

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI GELA
Sezione Civile

Il giudice,
dr. Corrado Cartoni,
ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado,
iscritta al n. 553
del ruolo generale per gli affari contenziosi
dell'anno 2021,
posta in decisione all'udienza del 17.4.2026,
e vertente

tra

Parte_1, (C.F. *C.F._1*), nato a Gela il 10.5.1959 e ivi
residente nella Via F.lli di Dio n.7, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Liliana Maria
Ausilia Bellardita, sito in Gela, Corso Vittorio Emanuele n. 328, che lo rappresenta e difende per in
atti,

- attore -

e

Controparte_1 nato a Gela il 24.5.1933 (C.F. *C.F._2*), *Parte_2*, nato a
Gela il 24.7.1965 (C.F. *C.F._3*), *Parte_3* nata a Gela il 24.4.1974 (C.F.
C.F._4), elettivamente domiciliati in Gela presso lo studio dell'Avv. Giovanna
Miceli, che li rappresenta e difende per procura in atti,

- convenuti - attori in riconvenzionale -

FATTO

Con citazione ritualmente notificata, *Parte_1* conveniva in giudizio
Controparte_1, *Parte_2* e *Parte_3* per sentire accogliere le seguenti domande;
ritenere e dichiarare che i convenuti hanno realizzato abusivamente e illegittimamente una canna
fognaria/idrica al limite del confine della proprietà dell'attore e ad una distanza di appena dieci
centimetri dal confine; ritenere e dichiarare che i convenuti hanno realizzato abusivamente e
illegittimamente tre vedute sulla loro proprietà (lato Nord Via F.lli Di Dio), al di sotto dei 75 cm
previsti dalla legge, non rispettando i limiti di distanza dal confine con la proprietà dell'attore; ritenere

e dichiarare la responsabilità delle suddette opere illegittime con condanna a posizionare alle distanze di legge sia la canna fognaria/idrica che le tre vedute presenti nel loro fabbricato di Via F.lli di Dio n.9 , Fg. 184, particella 987; condannare i convenuti al risarcimento del danno non patrimoniale ex art. 2043 c.c.

Parte attrice esponeva di essere proprietario del fabbricato e dell'annessa corte sito in Gela, Via F.lli Di Dio n. 7, censito al catasto al foglio di mappa 184, particella 18; che attiguo al suddetto fabbricato vi era un ulteriore fabbricato costituito da tre unità immobiliari di proprietà dei convenuti; che lungo tutta l'altezza della colonna di intercapedine a confine tra i due fabbricati vi erano allocati dei tubi della rete idrica e fognaria a soli dieci centimetri dal confine tra la particella 18, proprietà dell'attore e la particella la particella 979 di proprietà dei convenuti; che le finestre del lato nord del fabbricato di proprietà dei convenuti, sulla facciata che si affaccia sulla Via F.lli d i Dio n. 9, erano ubicate a circa centimetri sessanta dalla linea di confine con il fabbricato di proprietà dell'attore e che erano violati gli artt. 889 e 906 c.c., nonché l'art. 1122 c.c.

Si costituivano i convenuti, rilevando che il tubo e le finestre esistevano da tempo; che le finestre erano allineate alla finestra del piano sottostante; di avere arretrato i tubi della rete idrica e fognaria; di essere rientrati con le finestre entro i limiti posti dall'art. 906 c.c.; che sul lato sud dei due fabbricati l'attore posizionava tre balconi che si affacciano sulla proprietà dei convenuti in violazione dell'art. 905 c.c. e limitando il godimento della terrazza sottostante di loro proprietà ed esperendo domanda riconvenzionale di condanna alla demolizione dei balconi posti sul lato sud del fabbricato, al risarcimento del danno ex art. 2043 c.c., alla bonifica del fabbricato fatiscente di proprietà di Persona_1 ed in uso a parte attrice ed al risarcimento ex art. 96 c.p.c.

All'udienza del 17.4.2026 si svolge la discussione, parte attrice conclude come da atto di citazione e per la inammissibilità ed il rigetto della riconvenzionale, i convenuti concludono per il rigetto delle domande dell'attore e per l'accoglimento della riconvenzionale ed il giudice decide la causa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

DIRITTO

La C.T.U. appositamente svolta in questa sede, in relazione ai tubi della rete idrica e fognaria, ha accertato che "Le tubature risultano posizionale nell'intercapedine del muro di confine, ovvero fra le due pareti in laterizio dei due proprietari, quindi posizionati a confine della proprietà ed a una distanza di circa 10-12 cm dalla superficie interna della parete dell'attore. Le tubature idriche e fognarie poste nell'intercapedine del muro di confine fra le parti in causa, risultavano potenzialmente idonee ad essere utilizzate, per consistenza, numero e data di fabbricazione. Allo stato attuale non possono essere più utilizzate in quanto si è provveduto a tranciare le tubature stesse al fine di verificare se le

stesse erano attive, con esito negativo, avendo ispezionato l'interno delle tubature senza riscontrare presenza di liquidi o di materiale fluido in genere”.

Poiché l'art. 889, 2° comma, c.c., dispone che “Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine” e le suddette tubature risultano posizionate ad una distanza inferiore, le stesse, non importa se funzionanti o meno o se non utilizzate, devono essere rimosse.

In ordine alle finestre, sempre la C.T.U. ha riscontrato che “Le finestre di parte convenuta sono effettivamente poste ad una distanza di circa 60 cm dal confine. L'inserimento nel lato destro della facciata, lato est, a ridosso della lastra di marmo di un telaio in lamiera con lastra in polycarbonato, porta la distanza dal confine a circa 80 cm”.

Orbene, l'art. 906 c.c. dispone che “Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto” e di fatto, la distanza rilevata dal consulente è di ottanta centimetri.

Tuttavia, da un lato, il C.T.U. ha precisato che “Il telaio risulta ancorato in modo approssimato e non risulta del tutto stabile, infatti ad una leggera pressione con la mano tende a muoversi leggermente”, e in ogni caso, in presenza di finestre a distanza non regolamentare le stesse devono essere arretrate, non essendo sufficiente un semplice oscuramento.

Le finestre, dunque, devono ritenersi a distanza non legale e i convenuti sono condannati anche ad arretrare le stesse alla distanza di settantacinque centimetri ex art. 906 c.c.

Non risulta, né è stata accertata dal C.T.U., una violazione dell'art. 1122 c.c. e del decoro architettonico del fabbricato.

Precisato che non vi è alcuna specifica domanda dell'attore in ordine ai balconi dei convenuti, passando alla domanda riconvenzionale ed in relazione ai balconi dell'attore, la C.T.U. ha evidenziato che “I balconi di parte attrice, posti a sud del fabbricato, risultano essere ad una distanza di 86 cm dal muretto interno di confine, quindi ad una distanza di circa 90-92 cm dalla linea di confine”.

L'art. 905, 2° comma, c.c. prevede che “Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere” e, dunque, i balconi di parte attrice risultano ad una distanza, novantadue centimetri, inferiore rispetto a quella di legge.

Tuttavia, sul punto parte attrice avanza eccezione di usucapione del diritto di mantenere un'opera a distanza inferiore a quella legale, dunque, in concreto, di una servitù di veduta, ed è dimostrata la presenza dei balconi nella stessa posizione per il tempo prescritto dalla legge, venti anni, e l'identità

fra la nuova e la vecchia struttura, precisando il C.T.U. che “Dalla documentazione in atti e in particolar modo dalla perizia redatta dall’ing. *Per_2* con allegate planimetrie catastali sia del fabbricato di parte attorea che del fabbricato di parte convenuta, risulta per la parte attore una planimetria depositata il 30/12/1992 in cui sono riportati i balconi rispettivamente nel piano secondo, terzo e quarto, quindi planimetria risalente a poco più di trent’anni addietro”.

Dunque, in accoglimento dell’eccezione di usucapione, la domanda dei convenuti di arretramento dei tre balconi di proprietà dell’attore posti sul lato sud del fabbricato alla distanza di un metro e mezzo dal confine della proprietà di *Controparte_1* *Parte_2* e *Parte_3* non può essere accolta.

Non può essere accolta neanche la domanda di bonifica del fabbricato di proprietà di *Persona_1* [...] ed in uso a parte attrice. in quanto, appunto, bene di proprietà di un soggetto estraneo al presente giudizio, né è dimostrato per parte attrice alcun danno, sia patrimoniale che non patrimoniale. Le spese processuali e della C.T.U. seguono la soccombenza.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando come giudice di appello:

a) condanna *Controparte_1* *Parte_2* e *Parte_3* all’immediata rimozione delle tubature posizionale nell’intercapedine del muro di confine tra la loro proprietà e quella di [...] *Parte_1* ; **b)** condanna *Controparte_1* *Parte_2* e *Parte_3* all’immediato arretramento delle finestre del lato nord del fabbricato di loro proprietà alla distanza di settantacinque centimetri ex art. 906 c.c. dalla proprietà di *Parte_1* ; **c)** rigetta la domanda di risarcimento; **d)** rigetta la domanda riconvenzionale; **e)** condanna *CP_1* [...] *Parte_2* e *Parte_3* al pagamento in solido delle spese processuali pari ad euro 5.500.00 per compensi ed euro 264,00 per spese, oltre spese generali, iva e cpa; **f)** condanna *Controparte_1* *Parte_2* e *Parte_3* al pagamento in solido delle spese della C.T.U.

Gela, 17.4.2026

Il Giudice

Dr. Corrado Cartoni