



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

la Corte d'Appello di Brescia, Sezione Prima civile, composta dai
giudici:

DESSI	Dott.	Pier Giorgio	Presidente
MARCHETTI	Dott.sa	MARINA	consigliere
CREAZZO	Dott.	Anna Maria	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n.657/2005 Ruolo Generale promossa in grado
d'appello notificato il 16.04.2005 n. 6040 cronol. Ufficio Notifiche
del Tribunale di Mantova e posta in deliberazione all'udienza col-
legiale del 29 novembre 2006

da

██████████, rappresentato e difeso dall'Avv.to Clau-
dio Arria del Foro di Mantova e dall'Avv.to Giulio Soldà del Foro di
Brescia, quest'ultimo domiciliatario giusta delega a margine dell'atto
di appello

APPELLANTE

contro

██████████, rappresentati e difesi dall'Avv.to Giosuè Cataldo del Foro di
Mantova e dall'Avv.to Filippo Rondani del Foro di Brescia,
quest'ultimo domiciliatario giusta delega a margine della comparsa di
costituzione e risposta.

Sent. N. 700/07
Cron. N. 2837
Rep. N. 944
R. Gen. N. 657/2005
Camp. Civ. N. =

OGGETTO:

proprietà

130001

Al

APPELLATI E APPELLANTI INCIDENTALI

In punto: appello sentenza n.250/04 del Tribunale di Mantova.

CONCLUSIONI

Dell'appellante:

1) Accertarsi che la costruzione eretta dei convenuti sull'area di loro proprietà in Comune di ██████████ fg. 16 mapp. 86.

2) Condannarsi i convenuti a demolire la predetta costruzione nei limiti della distanza legale di metri 5 dal confine e ciò entro congruo termine dalla emananda sentenza.

3) Condannarsi i convenuti al risarcimento del danno a favore di ██████████ da liquidarsi nella misura quantificata nel corso del giudizio come da CTU o che sarà ritenuta equa e comunque con previa declaratoria di assoluta inadeguatezza della quantificazione di 1° grado.

IL CASO.it

4) In ogni caso disporsi l'immediata chiusura delle finestrature poste verso il confine ██████████ nella costruzione de quo.

5) Il tutto, se del caso, previa disapplicazione ex lege abolitiva del Cont. Amministrativo delle norme di NTA e del Reg. ed. del Comune di ██████████ in relazione alle zone B1 (in specie rispettivamente art. 46 e 9).

Spese di 1° e 2° grado rifuse.

Degli appellati e appellanti incidentali:

Nel merito:

1) Respingere nel migliore dei modi il gravame proposto dall'appellante principale Sig. ██████████, confermando -nei

capi im
primo g
si e/o u
assolve
z
sto, rifo
assolti
giente
alla res
-per E
nuto di
di dell'
trambi
Con at
sor cor
Ettore
di Ce
nell'a
0,50
metri
nestr
lizza

NR

I capi impugnati ex adverso all'appellante principale- la sentenza di primo grado per i motivi ivi esposti e/o -se del caso- per quelli diversi e/o ulteriori che l'Ecc.ma Corte adita riterrà congrui e pertinenti, assolvendo comunque i convenuti dalle avversarie domande;

2) in accoglimento dell'appello incidentale come sopra proposto, riformarsi incidentalmente la sentenza di primo grado mandando assolti i convenuti da ogni domanda inerente alle vedute, con conseguente condanna dell'appellante principale Sig. ~~Samuele Montecchi~~ alla restituzione della somma dallo stesso percetta in data 19.11.2004 -per € 5.087,22, ovvero del diverso maggiore o minore importo ritenuto di giustizia- oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria dal di dell'avvenuto pagamento (19.11.2004) alla restituzione effettiva;

3) in ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari di entrambi i gradi di giudizio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato in data 3 aprile 1997, ~~_____~~ conveniva al giudizio del Tribunale di Mantova ~~_____~~, ~~_____~~ e ~~_____~~ esponendo quanto segue.

L'attore era proprietario di un terreno in territorio del Comune di ~~_____~~ confinante ad ovest con terreno dei convenuti: nell'anno 1990 questi ultimi avevano realizzato, a distanza di metri 0,50 dal confine con la proprietà dell'attore, un fabbricato alto circa metri 2,30, lungo metri 12,25 e largo metri 3,80, provvisto di due finestre verso il confine con l'immobile dell'attore. La costruzione, realizzata abusivamente e condonata nell'anno 1991, è posta in zona B1

del territorio del Comune in cui è previsto che l'edificazione avvenga, sempre, in aderenza o ad una distanza minima dai confini di metri 5, in applicazione delle disposizioni di cui al D.M. N 1444 del 2 aprile 1968 che prevede un distacco minimo fra pareti finestrate di metri 10. In considerazione del "carattere assoluto" delle prescrizioni in tema di distanze, non poteva operare il criterio della prevenzione, in quanto, altrimenti, l'onere del rispetto della distanza minima finirebbe per gravare, esclusivamente, sul confinante che costruisca per secondo. Chiedeva pertanto, accertato che la costruzione descritta violava la distanza di metri cinque dal confine con la proprietà dell'attore, la condanna dei convenuti alla demolizione dell'opera, "nei limiti della distanza legale di metri 5", ed al risarcimento del danno. **IL CASO.it**

Si costituivano in giudizio i convenuti i quali contestavano la domanda avanzata ed eccepivano: 1) il difetto di interesse ad agire ed il difetto di giurisdizione. Il manufatto realizzato a distanza inferiore ai 5 metri dal confine con la proprietà degli attori non violava alcun diritto soggettivo di questi ultimi, dato che la norma regolamentare applicabile non poteva essere considerata integrativa delle disposizioni in materia dettate dal codice civile. Pertanto si verteva in tema di interessi legittimi e non di diritti soggettivi 2) la prescrizione dell'azione, poiché l'immobile era stato costruito nel 1980 3) l'incompetenza per valore del Giudice adito. Il valore della causa (determinato ai sensi dell'art.15 c.p.c.) era pari a L.459.200, quindi il giudizio promosso rientrava nella competenza per valore del Pretore. Nel merito deduceva l'infondatezza della domanda: il regolamento

del Comune
 derenza e
 facoltà o
 gli edifici.
 nufatto rei
 tire all'att
 re, la dic
 l'incompe
 Svc
 n.250/04 e
 di demoliz
 risarcimen
 vante dall
 vedute".

Il T
 prevenzion
 genti nel C
 struire in :
 manufatto
 sura delle
 stre a dista
 sarcimento
 Avv
 Montesor
 "effetti" de

Handwritten mark

del Comune di ~~Castelbelforte~~ concedeva la facoltà di costruire in aderenza e quindi l'attore avrebbe potuto scegliere se profittare di tale facoltà o arretrare la propria costruzione alla distanza prescritta fra gli edifici, ma non aveva il diritto di chiedere la demolizione del manufatto realizzato dai convenuti. Ribadivano la disponibilità a consentire all'attore di costruire in aderenza e chiedevano, in via preliminare, la dichiarazione del difetto di giurisdizione del Giudice adito, l'incompetenza per valore e, nel merito, il rigetto della domanda.

Svolta attività istruttoria, il Tribunale di Mantova, con sentenza n.250/04 emessa il 7 gennaio/6 marzo 2004, ha rigettato la domanda di demolizione avanzata dall'attore ed ha condannato i convenuti al risarcimento del danno, quantificato nella somma di €3.098,74, "derivante dalla violazione delle norme sulle distanze per l'apertura delle vedute".

Il Tribunale ha, in particolare, ritenuto operante il criterio della prevenzione in considerazione del fatto che i regolamenti edilizi vigenti nel Comune di ~~Castelbelforte~~ prevedevano la possibilità di costruire in aderenza, facoltà non esclusa dalla presenza di finestre nel manufatto realizzato dai convenuti, potendo l'attore imporre la chiusura delle aperture per costruire in aderenza. La presenza delle finestre a distanza inferiore a quella di legge giustificava comunque il risarcimento del danno liquidato.

Avverso la predetta sentenza ha proposto appello ~~Sandoz~~ ~~Mantovani~~ lamentando l'erroneità della decisione con riferimento agli "effetti" della applicazione del criterio della prevenzione al caso con-

te

ga,
5,
rile
10.
a di
nto,
per
ndo
a di
con-
a di-
no la
agire
ferio-
alcun
entare
sizio-
ma di
zione
80 3)
sa (de-
iindi il
pretore.
amento

IL CASO.it

AR

creto. Infatti, dopo aver richiamato le difese svolte nel corso del primo grado del giudizio, l'appellante ha sottolineato che, alla luce delle disposizioni del piano regolatore del Comune in tema di destinazione urbanistica della zona, la costruzione degli appellati era illegittima (in quanto di altezza superiore a quella consentita: metri 2,90 in luogo dei metri 2,70) Inoltre il Comune aveva escluso che l'edificio potesse essere ritenuto un garage, manufatto la cui presenza sarebbe irrilevante al fine del computo della distanza dal confine. Ha dedotto che le norme del codice civile vietavano la costruzione sul confine in quanto ammetterla equivarrebbe ad "imporre" al vicino di costruire a confine come il preveniente: in particolare consentire l'edificazione sul confine nella fattispecie concreta in esame implicava l'impossibilità per l'appellante di realizzare un accesso alla parte retrostante dell'immobile che avrebbe potuto costruire sul suo fondo. Inoltre fabbricare nel rispetto della distanza di metri 10 fra edifici (facoltà che secondo la prospettazione degli appellati l'appellante poteva esercitare), impediva al [redacted], di fatto, qualsiasi costruzione data l'entità della superficie a sua disposizione. Il mantenimento della costruzione degli appellati equivaleva così a "bruciare" le possibilità edificatorie dell'appellante; "incoerentemente" il Giudicante si era accorto della presenza delle finestre ed aveva accordato un risarcimento del danno, senza però disporre la chiusura delle aperture che rendevano comunque impossibile la costruzione in aderenza da parte dell'appellante.

Il [redacted] ha inoltre criticato la quantificazione del risarcimento del danno accordato con riferimento alla apertura di finestre, e

stabilito
stesse la
cluso chi
della cos
fatto "ne
risarcime
sura riter
quantific
parte ver
Si
e Rita B
mendo c
criterio c
lo incic
all'art.1
danno n
getto de
chiesto,
ti da
dell'app
C
alla udi
legge al
repliche

stabilito "ad oggi", senza però prescrivere la chiusura delle aperture
stesse la cui presenza continuava a produrre danni. Ha pertanto con-
cluso chiedendo, accertata la violazione delle distanze dal confine
della costruzione realizzata dagli appellati, la demolizione del manu-
fatto "nei limiti della distanza legale" e la condanna di questi ultimi al
risarcimento del danno nella misura quantificata dal c.t.u. o nella mi-
sura ritenuta equa "previa declaratoria di assoluta inadeguatezza della
quantificazione di 1° grado" e l'immediata chiusura delle finestre a-
perte verso il confine con il fondo di sua proprietà.

Si sono costituiti in giudizio ~~Giulio Manzoni~~, ~~Enrico Manzoni~~,
e ~~Roberto Manzoni~~ i quali hanno resistito all'appello proposto e, assu-
mendo che la sentenza impugnata aveva correttamente applicato il
criterio della prevenzione, ne hanno chiesto il rigetto. In via di appel-
lo incidentale, eccepivano la violazione del principio di cui
all'art.112 c.p.c., avendo il Tribunale concesso un risarcimento del
danno mai chiesto dall'appellante. Hanno pertanto concluso per il ri-
getto dell'appello principale e, in via di appello incidentale, hanno
chiesto, in parziale riforma della sentenza impugnata, di essere "assol-
ti da ogni domanda inerente" alle vedute, e la condanna
dell'appellante alla restituzione della somme percepite.

Chiusa la trattazione la causa, sulle conclusioni sopra trascritte,
alla udienza collegiale del 29 novembre 2006, concessi i termini di
legge alle parti per il deposito delle comparse conclusionali e delle
repliche, è stata posta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

IL CASO .it

Con l'azione promossa ~~Sandra Montecar~~, assumendo che ~~Studio~~
~~M...~~, ~~Enrico...~~, e ~~Rita...~~ avevano realizzato un e-
dificio, adibito a "rustico-autorimessa", a metri 0,50 dal confine con
il fondo di proprietà dell'appellante e con due finestre aperte nella pa-
rete verso la sua proprietà, ne ha chiesto la demolizione oltre al risar-
cimento del danno nella misura determinata nel corso del giudizio.

Con la sentenza appellata, il Tribunale ha rigettato la domanda,
ritenendo operante nella fattispecie il criterio della prevenzione, deci-
sione criticata dal ~~...~~ con l'appello principale proposto.

In particolare, secondo l'appellante, il Tribunale avrebbe male
letto le norme urbanistiche e male interpretato il principio della pre-
venzione che, nel caso concreto in esame, secondo l'applicazione che
ne aveva dato il Tribunale, conduceva a "conseguenze aberranti".

In proposito, risulta dalla c.t.u. espletata nel corso del primo
grado del giudizio, che il manufatto per cui è causa è costituito da
un'autorimessa realizzata in struttura leggera di fibrocemento applica-
to su una struttura portante in ferro, ancorata ad un basamento di cal-
cestruzzo e pavimentazione in gres, con copertura in fibrocemento. La
costruzione si "sviluppa in tre ambienti: tettoia e garage con porta ba-
sculante in ferro e finestra sul lato est verso la proprietà
dell'appellante ...vano rustico con accesso dal precedente tramite
porta dotato di finestra identica alla precedente e sulla medesima pa-
rete. Modesto ripostiglio con accesso dal alto ovest tramite porta in
ferro". L'intero fabbricato misura metri 2,10 di lunghezza, metri 9,70
di larghezza ed altezza variabile da metri 2,18 (lato sud) a metri 2,90

(lato noi
dell'atte
I
ritenerlo
Comuni
deve es
della lu
fine de
appella
presen:
dell'ap
tato la
ficio e
difici).
al rigu
bile.
cui si
nuove
all'alte
del ter
m) d) r
13-13

AE

(lato nord), ed è posto a cm 42 dalla linea di confine con la proprietà dell'attore.

Le ricordate caratteristiche dell'edificio impediscono di ritenerlo un garage (manufatto che, secondo le disposizioni del Comune di ██████████ in materia, per essere ritenuto tale, non deve essere più alto di m. 2,70 e non deve occupare più di un terzo della lunghezza del confine fra privati), costruzione "indifferente" al fine del calcolo della distanza fra edifici. L'immobile realizzato dagli appellati costituisce dunque una costruzione vera e propria la cui presenza comporta dirette conseguenze sulla possibilità di edificare dell'appellante.

A giudizio della Corte, il Tribunale ha quindi esattamente valutato la natura della costruzione per cui è causa (di vero e proprio edificio e non di garage, come tale irrilevante ai fini delle distanze fra edifici), alla luce delle disposizioni delle norme emanate dal Comune al riguardo, ed ha poi correttamente individuato la disciplina applicabile.

Infatti le Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore di cui si è dotato il Comune di ██████████ prevedono, per tutte le nuove costruzioni, una distanza minima del confine di proprietà pari all'altezza del fabbricato "con un minimo di ml. 5,00."

In particolare, l'immobile di cui si discute si trova nella zona del territorio del Comune contraddistinta dalla sigla B1, definita "Zona di recupero...soggetta a concessione singola", in cui possono sorgere "nuove costruzioni in aderenza ai fabbricati esistenti, diversa-

mente dovranno rispettare la distanza di ml 5,00 dai confini, ad eccezione dei garage”.

Tenuto conto della disciplina sopra richiamata, il Tribunale ha quindi ritenuto operante il criterio della prevenzione, applicabile anche se gli appellati non avevano costruito sul confine, ma a distanza irregolare da questo.

Ritiene la Corte che il Tribunale abbia correttamente valutato la questione sottoposta al suo esame.

IL CASO.it

Infatti, secondo la ormai costante giurisprudenza di legittimità “In tema di costruzioni sulla zona di confine...” è stato “già affermato (v. sent. 3769/96) che l'applicabilità del principio di prevenzione, con la scelta offerta al preveniente di costruire sul confine, con distacco legale dal confine, a distanza inferiore al distacco, è subordinata alla possibilità per il vicino, di esercitare nella prima e terza ipotesi, il diritto di costruire in aderenza o in appoggio al muro del preveniente. Quando, viceversa, tale possibilità non è prevista, ed il distacco dal confine è determinato in modo assoluto, il principio di prevenzione non opera, non essendo consentita, né al preveniente, né al prevenuto, alcuna possibilità di scelta in ordine al rispetto del distacco dal confine.” (Cass. 16 giugno 2006 n.3408).

Secondo i principi richiamati nell'interpretazione offerta dalla Corte di cassazione, quando la disciplina urbanistica vigente consente ai privati di poter costruire o mantenendo la distanza prevista dal confine o in aderenza all'edificio preesistente, la previsione di tale facoltà per il vicino prevenuto realizza il “contemperamento degli inte-

ressi cor
della pre
C
sposta
aberranti
della di
pensata
forzosa
stanza
cino ac
te nelle
bilità c
lità off
le non
ce di p
fatto
creto
sito v
preve
urbar
della
inibit



occe- ressi contrapposti dei confinanti cui si ispira la ratio della disciplina
della prevenzione" (Cass. 28 aprile 2004 n.8125).

è ha Come esattamente richiamato dalla sentenza impugnata, in ri-
an- sposta alle obiezioni mosse dall'appellante circa la "conseguenza
inza aberrante" cui condurrebbe l'applicazione del principio, la violazione
della distanza minima dal confine da parte del preveniente è "com-
pensata" dal sacrificio della proprietà del suolo e dalla comunione
forzosa del muro.

mità La costruzione di un edificio sul confine di proprietà o a di-
nato stanza non regolare da questo, certamente condiziona il diritto del vi-
con cino ad edificare imponendogli di tenere conto dell'immobile esistente
acco nella progettazione del proprio stabile.

alla L'affermazione del C.T.U. secondo cui sarebbe esclusa la possi-
l di- bilità di edificare del ~~definito~~ si fonda soltanto su una delle possibi-
ente, lità offerte all'appellante, quella di costruire alla distanza prevista dal-
o dal le norme urbanistiche e, giustamente, non è stata condivisa dal Giudi-
ione ce di primo grado.

auto, Invero, nel caso concreto in esame, la realizzazione del manu-
onfi- fatto da parte degli appellati sicuramente incide sulle forme del con-
creto esercizio della facoltà di costruire dell'appellante, ma in propo-
dalla sito va ribadito che il solo limite alla applicazione del principio della
isen- prevenzione è costituito dalla prescrizione contenuta negli strumenti
a dal urbanistici di distacchi minimi dai confini "assoluti", con esclusione
e fa- della possibilità di costruire in aderenza; soltanto in questa ipotesi è
inte- inibito il mantenimento di costruzioni in violazione delle distanze,

con conseguente diritto del proprietario confinante di chiedere la demolizione.

Nella fattispecie concreta in esame, come correttamente giudicato dal Tribunale, poiché le norme urbanistiche consentono la costruzione in aderenza, "il principio di prevenzione deve ritenersi in vigore perché la sua operatività non è ostacolata da alcun divieto di costruire in aderenza o sul confine." (Cass 20 aprile 2005 n.8283).

Né questa conclusione è contraddetta dalla presenza di finestre nella parete dell'edificio, tenuto conto dei principi affermati in proposito dalla Corte di cassazione in ordine al diritto di pretendere la chiusura (Cass. n.11489/2002).

L'appello avanzato sul punto va pertanto rigettato.

L'appellante ha inoltre chiesto la riforma della sentenza con riferimento al risarcimento del danno e la "immediata chiusura" delle due finestre aperte nella parete prospiciente il fondo di sua proprietà.

Per contro, con l'appello incidentale proposto, gli appellati hanno chiesto la riforma della sentenza nella parte in cui aveva disposto la condanna al risarcimento del danno per la apertura di finestre a distanza irregolare, deducendo l'assenza di domanda in proposito.

Osserva la Corte al riguardo: con l'azione proposta ~~_____~~ lamentandosi della costruzione dell'immobile da parte degli appellati a distanza non regolare dal confine, ne ha chiesto la demolizione ed ha altresì avanzato domanda di risarcimento del danno.

La domanda e la successiva trattazione delle questioni nel corso del giudizio di primo grado hanno avuto ad oggetto esclusivamente

la violaz
dagli app

stato ogg

Il

flessi in

il Giudic

to alle c

zione.

N

o meno

c.c., né

S

sura de

cui all'a

I

la costr

domand

con rifl

stre, va

tolo all

tivo.

criterio

la de- la violazione delle distanze con riferimento all'immobile realizzato
dagli appellati e non alla presenza delle finestre, la cui apertura non è
giudi- stato oggetto di alcuna doglianza né di alcuna richiesta.

a co- Il riferimento alle finestre ha riguardato, esclusivamente, i ri-
cessi in ordine alla facoltà di edificare del ██████████ in aderenza, ed
ste- il Giudice di primo grado ne ha, correttamente, trattato con riferimen-
) to alle conseguenze in tema di applicazione del criterio della preven-
est- zione.

propo- Non si è mai posta, né è stata discussa, in giudizio la regolarità
ne la o meno delle finestre in relazione alle prescrizioni di cui all'art.905
c.c., né è stata avanzata domanda, anche implicita, al riguardo.

on ri- Soltanto con l'atto di appello, il ██████████ ha chiesto la chiu-
delle sura delle aperture in discorso, ma la domanda incontra il divieto di
età, cui all'art.345 c.c.

ellati La conferma della sentenza con riferimento alla legittimità del-
lispo- la costruzione degli appellati impedisce, ovviamente, di esaminare la
stre a domanda di risarcimento del danno proposta dall'appellante mentre,
con riferimento al risarcimento del danno per la apertura delle fine-
stre, va accolto l'appello incidentale avanzato.

andro L'appellante dovrà quindi restituire le somme versate a tale ti-
te de- tolo all'appellato, con gli interessi legali dalla domanda al saldo effe-
a de- tivo.

ino. Le spese del primo e del secondo grado del giudizio seguono il
l cor- criterio della soccombenza.

nente

P.Q.M.

La Corte, definitivamente decidendo, rigetta l'appello avanzato da ~~_____~~ or avverso la sentenza n.250/04 emessa il 7 gennaio/6 marzo 2004, dal Tribunale di Mantova. [IL CASO.it](http://ILCASO.it)

In accoglimento dell'appello incidentale avanzato, revoca per difetto di extrapetizione al risarcimento del danno in relazione alla apertura delle finestre.

Dichiara inammissibile la domanda di chiusura delle finestre avanzata da ~~_____~~.

Condanna l'appellante a rifondere agli appellati le spese del giudizio che liquida, quanto al primo grado, nella complessiva somma di euro 3.833,75 di cui euro 1.258,42 per diritti di procuratore, euro 3.000,00 per onorario di avvocato, euro 241,70 per spese, euro 511,01 per percentuale su diritti ed onorari oltre ad accessori di legge, e, quanto al secondo grado, nella complessiva somma di euro 4.849,25 di cui euro 1.090,00 per diritti di procuratore, euro 3.200,00 per onorario di avvocato, euro 23,00 per spese, euro 536,25 per percentuale su diritti ed onorari, oltre ad accessori di legge.

Così deciso in Brescia il 7 marzo 2007

IL CONSIGLIERE EST.

[Signature]

IL PRESIDENTE

[Signature]

IL CANCELLIERE C1
Giuseppe Paronelli

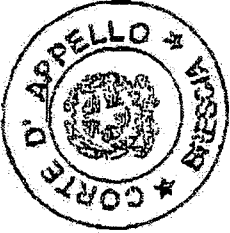
[Signature]

DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA
DELLA CORTE D'APPELLO DI BRESCIA

OGGI 17 SET. 2007

IL CANCELLIERE C1
Giuseppe Pasquarella

[Signature]



Registrato il *5/10/07* al N. *17651*
Atti giudiziari - Serie 4 - Ufficio Registro di Brescia
Pagate L. *230,00*

Brescia, 17 OTT. 2007
Per uso annullazione
Il Cancelliere C1
[Signature]
Giuseppe Pasquarella

E copie conforme all'originale
29.07.2007
Il Cancelliere C1
Giuseppe Pasquarella

