



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa Carlotta Bruno, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. **1325/2017** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*) e *Parte_2* (C.F. *C.F._2*), con il patrocinio dell'avv. Marco Sette e dell'avv. Biagio Bello

- parte attrice -

nei confronti di:

Controparte_1 (C.F. *C.F._3*), con il patrocinio dell'avv.

Gianmarco Gaudioso

- parte convenuta -

CONCLUSIONI: come da note scritte depositate in sostituzione dell'udienza del 13.10.2025.

CONCISA ESPOSIZIONE

DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda il completo svolgimento del processo, ai sensi del vigente art. 132 c.p.c., si fa rinvio agli atti delle parti e al verbale di causa.

1. Con atto di citazione notificato il 16.2.2017 gli attori, quali comproprietari dell'immobile sito in Ciampino Via Cappalonga n. 13, hanno convenuto in giudizio la Sig.ra *CP_1* chiedendo l'accertamento della violazione delle distanze legali tra la loro proprietà e quella della convenuta, la quale, secondo quanto dagli stessi allegato: (i) ha costruito sul proprio terreno, senza permesso a costruire, un'immobile di civile abitazione per il quale nel 1996 otteneva una concessione in sanatoria a seguito di condono edilizio; (ii) nel 2000 ha

presentato presso il Comune di Ciampino una D.I.A per l'esecuzione di alcuni lavori di ristrutturazione del suddetto immobile, realizzando tuttavia opere difformi alla D.I.A., modificando le quote di imposta originarie e costruendo sulla linea di confine un ripostiglio con l'apertura di tre finestre.

Hanno quindi chiesto che venga ordinato alla convenuta: 1) la demolizione e la rimozione e/o la riduzione in pristino dello *status quo ante* di tutte quelle opere eseguite in assenza di legittime e valide concessioni o autorizzazioni o comunque abusive e/o di quelle contrarie alle prescrizioni del codice civile o normative sulle distanze tra fabbricati; 2) la canalizzazione delle acque dei tetti e dei lastricati; 3) la rimozione dell'albero di limone piantumato in violazione delle distanze legali. Hanno altresì chiesto la condanna della convenuta al pagamento della somma di € 112.500,00 od a quella diversa somma, maggiore o minore anche da quantificarsi in via equitativa, a titolo di risarcimento del danno, da considerarsi in *re ipsa*.

Si è costituita in giudizio la convenuta concludendo, in via preliminare, per la nullità dell'atto di citazione per violazione dell'art. 163 n. 3 e 4 c.p.c. e, nel merito, per il rigetto integrale di tutte le domande degli attori. Ha in particolare eccepito la nullità dell'atto di citazione per vizio della *editio actionis* e l'avvenuta usucapione, essendo stati in manufatti *de quo* realizzati più di vent'anni prima; ha inoltre invocato il principio di prevenzione.

All'esito del deposito delle memorie *ex art.* 183, co VI c.p.c., il Giudice non ha ammesso le prove richieste dalle parti e la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni.

A seguito di numerosi rinvii, all'udienza del 14.11.2022 la causa è stata trattenuta in decisione.

Con ordinanza del 6.2.2023 la causa è stata rimessa in istruttoria al fine di disporre una consulenza tecnica in ordine all'effettiva distanza fra le costruzioni e la rispondenza della stessa all'eventuale distanza minima prevista dal regolamento edilizio locale, nonché la portata dei lavori di ristrutturazione eseguiti dalla convenuta, il rispetto della normativa civilistica con riguardo alla apertura di luci lamentata da parte attrice e la verifica degli asseriti allagamenti, con indagine delle relative cause.

A seguito del deposito della consulenza tecnica, la causa è stata nuovamente rinviata per la precisazione delle conclusioni per essere trattenuta in decisione all'udienza del 13.10.2025, previa concessione dei termini *ex art.* 190 c.p.c..

2. Quanto all'eccezione svolta dalla convenuta di nullità della citazione per violazione dell'art. 164 c.p.c. n. 3 e 4, la quale va esaminata in via preliminare, la stessa è priva di

pregio.

Si osserva infatti, in via generale, che non costituisce motivo di nullità della citazione l'omessa indicazione degli elementi di diritto costituenti le ragioni della domanda, essendo riservato al giudice il potere - dovere di identificare la norma che - in base ai presupposti di fatto dedotti dall'attore a sostegno del *petitum* - giustifichi l'accoglimento o il rigetto della domanda medesima. Più nello specifico, in tema di distanze in tal senso si è espressa la giurisprudenza di legittimità più recente, secondo cui le prescrizioni dei piani regolatori generali e degli annessi regolamenti comunali edilizi che disciplinano le distanze nelle costruzioni, anche con riguardo ai confini, sono integrative del codice civile ed hanno, pertanto, valore di norme giuridiche (anche se di natura secondaria), sicché spetta al giudice, in virtù del principio *iura novit curia*, acquisirne conoscenza d'ufficio, quando la violazione di queste sia dedotta dalla parte (cfr. Cass. civ. Sez. II Ord., 05/02/2020, n. 2661).

3. Ciò posto, passando all'esame del merito, deve preliminarmente rilevarsi come l'eccezione di intervenuta usucapione della servitù a mantenere i manufatti e le vedute sia stata tardivamente proposta da parte convenuta, atteso il deposito della comparsa di costituzione oltre il termine previsto dall'art. 167 c.p.c. *ratione temporis* vigente per la proposizione di eccezione in senso stretto (cfr. sul punto la recente Cassazione civile sez. II, 2/07/2024, n. 18108: *“La eccezione riconvenzionale di usucapione è tardivamente proposta qualora assente nella comparsa di costituzione e risposta in primo grado, ovvero allorché è già maturata la preclusione - in relazione al disposto dell'articolo 167 del Cpc -. Ciò perché la formulazione della eccezione riconvenzionale di usucapione, in quanto paralizzatrice della domanda principale, deve essere - per essere ammissibile e, quindi, per valutarne conseguentemente la eventuale fondatezza nel merito, previa ammissione delle conferenti prove valutate come ammissibili e rilevanti - essere comunque proposta con la comparsa di risposta tempestivamente depositata”*).

3.1. Premesso quanto sopra, in ordine alla violazione della disciplina delle distanze fra proprietà confinanti lamentata da parte attrice, occorre prendere le mosse dai risultati della CTU espletata, i quali sono condivisi dal Tribunale quanto alla valutazione degli elementi di fatto, in quanto appaiono sorretti da congrue indagini tecniche svolte nel contraddittorio tra le parti, anche con riferimento alle risposte fornite dallo stesso CTU alle osservazioni

critiche dei CTP¹.

Giova in primo luogo rilevare, quanto allo stato dei luoghi, che in CTU viene descritto come segue: *“Il fabbricato di proprietà della convenuta, è costituito da tre corpi adiacenti “A”, “B” e “C”. A) Il primo corpo, denominato “A” nell’elaborato grafico, è stato costruito sulla scorta della Licenza Edilizia n. 8232 del 05/04/1955, rilasciata dal Sindaco di Marino, intestata ai danti causa della convenuta, Sigg.ri Persona_1 e Persona_2 . Detto documento, come già riferito, risulta prodotto in atti, ma non è stato riscontrato nell’archivio del Controparte_2 B) Corpo di fabbrica adibito ad abitazione, annesso al corpo A, realizzato senza le dovute autorizzazioni e regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3774/96 del 21/10/1996. C) Piccolo manufatto adibito a magazzino, delle dimensioni esterne di ml. 3,00 x 3,80, realizzato adiacente al confine con la tettoia dell’attore (denominata con la lettera “E”). La gronda della copertura del magazzino, sborda sulla tettoia dell’attore”* (cfr. pag. 6 dell’elaborato peritale).

Secondo il consulente tecnico, il fabbricato di proprietà della convenuta non rispetta le distanze minime dai confini e, nello specifico: (i) non rispetta la distanza di metri lineari 3 di cui all’art. 873 c.c., *“essendo una parte costruita in aderenza (corpo A) e la restante parte costruita a circa 1,75 ml dal confine”*; (ii) non rispetta la distanza tra pareti finestrate di metri lineari dieci di cui all’art. 9 D.M. 1444/1968. Quanto alla normativa locale, il CTU rileva che non sussistono violazioni in quanto *“L’edificio è ubicato in zona B3 del vigente P.R.G. del Comune di Ciampino, per tale zona le N.T.A., non riportano alcuna limitazione sulle distanze dai confini”*.

Ebbene, parte convenuta insiste per il rigetto delle domande attoree invocando il principio di prevenzione, ossia di quel meccanismo in virtù del quale chi costruisce per primo opera una scelta che è tenuto a rispettare anche chi costruirà successivamente. Chi costruisce per primo, in particolare, può: (i) costruire sul confine; (ii) costruire osservando il distacco dal confine prescritto dal codice civile o dalla norme integratrici; (iii) costruire ad una distanza inferiore alla metà del distacco complessivamente previsto; colui che costruisce successivamente se il preveniente ha edificato sul confine deve o rispettare l'intera distanza o imporre la comunione forzosa del muro per fabbricarvi contro, se il preveniente ha

¹ Con tale richiamo tralatizio si ritiene assolto l’obbligo di motivazione su tale punto controverso, alla stregua dell’insegnamento della Corte di Cassazione (sentenze 30 aprile 2009 n. 10123, 3 aprile 2002 n. 4763, 9 marzo 2001 n. 3519, 21 febbraio 2001 n. 2486 e 13 settembre 2000 n. 12080) secondo la quale *“il giudice del merito, quando aderisce alle conclusioni del consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto, replicandovi, dei rilievi dei consulenti di parte, esaurisce l’obbligo della motivazione con l’indicazione delle fonti del suo convincimento”*.

costruito a distanza inferiore della metà del distacco complessivamente previsto può scegliere di avanzare il proprio edificio fino a quello preesistente pagando metà del valore del muro ed il valore del suolo e se il preveniente ha costruito alla distanza di un metro e mezzo o a quella maggiore stabilita dai regolamenti locali dovrà costruire a sua volta alla distanza stabilita dal codice civile o dai regolamenti locali.

L'onere della prova di aver costruito per primo incombe su colui che chiede l'arretramento del fabbricato altrui sul presupposto della preesistenza della propria costruzione.

Il principio della prevenzione opera anche quando la prima costruzione è stata realizzata senza la prescritta concessione, o quando la stessa è illegittima da un punto di vista urbanistico. Infatti, il difetto della concessione edilizia esplica i suoi effetti soltanto sul piano dei rapporti pubblicistici e non ha alcuna diretta incidenza nei rapporti fra privati.

Le Sezioni Unite hanno inoltre stabilito che *“il principio della prevenzione si applica anche nell'ipotesi in cui il regolamento edilizio locale preveda una distanza tra fabbricati maggiore di quella ex art. 873 c.c. e tuttavia non imponga una distanza minima delle costruzioni dal confine, atteso che la portata integrativa della disposizione regolamentare si estende all'intero impianto codicistico, inclusivo del meccanismo della prevenzione, sicché il preveniente conserva la facoltà di costruire sul confine o a distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni e il prevenuto la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza ai sensi degli artt. 874, 875 e 877 c.c.”* (cfr. Cass. sez. un. n. 10318/2016). Le Sezioni Unite escludono quindi l'operatività del principio della prevenzione solo gli strumenti urbanistici che prevedono distanze “inderogabili”.

Tanto premesso, nella fattispecie il principio può trovare applicazione, in quanto i regolamenti locali non riportano ulteriori prescrizioni sulle distanze dai confini.

Risulta poi dalla CTU espletata che l'edificio di parte convenuta è stato regolarizzato nel 1996 (cfr. la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3774/96). Tale concessione, che riguarda la realizzazione dell'edificio oggi esistente al piano terra e del garage, riporta che l'edificio è stato realizzato abusivamente nel 1956. La convenuta ha altresì allegato *sub* doc. 3 la licenza edilizia n. 8232 del 5.4.1955.

Ebbene, sulla base della documentazione prodotta da parte convenuta e della CTU in atti, risulta che l'edificio di parte convenuta è stato costruito precedentemente all'edificio di parte attrice (cfr. sul punto i docc. 1 e 2 di parte attrice, ossia la concessione edilizia n. 8875/1967 e l'atto di compravendita, nel quale si legge che i lavori di costruzione dell'edificio di proprietà degli attori sarebbero iniziati nel maggio 1978 e ultimati nel marzo

1979). Si ricorda che l'eventuale abusività originaria e la successiva regolarizzazione sotto il profilo urbanistico rilevano esclusivamente nei rapporti con la pubblica amministrazione e non spiegano effetti diretti nei rapporti tra privati, in quanto ai fini dell'osservanza delle distanze legali rileva la data di effettiva realizzazione dell'opera.

Si ricorda, inoltre, che ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali, incombe su colui che chiede l'arretramento del fabbricato altrui, sul presupposto della preesistenza della propria costruzione, l'onere di dimostrare di avere costruito per primo (cfr. Cassazione civile sez. II, 8/08/2019, n. 21173; Cassazione civile sez. II, 8/01/2016, n. 144). È appena il caso di notare come tale onere non sia stato assolto dagli attori; anzi, dalla documentazione in atti e dagli accertamenti svolti dal consulente tecnico d'ufficio risulta che il fabbricato di parte convenuta è stato realizzato in epoca antecedente alla costruzione dell'edificio di parte attrice.

Tale anteriorità consente l'applicazione del principio di prevenzione, con conseguente rigetto della domanda attorea.

Da ultimo, deve escludersi che gli interventi edilizi successivamente realizzati abbiano determinato violazioni in materia di distanze legali, non avendo essi inciso sulla sagoma, sui volumi o sulle aperture in modo rilevante ai fini della normativa civilistica, come puntualmente accertato dal CTU.

3.2. Con riguardo alle ulteriori domande attoree e, nella specie, alla dedotta violazione in tema di distanze di luci/vedute, la Giudicante osserva che dalla CTU svolta emerge che sull'edificio di proprietà della convenuta risultano essere presenti due finestre che consentono l'affaccio diretto verso il fondo confinante e che, pertanto, integrano vere e proprie vedute dirette, con conseguente applicazione della disciplina di cui all'art. 905 comma 1 c.c..

Dalla perizia in atti emerge che le distanze sono tutte superiori a mt. 1,50, così come richiesto dalla norma codicistica, con conseguente esclusione di qualsiasi violazione delle distanze legali previste in materia.

Quanto alla terza finestra, il CTU rileva che la stessa, posta lateralmente al magazzino e provvista di grata, non consente alcun affaccio sulla proprietà attrice, sicché non è qualificabile né come veduta né come luce rilevante ai fini della disciplina delle distanze legali.

Quanto alle acque piovane ed agli allagamenti lamentati da parte attrice sulla sua proprietà, secondo la consulenza tecnica si tratta di fenomeni *“prevalentemente causati*

dall'avvallamento della strada e dall'errata pendenza del manto stradale verso la caditoia” e, conseguentemente, estranei alla sfera di controllo della convenuta.

Parimenti infondata risulta la domanda concernente il mancato rispetto delle distanze per la piantumazione di alberi ad alto fusto, non avendo parte attrice assolto all'onere probatorio su di essa gravante ai sensi dell'art. 2697 c.c. con riguardo alla collocazione rispetto al confine.

Le domande attoree devono quindi essere integralmente rigettate, ivi compresa la richiesta di risarcimento danni – mancando infatti, oltre alla prova dell'illecito dedotto, la dimostrazione dell'esistenza e dell'entità di un concreto pregiudizio patrimoniale causalmente ricollegabile alle condotte contestate.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo (con applicazione dei valori minimi attesa la ridotta complessità della controversia) a favore del procuratore di parte convenuta dichiaratosi antistatario. Le spese di CTU, come già liquidate con separato decreto, devono essere poste integralmente a carico di parte attrice.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

- 1) rigetta integralmente le domande di parte attrice;
- 2) condanna parte attrice a rimborsare in favore di parte convenuta le spese di giudizio, che liquida in euro 3.809,00 per compensi, oltre 15% per spese generali, CPA ed IVA come per legge, da liquidarsi a favore del procuratore dichiaratosi antistatario;
- 3) pone le spese di CTU definitivamente a carico di parte attrice.

Velletri, 10 aprile 2026

Il giudice

Dott.ssa Carlotta Bruno