuta congrua dal Tribunale



<<TRIBUNALE DI MILANO -SEZIONE DISTACCATA DI RHO-RG N. 2194/2011->>

<<ORDINANZA --Pagina n. 9 di 11-->>



(ed almeno sommariamente compensativa dei danni potenzialmente subendi dai resistenti) appare essere quella della cauzione --con onere economico a carico di parte ricorrente- con importo determinato *prudenzialmente* (in mancanza di parametri alternativi offerti dalle parti di causa) in complessivi €#30.000,00#;

quanto sopra in premessa, in fatto, in diritto ed in motivazione, il ricorso proposto da [REDACTED] può essere accolto solo nei limiti e con le cautele (la cui effettiva prestazione è espressa condizione di efficacia della presente inibitoria) indicate nella parte dispositiva;

In ragione dell'esito della lite, si dispone che le spese di CTU (così come liquidate con separato decreto) siano interamente poste a carico delle parti resistenti in solido tra loro. Sempre in ragione del principio della soccombenza, si dispone che le spese legali della presente procedura -liquidate come in dispositivo in assenza di attività istruttoria orale- siano poste a carico delle parti resistenti in via solidale tra loro.

Ogni altra questione, di rito e di merito cautelare, definitivamente assorbita.

\*\*\*\*\*

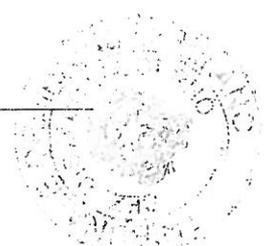
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

--P.Q.M.--

Il Tribunale di Milano, Sezione Distaccata di Rho, in composizione monocratica, nel procedimento R.G. n. 2194/2011, nel contraddittorio delle parti, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così definitivamente dispone:

1. -Vieta --allo stato degli atti, della cognizione sommaria del fatto ed in via interdittale- alle parti resistenti costituite [REDACTED] e [REDACTED] la continuazione e la prosecuzione delle opere di cui alla S.C.I.A. comunale n. [REDACTED] (prot. Comune di [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED]) nell'immobile di [REDACTED], Via [REDACTED];
2. -Visto l'art. 1171, II comma, codice civile e l'art. 86 disp. Att. del C.p.c. fissa l'importo della cauzione da versarsi ---con le modalità ex art. 86, I comma, disp. Att. C.p.c, con onere economico ed a cura di parte ricorrente [REDACTED]--- in complessivi €#30.000,00#(eurotrentamila//00);
3. -Dispone che l'efficacia di titolo esecutivo della presente ordinanza sia subordinata alla prestazione --a cura ed onere economico di parte ricorrente-- della cauzione di cui al punto n. 2 ex art. 478 c.p.c.;
4. -Rigetta e disattende, in quanto infondata e non provata, ogni altra domanda ed eccezione formulata dalle parti non già sopra espressamente accolta;
5. -Condanna le parti resistenti, in solido tra loro e in via definitiva, al pagamento delle spese di CTU come liquidate con separato decreto e pari a complessivi €#1.750,00#, oltre ad accessori (IVA al 21%) se e come per legge dovuti, e con obbligo di deduzione di quanto eventualmente già versato dalle parti a titolo di fondo spese;



6. -Condanna le parti resistenti, in solido tra loro, al pagamento in favore di parte ricorrente delle spese legali di lite qui liquidate in complessivi €#1.300,00# per compensi professionali, oltre ad IVA e CPA se dovute per legge.

Manda alla Cancelleria per quanto di sua competenza.

Si comunichi alle parti costituite.

Rho, così deciso il 11 gennaio 2013.

Il Giudice  
Dott. Jacopo Blandini

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Caterina GALLO



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

DEPOSITO  
OGGI 22 GEN. 2013

Rho, L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Caterina GALLO



ENTRO AVVISO  
RICO  
22/01/2013  
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Caterina GALLO

