



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Torre Annunziata

nella persona del giudice dott.ssa Maria Rosaria Barbato ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 1043/2020 R.G., in materia di **diritti reali** e vertente

TRA

Parte_1 nato a Capri (Na) il 27.06.1954 e residente in Massa Lubrense (Na) alla Via Monticello n. 17/A (C.F. **C.F._1**) rappresentato e difeso dell'avv. Antonio Mazza, in virtù di mandato calce all'atto di costituzione di nuovo difensore, preso cui elettivamente domicilio

ATTORE

E

Controparte_1, nato a Sorrento (NA) il 13/09/1981 e ivi res.te alla via Traversa Santa Maria della Neve n.1, (C.F. **C.F._2**) rappresentato e difeso, in virtù di mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta, dall'avv. Giovanna Staiano, elettivamente domiciliato presso il difensore

CONVENUTO

NONCHE'

CONCLUSIONI:

come da note di trattazione scritta ex art. 127 ter cpc udienza del 27.10.2025

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato **Parte_1** conveniva in giudizio [...] **CP_1** deducendo che con contratto di donazione del 19.01.1990 per Notar **Per_1** registrato in Castellammare di Stabia al n. 289 in data 29.01.1990 e trascritto a Napoli al n. 6291 del

13.02.1990, i suoi genitori, coniugi *Controparte_2* e *Controparte_3* donavano, con riserva di usufrutto, rispettivamente al figlio *CP_4* appezzamento di terreno di natura uliveto denominato "Vetavole" della superficie catastale di are 15,36, valore £ 1.000.000; unità immobiliare ubicata nel lato ovest del fabbricato e costituita da due vani terranei e da due vani al primo piano con bagno e con tetto sulla verticale, nonché la laterale casetta rurale e antistante area di sedime della casa costruita dal donatario, con la relativa area cortilizia di pertinenza antistanti e retrostanti la casa, delimitate: quella antistante, dal rivolo denominato "Vernotico" dalla Via Monticello e dall'attuale viale di accesso alla casa da Via Monticello; quella retrostante, dal rivolo suddetto, dalla proprietà *Per_2* e dall'appartamento a lui donato; il tutto confinante con Via Monticello, con rivolo "Vernotico", con beni *Per_2* e con appartamento e terreno donato a *Pt_1* ; appezzamento di terreno di natura uliveto del valore di £ 4.000.000; ed al figlio *Pt_1* : unità immobiliare ubicata nel lato est del fabbricato costituita da due vani terranei con antistante porticato e da due vani in primo piano con antistante veranda e bagno con relativi tetti sulla verticale, nonché antistante zona di terreno di natura uliveto, il tutto confinante con beni *Per_2* , con Via Monticello e con viale comune e porzione di fabbricato donato a *CP_4* appezzamento di terreno con casetta rurale e stalla del valore di £ 8.000.000; che, in seguito alla morte della madre *Controparte_3* in data 17.12.2000 e poi del padre *Controparte_2* in data 11.12.2006, si consolidava la proprietà in capo ai germani degli immobili rispettivamente a loro donati; in particolare con riferimento alla particella n. 2123 foglio 10 sub 1 del Comune di Massa Lubrense in comproprietà tra i germani *Pt_1* e *CP_4* quest'ultimo, con atto di donazione per Notar *Per_3* [...] del 10.02.2009 divideva la proprietà in parti uguali in favore dei figli *CP_2* *CP_5* e *CP_1* come da visura allegata; che *Controparte_1* è risultato quindi proprietario esclusivo della consistenza immobiliare individuata alla particella 138 del foglio 10 categoria A/2 ed A/3 nella quale aveva eseguito numerose opere in dispregio delle norme in materia di distanze legali rispetto alla proprietà di esso istante, opere tutte meglio descritte nella relazione tecnica prodotta a supporto della domanda.

In particolare l'attore deduceva che nell'anno 2016, sentendo rumori provenienti dal sottotetto, chiedeva chiarimenti al dante causa del convenuto, non avendo accesso diretto al proprio locale sottotetto, ricevendo come risposta che lo stesso aveva usucapito tale diritto; che, spaventato da tale dichiarazione, provvedeva ad accedere al citato locale, rimuovendo le tegole del tetto e accertava effettivamente l'arbitrario utilizzo del proprio locale sottotetto da parte del convenuto; successivamente con lettera raccomandata del 25.01.2017, in riscontro ad una precedente comunicazione da parte dei legali di *Controparte_1* , venivano contestate le opere edilizie riportate nella allegata perizia del Geometra *CP_6* per le quali veniva richiesta l'immediata

riduzione in pristino con il conseguente risarcimento dei danni patiti; che, in maniera illegittima, il nipote aveva provveduto alla sopraelevazione del tetto preesistente con realizzazione di cappotto termico in copertura eseguito con progetto di adeguamento funzionale L.R. 19/2009 e conseguente modifica del colmo e del prospetto del fabbricato; aveva realizzato luci e finestre a ridosso della sua proprietà; aveva realizzato un intervento di ampliamento di edificio residenziale in spregio delle distanze dal confine; aveva realizzato sul prospetto del fabbricato un canale di scolo delle acque piovane, aveva arrecato danni alla sua proprietà dovuti ai lavori di adeguamento funzionale e di ampliamento del suo fabbricato; aveva installato un motore per l'aria condizionata su ballatoio di proprietà sua con scarico delle acque di condensa (non incanalate) che creavano immissione di acqua anche all'interno della sua proprietà; che, per tutti gli abusi commessi dal convenuto, aveva diritto al ripristino dello stato dei luoghi ed al risarcimento del danno patrimoniale e non arrecatogli. Ciò posto l'attore chiedeva: 1) accertare e dichiarare l'illegittimità e l'illiceità delle opere realizzate dal **Controparte_1** meglio descritte in premessa in quanto realizzate in violazione delle distanze legale, delle normative in materia di privacy, nonché in spregio della normativa urbanistica; 2) per l'effetto, ordinare il ripristino dello status quo ante; 3) accertare e dichiarare che l'esecuzione delle opere predette da parte del **Controparte_1** ha causato i danni indicati in premessa alla proprietà di **Parte_1**; 4) accertare l'illegittimo ed illecito utilizzo del locale sottotetto di proprietà esclusiva del Signor **Parte_1** fino all'anno 2016; 5) per l'effetto condannare **Controparte_1** al risarcimento dei predetti danni che si quantificano complessivamente in € 30.000,00 euro trentamila, di cui € 15.000,00 per danni patrimoniali ed € 15.000,00 per danni non patrimoniali, e/o in quella diversa somma maggiore o minore che l'Ill.mo Giudice adito riterrà equa e soddisfacente e che comunque sarà accertata a seguito di CTU che sin d'ora si richiede; 6) il tutto con vittoria di spese e competenze di causa.

Si costituiva tempestivamente in giudizio, in data 24.02.2021, il convenuto **Controparte_1**, contestando la fondatezza della domanda ed instando per il suo rigetto.

In primo luogo, il convenuto circa la presunta occupazione del sottotetto di cui all'atto di citazione, precisava che l'atto di Donazione del 19/01/1990 del Notaio **Per_1** stabiliva che *“il sottotetto di copertua della casa doveva essere diviso in due parti con muretto da realizzarsi in corrispondenza del muro divisorio del primo piano e per tutta l'altezza del sottotetto a spese comuni dei due donatari”*; che, pertanto, contrariamente, a quanto sostenuto dall'attore il **Persona_4** (dante causa dell'odierno comparente) aveva sempre utilizzato esclusivamente la parte e lo spazio a lui spettante, rendendosi, altresì sempre disponibile ad adempiere a quanto previsto nell'atto notarile così come dimostrato dalla lettera raccomandata del 09/11/2016, senza però avere alcun riscontro o qualsivoglia disponibilità ad adempiere da parte del germano **Pt_1**;

che, relativamente, a tutte le eccezioni circa i lavori che, a dire dell'attore sarebbero stati realizzati in spregio alla normativa sulle distanze legali, andava richiamato il "diritto di prevenzione" che comporta che il confinante che costruisce per primo viene a condizionare la scelta del vicino che voglia a sua volta costruire; che, nel caso in esame era necessario verificare: -l'ordine cronologico della realizzazione delle costruzioni; -la loro legittimità, la regolarità urbanistica ed edilizia; -la delimitazione delle costruzioni; che, la sua casetta rurale era stata costruita in epoca assai remota, come accertato dagli atti di provenienza allegati, essa risultava nella mappa di impianto del catasto di fine 800, la costruzione già occupava e saturava con le sue strutture (casa, ballatoi/pianerottoli, cortili, scale etc.), l'intera particella n.138 ed era posta sul confine con la ex particella terreni, n.140; il fabbricato era completamente isolato e vi si accedeva dal vialetto e che all'epoca insisteva su una piccola parte della ex particella 140 (oggi 2123) che da via Monticello conduceva alle antiche scaletta, ai vecchi ballatoi e vecchio cortile antistante la casetta; che, successivamente, previo Nulla Osta della Soprintendenza di Napoli, il 24/02/2015 veniva rilasciata, in favore della sua proprietà, autorizzazione per lavori di "adeguamento funzionale" della suddetta vecchia casetta, in particolare, oltre ai lavori ordinari era prevista la chiusura del preesistente ballatoio di ingresso per permettere una migliore comunicazione al chiuso di alcuni ambienti al piano terra che erano funzionalmente separati tra loro; che i lavori autorizzati regolarmente, venivano realizzati nel totale rispetto delle normative vigenti; che, pertanto, mentre la sua abitazione era totalmente legittima, per contro, l'immobile dell'attore risultava essere interamente abusivo, costruito in aderenza e probabilmente in appoggio a quello di esso deducente; che l'immobile dell'attore non era legittimo era dimostrato dall'atto di donazione 1990 a firma del Notaio Per_1 nel quale emergeva che lo stesso è oggetto di domanda di condono edilizio- L.47/1985- prot. N. 14499 del 20/08/1986-pratica n.1210/2 e non risultava essere stata rilasciata alcuna concessione Edilizia in sanatoria; inoltre, su detto immobile, erano stati eseguiti ulteriori lavori nell'anno 2016; in particolare l'attore, aveva altresì, realizzato allo stato grezzo un immobile a soli 4 mt di distanza dall'immobile di sua proprietà e ciò in totale dispregio alle normative urbanistiche e civilistiche in quanto, è noto che il piano regolatore del Comune di Massa Lubrense, impone una distanza minima di 10 mt per le nuove costruzioni che non sono unite o aderenti tra loro. In particolare il convenuto deduceva che il predetto immobile, oltre ad essere completamente abusivo, presentava affacci diretti sui terrazzini e nelle finestre dell'immobile di sua proprietà, arrecandogli notevoli danno, oltre ad una evidente ed ingiusta violazione della privacy; che l'attore, per tentare di sanare detto immobile, aveva presentato domanda di condono 2003 che non era applicabile nella zona oggetto dell'intervento; che la domanda era stata presentata in data 17/02/2004 ed in ogni caso era indiscutibile che l'immobile in questione era stato realizzato dopo giugno 2003 come dimostrava il rilievo aerofotogrammetrico

allegato (9670/2003) dal quale si evinceva in modo inequivocabile che nella zona, fino a 31/03/2003, (termine ultimo entro il quale gli immobili oggetto di domanda di condono dovevano essere realizzati), non risultava esservi alcun immobile e/o costruzione; che si era visto costretto a depositare esposto al Comune e alla Procura della Repubblica, chiedendo il ripristino dello stato dei luoghi.

Dunque il convenuto, oltre ad instare per il rigetto della domanda attorea, chiedeva in via riconvenzionale, di accertare e dichiarare l'illegittimità del fabbricato realizzato da *Parte_1* [...] sopradescritto, in quanto realizzato in violazione totale delle distanze legali, nonché in spregio della legislazione urbanistica e per l'effetto condannarlo al ripristino dello stato dei luoghi; - e per l'effetto condannare *Parte_1* al risarcimento dei danni subiti e subendi, quantificati complessivamente in euro 40.000, di cui euro 20.000,00 per danni patrimoniali ed euro 20.000,00 per danni non patrimoniali, e/o in quella diversa somma elaborata da CTU; con vittoria di spese di lite.

Concessi i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c., raccolto l'interrogatorio formale del convenuto, escussi i testi e disposta ctu, precisate le conclusioni con note di trattazione scritta ritualmente depositate ex art. 127 *ter* c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 27.10.2025, la causa veniva riservata in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Merito.

Le domande dell'attore e quella riconvenzionale spiegata dal convenuto vanno ricondotte al paradigma normativo dell'actio negatoria servitutis ex art. 949 c.c.

La Suprema Corte ha chiarito che in tema di azione negatoria, poiché la titolarità del bene si pone come requisito di legittimazione attiva e non come oggetto della controversia, la parte che agisce in giudizio non ha l'onere di fornire la prova rigorosa della proprietà, come accade nell'azione di rivendica, essendo sufficiente la dimostrazione con ogni mezzo, anche in via presuntiva, del possesso del fondo in forza di un titolo valido, mentre incombe sul convenuto l'onere di provare l'esistenza del diritto di compiere l'attività lamentata come lesiva dall'attore (*cfr Cassazione civile, sez. II, 15/10/2014, n. 21851*).

Come chiarito sempre dalla Suprema Corte, le azioni reali a difesa della proprietà, rientranti nel paradigma delle azioni negatorie previsto dall'art. 949 cod. civ., non hanno il significato ristretto di azioni tendenti solo ad evitare l'esercizio di una vera e propria servitù sul fondo dell'attore, bensì quello più ampio di azioni tendenti a far dichiarare l'inesistenza di un qualsiasi diritto che altri vantino sul fondo, oltreché a conseguire la cessazione della situazione antigiuridica posta in essere dal vicino, al fine di ottenere la libertà del fondo e a far cessare una turbativa o molestia altrui sul fondo medesimo (*Cass., Sez. 2, 5/9/1970, n. 1218*), in quanto tendono alla negazione di qualsiasi

diritto, anche dominicale, affermato dal terzo sulla cosa dell'attore (*Cass., Sez. 2, 27/12/2004, n. 24028; Cass., Sez. 2, 22/03/2001, n. 4120; Cass., Sez. 2, 17/2/1965, n. 262*), sempre che vi sia l'essenziale presupposto della sussistenza di altrui pretese sul bene immobile, non potendo l'azione essere esercitata in presenza di turbative o molestie che non si sostanzino in una pretesa di diritto sulla cosa (*Cass., Sez. 2, 22/6/2011, n. 13710*).

Ciò posto, oltre ad essere pacifiche tra le parti in quanto non specificamente contestate nei termini di rito all'uopo previsti, risultano per tabulas la legittimazione attiva dell'attore e quella del convenuto quali proprietari di immobili confinanti siti in Massa Lubrense, (*cfr titolo di acquisto in atti, allegato 1 produzione parte attrice, allegato 3 certificati di decesso degli usufruttuari, nonché risultanze della ctu*).

Quanto all'esatta individuazione degli immobili oggetto del presente giudizio e del relativo titolo di proprietà, dalla relazione del CTU e dalla visura catastale ad essa allegata, risulta che [...]

Parte_1 e *Controparte_1* sono rispettivamente proprietari dei seguenti immobili: Foglio 10 p.lla 1459 sub 1 composta da piano terra, piano primo e piano sottotetto; foglio 10 p.lla 138 sub 2 composta da piano terra, piano primo e piano sottotetto; che da via Monticello n.19 del comune di Massa Lubrense (NA) a mezzo accesso carrabile posto a sud si percorre un viale di ingresso individuato dalla particella 2123 per poi raggiungere i predetti immobili.

Come chiarito in sede di operazioni peritali si tratta di un aggregato edilizio composto da più unità immobiliari e più precisamente: • unità immobiliare identificata al foglio 10 p.lla 138 sub 2 a SUD di proprietà del Convenuto *Controparte_1* ; • unità immobiliare identificata al foglio 10 p.lla 1459 sub 1 ad EST dell'Attore *Parte_1* ; • unità immobiliare identificata al foglio 10 p.lla 1459 sub 3 ad *CP_7* di soggetto estraneo al processo sig. *Testimone_1* .

Ritenuta, pertanto, sussistente, la legittimazione attiva e passiva delle parti, prima di accertare se vi è stata la lamentata violazione delle distanze legali e della disciplina in tema di luci e vedute, appare opportuno premettere in diritto che le norme degli strumenti urbanistici integrano la disciplina dettata dal codice civile nelle materie regolate dagli artt. 873 ss. c.c., ove tendano ad armonizzare l'interesse pubblico ad un ordinato assetto urbanistico del territorio con l'interesse privato relativo ai rapporti intersoggettivi di vicinato sicché vanno incluse in tale novero le disposizioni del piano regolatore generale dell'ente territoriale che stabiliscano la distanza minima delle costruzioni dal confine del fondo e non tra contrapposti edifici (*Cass., SS.UU., 24 settembre 2014, n. 20107 e, Cass. 4 gennaio 2017, n. 117*).

La norma di cui all'art. 873 c.c., disciplina i c.d. rapporti di vicinato, ossia i rapporti tra proprietà vicine, tentando di contemperare i diritti reciproci dei proprietari confinanti, garantendone la coesistenza e la possibilità di esercizio, in via generale, disponendo che le costruzioni su fondi

finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri (c.d. intercapedine) ma, al contempo, stabilendo che una distanza maggiore può essere prevista nei regolamenti locali.

La disciplina codicistica in materia di distanze è così integrata da disposizioni regolamentari che hanno natura di fonte normativa secondaria, dettate a tutela dell'interesse generale ad un prefigurato assetto urbanistico (ed infatti non tollerano deroghe convenzionali).

Sul tema, la Suprema Corte ha specificato che sono norme regolamentari integrative quelle che regolano sia le distanze tra fabbricati, sia il distacco tra fabbricato e confine, sia il rapporto tra altezza e distanza del fabbricato frontistante, mentre non lo sono le norme che, avendo come scopo principale la tutela d'interessi generali urbanistici, disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, senza nessun rapporto con le distanze intercorrenti tra gli stessi. Ne consegue che nel primo caso sussiste, in favore del danneggiato, il diritto alla riduzione in pristino, mentre nel secondo è ammessa la sola tutela risarcitoria (*Cass. civ. Sez. II Ord., 21/02/2019, n. 5142*).

L'autonomia regolamentare comunale incontra però limiti nella normativa di rango superiore, in particolare nella disciplina dettata dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, adottato in attuazione dell'art. 41-quinquies della legge urbanistica del 1942 (n. 1150), la quale stabilisce una serie di standard edilizi minimi, tra cui spicca, per rilevanza sistemica, quello contenuto nell'art. 9, relativo alle distanze tra edifici. In particolare, la disposizione sancisce che la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti debba essere non inferiore a 10 m, trattandosi di una misura finalizzata a garantire adeguati livelli di aerazione, illuminazione naturale e riservatezza. La linea interpretativa della Corte di Cassazione, in particolare a partire dalla sentenza n. 14953/2011, ha attribuito a tale disposizione carattere inderogabile, ritenendola vincolante non soltanto per l'amministrazione comunale nell'esercizio della funzione urbanistica, ma anche per i soggetti privati. È stato così affermato che l'art. 9 del D.M. 1444/1968 prevale sulle previsioni eventualmente contrastanti dei regolamenti locali, che non possono ridurre la distanza minima prevista tra pareti finestrate, neppure in presenza di esigenze progettuali specifiche o di particolari conformazioni del lotto. Le prescrizioni di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, infatti, integrano il regime delle distanze nelle costruzioni con efficacia precettiva, sicché l'inderogabile distanza di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti vincola anche i Comuni in sede di formazione o revisione degli strumenti urbanistici (Cons. di Stato n. 7029/2021 Sez. 2 - Sentenza n. 5017 del 02/03/2018). È altresì pacifico che la distanza di dieci metri si applichi tanto agli edifici nuovi quanto agli interventi su edifici esistenti che ne alterino la sagoma o la volumetria, come le sopraelevazioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni dopo demolizione.

È necessario, altresì, precisare che la disciplina delle distanze tra fabbricati, in quanto diretta a tutelare interessi generali di igiene, decoro e sicurezza degli abitati, pur dettata in via generale dall'art. 873 c.c. (che richiede una distanza non minore di tre metri), può essere resa più rigorosa dalle disposizioni dei regolamenti locali, mentre la disciplina della distanza delle vedute dal confine, in quanto finalizzata alla tutela del mero interesse privato alla salvaguardia del fondo vicino dalle indiscrezioni dipendenti dalla loro apertura, trova la sua fonte esclusivamente nell'art. 905 c.c. (che prescrive, invece, una distanza di un metro e mezzo), salvo che la maggior distanza delle costruzioni, prevista dai regolamenti locali, sia riferita specificamente al confine, nel qual caso le norme regolamentari regolano anche la distanza delle vedute dal confine (Cass. 12 marzo 2015, n. 4967).

Qualora venga realizzata una nuova costruzione, la normativa da rispettare, ai fini delle distanze, è quella vigente al momento della modifica suddetta, anche se sopravvenuta rispetto alla costruzione originaria, non rilevando la prevenzione, per essere ugualmente obbligati preveniente e prevenuto (Sez. II, Sent., 05-07-2000, n. 8954).

Infine si ricorda che, secondo orientamento costante della Suprema Corte, *“in tema di distanze minime tra costruzioni, la rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato, senza estendersi a quelli tra privati e, pertanto, il conflitto tra proprietari interessati in senso opposto alla costruzione deve essere risolto in base al diretto raffronto tra le caratteristiche oggettive dell'opera e le norme edilizie che disciplinano le distanze legali, tra le quali non possono comprendersi anche quelle concernenti la licenza e la concessione edilizia, perché queste riguardano solo l'aspetto formale dell'attività edificatoria. Di conseguenza, così come è irrilevante la mancanza di licenza o concessione edilizia, allorquando l'opera risponda oggettivamente a tutte le prescrizioni del codice civile e delle norme speciali e non leda alcun diritto del vicino, allo stesso modo, l'aver eseguito la costruzione in conformità dell'ottenuta licenza o concessione, non esclude, di per sé, la violazione di dette prescrizioni e, quindi, il diritto del vicino, a seconda dei casi, alla riduzione in pristino o al risarcimento dei danni”* (cfr Cass. 4833/2019; Cass. civ. Sez. II Sent., 26/02/2019, n. 5605).

Alla luce, dunque, delle predette coordinate ermeneutiche verrà esaminata la res controversa.

Come anticipato, in corso di causa è stata espletata CTU ad opera dell'Ing. Persona_5 le cui conclusioni (salvo quanto di seguito specificamente precisato) ben possono essere condivise in quanto risultano sviluppate con corretti criteri logici e tecnici ed hanno fondamento nella normativa di settore, nella documentazione in atti e nell'accesso ai luoghi per l'esame diretto delle opere realizzate.

Sul punto la Suprema Corte ha chiarito che: *"il giudice di merito che riconosce convincenti le conclusioni del consulente tecnico non è tenuto ad esporre in modo specifico le ragioni che lo inducono a fare propri gli argomenti dell'ausiliare se dalla indicazione della consulenza tecnica possa desumersi che le contrarie deduzioni delle parti siano state rigettate, dato che in tal caso l'obbligo della motivazione è assolto con l'indicazione della fonte dell'apprezzamento espresso"*(Cassazione n. 14638/2004).

Orbene, in primo luogo il ctu, esaminato il titolo di provenienza (atto di donazione del 19.01.1990 Per Notar **Per_1** ha chiarito che gli immobili in oggetto sono individuati al mappale 138 e 1459 del foglio 10 del comune di Massa Lubrense rappresentati nell'immagine di cui a pag. 6 a 9 dell'elaborato peritale.

L'ausiliario, nel descrivere compiutamente i luoghi, ha chiarito che: dapprima si incontra l'immobile di proprietà di **Controparte_1** (F. 10, p.lla 138 s.2), costituito da edificio a carattere residenziale composto da tre livelli, piano terra, piano primo e piano sottotetto tutti collegati da scale interne; lo stesso presenta due livelli di copertura: la prima copertura a falda unica su due quote quale delimitazione superiore del locale bagno al piano primo; la seconda copertura a doppia falda quale delimitazione del piano secondo denominato sottotetto; che attigua a questa unità immobiliare su fronte Nord vi è la proprietà dell'attore **Parte_1** (F.10 p.lla 1459 sub 1), alla quale si accede da medesimo accesso carrabile, quindi particella 2123, per poi percorrere un viale per la particella 2122, di medesima proprietà, costeggiante confine di immobile di parte convenuta, fino all'accesso al porticato della particella in oggetto n.1459 sub 1 . Questa unità immobiliare è quota parte di edificio con copertura a doppia falda il cui colmo ne rappresenta il confine con unità immobiliare estranea al presente procedimento. La proprietà dell'attore è di più recente costruzione rispetto al precedente e si compone di tre livelli, più precisamente: Piano terra, Piano primo e sottotetto non accessibile. Il piano terra ed il piano primo sono collegati da rampa scala esterna parzialmente scoperta che dal porticato raggiunge il terrazzo del piano primo. Invece non vi è collegamento verticale tra piano primo e sottotetto (*cfr pagg. 3-5 ctu depositata in data 21.06.2025*).

Inoltre il ctu, mediante esame della donazione del 10.02.2009 per Notar dott. **Persona_6** [...] registrato in Napoli il 26.02.2009 al n.2625, n.Rep. 38080 N.racc 21309, con la quale **Persona_4** fratello dell'attore **Parte_1** , dona e trasferisce ai figli i beni di proprietà, ha, altresì, chiarito che la particella n.1459 sub 3 è di proprietà di soggetto estraneo al contenzioso e che, pertanto, gli immobili oggetto di contenzioso sono quelli contigui lungo l'asse Nord-Sud e più precisamente identificati al mappale 138 sub 2 del convenuto **Controparte_8**

e il mappale 1459 sub 1 dell'attore *Parte_1* (cfr figura a pag. 11 della ctu depositata in data 21.06.2025).

Alla luce di tale accertamento va senz'altro ritenuta ed affermata la carenza di legittimazione passiva del convenuto *Controparte_1*, rispetto alla domanda attorea relativa all'uso del sottotetto e di cui sub 4) delle conclusioni dell'atto di citazione in quanto il predetto sottotetto, secondo le risultanze della consulenza tecnica di ufficio, innanzi richiamate e non contestate sul punto dall'attore, è di soggetto terzo estraneo al presente giudizio.

Del resto lo stesso convenuto in sede di interrogatorio formale reso all'udienza del 17.04.2024, in ordine all'accertata presenza di beni e suppellettili da parte dell'attore nel sottotetto di sua proprietà dichiarava *"non lo so, anche perché non sono io proprietario di quel sottotetto, ma mio fratello Testimone_1, che ora vive a Milano e i beni nel sottotetto non sono i miei; mio fratello è diventato proprietario esclusivo nel 2009 dopo che noi fratelli abbiamo diviso bonariamente i beni donatici da nostro padre CP_4. Il sottotetto in origine apparteneva in comproprietà a mio padre ed a mio zio e non c'era muro divisorio e attualmente non conosco lo stato dei luoghi"*.

Tanto chiarito le violazioni lamentate dall'attore *Parte_1* (violazione delle distanze legali dell'ampliamento; sopraelevazione del tetto preesistente; c. realizzazione di luci e finestre sulla falda di copertura prossima al confine e su fronte Ovest; d. Apposizione di ringhiera di affaccio su fondo limitrofo; realizzazione sul prospetto del fabbricato di un canale di scolo delle acque piovane) si sono rivelate solo parzialmente fondate.

Vanno richiamate, in relazione alle singole doglianze, le risultanze dell'elaborato peritale.

a. Intervento di ampliamento di edificio residenziale in spregio delle distanze dal confine.

La dedotta violazione non sussiste.

Per quanto riguarda la violazione delle distanze legali relative al punto a) della ctu, quindi della distanza tra la facciata formatasi a seguito dell'ampliamento e il confine più prossimo quindi la particella 2123 in comproprietà delle parti ed altri, il ctu ha precisato che: - "la particella 138 nasce come fabbricato rurale isolato composto appunto dal fabbricato principale, il corpo più alto di forma pseudo rettangolare, e una corte di pertinenza, entrambi individuati allo stesso mappale 138 edificato in epoca antecedente al 28.07.1925 (dichiarazione del convenuto allegata in atti al permesso di costruire). Questa è posta ad una distanza pari a circa 8 (otto) m dalla sede stradale, bordo più prossimo ad essa. Quindi una distanza dai confini ampiamente soddisfatta. Con ciò si vuole far osservare che il confine di particella (non del fabbricato) è stato delineato e conforme al D.M. 1444/1968. Successivamente assume una forma a pseudo L con l'aggiunta di un volume nell'angolo Sud-Est con copertura a falda unica su due livelli, che è appunto la sagoma del fabbricato che precede l'ampliamento citato. La sagoma anzi descritta, che precede l'ampliamento è

poi citata nell'atto di donazione 1990 come fabbricato antesessantasette (vedi pag. 13 punto a2)). - L'individuazione della particella 2123 è in comproprietà delle parti più altri, funge da mero passaggio comune quale accesso ai fondi finitimi alla stessa e alla strada, piuttosto che fondo finitimo propriamente detto. - La realizzazione dell'ampliamento (8mq una tantum), consentito dagli enti di competenza a seguito conseguimento dei rispettivi consensi, quale completamento per normale/migliore fruizione dei locali preesistenti consente di raggiungere la facciata Sud più sporgente preesistente allineandosi ad essa, senza compromettere le distanze già consolidate- Il codice civile prevede, alla sezione VI articolo 873 già citato e agli atti, che la distanza tra costruzioni su fondi finitimi deve essere non minore di 3 m (tre metri) se queste non sono unite o aderenti. Ciò implica che non è applicabile al caso in esame in quanto non esiste una costruzione prospiciente la facciata Sud; la presenza di una costruzione a Sud prevedrebbe l'applicazione di norme circa le legali distanze ben maggiori del limite anzidetto (circa 10m secondo D.M. 1444/1968). Per i motivi anzi-descritti ed anche perché non viene lesa la funzione della particella 2123 quale passaggio comune, non appare violata la distanza legale lamentata" (*cfr 15 ctu depositata in data 21.06.2025*).

b. Sopraelevazione del tetto preesistente con realizzazione di cappotto termico in copertura eseguito con progetto di adeguamento funzionale L.R. 19/2009 e conseguente modifica del colmo e del prospetto del fabbricato.

La dedotta violazione non sussiste.

Il ctu in merito ha precisato che in ambito strutturale per consentire all'aumento di altezza di configurarsi come sopraelevazione lo stesso deve eccedere almeno di 50cm (circolare G.R.C. prot. 2009.0823576); mentre in ambito urbanistico sopraelevazione è la realizzazione di nuovi piani; che dai documenti agli atti non è apprezzabile detta variazione di altezza.

"Infatti con riferimento al sopralluogo effettuato dall'ufficio tecnico il 17.07.2014 risulta che "- le predette opere non hanno modificato l'aspetto esterno del fabbricato, comportato incremento dell'altezza, della superficie e del volume", questo per ciò che attiene alla comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria per il tetto di copertura, giusta comunicazione prot. N.12585 del 19.06.2014" (*cfr "* (*cfr 16 ctu depositata in data 21.06.2025*).

c. realizzazione di finestra/luce abusive.

La realizzazione di finestra/luce, relativamente alla copertura è raffigurata nell'immagine a pag 16 dell'elaborato peritale; quindi l'ausiliario, premesso che le luci secondo l'art. 900 cc consentono il passaggio di aria e luce, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino e richiamato l'art. 902 c.c., ha affermato che, nel caso specifico detta finestra, sulla falda di copertura verso Nord,

viola le distanze legali; pertanto, considerato che per la sua posizione ed orientamento non è una veduta, quindi una luce, ha ritenuto che la stessa debba essere resa conforme all'articolo 901 c.c.

Mentre per quanto attiene alla luce presente sul fronte Est prospiciente fondo dell'attore e riportata nell'immagine a pag. 17 dell'elaborato peritale, il consulente ha affermato che la stessa, pur rispettando le condizioni del comma 2) e 3) del citato art. 901 cc non viola le distanze legali ma risulta carente della condizione di cui al comma 1) medesimo articolo. Ciò implica che detta luce non dispone di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e pertanto va adeguata alle prescrizioni della richiamata norma.

d. realizzazione sul lato sud sul prospetto di ringhiera che consente l'affaccio sul fondo dell'attore.

In merito l'ausiliario nel descrivere i luoghi ha evidenziato che: l'unità immobiliare al mappale 138, di proprietà del convenuto, confina ad Ovest con proprietà *Parte_1* (attore) e dal quale non ha una fisica separazione in quanto non sono presenti muri, recinzioni né perimetrazioni o simili così che l'uno si può trovare inevitabilmente a transitare, seppur in buona fede, nel fondo altrui; che, il pianerottolo attiguo al fabbricato del convenuto *Controparte_1*, posto ad una quota maggiore rispetto al p.c. (piano campagna), per un dislivello pari a circa 60cm, fintanto che resta libero da parapetto o similari assolve ad una funzione di semplice poggio; dal momento che se ne delimita il perimetro con parapetti o similari si configura come veduta posta appunto sul confine; che, questa nuova configurazione viola le distanze legali o meglio le condizioni relative alle vedute. Pertanto, conclude il ctu, che, nel caso specifico, la barriera posta sul confine dovrà realizzarsi con le condizioni di muro di confine continuando per 75cm anche sul fronte sud nel rispetto delle condizioni delle vedute laterali art. 906 c.c.

Il giudicante ritiene di discostarsi dalle conclusioni rassegnate in merito dal consulente tecnico di ufficio per le seguenti ragioni.

Nel contestare che la ringhiera in oggetto realizzi una veduta illegittima, il convenuto ha dedotto che la stessa è stata posta a protezione e delimitazione del terrazzino già esistente, pertanto, nessuna violazione delle distanze legali è stata posta in essere.

Ebbene in merito si osserva che la sussistenza di una servitù di veduta può essere fondatamente ritenuta solo in presenza di una situazione di fatto che univocamente consenta di esercitare la *prospectio* e l'*inspectio* sul fondo del vicino e solo quando esistano in loco manufatti effettivamente destinati in modo normale e permanente all'esercizio della veduta.

Pertanto, non può dar luogo all'esercizio di una veduta una ringhiera posta a separazione fra due fondi urbani, trattandosi di un'opera avente essenzialmente funzione divisoria, anche quando consenta di *inspicere et prospicere in alienum* (cfr Cass. 17 marzo 1995 n. 3109; Cass. 12 maggio 1964 n. 1140, secondo cui al fine di stabilire se un'apertura verso il fondo altrui costituisca servitù

di veduta o prospetto, occorre aver riguardo non tanto alla generica possibilità che l'opera offra di *inspicere e prospicere in alienum* quanto alla destinazione normale e permanente di essa, in relazione allo scopo per cui l'apertura è stata praticata; Cass. 27 maggio 1966 n. 1378, secondo la quale per stabilire se un'apertura verso il fondo altrui costituisca servitù di veduta bisogna aver riguardo alla sua destinazione normale e permanente, la quale va ricercata non tanto nell'intenzione del proprietario quanto e soprattutto nella natura dell'opera oggettivamente considerata).

e. Pluviale realizzata sul prospetto del fabbricato.

Circa la pluviale, in oggetto, più o meno recente, che sversa acque piovane o di altra natura sempreché identificate come acque bianche, posta su muro di confine Est , il consulente tecnico d'ufficio ha chiarito che la stessa va adeguata e resa conforme alle indicazioni dell'art. 908 del cc.

Quindi il proprietario di detto immobile, convenuto **Controparte_1** , deve provvedere affinché dette acque scolino nel proprio fondo e non in quello del vicino. Diversamente, qualora si voglia abolire detta pluviale occorre rimuovere la sporgente tubazione così da non dare adito ad equivoci

Soluzioni per il ripristino dei limiti legali.

Tali essendo le accertate violazioni in materia di distanze legali e passando ad esaminare le possibili soluzioni prospettate dall'esperto, si evidenzia che:

Punto c.: relativamente alla realizzazione dell'apertura sulla falda di copertura si propone il riposizionamento della stessa così da avere una distanza dal confine pari ad almeno 75cm (art. 906 CC) e dal calpestio del piano sottotetto almeno pari a 2m; e di posizionare una grata a garantire la sicurezza del vicino; mentre la finestra di luce posta su fronte est necessita di sola grata per garantire la sicurezza del vicino.

Punto e.: relativamente alla pluviale che sporge dal fronte Est del fabbricato al mappale 138 del convenuto, il convenuto deve canalizzare tale scolo per farlo convergere sul proprio fondo e non quello altrui (cfr pagg. 19 e 20 ctu).

Il Tribunale non ha motivo di discostarsi dalle conclusioni del ctu, anche in ordine allo spostamento della pluviale, non potendosi dire raggiunta la prova da parte del convenuto che il percorso della stessa non sia stato modificato nel tempo; (peraltro il capo di prova sub F, memoria istruttoria di parte convenuta, era diretto a provare che lo scolo avveniva all'interno della sua proprietà: “*vero è che le acque di condensa poste sul terrazzino di proprietà del sig. **Controparte_1** sono incanalate nella grondaia esistente da tempo immemorabile sul lato sud della facciata del fabbricato che scola sull'altro terrazzino sempre di proprietà del comparente posto a piano terra anche esso da sempre esistito*” circostanza non confermata all'esito delle operazioni peritali).

Ebbene ai sensi degli articoli 908 e 913 del codice civile, salvo diverse ed espresse previsioni convenzionali, il fondo inferiore non può essere assoggettato allo scolo delle acque di qualsiasi genere, diverse da quelle che defluiscono dal fondo superiore secondo l'assetto naturale dei luoghi, lo stillicidio sia delle acque piovane sia, a maggior ragione, di quelle provenienti dall'esercizio di attività umane (come, ad esempio, dallo sciorinio di panni stesi mediante sporti sul fondo alieno) può essere legittimamente esercitato soltanto se trovi rispondenza specifica in un titolo costitutivo di servitù "ad hoc" (cfr Cassazione civile sez. II, 2/05/2024, n. 11827).

Sui danni lamentati dall'attore Parte_1 .

L'attore ha, altresì allegato di aver ricevuto danni alla sua proprietà, a causa di lavori sul fabbricato di proprietà del convenuto, nonché da infiltrazioni di acqua provenienti da un motore per l'aria condizionata posto sul ballatoio di proprietà del convenuto, ed ha pertanto, chiesto, il risarcimento dei relativi danni.

La domanda non è meritevole di accoglimento.

Il consulente tecnico d'ufficio ha chiarito che dal sopralluogo effettuato e dai documenti in atti è appurata la edificazione della particella 1459 di parte attrice in epoca successiva alla particella 138 di parte convenuta; che i fabbricati sono, pertanto, edificati con materiali costituenti e tecnologia costruttiva nettamente diversi: la particella 138 di parte convenuta è composta da struttura in muratura a conci di natura calcarea disomogenei, completata in copertura con tetto a falde con struttura lignea e completamento con tegole in cotto; che è dubbia anche la comunione del muro di confine tra gli stessi, posta sulla retta Est-Ovest; che l'immobile mappale 1459 è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e successivamente oggetto di domanda di condono 47/85, e, pertanto, le opere non hanno avuto un controllo riconosciuto e standardizzato in fase di progettazione né di esecuzione e quindi sono state realizzate senza il consueto deposito dei calcoli presso settore G.C. di competenza così da apprezzare la bontà delle fasi citate.

Ciò premesso ha chiarito che le lesioni lamentate dall'attore si dispongono per lo più in corrispondenza delle unioni tra le vecchie fabbriche (p.lla 138) e le relativamente nuove fabbriche (p.lla 1459), e dunque, è consueto attribuire dette lesioni alla eterogeneità dei materiali delle pareti unite, alla mancanza di giunti tecnici, ad incroci murari non solidarizzati perché realizzati in fasi successive.

In particolare il consulente tecnico ha chiarito che la mancata disponibilità di una documentazione tecnico-fotografica precedente ai lavori che si lamentano essere causa di queste lesioni non consente una valutazione oggettiva ed univoca circa l'attribuzione esclusiva del danno ai lavori di ampliamento; che, essendo, queste due fabbriche di due tipologie costruttive diverse e materiali costituenti diversi, resta il comportamento deformativo totalmente diverso alle escursioni termiche

ed alle vibrazioni, con logica permanenza della causa, provocando sempre una manifestazione delle lesioni in corrispondenza delle giunzioni e conseguenze non strettamente legate al comportamento strutturale ma puramente estetiche/di facciata, salvo approfondire a mezzo saggi, anche invasivi, per la determinazione delle caratteristiche di esecuzione dell'appoggio tra le stesse.

Dunque il ctu vista la non univocità di causa dei danni lamentati, la manifestazione di fessure in corrispondenza delle unioni tra le vecchie fabbriche e le nuove fabbriche e l'indisponibilità di documentazione tecnica circa la componente strutturale delle due immobili, ha concluso che ai fini delle condizioni di normale fruibilità dell'immobile l'intervento va limitato al ripristino del rivestimento.

Tali conclusioni sono state ribadite dal consulente tecnico anche in eseguito ai rilievi formulati dal consulente di parte convenuta ed al sopralluogo eseguito il 13.06.2025, nel corso del quale effettuava foto delle lamentate lesioni.

Il ctu, nel controdedurre ai rilievi critici, ha evidenziato che, da un punto di vista strutturale, il fabbricato di Parte_1 (quota parte della particella 1459), non ha mura in comune con il fabbricato del convenuto, particella 138, come dimostrato dal fatto che la facciata a sud del sottotetto di particella 1459, dell'attore, è allineata alla verticale con la congiungette dei due materiali, diversi, a vista su fronte Est (punto in cui si lamenta lesione verticale su fronte Est); che, per la presenza della fessura, la diversità dei materiali e la linearità del confine, si può dire che dal punto di vista statico (carichi gravitazionali) non collaborano (ognuno poggia sulle proprie strutture); che, inoltre, visto l'andamento della copertura del sottotetto dell'attore, in direzione Est-Ovest, va da sé che gli elementi portanti hanno questa direzione poggiando poi su elemento strutturale di colmo e di gronda; che, conseguentemente, va definito puramente tompagno il muro dell'attore a ridosso del muro del convenuto su confine; che, invece, viste le pendenze della copertura del convenuto, in direzione Nord-Sud, si ha che questa copertura scarica sugli elementi a Nord (parete di confine) e a Sud oltre al colmo.

Indi l'ausiliario ha concluso, affermando: "dal sopralluogo effettuato posso dire che le lesioni interessano principalmente il piano primo, assenti nei locali al pian terreno, come anche confermato dall'attore in sede di sopralluogo, e non sono lesioni strutturali. Per essere lesioni strutturali devono investire/interessare elementi strutturali, definiti tali quelli che assolvono a una funzione strutturale propriamente detta (scheletro o sostegno dell'edificio), i solai sono anch'essi elementi strutturali anche se definiti secondari, ...dalle foto eseguite e confermate dai documenti agli atti, le lesioni rilevate all'interno dell'appartamento al piano primo interessano principalmente il muro a ridosso del confine (fronte sud p.lla 1459 Est dell'attore). Come descritto in precedenza detto muro non appare assolvere a funzione strutturale ma di puro tamponamento (di chiusura)...non essendoci

disponibilità di documentazione che dimostri l'assenza delle lesioni prima dell'intervento praticato dal convenuto, il sottoscritto non ritiene oggettivo né univoca l'attribuzione della formazione delle fessure all'intervento citato, cioè, queste fessure potrebbero essere state già presenti prima dell'intervento del convenuto" (cfr pag. 41,42,43 elaborato peritale depositato in data 21.06.2025). Il giudicante non ritiene di discostarsi dalle conclusioni del perito, in quanto la prova del nesso causale tra le lesioni alla sua proprietà lamentate dall'attore e la condotta del convenuto, oltre a non essere supportata da documentazione agli atti, attestante lo stato dei luoghi prima e dopo gli interventi in contestazione, non è sufficientemente supportata neanche dalle dichiarazioni rese dai testi escussi, peraltro non pienamente attendibili in quanto legati da rapporto di stretta parentela con l'attore.

Peraltro le dichiarazioni rese dai testi dell'attore in ordine alla comparsa delle lesioni all'interno della sua proprietà all'indomani dei lavori eseguiti dal convenuto, oltre a non essere supportate da documentazione fotografica di riscontro, sono anche contrastate dalle opposte dichiarazioni rese dai testi del convenuto; in particolare la teste Testimone_2 dichiarava *"Non posso sapere se le due costruzioni erano adiacenti, se vi è un muto portante, o altro, però ho frequentato questa casa da tempo e ricordo che già prima dei lavori fatti da Controparte_1 vi erano delle crepe vicino al muro di Parte_1"* (cfr verbale di udienza del 27.11.2024).

Dunque in accoglimento della domanda attorea, per quanto di ragione, Controparte_1 va condannato, per quanto riguarda le aperture di cui al punto c) della ctu, a regolarizzare la luce, aperta sul tetto sulla falda di copertura tramite il riposizionamento della stessa così da avere una distanza dal confine pari ad almeno 75cm (art. 906 cc) e dal calpestio del piano sottotetto almeno pari a 2m ed posizionare una grata a garantire la sicurezza del vicino; a regolarizzare la finestra di luce posta su fronte est tramite apposizione di sola grata per garantire la sicurezza del vicino; relativamente alla pluviale che sporge dal fronte Est del fabbricato al mappale 138 del convenuto, di cui al punto e della ctu, a canalizzare tale scolo per farlo convergere sul proprio fondo e non quello altrui.

La domanda va rigettata per il resto, ivi compresa quella di risarcimento del danno sia patrimoniale che non, in quanto del tutto sfornita di prova sia in punto di an che di quantum debeatur.

Va all'uopo richiamata, per quanto attiene al danno patrimoniale, la ricostruzione dogmatica operata dalla Suprema Corte con l'arresto nomofilattico n. 33645/2022, cui è stata affidata la risoluzione del contrasto delineatosi tra le Sezioni semplici sulla nozione di "danno risarcibile in presenza di violazione del contenuto del diritto di proprietà".

In quella sede le Sezioni Unite, mediando tra la concezione normativa e quella causale del danno, hanno ribadito la necessità, ai fini della ammissibilità di una tutela risarcitoria, ulteriore rispetto a

quella ripristinatoria, dell'accertamento di un danno-conseguenza, ravvisabile nella concreta possibilità di godere che sia andata perduta o sia diminuita in conseguenza immediata e diretta della violazione, ripudiando la categoria del danno in re ipsa, inteso come danno automatico ed irrefutabile e privilegiando, viceversa, quella di danno "presunto" o "normale" in presenza dell'accertamento della violazione, quando vi sia l'allegazione delle concrete utilità compromesse dalla lesione.

Nell'affermare tale conclusione le Sezioni Unite hanno colto l'occasione per sottolineare l'ulteriore scarto esistente tra danno in re ipsa, nell'accezione sopra delineata, e "danno punitivo", per la cui configurabilità è necessario "un quid ulteriore che colleghi la riparazione della perdita subita alla riprovevolezza della condotta del danneggiante, con un'amplificazione della componente riparatoria in misura proporzionale al grado della colpa o all'intensità del dolo del danneggiante, mediante il cumulo di compensatory damage e punitive damage", rimesso, come già sopra evidenziato, ad una specifica previsione normativa che determini la prevedibilità e la misura della "pena".

Dal passaggio richiamato si trae conferma del fatto che l'ambito in esame, vertente sul risarcimento del contenuto del diritto di proprietà leso dalla realizzazione di costruzioni a distanza illegale, non rientra tra quelli tipici in cui l'entità del risarcimento possa assolvere, per scelta e nella misura tassativamente prevista dal legislatore, una funzione sanzionatoria.

Secondo il dictum della Suprema Corte, oggetto della tutela risarcitoria rimane, in tal caso, il contenuto del diritto leso, ovvero sia il concreto pregiudizio subito nella sfera giuridico-patrimoniale del soggetto danneggiato, sub specie di danno emergente e/o lucro cessante, senza alcun ammissibile riferimento alla gravità della condotta del danneggiante e/o all'elemento psicologico da cui essa sia stata animata né tantomeno all'arricchimento presuntivamente da quest'ultimo trattone.

Dunque in tema di risarcimento del danno derivante dalla violazione delle distanze legali tra costruzioni o dall'imposizione di servitù, il proprietario è obbligato ad allegare l'effettivo danno subito a seguito della violazione e, qualora vi sia contestazione specifica, deve altresì provarlo, anche avvalendosi di nozioni di fatto desumibili dalla comune esperienza o mediante presunzioni semplici (cfr. Cass. Sez. 2, 14/05/2025, n. 12879, Rv. 674581 - 01).

Nel caso di specie, non è stata allegata alcuna particolare compromissione del godimento del fondo ovvero del valore dello stesso a causa della presenza di una veduta illegittima, tenuto conto della conformazione dei luoghi e degli edifici ivi presenti, né tantomeno meno vi è prova di danno connesso alle ulteriori violazioni riscontrate dal ctu.

Domanda riconvenzionale di Controparte_1 *.*

Il convenuto ha allegato che lo zio *Parte_1* ha realizzato allo stato grezzo un immobile a soli 4 mt di distanza dall'immobile di sua proprietà, ed in via riconvenzionale ha chiesto la condanna dell'attore al ripristino dello stato dei luoghi, ed al risarcimento del danno.

Vanno richiamate anche in relazione alla domanda in oggetto le conclusioni del consulente tecnico di ufficio.

L'ausiliario ha appurato che l'immobile di *Controparte_1*, al mappale 138 è di vecchissima fabbrica (ante luglio 1925,) e gli altri immobili limitrofi sono di epoca successiva e quindi obbligati a rispettare le distanze legali; che l'immobile, oggetto della domanda riconvenzionale, insiste sulla particella 2122 confinante ad Ovest con la particella 138; è posto su fronte Est della proprietà di *Controparte_1* ad una distanza pari a circa 4.50m, rilevata dalla facciata Est del mappale 138 al punto più prossimo della facciata di detto fabbricato di *Parte_1*; che tale fabbricato, ha la forma allungata pseudo rettangolare con lato lungo parallelo a via Monticello; è disposto su due livelli con tompani in blocchi di lapilcimento, a riconferma che la tipologia costruttiva è di epoca nettamente più recente della preesistente ed inoltre dalla carta tecnica del 1974 appare chiara la edificazione successiva dell'immobile dell'attore in quanto non presente in mappa; che per tale immobile sono in corso verifiche di legittimità da parte dell'ufficio tecnico di competenza: Ordinanza di sospensione lavori n.577 prot. 19332 del 23.10.2003; Ingiunzione di demolizione ordinanza n.606 prot. 21046 del 13.11.2003; Ingiunzione di demolizione ordinanza n.606 prot. 12839 del 01.06.2005; Oggetto di domanda di condono L.326/2003 presentata in data 17.02.2004. Quindi conclude il tecnico l'immobile posto sulla particella 2122, realizzato successivamente all'immobile mappale 138 posto sul confine, resta obbligato al rispetto delle legali distanze e cioè di porsi a 10m dal confine edificato e pertanto *Parte_1* dovrà adoperarsi al ripristino delle distanze regolamentate per edifici prospicienti secondo norme di settore (DM 1444/1968) (cfr figura 9 pag. 20 ctu).

Il CTU ha inoltre compiutamente risposto ai rilievi critici dei consulenti di parte sicchè il giudice non ha motivo di discostarsi dalle conclusioni dello stesso.

Pertanto, in accoglimento della domanda riconvenzionale del convenuto, *Parte_1* va, condannato a ripristinare le distanze legali a mezzo taglio/demolizione della quota parte di immobile edificato sulla particella 2122 fino alla distanza di metri dieci dal confine edificato di *Controparte_1* (cfr figura 9 pag. 20 ctu).

Va, invece, disattesa, la domanda riconvenzionale di risarcimento del danno per le analoghe motivazioni di cui innanzi, in relazione alla domanda attorea.

Il danno alla proprietà consiste nella concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godere del bene in modo pieno ed esclusivo, che il danneggiato ha l'onere di allegare (sia pure

facendo ricorso a nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza) e provare, anche per presunzioni (cfr Cassazione civile sez. II, 18/04/2025, n. 10328 *(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto irrilevante, ai fini della prova del danno derivante dall'aumento di ombra sull'edificio, la violazione delle distanze, in quanto il pregiudizio si realizzava solamente nelle prime ore del mattino e nelle ore precedenti il tramonto, e limitatamente al periodo ricadente tra ottobre e febbraio, quando il soleggiamento era più scarso)*).

Va richiamato il principio per cui il potere, conferito al giudice dall'art. 1226 cod. civ., non consente al giudice di riconoscere il danno equitativamente quando non ne sia preventivamente dimostrata l'esistenza (Cass. 4.4.2025 n.2751; Cass. 6.12.2018 n. 31546; Cass. 29.4.2022 n. 13515).

Nel caso in esame non è stata allegata, nè tantomeno provata, alcuna particolare compromissione del godimento del fondo ovvero del valore dello stesso a causa della presenza della costruzione a distanza illegale.

Sulle spese.

La reciproca soccombenza induce alla integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

Infine, le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, vengono poste, nei rapporti interni tra le parti, a carico sia dell'attore che del convenuto nella misura del 50% ciascuno.

PQM

Il Tribunale di Torre Annunzia, I sezione civile, in persona del giudice monocratico dott.ssa Maria Rosaria Barbato, definitivamente pronunciando e ogni contraria istanza disattesa o assorbita, così provvede:

accoglie la domanda proposta dall'attore nei limiti e per le causali di cui in motivazione e per l'effetto:

- 1) condanna Controparte_1, rispetto alle aperture di cui al punto c) della consulenza tecnica d'ufficio, a regolarizzare la luce aperta sul tetto sulla falda di copertura tramite il riposizionamento della stessa così da avere una distanza dal confine pari ad almeno 75cm e dal calpestio del piano sottotetto almeno pari a 2m ed posizionare una grata a garantire la sicurezza del vicino; a regolarizzare la finestra di luce posta su fronte est tramite apposizione di sola grata per garantire la sicurezza del vicino;
- 2) relativamente alla pluviale che sporge dal fronte Est del fabbricato al mappale 138 del convenuto, di cui al punto e) della consulenza tecnica d'ufficio, a canalizzare tale scolo per farlo convergere sul proprio fondo;
- 3) rigetta la domanda per il resto;
- 4) accoglie la domanda riconvenzionale del convenuto e per l'effetto condanna Parte_1 ad arretrare l'immobile che insiste sulla particella 2122 confinante ad Ovest con la particella 138 di

proprietà di *Controparte_1*, fino ad una distanza di metri 10 dall'immobile di proprietà di *Controparte_1* ;

5) rigetta la domanda di risarcimento del danno;

6) compensa integralmente tra le parti le spese di lite;

7) pone le spese di c.t.u., liquidate con separato decreto, nei rapporti interni tra le parti, a carico sia dell'attore che del convenuto nella misura del 50% ciascuno

Torre Annunziata 11.04.2026

Il giudice
dott.ssa Maria Rosaria Barbato