



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA
- SECONDA SEZIONE CIVILE -

Il Tribunale di Torre Annunziata, seconda sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice Dott. Maurizio Ferrara
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **4873/2022 R.G.** del Tribunale di Torre Annunziata avente ad oggetto:
azione di riduzione; risarcimento del danno.

TRA

Parte_1 (c.f. *C.F._1*), nato a Sant'Antonio Abate (NA) il
12.09.1947, rappresentato e difeso in virtù di procura in calce all'atto di citazione dall' avv. Nino
Longobardi e con lui elettivamente domiciliato in Castellammare di Stabia al viale Europa n. 127

ATTORE

E

Controparte_1 (c.f. *C.F._2*), nata il 12.10.1962 a Sant'Antonio Abate
(NA), rappresentata e difesa giusta procura in calce all'atto di comparsa di costituzione e risposta
dall'avv. Maria Elisa Gargiulo e con lei elettivamente domiciliata in Sant'Antonio Abate (NA) alla
via De Luca n. 3

CONVENUTA

Conclusioni: come da verbale di udienza del 19.05.2026

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

1. Si richiamano gli atti delle parti ed i verbali di causa per ciò che concerne lo svolgimento del
processo e ciò in ossequio al disposto contenuto nel n. 4 dell'art. 132 c.p.c. così come inciso dall'art.
45, comma 17 legge 18.6.2009, n. 69.

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* conveniva in giudizio *CP_1*
[...] deducendo di esser proprietario, giusto atto di trasferimento in proprietà individuale a socio
cooperativa del 27.10.1988, rep. n. 57263, per Notaio *Persona_1* registrato il 11.11.1988 al
n. 2305 e regolarmente trascritto alla Conservatoria dei RR.II., dell'appartamento per civile
abitazione al quarto piano della scala A dello stabile condominiale, sito in Sant'Antonio Abate (NA),

alla via Buonconsiglio n. 26, la cui edificazione risaliva agli anni ottanta; che dall'appartamento sottostante del terzo piano di proprietà della sig.ra **Controparte_1** si diramava una canna fumaria a servizio di un camino a legna che attraversava il salone del proprio appartamento incastonata in un cassonetto di circa 40 centimetri *“che interrompe la linearità della parete del salone e che buca il soffitto dello stesso”*; che tale canna fumaria, diversamente dalle altre del palazzo, non veniva rappresentata nel grafico di concessione né nelle planimetrie catastali ed era pertanto illegittima sul piano urbanistico oltre che foriera di grave pericolo per la sicurezza degli abitanti e causa di gravi danni all'immobile di parte attrice per il calore che emanava.

Tutto ciò premesso l'attore concludeva chiedendo al Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: *“A) - In via preliminare ed in rito: - Dichiarare ammissibile e proponibile la domanda; B) – Nel merito; 1. Accogliere integralmente la domanda come proposta e, per l'effetto, ordinare la rimozione della canna fumaria a servizio dell'appartamento dell'attore ordinando, altresì, il ripristino integrale dello stato dei luoghi danneggiato dalla illegittima apposizione e dalla necessaria rimozione. 2. Condannare la convenuta **Controparte_1** al ristoro dei danni subiti dall'attore sia per l'immobile sia per la mancata integrale fruibilità dell'appartamento in una somma da determinarsi dallo stesso Giudicante e comunque non inferiore ad € 5.200,00. 3. Condannare la convenuta al pagamento delle spese e competenze di lite, oltre il rimborso forfettario e accessori fiscali come per legge”*.

Si costituiva in giudizio **Controparte_1** impugnando l'avversa domanda, poiché ritenuta inammissibile, improcedibile ed infondata sia in fatto che in diritto.

La convenuta rappresentava che l'appartamento indicato nell'atto di citazione le era stato consegnato, nel 1985, dalla stessa Cooperativa “Antoniana” Soc. Cooperativa Edilizia a r.l., di cui l'attore peraltro, all'epoca, era il Presidente, già munito della canna fumaria contestata. Rappresentava pertanto che l'attore era perfettamente a conoscenza, al momento dell'acquisto del suo appartamento, con atto dell'11.11.1988 registrato in Castellammare di Stabia al n. 2305 e trascritto in Conservatoria dei RR.II. alla casella 31384, della presenza della canna fumaria e aveva, inoltre, accettato l'immobile *“a corpo, nello stato e consistenza quali risultanti all'atto della consegna, coi relativi diritti, accessioni, pertinenze e quote proporzionali di comproprietà su parti ed impianti comuni e d'uso comune dell'edificio”* (cfr. atto di trasferimento in proprietà **Pt_1**). Aggiungeva che il camino sito nel vano d'ingresso dell'abitazione era da sempre stato utilizzato in buona fede, pacificamente e regolarmente mantenuto con periodica pulizia della canna fumaria a suo servizio; che la tesi di controparte secondo cui *“a differenza di altre presenti nello stabile condominiale lungo il perimetro dello stesso all'esterno quindi, non è raffigurata nel grafico di concessione né nelle planimetrie catastali e si appalesa, pertanto, prova della liceità urbanistica e quindi abusivamente realizzata”* era pienamente sconfessata dallo stato dei luoghi ove le altre canne fumarie dello stabile non erano

poste lungo il perimetro e all'esterno del fabbricato ma erano tutte interne, sia pure in diverse posizioni a seconda delle diverse verticali; che, ad ogni modo, non risultava provato che la canna fumaria apportasse danni all'appartamento dell'attore e ai suoi occupanti, né alle piastrelle come riportato nella perizia di parte attorea in atti.

La convenuta pertanto chiedeva al Tribunale di *“rigettare la domanda attorea contenuta nell'atto introduttivo e così come proposta, relativamente a tutte le richieste ivi contenute, in quanto infondata sia in fatto che in diritto e per le motivazioni indicate in atti, il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio ivi comprese le spese generali, oltre accessori come per legge con attribuzione al sottoscritto avvocato antistatario; voglia, inoltre, in subordine ed in via riconvenzionale, nella denegata e remota ipotesi di accertamento in fatto contrastante con la difesa della convenuta, dichiarare l'avvenuta usucapione della servitù apparente del passaggio della canna fumaria attraverso l'appartamento dell'attore e condannarlo al pagamento delle spese, diritti ed onorari del processo ivi comprese le spese generali con attribuzione; in via ancor più gradata, nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda attorea di demolizione della canna fumaria, rigettare o quantificare al minino la richiesta di risarcimento danni, con compensazione delle spese e competenze del presente giudizio. In via istruttoria si formula espressa riserva di richiedere l'ammissione di interrogatorio formale, prova testimoniale e l'espletamento di Ctu, con richiesta sin d'ora di concessione dei termini di cui all'art. 183 VI co. C.P.C., nonché di allegare ulteriori deduzioni difensive”*.

All'esito dell'udienza del 18.01.2023, sostituita dal deposito di note scritte ai sensi dell'art 127 *ter* c.p.c., il giudice assegnava i termini ex art. 183 comma sesto c.p.c..

La causa veniva istruita con CTU.

Il data 23.01.2026 il Giudice, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 22.01.2026, rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni e discussione orale ex art. 281-*sexies* c.p.c. all'udienza del 19.05.2026, con termine fino a trenta giorni prima per note.

2. In via preliminare va affermata la proponibilità della domanda essendo stato ritualmente esperito il tentativo obbligatorio di mediazione, come emerge dal verbale negativo di mediazione del 19.04.2022 depositato in giudizio dall'attore.

3. **Parte_1** ha agito in giudizio chiedendo la condanna della convenuta alla rimozione della canna fumaria a servizio del suo appartamento, sito al quinto piano di via Buonconsiglio n. 26 scala A di Sant'Antonio Abate (Na), che attraversa anche il proprio appartamento sito nel medesimo stabile, al quarto piano. L'attore ha, inoltre, chiesto la condanna della convenuta al risarcimento del danno patito per la mancata integrale fruibilità del proprio appartamento in una somma non inferiore ad euro 5.200,00. A fondamento delle proprie domande l'attore ha allegato la natura illegittima, sul

piano urbanistico, della canna fumaria a servizio dell'appartamento della convenuta.

Partendo da tale ultimo rilievo, il Tribunale osserva che le conseguenze delle violazioni di carattere amministrativo della violazione delle norme di edilizia, secondo quanto stabilito dall'art. 872 comma primo c.c., sono stabilite da leggi speciali. Il secondo comma aggiunge: "Colui che per effetto della violazione ha subito danno deve esserne risarcito, salva la facoltà di chiedere la riduzione in pristino quando si tratta della violazione delle norme contenute nella sezione seguente o da questa richiamate". Dal tenore letterale della norma richiamata si evince pertanto che solo in caso di violazione delle norme relative alle distanze tra costruzioni previste dall'art. 873 c.c. e dai regolamenti locali il codice civile riconosce l'esercizio dell'azione di riduzione in pristino oltre alla tutela risarcitoria. In caso di violazione delle regole di edilizia contenute in leggi speciali e nei regolamenti comunali (artt. 871 e 872 c.c.), invece, l'art. 872 secondo comma c.c. riconosce la sola tutela risarcitoria. Tale principio è stato più volte ribadito anche dalla Corte di Cassazione: *"Le norme relative alle distanze tra costruzioni previste dall'art. 873 c.c. e dai regolamenti locali devono essere tenute distinte dalle regole di edilizia contenute in leggi speciali e nei regolamenti comunali (artt. 871 e 872 c.c.) poiché, in caso di loro violazione, esclusivamente le prime, che incidono sui rapporti di vicinato, consentono al privato l'esercizio delle azioni di riduzione in pristino e di risarcimento del danno, mentre le seconde, essendo dirette al soddisfacimento di interessi di ordine generale, ne limitano la tutela alla sola azione risarcitoria. Pertanto, da un lato, la regolarità urbanistica del fabbricato non rileva ai fini della proposizione dell'azione ripristinatoria atteso che, in ipotesi di mancato rispetto delle distanze, il provvedimento autorizzatorio può essere disapplicato dal giudice ordinario, previo accertamento incidentale della sua illegittimità, dall'altro, se le distanze sono state osservate, il vicino non ha diritto di chiedere la riduzione in pristino anche se l'immobile è abusivo"* (Cass. n. 5605/2019; in termini analoghi cfr. Cass. n. 5719/1998 14714/1999).

La natura e l'oggetto della normativa violata incide anche in relazione alla domanda di risarcimento del danno. La Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato che la violazione di norme recepite dagli strumenti urbanistici locali, diverse da quelle in materia di distanze, non comporta immediato e contestuale danno per i vicini il cui diritto al risarcimento ma presuppone l'accertamento di un nesso tra la violazione contestata e l'effettivo pregiudizio subito e la prova di tale pregiudizio deve essere fornita dagli interessati in modo preciso con riferimento alla sussistenza del danno ed all'entità dello stesso (Cass. n. 7909/2001; più di recente cfr. Cass. n. 10362/2018). Ancora, *"il danno conseguente alla violazione delle norme del codice civile e integrative di queste relative alle distanze nelle costruzioni si identifica nella violazione stessa, costituendo un asservimento "de facto" del fondo del vicino al quale, pertanto, compete il risarcimento senza la necessità di una specifica attività probatoria. Nel caso, invece, di violazioni di norme speciali di edilizia non integrative della disciplina*

del codice, mancando un asservimento di fatto del fondo contiguo, il proprietario di questo è tenuto a fornire una prova precisa del danno, sia in ordine alla sua potenziale esistenza che alla sua entità obiettiva, in termini di amenità, comodità, tranquillità ed altro” (Cass. n. 10775/1994).

Alla luce dei principi di diritto sopra richiamati il Tribunale ritiene che essendo stata dedotta, nel presente giudizio, la violazione di norme di edilizia diverse da quella in materia di distanze innanzitutto non può trovare accoglimento la domanda di riduzione in pristino in quanto non contemplata dall’art. 872 secondo comma c.c. come sopra esposto.

Parimenti va rigettata la domanda di risarcimento del danno. L’attore ha chiesto il risarcimento del danno per la mancata integrale fruibilità dell’appartamento. A sostegno della propria pretesa l’attore non ha fornito, già in punto di allegazione e poi sul piano probatorio, alcun elemento a sostegno della propria domanda. Non è dato comprendere in che termini la presenza della canna fumaria abbia comportato un danno per l’attore atteso che il mero attraversamento, nella sua proprietà, della canna fumaria a servizio dell’appartamento soprastante in un cassonetto in muratura di circa 40 cm non può di per sé, in assenza di altri elementi, ritenersi causa di un danno. L’attore avrebbe dovuto allegare e provare, ad esempio, che la presenza del cassonetto abbia in concreto impedito diverse e pur possibili modalità di fruizione degli ambienti del proprio appartamento. Sotto altro profilo, in considerazione del chiaro riferimento nelle conclusioni rassegnate dall’attore al danno “per la mancata integrale fruibilità dell’appartamento”, vale osservare come del tutto irrilevante appare il richiamo alle immissioni di calore sprigionate da tale canna fumaria che, ad ogni modo, non è stato provato aver assunto un carattere pregiudizievole per l’attore. Deve quindi concludersi che l’attore non abbia provato il danno.

A tanto va aggiunto che non sono state oggetto di rituale contestazione specifica le seguenti allegazioni formulate dalla convenuta: - l’appartamento della convenuta, a servizio del quale la canna fumaria è posta, le è stata consegnato nel 1985 già munito del camino e della canna fumaria che già all’epoca attraversava l’appartamento sottostante; - che il Presidente della Cooperativa “Antoniana” Soc. Cooperativa Edilizia a r.l. era, all’epoca, proprio l’odierno attore, **Parte_1** ; - che pertanto l’attore era perfettamente a conoscenza, al momento dell’acquisto del suo appartamento, con atto dell’11.11.1988 registrato in Castellammare di Stabia al n. 2305 e trascritto in Conservatoria dei RR.II. alla casella 31384, della presenza della canna fumaria oggetto del presente giudizio e ciò nonostante aveva, inoltre, accettato l’immobile “a corpo, nello stato e consistenza quali risultanti all’atto della consegna, coi relativi diritti, accessioni, pertinenze e quote proporzionali di comproprietà su parti ed impianti comuni e d’uso comune dell’edificio” (cfr. atto di trasferimento in proprietà **Pt_1**). Il CTU nominato nel corso del giudizio, ing. **Persona_2** , nella relazione peritale depositata il 7.08.2024, ha, inoltre accertato che l’epoca di costruzione della canna fumaria

oggetto di causa è relativa al contestuale periodo di costruzione del fabbricato 1983 – 1985 che corrisponde al completamento della sua parte strutturale (pag. 9 rel. per.).

Tali elementi appaiono dirimenti per escludere l'elemento soggettivo in capo alla convenuta in quanto in forza di essi trova pieno riscontro la tesi della convenuta secondo cui l'attore era ben a conoscenza della presenza della canna fumaria al momento dell'acquisto del suo appartamento nel 1988 e alla convenuta, nel 1985, l'appartamento fu consegnato già dotato della canna fumaria e del camino. Tanto, in disparte ogni valutazione sulla legittimità o meno dell'opera e sulla presenza o meno della canne nei grafici catastali, è sufficiente per il rigetto della domanda.

Per tutti i motivi esposti la domanda risarcitoria va rigettata.

Restano assorbite le ulteriori questioni.

4. Per quanto attiene le spese di lite, esse seguono la soccombenza e si liquidano nella misura indicata in dispositivo applicando il DM 55/2014 come successivamente modificato e integrato ai valori medi per tutte le fasi tenuto conto del valore della controversia.

Le spese di CTU, così come liquidate con separato decreto, sono poste in via definitiva a carico dell'attore quale parte soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta tutte le domande di parte attrice;
- 2) condanna l'attore al pagamento delle spese in favore di parte convenuta che si liquidano in euro 2.552,00 per compensi professionali oltre Iva, Cpa e rimborso spese forfettarie come per legge, con attribuzione al procuratore antistatario;
- 3) pone definitivamente le spese di CTU – così come liquidate con separato decreto – a carico dell'attore.

Così deciso, in Torre Annunziata il 9 giugno 2026

Il Giudice
dott. Maurizio Ferrara