

E il giudice civile conferma che il piano casa deroga alla distanza dai confini

10dic
10 dicembre 2015

11

Pubblichiamo una sentenza del tribunale civile di Treviso, che conferma che col piano casa del Veneto si può derogare alle distanze dai confini e il vicino deve subire questa scelta.

Post di Dario Meneguzzo - avvocato

[sentenza tribunale Treviso 2694 del 2015](#)



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015

RG n. 30001894/2011

Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

TRIBUNALE DI TREVISO

REPUBBLICA ITALIANA = IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice Unico, Dott. Deli Luca, ha pronunciato
la seguente:

S E N T E N Z A

nella causa civile n.1894/2011, promossa con atto di
citazione notificato il 2.11.2011,

da

TONON IDA (C.F.: TNNDIA48T66M089H), rappresentata e
difesa dall'avv. Altoè Enry (C.F.:
LTANRY63S08M089E), giusta mandato a margine
dell'atto di citazione, e domiciliata presso lo
studio dello stesso

ATTRICE

contro

SALVADOR FRANCESCA (C.F.: SLVFNC72H47C957G),
rappresentata e difesa dagli avv.ti Enrico Gaz (C.F.:
GZANRC64S08D530E) ed Elisa Tomasella (C.F.:
TMSLSE73L59H823U), giusta mandato a margine della
comparsa di costituzione e risposta, ed
elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv.
Daniela Zara, in Conegliano, via Garibaldi n. 9/a

CONVENUTA

CONCLUSIONI:

PER L'ATTRICE: nel merito ed in via istruttoria come
da atto introduttivo, riportato telematicamente nel
foglio di precisazione delle conclusioni del
14.07.2015: *"Nel merito: voglia l'Ill.mo Tribunale
adito, ogni contraria deduzione disattesa, per tutti
i motivi meglio dedotti nello storico:*



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015
RG n. 30001894/2011
Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

- a) condannare Salvador Francesca nata a Conegliano il 07 giugno 1972 e residente in Vittorio Veneto, Via S. Giuseppe civico 09 ad abbattere e/o arretrare la nuova costruzione campita in rosa nell'allegata planimetria (doc. 04) nel rispetto delle distanze impartite dal Regolamento comunale locale;
- b) condannare Salvador Francesca nata a Conegliano il 07 giugno 1972 e residente in Vittorio Veneto, Via S. Giuseppe civico 09 a demolire la porzione di marciapiede antistante la nuova costruzione campita in rosa nell'allegata planimetria (doc.04) che insiste sul mappale 564;
- c) condannare Salvador Francesca nata a Conegliano il 07 giugno 1972 e residente in Vittorio Veneto, Via S. Giuseppe civico 09 ad abbattere/demolire della parte del tetto pertinente la nuova costruzione campita in rosa nell'allegata planimetria (doc.04) che invade il mappale 564;
- d) condannare Salvador Francesca nata a Conegliano il 07 giugno 1972 e residente in Vittorio Veneto, Via S. Giuseppe civico 09 ad abbattere/rimuovere le due bocche di lupo che insistono sul mappale 564;
- e) accertare l'inesistenza di una servitù di sosta e/o parcheggio di veicoli a favore del mappale 566;
- f) accertata la violazione degli art. 1100 e segg. Cod. civ. da parte della convenuta, inibirsi l'uso del mappale 564 per la sosta/parcheggio dei veicoli di proprietà e/o di terzi conoscenti. In via del tutto subordinata regolamentare la sosta/parcheggio a favore dei comproprietari.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari ivi comprese spese esperita C.T.U. e spese C.T.P.

In via istruttoria: si reitera richiesta di ammissione prova testimoniale così come formulata nella memoria istruttoria in atti".



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015

RG n. 30001894/2011

Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

PER LA CONVENUTA: nel merito ed in via istruttoria come da memoria ex art. 183, comma VI, n. 1 c.p.c., così come trascritto nel foglio di precisazione delle conclusioni telematico del 13.07.2015: *"Nel merito, in via principale: per tutti i motivi indicati in narrativa, rigettarsi le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto;*

Nel merito, in via riconvenzionale principale: a) accertato e dichiarato, ai sensi dell'art. 1102 c.c., il diritto della Sig.ra Salvador a realizzare una tubazione che consenta lo scarico delle acque piovane lungo il fondo in proprietà comune, a partire dai muri perimetrali dell'edificio di proprietà della medesima convenuta fino a raggiungere il terreno, di proprietà esclusiva della predetta convenuta, catastalmente identificato al mapp.le 600; b) accertato e dichiarato che il fenomeno di umidità di risalita lungo i muri perimetrali dell'edificio in proprietà della Sig.ra Salvador è causato da infiltrazioni di acqua piovana e dalle acque provenienti dagli scarichi fognari di pertinenza dell'abitazione della Sig.ra Tonon, condannare, ai sensi degli artt. 2051 e 2043 c.c., l'attrice a rifondere tutti i danni patiti e patienti dall'attrice, pari al costo delle opere necessarie per risanare i muri perimetrali, da liquidarsi nella somma di € 15.000,00, o nella somma maggiore o minore che verrà determinata in seguito all'espletanda istruttoria, maggiorata di rivalutazione e di interessi legali, nonché condannare l'attrice ad eseguire tutte le opere necessarie, da individuarsi con apposita CTU, per riparare gli scarichi fognari di pertinenza della



propria abitazione o, comunque, ad effettuare tutti gli interventi necessari per impedire che si verificino perdite di acque provenienti dai suddetti scarichi verso la corte comune e verso il fondo e l'edificio in proprietà della Sig.ra Salvador, ivi compresa la rifusione delle spese sostenute e sostenende per l'installazione di un sistema di pompaggio definitivo nonché degli oneri sostenuti e sostenendi per il suo funzionamento.

- Nel merito in via riconvenzionale subordinata: nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ill.mo Tribunale adito non accolga la domanda riconvenzionale formulata in principalità, costituire in favore dell'immobile catastalmente allibrato al terreno di cui al mapp.le 574 del foglio 85 del NCEU del Comune di Vittorio Veneto e dell'edificio ivi eretto, a carico del fondo di cui al mapp.le 564 del fg. 85 del NCT del Comune di Vittorio Veneto, servitù di scarico atta a consentire il deflusso delle acque meteoriche a partire dai muri perimetrali dell'edificio di proprietà della medesima convenuta fino al raggiungimento del terreno di proprietà esclusiva della predetta convenuta, catastalmente identificato al mapp.le 600, con determinazione dell'indennizzo eventualmente spettante alla sig.ra Tonon, comproprietaria del fondo di cui al mapp.le 564, condannando, ai sensi degli artt. 2051 e 2043 c.c., l'attrice a rifondere tutti i danni patiti e patienti dall'attrice, pari al costo delle opere necessarie per risanare i muri perimetrali, da liquidarsi nella somma di € 15.000,00, o nella somma maggiore o minore che verrà determinata in seguito all'espletanda istruttoria, maggiorata di rivalutazione e di interessi legali, nonché



condannando l'attrice ad eseguire tutte le opere necessarie, da individuarsi con apposita CTU, per riparare gli scarichi fognari di pertinenza della propria abitazione o, comunque, ad effettuare tutti gli interventi necessari per impedire che si verificino perdite di acque provenienti dai suddetti scarichi verso la corte comune e verso il fondo e l'edificio in proprietà della Sig.ra Salvador, ivi compresa la rifusione delle spese sostenute e sostenende per l'installazione di un sistema di pompaggio definitivo, nonché degli oneri sostenuti e sostenendi per il suo funzionamento.

Spese di lite rifuse.

In via istruttoria: Si chiede vengano assunti i mezzi istruttori non ammessi così come indicati nella memoria ex art. 183, co. VI, n. 2 c.p.c. Nella denegata ipotesi di ammissione dei mezzi istruttori avversari si insiste per essere abilitati alla prova contraria, come precisata nella memoria ex art. 183, co. VI, n. 3 c.p.c."

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 2.11.2011 fu evocata in giudizio, avanti l'intestato tribunale, Salvador Francesca, per l'udienza del 21.02.2012-

L'attrice, Ida Tonon, chiedeva la condanna della convenuta - comproprietaria, assieme all'attrice e nella ugual misura di 1/2, del fondo di cui al mappale n. 564, foglio 85, catasto terreni, nel Comune di Vittorio Veneto - ad abbattere e/o arretrare e/o demolire una costruzione.

Chiedeva contestualmente fosse inibito alla convenuta dell'uso del fondo comune per la sosta ed



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015
RG n. 30001894/2011
Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

il parcheggio di veicoli di proprietà sua e/o di terzi.

Ciò a causa della asserita violazione da parte della convenuta della disciplina relativa alle distanze legali ed a quelle in tema di comunione.

Con comparsa di costituzione e risposta la signora Salvador, ritualmente cosituata, sosteneva l'assoluta liceità delle opere edilizie realizzate ed avanzava alcune richieste in via riconvenzionale, sia principale che subordinata, volte, in buona sostanza, alla installazione di una tubatura sul sottosuolo del fondo comune, atta a consentire il drenaggio delle acque piovane e ad evitare fenomeni di umidità a danno della propria abitazione.

All'udienza del 21.02.2012 i procuratori delle parti chiedevano concordemente i termini ex art. 183, VI comma c.p.c., che venivano concessi a decorrere dal 15.6.2012. La causa veniva poi rinviata al 20.11.2012.

In tal data parte attrice insisteva per l'ammissione della C.T.U. e delle prove testimoniali, opponendosi alla prova per testi formulata dalla controparte; il difensore della convenuta insisteva a sua volta per l'ammissione dei mezzi istruttori a prova diretta, così come formulati nella propria memoria, opponendosi alle richieste istruttorie attoree e chiedendo, in caso di loro ammissione, di poter procedere a prova contraria. Il Giudice ammetteva la C.T.U. richiesta dalle parti, indicando quale consulente tecnico d'ufficio il geom. Carlo Cason di Follina, e riservava all'esito della C.T.U. la decisione sulle ulteriori istanze istruttorie.

All'udienza successiva veniva conferito l'incarico al c.t.u., chiamato a rispondere al



seguinte quesito: "accerti il c.t.u. se le opere eseguite dal convenuto, e di cui si lamenta l'attrice, violino o meno le distanze di legge tenuto conto delle norme applicabili alla fattispecie; accerti se i muri perimetrali dell'attrice presentino danni da infiltrazioni, e nel caso positivo ne individui le cause, e dica quali interventi siano necessari per eliminarli. Dica se sia necessario convogliare le acque piovane che interessano la parte comune, e nel caso positivo ne indichi il percorso e le modalità di convogliamento".

Le parti nominavano a loro volta, quali cc.tt.pp., il geom. Roberto Piccin (per l'attrice) ed il geom. Claudio Merotto (per la convenuta).

Il Giudice concedeva 150 giorni per il deposito della relazione scritta, rinviando la causa al 24.09.2013.

Comparivano dunque, nella data indicata, i procuratori che tuttavia, in ragione del mancato deposito dell'elaborato peritale, chiedevano concordemente un rinvio. La richiesta veniva accolta, ed il Giudice fissava a tal fine la data del 23.01.2014.

Vista la richiesta di proroga nel frattempo avanzata dal C.T.U., all'udienza le parti chiedevano un ulteriore rinvio, che veniva disposto alla data dell'8.05.2014.

Successivamente, l'avv. Altoè, preso atto del mancato deposito della perizia, chiedeva l'assegnazione di un termine affinché il c.t.u. provvedesse in tal senso, istanza cui si associava il difensore della convenuta.



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015
RG n. 30001894/2011
Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

Il Giudice rinviava pertanto al 16.9.2014, mandando alla cancelleria per il sollecito al perito.

All'udienza, non essendo ancora stato depositato l'elaborato, il procuratore dell'attrice chiedeva la nomina di un nuovo consulente; parte convenuta riferiva, invece, di aver appreso dal proprio c.t.p. che il ritardo era determinato dal tentativo di conciliazione, ancora in corso, che si stava svolgendo fra le parti.

Il G.I., pertanto, disponeva la comparizione in udienza sia delle stesse che del c.t.u., rinviando al 12.11.2014 e riservando all'esito ogni decisione.

In tal data il laborioso tentativo di conciliazione dava esito negativo ed i difensori evidenziavano concordemente che il mancato completamento della relazione peritale era da attribuire ai numerosi precedenti tentativi indirizzati al medesimo fine.

Acconsentivano pertanto a che il c.t.u. proseguisse nello svolgimento nell'incarico, che dunque veniva confermato con fissazione di nuovi termini (rispettivamente, per la trasmissione della relazione, per la proposizione delle osservazioni dei cc.tt.pp. e per il deposito dell'elaborato finale).

A carico di entrambe le parti veniva pure liquidato un fondo spese provvisorio, pari ad € 750,00 oltre accessori, ed il quesito veniva precisato, specificandosi che laddove si menzionavano i "muri perimetrali dell'attrice" (un refuso del quesito originario) si sarebbe dovuto intendere "muri perimetrali della convenuta". La causa veniva dunque rinviata al 24.3.2015.



All'udienza, essendo stata presentata la bozza della relazione, i procuratori chiedevano un rinvio in attesa del deposito dell'elaborato peritale ed il Giudice rinviava al 16.6.2015.

Successivamente, i difensori insistevano per l'ammissione delle prove testimoniali, così come formulate nei rispettivi atti, opponendosi alle istanze istruttorie avversarie. Il Giudice, a scioglimento della riserva sul punto, non ammetteva le prove per testi perché irrilevanti e fissava per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 14.07.2015.

In tal data i procuratori precisavano le conclusioni come da fogli depositati in via telematica ed il G.I. tratteneva la causa in decisione, assegnando i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il presente giudizio ha per oggetto l'asserita lesione del diritto dominicale dell'attrice, determinato della costruzione, da parte della convenuta, di nuove opere che insistono sul confine di un'area in proprietà fra le parti.

Le domande riconvenzionali proposte hanno ampliato l'oggetto della causa, riguardando, in via principale, il riconoscimento del diritto della convenuta ad installare una tubazione per il deflusso delle acque del fondo comune e, in via subordinata, la costituzione di una servitù di scarico che le consenta di realizzare una simile opera.



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015
RG n. 30001894/2011
Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

Dunque l'attrice e la convenuta sono comproprietarie, ciascuna per la metà, di un fondo sito in Vittorio Veneto così catastalmente censito: catasto terreni, foglio 85, mappale n. 564.

Trattasi della strada che consente l'accesso alla fronti state abitazioni.

Le parti sono infatti proprietarie esclusive di altri mappali, tutti confinanti con la proprietà comune: precisamente, la signora Ida Tonon è proprietaria esclusiva dei mappali nn. 576 e 599, mentre la signora Francesca Salvador dei nn. 600 e 566 (n. 574 al NCEU).

Su quest'ultimo la convenuta ha realizzato alcune opere edilizie in ampliamento dell'abitazione preesistente.

La signora Tonon ha agito in giudizio al fine di ottenere la condanna della signora Salvador alla rimozione e/o abbattimento e/o arretramento delle opere *de quibus*, nonché all'inibizione dell'uso del mappale n. 564 quale luogo di sosta o parcheggio dei veicoli di proprietà della convenuta o di terzi suoi conoscenti, regolamentando eventualmente, ed in via subordinata, la sosta ed il parcheggio fra i comproprietari.

In particolare, l'attrice ha evidenziato che:

- non sarebbero state rispettate le norme in tema di distanze legali tra fabbricati e confini, con espresso riguardo al Regolamento Edilizio del Comune di Vittorio Veneto ed agli artt. "1100 e segg. Cod. civ." e "873 e segg. Cod. civ." (cfr. pag. 3 atto di citazione);

- la convenuta non avrebbe ottenuto il preventivo consenso dell'altra comproprietaria alla costruzione delle "bocche di lupo" (così definite dall'attrice), del marciapiede antistante la nuova



costruzione e dello sporto del tetto della nuova opera, con limitazione al godimento del fondo comune per l'utilità esclusiva del mapp. n. 566, e ciò in violazione del disposto dell'art. 1102 c.c.;

- la signora Salvador occuperebbe "arbitrariamente il mapp. n. 564 per l'indiscriminata sosta/parcheggio di veicoli (automobili, motocicli, velocipedi) impedendo e/o ostacolando, in più occasioni, l'accesso/recesso al fondo di proprietà esclusiva dell'attrice e comunque impedendo alla Sig.ra Tonon Ida di farne parimenti uso secondo diritto" (cfr. atto di citazione, pag. 4).

La signora Salvador, nella comparsa di costituzione e risposta, ha tuttavia eccepito che:

- l'ampliamento della propria abitazione sarebbe avvenuto nel rispetto delle previsioni di cui alla L.R. Veneto n. 14/2009, e pertanto senza alcuna violazione della disciplina relativa alle distanze legali;

- i manufatti di nuova costruzione (intesi quali 3 "bocche di lupo", il marciapiedi e lo sporto del tetto) non determinerebbero né l'alterazione della destinazione della cosa comune (essenzialmente adoperata dalle parti in causa quale via di transito, e tuttora fruibile al medesimo scopo), né l'impossibilità per l'altra comproprietaria di farne parimenti uso secondo il proprio diritto;

- concordemente, l'attrice e la convenuta avrebbero destinato parte del mapp. n. 564 ad uso parcheggio, come da progetto sottoscritto ed allegato alla comparsa di costituzione e risposta sub doc. 2.

La signora Salvador ha poi sottolineato che da tempo si sarebbe resa necessaria la realizzazione di



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015

RG n. 30001894/2011

Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

un'apposita tubatura che, dal fondo comune, consenta di scaricare le acque piovane su altro terreno, così da evitare il ripetersi di fenomeni di infiltrazioni ed umidità all'interno della propria abitazione (i quali, in parte, sarebbero altresì causati da perdite degli scarichi fognari della proprietà Tonon).

Alla luce dell'asserita opposizione di parte attrice a procedere ad un simile intervento, la convenuta ha proposto domanda riconvenzionale, volta, in via principale, all'accertamento del proprio diritto alla realizzazione della tubazione medesima, con condanna della signora Tonon a rifondere i danni che si sarebbero potuti evitare mediante una tempestiva installazione dell'opera (incluse le spese per il funzionamento di una pompa provvisoriamente installata a tal fine dalla signora Salvador, di cui è stato riferito in prima memoria ex art. 183, VI comma, c.p.c.) ed a procedere agli interventi necessari ad evitare che si verificino perdite dalla rete fognaria di sua pertinenza. In via riconvenzionale subordinata, la convenuta ha chiesto la costituzione di una servitù di scarico a favore dell'immobile di sua esclusiva proprietà ed a carico del fondo comune, con richiesta analoga a quella proposta in via riconvenzionale principale quanto alla condanna dell'attrice al pagamento dei danni patiti e *patiendi*.

Va detto, innanzitutto, che le domande attoree non sono fondate e non meritano accoglimento.

Quanto alla pretesa violazione delle norme sulle distanze da parte della convenuta a seguito dell'ampliamento della propria abitazione, eseguita dopo la presentazione di D.I.A. n. 17009 del 21.10.2010, va infatti riscontrato che, come



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015
RG n. 30001894/2011
Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

correttamente evidenziato dal patrocinio della signora Salvador, il disposto dell'art. 2 della L.R. Veneto 14/2009 prevede una deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali. Alla luce di ciò, il c.t.u. ha chiarito - esaminando pure la Circolare n. 4 del 29.09.2009 del Presidente della Giunta Regionale, esplicitativa ed interpretativa della citata normativa regionale, e la deliberazione del Consiglio Comunale di Vittorio Veneto n. 54 del 30.10.2009 - che *"le opere eseguite dalla convenuta Salvador Francesca non violano le distanze di legge"* (cfr. pag. 12 dell'elaborato peritale). *Ad abundantiam*, la consulenza tecnica ha pure sottolineato che per la medesima questione era stata inoltrata una segnalazione, facente data al 21.01.2011, all'Ufficio Edilizia Privata di Vittorio Veneto; a ciò aveva fatto seguito, il 2.2.2011, un sopralluogo in cantiere da parte del funzionario a ciò incaricato, Arch. Roberta Pozzon, all'esito del quale era stato confermato il rispetto delle distanze previste.

L'attrice richiama, tuttavia, oltre alla distanza dal confine la disciplina di cui all'art 1102 c.c. rilevando come lo spostato del tetto , prolungamento del marciapiede e le bocche di lupo abbiano comportato una sostanziale compressione del suo pari diritto al pieno utilizzo del mappale comune

Scrive infatti la difesa della attrice che ka convenuta avrebbe operato *"una vera e propria appropriazione di parte della cosa comune. Non un "uso più intenso del bene comune" giacchè:*

a) *è stata mutata l'originaria destinazione strutturale e funzionale della cosa comune;*



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015

RG n. 30001894/2011

Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

b) le caratteristiche oggettive delle opere poste in essere pregiudicano l'uso della cosa da parte dell'altra comproprietaria Sig.ra Ida Tonon;

c) il bene comune è stato utilizzato dalla partecipe Sig. Francesca Salvador secondo un criterio diverso da quello naturale ed equamente distributivo dei vantaggi e degli oneri in capo ad ognuno dei comproprietari

In definitiva, conclude l'attrice, le opere realizzate dalla Sig.ra Francesca Salvador sono delle vere e proprie innovazioni e non delle semplici modifiche.

La costruzione delle c.d. "bocche di lupo", del marciapiede e lo sporto del tetto sono delle modificazioni materiali che hanno alterato l'entità sostanziale e mutato la destinazione originaria del bene.

Manufatti, quest'ultimi, che non hanno reso più comodo il godimento della cosa comune stessa (ponendo solo pesi sulla stessa ad esclusivo favore di un diverso fondo) ma hanno turbato il concorrente interesse dell'altra comproprietaria Sig.ra Ida Tonon.....le opere realizzate da parte avversa hanno reso più comodo e redditizio il godimento del mappale 566 ma **non** del mappale comune 564.

Potrà forse la Sig.ra Ida Tonon transitare a piedi o con la propria auto sopra le bocche di lupo e il marciapiede ?

Potrà forse la Sig.ra Ida Tonon parcheggiare la propria autovettura sopra gli anzidetti manufatti?

Le caratteristiche strutturali e dimensionali delle opere eseguite non consentono più all'attrice di poter utilizzare la cosa comune come sempre ha fatto giacché è stata mutata la consistenza e la destinazione della cosa."



Le deduzioni della difesa di parte attrice, ora richiamate, sono tanto suggestive quanto infondate.

Con riguardo all'asserita violazione dell'art. 1102 c.c., invece, va preliminarmente rammentato che, come confermato dagli scritti delle parti in giudizio e dal progetto dalle medesime sottoscritto (doc. 2 di parte Salvador, non specificamente contestato), il fondo di cui al mapp. n. 564 viene impiegato dalle comproprietarie allo scopo di accedere alle proprie abitazioni e di recedere dalle stesse.

In buona sostanza, è un "accesso carrabile" (così nel progetto dimesso) che consente il transito da e verso i fondi di proprietà esclusiva, e né l'attrice né la convenuta hanno riferito di destinazioni differenti.

Precisamente, ed al fine di individuare una eventuale alterazione all'uso che viene fatto della *res communis*, va detto che le opere realizzate dalla signora Salvador, come descritte dal c.t.u., consistono in:

- uno sporto di copertura con misura inferiore a mt 1,50 ed *"in misura paragonabile all'aggetto sulla medesima area comune di quelli delle preesistenti abitazioni delle parti in causa...* (fra cui dunque, e come si evince dalla fotografia n. 1 depositata dal c.t.u., vi è pure lo sporto dell'abitazione di proprietà dell'attrice);

- ... un marciapiede dalle misure di mt 2,91 di lunghezza per mt 1,01 di profondità;

- n. 4 pozzetti di ispezione per tubature dalle dimensioni di cm 30 x 30, con funzione meramente



tecnica anziché di "bocche di lupo" (cfr. pagg. 5 e 7 dell'elaborato peritale).

Sostenere che tali interventi possano mutare la destinazione del fondo di cui al mapp. n. 564, ostacolando od impedendo l'accesso ed il recesso alle aree di proprietà esclusiva, rappresenta una forzatura tanto evidente che non meriterebbe approfondimento, se non il rilievo che l'asserita impossibilità di parcheggiare sopra le bocche di lupo e sul marciapiede, su una strada privata dell'ampiezza di almeno sette metri, da una parte rivela un volontà litigiosa che rasenta l'abuso del diritto (laddove la stessa attrice chiede in principalità che alla convenuta sia totalmente inibito il parcheggio sull'ampio mappale comune e dall'altra deduce che le bocche di lupo impedirebbe ad essa attrice di parcheggiare).

Va aggiunto per completezza che parte attrice non ha fornito alcuna prova a fondamento del concreto uso che essa avrebbe fatto della strada e delle effettive limitazioni che tale uso subirebbe in conseguenza ei modesti manufatti di cui essa si lamenta.

In particolare va poi osservato:

- quanto allo sporto, va innanzitutto precisato che secondo consolidata giurisprudenza, in una fattispecie analoga a quella di cui ci si occupa, *"La costruzione, da parte del condomino, di sporti sul cortile o sul passaggio comune, con conseguente occupazione della colonna d'aria sovrastante il terreno comune, costituisce esplicitazione del diritto di utilizzazione della cosa, ai sensi dell'art. 1102 c.c., quando non ne pregiudichi la normale funzione o le possibilità di utilizzazione particolare eventualmente prospettate dagli altri condomini"*



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015
RG n. 30001894/2011
Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

(cfr. Cass. civ. Sez. II, 21/06/1993, n. 6850).
Nello stesso senso Cass. Civ. Sez. 2, n. 2370 del
09/03/1988: "Gli sporti che il singolo condomino ha
diritto di costruire sul cortile comune debbono
essere concretamente realizzati in maniera che non
venga alterata la destinazione di tale cortile, che
è principalmente quella di fornire luce e aria agli
immobili circostanti, ed in modo che la loro
costruzione non si ponga in contrasto con le
esigenze di un pari uso dello stesso cortile da
parte degli altri comproprietari, nei limiti di cui
all'art. 1102 cod. civ., in relazione alle
prospettive offerte dalla struttura e ubicazione
delle proprietà individuali. (Conf 179/77, mass n
383688)". Il manufatto de quo, che peraltro aggetta
sul mapp. n. 564 in misura uguale agli sporti
preesistenti delle abitazioni delle parti in causa,
e di dimensione tale da non poter essere nemmeno
definito "superficie coperta" (cfr. perizia del
c.t.u., pag. 6) ai fini dell'applicazione della
disciplina sulle distanze minime tra fabbricati, non
altera dunque, né tantomeno impedisce, l'uso
essenziale ed abituale del fondo comune; al
contrario, esso offre una ulteriore copertura al
camminamento che conduce, come si dirà in seguito,
anche alla proprietà dell'attrice;

- sul mappale n. 564 già insiste un marciapiede
che giunge sino al cancello pedonale della signora
Tonon (cfr. fotografia n. 2 dell'elaborato peritale)
e la parte di marciapiede di cui l'attrice si duole
(relativa ad una parte di dimensioni limitate - mt
2,91 di lunghezza per mt 1,01 di profondità -
dell'area antistante l'ampliamento realizzato dalla
convenuta) **determina la prosecuzione del marciapiede
preesistente, di fatto rendendo più agevole non solo**



l'accesso della convenuta, ma pure quello della stessa attrice all'abitazione di sua proprietà.

Non risulta che la convenuta abbia mai inibito alla attrice di percorrere piedi gi ulteriori tre metri di marciapiede aggiunti ai preesistenti.

- Infine quanto ai pozzetti, la doglianza, pare non tenere in considerazione, innanzitutto, che i pozzetti di ispezione sono dotati di grate di copertura (v. fotografie nn. 3, 4 e 5 dell'elaborato peritale), per cui, contrariamente a quanto sostenuto, il transito sugli stessi non risulta impedito, né a piedi né a mezzo di un veicolo.

Il posizionamento degli stessi e le loro dimensioni, poi, non possono ritenersi pregiudizievoli ai fini dell'impiego che della res communis le parti hanno riferito di fare, a meno che l'attrice, nel disprezzo delle norme sulla circolazione e contro le norme sulla civile convivenza non intenda, quando transita sulla strada comune, larga oltre sette metri, procedere sempre zigzagando, accostandosi direttamente al fabbricato attoreo, onde calpestare volutamente, anche le tre grate che coprono i tre pozzetti di ispezione.

Certamente un transito siffatto, a piede o con veicoli, pur sempre possibile potrebbe risultare meno agevole; sennonché trattandosi di atto emulativo, esso non trova giuridica tutela.

Se, alla luce dei rilievi indicati, non può rinvenirsi alcuna significativa alterazione di destinazione del fondo di cui al mapp. n. 564, tantomeno si può affermare che gli interventi realizzati dalla signora Salvador impediscano alla signora Tonon di fare parimenti uso del fondo secondo il proprio diritto.



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015

RG n. 30001894/2011

Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

La giurisprudenza, sul punto, ha infatti chiarito: "La nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 cod. civ., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione" (cfr. Cass. Civ., n. 7466 del 14/04/2015). Ancora, sul punto: "In tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità maggiore e più intensa di quella tratta eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso, e senza che tale uso più intenso sconfini nell'esercizio di una vera e propria servitù (...)" (Cass. Civ., n. 22341 del 21/10/2009).

Anche sotto tale profilo, l'attività edificatoria della convenuta deve quindi ritenersi legittima posto che il fondo comune è una strada di accesso, ampia e sterrata, **che tale rimane.**

Quanto alle censure relative all'asserita sosta e/o al parcheggio di veicoli da parte della signora Salvador sul mapp. n. 564, deve considerarsi che il già richiamato progetto prodotto dalla convenuta sub doc. 2, e sottoscritto sia dalla signora Tonon che dalla signora Salvador, evidenzia che parte dell'area comune è destinata alla sosta e/o parcheggio di autovetture, così come si evince dalla relativa raffigurazione. Si precisa nuovamente che il documento, peraltro, non è mai stato



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015

RG n. 30001894/2011

Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

specificamente contestato, né sono state prodotte prove che consentano di ritenere che la convenuta o terzi, conoscenti della stessa, ne facciano un uso tale da impedire od ostacolare il transito all'attrice. Si precisa, infine, che l'esistenza di una pubblica via - che peraltro, come si evince dagli stessi documenti attorei (cfr. doc. 5, prima fotografia), risulta essere di dimensioni estremamente ridotte - che consente l'accesso o il recesso all'area di proprietà esclusiva della signora Salvador non rileva ai fini della domanda *de qua* poiché, come da richiamato progetto (doc. 2 parte convenuta), parte del fondo di cui al mapp. n. 564 è stato espressamente destinato alla sosta e/o al parcheggio di autoveicoli.

A questo punto, rigettate integralmente le domande attoree, si rende necessario esaminare le richieste proposte in via riconvenzionale dalla convenuta.

La prima questione attiene al preteso diritto, invocato dalla signora Salvador, a realizzare una tubazione che consenta il deflusso delle acque piovane dal fondo comune, a partire dai muri perimetrali dell'abitazione di sua proprietà sino a raggiungere il terreno, pure di sua proprietà esclusiva, di cui al mappale n. 600. Tale intervento si renderebbe necessario a causa delle infiltrazioni asseritamente patite dai muri perimetrali dell'abitazione.

Il c.t.u., sul punto, ha chiarito che *"i danni sui muri perimetrali lamentati dalla convenuta sono stati accertati così come risultanti anche dal rilievo fotografico allegato (foto da n. 6 a n. 14)"* e che *"i muri perimetrali della convenuta presentano danni da infiltrazioni conseguenti a migrazioni di*



umidità per condensazione e per risalita capillare..."
(cfr. pagg. 7 e 12 dell'elaborato peritale). Il geom. Cason ha poi precisato che *"... l'esecuzione di un impianto di smaltimento delle acque (...) che comprenda in uno sia quelle piovane di superficie che quelle profonde dei drenaggi, sia da considerarsi quale intervento migliorativo dello stato dei luoghi, ed auspicabile per la soluzione di tutte le problematiche lamentate negli atti di causa ma estranee alla presente perizia. In ogni caso l'esecuzione di un impianto di smaltimento dovrà essere subordinata all'individuazione di un idoneo punto di sfogo, trattandosi di scolo non naturale delle acque"* (cfr. pag. 10 della perizia). Sul punto, in conclusione, è *"auspicabile la posa di dreni interrati proposta dalla convenuta, in quanto trattasi di intervento migliorativo dello stato dei luoghi"* (cfr. pag. 12). Alle osservazioni del c.t. di parte convenuta, il c.t.u. ha poi risposto, chiarendo che: *"sulla convenienza all'installazione di un impianto di smaltimento sotterraneo, seppur aggiuntivo a quello naturale di deflusso superficiale, si è già detto in perizia, ritenendolo non solo migliorativo, ma anche auspicabile. Se vi è poi pacifica individuazione di un punto di sfogo della eventuale canalizzazione sotterranea, l'incognita di maggiore rilievo appare risolta. Sull'effettivo tracciato del drenaggio lo scrivente CTU non è chiamato a riferire, anche se quello ipotizzato attraverso la corte, con le modalità accennate nelle osservazioni di parte, non appare, ad un primo esame, rendere aggravio al bene comune"* (cfr. pag. 12).

Alle luce di ciò, risulta dunque confermato che i muri perimetrali dell'abitazione della signora



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015

RG n. 30001894/2011

Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

Salvador siano interessati da fenomeni di infiltrazioni e di umidità, risultando altresì auspicabile un intervento di drenaggio interrato. Il c.t.u. non ha indicato il percorso che il drenaggio medesimo dovrebbe seguire, ma nemmeno ha riferito di possibili criticità relative alle prospettazioni di parte convenuta, precisando, al contrario, che il tracciato indicato - e, dunque, l'installazione di una tubatura che consenta lo scarico "a partire dai muri perimetrali dell'edificio di proprietà della medesima convenuta fino a raggiungere il terreno, di proprietà esclusiva della predetta convenuta, catastalmente identificato al mapp.le 600" (cfr. foglio di precisazione della conclusioni telematico di parte Salvador) - non determina alcun aggravio per il bene comune.

La prima domanda proposta in via riconvenzionale principale dalla convenuta deve quindi essere accolta, e ciò in ragione, oltre che delle indicazioni peritali del c.t.u., pure di quanto sostenuto da consolidata giurisprudenza, secondo cui: "Il comproprietario di un cortile può porre nel sottosuolo tubature per lo scarico fognario e l'allacciamento del gas a vantaggio della propria unità immobiliare, trattandosi di un uso conforme all'art. 1102 c.c., in quanto non limita, né condiziona, l'analogo uso degli altri comunisti" (cfr. Cass. Civ., Sez. 2, n. 18661 del 22/09/2015). Il fatto che la tubazione scarichi su un fondo che è di proprietà esclusiva della convenuta fa ritenere, peraltro, che il percorso indicato e le modalità di drenaggio non arrechino turbativa alcuna alla proprietà esclusiva dell'attrice.

Quanto alla seconda domanda proposta in via riconvenzionale principale, il c.t.u. ha chiarito



che le infiltrazioni sui muri perimetrali dell'abitazione della convenuta "non sono riconducibili all'impianto fognario dell'attrice ispezionato nel corso delle operazioni peritali" (cfr. pag. 12 della perizia); in particolare: "... nel corso delle operazioni peritali è stato richiesto all'attrice di poter ispezionare il proprio impianto fognario rilevando che lo stesso non presenta segnali apparenti di perdita della rete (foto da n. 15 a n. 17). Sembra, d'altronde, non esserci correlazione tra le manifestazioni di infiltrazioni d'acqua lamentate dalla convenuta, per come mostrate allo scrivente C.T.U., e l'impianto fognario mostrato dall'attrice, essendo quest'ultimo, in ogni ipotesi, eccessivamente distante dal punto di rilievo delle accertate infiltrazioni" (cfr. pag. 9).

Dunque non vi sono, allo stato, segni di perdite provenienti dalla rete fognaria di pertinenza dell'abitazione della signora Tonon e non può ritenersi, di conseguenza, che i fenomeni di umidità di cui si duole la convenuta siano attribuibili agli impianti dell'attrice. Questi ultimi, peraltro, secondo il c.t.u. sarebbero comunque installati a distanza tale da impedire la causazione di simili fenomeni. Per le ragioni esposte non si rende necessaria, all'evidenza, alcuna C.T.U. volta ad individuare gli interventi necessari alla rete di scarico di proprietà dell'attrice.

Va altresì considerato che le richieste della convenuta vengono formulate in considerazione del disposto degli articoli 2051 e 2043 c.c.: ebbene, al caso di specie non può ritenersi applicabile nessuna delle due disposizioni, rilevandosi, in particolare, che il rifiuto opposto dall'attrice



all'installazione della tubatura di drenaggio, seppur pacifico in quanto circostanza non contestata e documentalmente rilevato sub docc. 5 6 di parte convenuta, non può ritenersi in alcun modo un fatto illecito da cui far discendere la relativa responsabilità della signora Tonon.

Inoltre, non vi è prova di un nesso di causa tra il rifiuto opposto e la gravità, più o meno consistente, dei danni che il c.t.u. ha rinvenuto sui muri perimetrali dell'abitazione della convenuta: in buona sostanza, non è dato sapere se, come, a partire da quale momento ed in quale misura l'opposizione dell'attrice abbia inciso sulla determinazione dei danni stessi.

Va evidenziato, peraltro, che non è stata allegata alcuna prova relativa alla possibile quantificazione dei medesimi, che la convenuta indica nella somma di € 15.000,00 senza fornire, tuttavia, riscontri di alcun tipo (ad esempio: preventivi di spesa per possibili interventi di riparazione o ristrutturazione) che consentano di valutare la congruità di tale ammontare.

Si precisa, infine, che la circostanza relativa all'installazione di un sistema di drenaggio provvisorio - e dei relativi costi - è stata riferita solamente in sede di prima memoria, senza indicazione delle ragioni che hanno condotto ad una non tempestiva deduzione della stessa. Pure la domanda relativa alla *"rifusione delle spese sostenute e sostenende per l'installazione di un sistema di pompaggio definitivo nonché degli oneri sostenuti e sostenendi per il suo funzionamento"* (così nelle conclusioni da ultimo rassegnate) non era stata inizialmente avanzata (non vi è riferimento alcuno, a riguardo, nella comparsa di



Sentenza n. 2694/2015 pubbl. il 04/12/2015
RG n. 30001894/2011
Repert. n. 6639/2015 del 04/12/2015

costituzione e risposta, così come è assente, negli atti della convenuta, ogni riferimento normativo alla disciplina di cui all'art. 1104 c.c., che avrebbe potuto consentire una simile pronuncia). Trattandosi di domanda nuova, la stessa dovrà essere rigettata.

Le richieste avanzate in via riconvenzionale subordinata, in ragione di quanto esposto, vengono superata dai precedenti rilievi.

in ragione della soccombenza solo parziale della convenuta e di quella integrale dell'attrice, le spese, di lite, liquidate come da dispositivo, vanno poste a carico di quest'ultima per la metà, compensandosi il residuo.



P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa civile n.1894/2011, promossa da TONON IDA con atto di citazione notificato il 2.11.2011 a SALVADOR FRANCESCA, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta:

- 1) rigetta integralmente le domande attoree;
- 2) accerta e dichiara, ai sensi dell'art. 1102 c.c., il diritto della Signora Salvador a realizzare una tubazione che consenta lo scarico delle acque piovane lungo il fondo in proprietà comune, a partire dai muri perimetrali dell'edificio di proprietà della medesima convenuta fino a raggiungere il terreno, di proprietà esclusiva della predetta convenuta, catastalmente identificato al mapp.le 600;
- 3) rigetta la domanda formulata sub lettera b) della domanda riconvenzionale principale proposta dalla convenuta;
- 4) condanna TONON IDA alla rifusione in favore della convenuta, FRANCESCA SALVADOR, del 50% delle spese di lite della presente causa, compensando il resto; spese che liquida, per l'intero, in euro 9.229,00 come da notula.

Treviso, lì 2.12.2015

Il Giudice Unico
(dott. Deli Luca)

