



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE DI FROSINONE**

nella persona del giudice unico dott. [REDACTED] ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 182 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2011, trattenuta in decisione all'udienza del 4.12.2018 con i termini ex art. 190, 1° comma, c.p.c., vertente

TRA

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED];

attrice

E

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED].

convenuta

OGGETTO: distanze legali

CONCLUSIONI: come da verbale in atti e da rispettivi scritti difensivi

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 17.1.2011, [REDACTED] conveniva in giudizio Savà [REDACTED], deducendo:

-di essere comproprietaria (per la quota di ½) di un fabbricato ad uso civile abitazione con annesso terreno ubicato in Frosinone, [REDACTED], distinto in catasto al [REDACTED], [REDACTED], confinante a monte con la proprietà della convenuta (posta a livello superiore), rappresentata da terreno con insistente fabbricato identificato in catasto al [REDACTED], [REDACTED];

-che, nel corso degli anni, lungo il confine tra i due descritti fondi, la Savà aveva realizzato “opere edilizie che non rispettano le distanze legali sia in termini di distanza che di affaccio” in particolare: a) edificando nell'agosto 2009 un fabbricato in calcestruzzo armato, in prossimità del muro di recinzione posto sul confine, a distanza non regolamentare e con affacci sulla proprietà della [REDACTED] non consentiti, opera che aveva oltretutto modificato *in peius* il carico strutturale gravante sul muro nonché i



sistemi di smaltimento delle acque piovane e non; b) edificando, lungo un altro tratto del confine, un muro in c.a. di contenimento di un terrapieno creato *ex novo*, anch'esso a distanza non regolamentare (solo 1 mt dal confine), il quale aveva tra l'altro prodotto un aggravamento del carico sul muro di recinzione in blocchi di tufo e su altro muro di contenimento in blocchi di pietra ubicato all'interno della proprietà [REDACTED], che aveva subito, in conseguenza, danni.

Formulava pertanto le seguenti conclusioni: *“previo accertamento della realizzazione (da parte della Savà [REDACTED]) dei manufatti descritti in premessa a distanza inferiore dal confine rispetto a quella legale prevista dal regolamento edilizio del Comune di Frosinone e dal codice civile e, quindi, in violazione degli stessi, ordinare l'arretramento dei descritti corpi di fabbrica, mediante demolizione, fino al rispetto della distanza legale;...altresì...previo accertamento della pericolosità del muro in c.a. edificato dalla Savà [REDACTED] rispetto alle opere di proprietà della [REDACTED], disporre conseguentemente la demolizione della suddetta opera e/o la sua messa in sicurezza, previo, comunque, arretramento del predetto corpo di fabbrica;...infine...accertare la regolarità degli scarichi delle acque, effettuate dalla Savà sul [REDACTED] sul fondo della [REDACTED], modificati a seguito dei lavori edilizi;...in ultimo...condannare la convenuta al risarcimento dei danni tutti subiti dall'istante per effetto dell'illegittima attività edificatoria posta in essere”* nella misura quantificata in corso di causa ovvero liquidata in termini equitativi.

Si costituiva in giudizio Savà [REDACTED], deducendo:

-che, stante la distanza tra il fabbricato edificato nel 2009 ed il muro di recinzione comune, pari a 10-15 cm, la costruzione avrebbe dovuto essere considerata “in aderenza” ai sensi dell'art. 877 c.c., essendo in ogni caso essa convenuta disponibile, in caso vi fosse intercapedine, “a provvedere ad avanzare la propria costruzione di quei pochi centimetri necessari ad evitare il verificarsi di tale fenomeno, pur “senza appoggiare” la sua costruzione al suddetto muro”;

-che il manufatto era stato costruito su terreno sul quale si ergeva, in precedenza, un terrapieno di altezza quasi equivalente, circondato da ringhiera per l'affaccio diretto sulla sottostante tettoia di proprietà della [REDACTED], sicché la nuova costruzione non aveva determinato un aggravio, ma semmai un miglioramento, della situazione preesistente dal punto di vista statico, e lo stesso valeva per lo smaltimento delle acque;



-che il muro di contenimento, costruito negli anni 1995/1995, in sostituzione di un precedente muro in blocchetti di tufo, per dare un assetto stabile ad altro terrapieno naturale esistente più a valle, presentava, per il suo andamento curvilineo, una distanza dal sottostante terreno di parte attrice variabile da un minimo di 140-145 cm ad un massimo di 250 cm;

-che *“nel caso e nella misura in cui detta distanza non risultasse conforme a quella lega, parte convenuta intende esercitare il proprio diritto di cui all’art. 875 c.c. di “estendere il muro sino al confine””*;

-che il muro, realizzato a seguito di indagini geognostiche, non creava problemi dal punto di vista sismico, non provocando aggravamenti di carico sul muro di recinzione ubicato sul confine tra i fondi a dislivello e sul muro interno alla proprietà [REDACTED], i cui eventuali danni erano dunque da ascrivere ad altre cause;

-che dalle opere realizzate dalla convenuta il terreno sottostante dell’attrice non aveva subito, in termini di regimentazione delle acque pluvie, che *“evidenti vantaggi, atteso che oggi gran parte delle stesse è stata...canalizzata e sottratta al naturale fenomeno dell’infiltrazione sotterranea”*.

Concludeva pertanto chiedendo di rigettare le domande *ex adverso* proposte e *“in via subordinata, solo nella denegata ipotesi di accertata irregolarità delle due costruzioni sotto il profilo del rispetto delle distanze legali”* di *“accertare la legittimità della richiesta di parte convenuta di loro avanzamento fino alla linea di confine ovvero, in ulteriore subordine, sempre nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle avverse domande (con particolare riferimento alle invocate richieste di condanna alla demolizione e/o arretramento delle opere de quibus)”* di *“indicare tutti gli accorgimenti, alternativi alla demolizione/arretramento, atti ad evitare gli inconvenienti lamentati dall’attrice”*.

Concessi alle parti i termini ex art. 183, sesto comma, c.p.c., la causa veniva istruita con consulenza tecnica d’ufficio sullo stato dei luoghi (successivamente integrata a seguito di rimessione della causa sul ruolo), prove per interrogatorio formale e per testi; indi veniva trattenuta in decisione all’udienza indicata in epigrafe.

Orbene, converrà esaminare separatamente, per ordine di esposizione, le varie questioni controverse, non senza premettere un breve accenno alla situazione delle proprietà confinanti, esaurientemente descritta nella relazione di CTU e visibile nelle foto prodotte in giudizio: trattasi di due fondi posti a dislivello (quello della Savà a monte, quello della [REDACTED] a valle), separati da un “confine di fatto”, pacificamente



riconosciuto dalle parti, costituito da una rete di recinzione posta sulla sommità di un muretto che si estende lungo l'intera zona di separazione tra le due proprietà, ognuna delle quali comprende al proprio interno muri di contenimento del terreno (esse sono infatti ubicate lungo il pendio molto scosceso di un colle). Dagli anni 1970 (epoca dell'acquisto) in poi – ha evidenziato il CTU – sono stati effettuati *in loco*, da ambo le parti, diversi interventi edificatori che hanno via via modificato l'originaria conformazione del terreno nella zona a ridosso del confine.

Oggetto del giudizio (e delle valutazioni tecniche che sono state affidate al consulente) è principalmente la questione del rispetto delle distanze legali da parte dei manufatti (fabbricato ad uso garage e muro in c.a.) da ultimo realizzati dalla convenuta, nonché, secondariamente, la questione della loro incidenza sulle condizioni statico-sismiche dei muri di proprietà o comproprietà attorea – ossia la valutazione se le nuove opere abbiano o meno comportato un aumento sostanziale e significativo delle sollecitazioni indotte sui sottostanti manufatti dell'attrice e sul muro di confine – e sui sistemi di smaltimento delle acque meteoriche e reflue.

Ebbene, quanto al fabbricato ad uso garage, ne è pacifica la realizzazione da parte della Savà nel corso del 2009: trattasi di un locale con struttura in c.c.a. allo stato rustico con altezza massima di 3 m, la cui parte fuori terra dista circa 15 cm dal filo esterno del muro di confine, che funge anche, in quel tratto, da muro perimetrale del locale “cucina-dispensa” posto a valle sulla proprietà [REDACTED], il quale fuoriesce di circa 70 cm dal piano di campagna del terreno di proprietà Savà.

È stato evidenziato dal CTU attraverso l'esame delle fotografie in atti ed altresì confermato dai testi escussi come precedentemente all'intervento edilizio per cui è causa, in corrispondenza dell'attuale locale garage della convenuta, fosse presente un terrapieno, di altezza pari a 2,10 m secondo la stima del consulente (indi più bassa di quella del nuovo fabbricato).

Riguardo al muro in c.a., questo risulta essere stato realizzato dalla convenuta all'incirca a metà degli anni 1990 lungo il confine tra le due proprietà (a partire dal punto in cui in cui termina, attualmente, il viale di accesso al garage Savà); esso può essere suddiviso in tre parti, secondo la descrizione fattane dal CTU:

-“manufatto b1”: muro in conglomerato cementizio, lungo 3,80 m e alto 1,30 m, costruito sopra il preesistente muretto di confine in blocchi di tufo, con funzione anche di sostegno di un terrapieno (al di sotto, ad una distanza dal confine di 70-80 cm, è posto il terrazzo di copertura di un locale garage di proprietà [REDACTED]);



-“manufatto b2”: parete in conglomerato cementizio, con funzione di sostegno per il retrostante terreno, lunga 4,00 m e alta 1,70 m, arretrata di circa 85 cm dalla rete metallica di confine, che sostiene a sbalzo una soletta, poggiante all'estremità su una struttura in acciaio posta sul muretto di confine (dall'altro lato, ad una distanza di circa 85 cm ma a quota inferiore, si trova, sulla proprietà [REDACTED], un vecchio muro di sostegno);

-“manufatto b3”: muro in conglomerato cementizio, con funzione di sostegno per il retrostante terreno, alto circa 1,80 m, distante circa 1,00 m dalla rete di confine posta sul vecchio muretto in blocchetti (anche in questo caso dall'altro lato è presente, a circa 1,00 m di distanza ma a quota inferiore, un muro di sostegno in pietrame sulla proprietà [REDACTED]).

Il muro di cui si controverte risulta essere stato costruito, perciò, per un primo tratto in sopraelevazione dell'originario muretto di recinzione in blocchi di tufo; per un secondo tratto con una parete arretrata dal confine di circa 85 cm ma con una soletta a sbalzo poggiante sul muretto di recinzione (e, sul punto, deve condividersi l'osservazione del CTU secondo cui, al di là della posizione della parete contro terra, è la soletta che costituisce l'elemento da cui valutare la distanza dal confine); per un terzo tratto, infine, ad una distanza di un metro dal confine.

I lavori di realizzazione del muro hanno verosimilmente comportato, in tutti e tre i “segmenti”, anche riporti di terreno, come evidenziato nelle tavole *ante operam* e *post operam* riportate nella relazione di CTU (pag. 24, 28 e 31), redatta sulla base dell'osservazione dei luoghi e dell'esame del materiale fotografico fornito, tra cui alcune fotografie della situazione precedente all'intervento edilizio, allegate alla perizia di parte attrice (cfr. pag. 5 e 6) e alla seconda memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c. depositata dalla medesima parte. Rilevano, altresì, in proposito, le dichiarazioni del teste [REDACTED] (“agli anni '70 risale il muro a gradoni, al di sopra del quale vi è una rete, sempre visibile dalla stessa foto [foto B della memoria]. Negli anni '90 al di sopra dei primi due gradoni è stato innalzato il muro, con sopraelevazione in cemento armato. Nella foto F è visibile tale sopraelevazione. La parte bassa del muro è infatti in pietra, la parte alta in cemento armato...Il muro così eretto è destinato a contenere un terrapieno creato artificialmente. Anche il muro precedente conteneva un terrapieno, ma sia questo che il muro erano più bassi”).

Ora, sulla questione del rispetto delle distanze legali, occorre fare riferimento sia alle norme codicistiche che alle eventuali prescrizioni dei regolamenti locali (aventi



carattere integrativo delle prime), non senza tener conto delle particolari regole imposte dalla normativa antisismica.

Il giudice, in particolare, deve applicare d'ufficio le norme dei regolamenti comunali edilizi e dei piani regolatori, quando si tratti di norme integrative della disciplina codicistica in materia di distanze tra costruzioni (giusta il richiamo di cui agli artt. 872 e 873 c.c.), indipendentemente da ogni attività assertiva o probatoria delle parti, acquisendone conoscenza o attraverso la sua scienza personale o attraverso la collaborazione delle parti o attraverso la richiesta di informazioni ai comuni (cfr. Cass. 1047/1998, 2965/1998, 3820/1997).

Come noto, le norme del codice civile non impongono una distanza minima delle costruzioni dal confine, ma si preoccupano del fenomeno delle distanze tra costruzioni allo scopo di evitare la formazione di intercapedini potenzialmente nocive.

I regolamenti locali, viceversa, possono anche prescrivere una distanza minima delle costruzioni dal confine o vietare la costruzione in appoggio o in aderenza.

Fatta questa premessa, deve ora osservarsi che il regolamento edilizio del Comune di Frosinone richiamato dal CTU è stato approvato solo nel 2003.

Il precedente regolamento risale al 1939: esso riguardava solo i centri abitati e non prevedeva specifiche distanze delle costruzioni dai confini, ammettendo oltretutto l'ipotesi di edificazione in adiacenza.

Riguardo perciò al muro realizzato dalla convenuta a metà degli anni '90 non si pone un problema di violazione di distanze dal confine, così come lamentato dall'attrice, in quanto all'epoca della sua realizzazione non erano presenti specifiche prescrizioni normative in proposito.

Riguardo invece al fabbricato ad uso garage, realizzato nel 2009, deve osservarsi in primo luogo che le previsioni del nuovo regolamento edilizio comunale, se da un lato fissano una misura minima di 5 metri per il distacco degli edifici dai confini (art. 14), dall'altro lato ammettono pure la costruzione in aderenza (art. 10).

Relativamente al concetto di "aderenza", occorre poi tenere presente le prescrizioni della normativa antisismica.

Le norme in materia di edificazione in zona sismica (quale è la zona in esame) vigenti all'epoca della realizzazione del locale garage di parte convenuta (racchiuse nel D.M. 14.1.2008) prevedevano, invero, al pari di quelle attuali, una distanza tra costruzioni contigue tale da evitare fenomeni di martellamento: *"trattasi"*, come specificato dall'autore sin dalla prima relazione depositata, *"del c.d. "giunto tecnico" costituito*



da un modesto distacco, dell'ordine di qualche cm in funzione dell'altezza dei fabbricati, che eviti il c.d. martellamento tra le due strutture vicine in caso di sisma”.

Il CTU, anche a seguito di espressa riconvocazione a chiarimenti sul punto, ha per l'appunto osservato come venga in rilievo *“una norma tecnica in materia di sicurezza che “vieta in ogni caso l'edificazione in appoggio” ed “impone una totale indipendenza strutturale dei due edifici continui con un distacco minimo tra le due costruzioni” per evitare che nel corso di un ipotetico evento sismico le relative oscillazioni possano comportare un loro reciproco pericoloso urto impulsivo”;* e come il modesto spazio di separazione nella fattispecie esistente tra i due edifici delle parti *“di larghezza variabile”* a causa della irregolarità del muro preesistente *“tra 10 cm e 15 cm”* e misurante *“mediamente 12 cm in corrispondenza della sommità del muro di separazione tra le due proprietà e circa 6 cm in corrispondenza della sommità della struttura di fondazione del garage di proprietà Savà”*) possa essere effettivamente considerato un giunto tecnico, avendo misure solo *“leggermente superiori ai minimi prescritti dalla legge, ma comunque contenute entro pochi centimetri di tolleranza, ampiamente rientranti nei normali limiti tecnici di realizzazione”.*

Alla luce di quanto sopra, deve ritenersi che la nuova costruzione sia stata eseguita sostanzialmente in aderenza, così come consentito dalla normativa locale, salvo il rispetto del giunto tecnico imposto dalla speciale normativa antisismica.

In giurisprudenza, d'altronde, non si è mancato di sottolineare che *“in caso di costruzioni contigue ciascun edificio deve costituire un edificio a sé stante mediante l'adozione di giunti o altri opportuni accorgimenti idonei a consentire la libera ed indipendente oscillazione tra gli stessi. È pertanto stata vietata, nei casi di costruzioni in contiguità, la c.d. aderenza rigida, dovendo i due edifici osservare precise modalità tecniche al fine di evitare spinte in danno del vicino”* (Cass. 23854/2011, che richiama a sua volta Cass., S.U., 7396/1998); ed ancora *“poiché l'art. 9 comma terzo legge 25 novembre 1962 n. 1684 prescrive, con riguardo alle costruzioni nelle zone sismiche, l'adozione nei fabbricati contigui di appositi giunti di oscillazione, il concetto generale di costruzioni in aderenza deve essere adeguato nelle località anzidette al disposto della legislazione speciale e va, pertanto, riferito a quelle che fra i due edifici contigui preveda la sola distanza configurata dal giunto idoneo a consentire la libera ed indipendente oscillazione”* (Cass. 8744/1993).

Il CTU ha comunque evidenziato come sia tecnicamente possibile, conservando il funzionamento del giunto tecnico e non sovraccaricando l'adiacente manufatto,



eliminare del tutto l'interstizio ed attuare il perfetto combaciamento tra i due edifici, evitando in tal modo ogni forma di accessibilità o possibile pericolo di natura igienica, *“mediante l'interposizione di idoneo materiale elastico (pannelli di polistirolo, argilla espansa, ecc.) e finanche con un eventuale ricoprimento del giunto con lamiera”*.

Si ritiene dunque che, pur escluso un obbligo di arretramento dell'opera, parte convenuta, che ne è l'autrice, sia comunque tenuta a porre in essere gli accorgimenti tecnici indicati dal CTU, in quanto necessari a scongiurare ogni fonte di pregiudizio.

Riguardo alla questione degli affacci, va anzitutto precisato che, contrariamente a quanto sostenuto dalla convenuta, essa rientra nel *thema decidendum*, essendo la domanda di arretramento svolta dall'attrice evidentemente funzionale anche al rispetto delle distanze ex art. 905 c.c., come si evince dal tenore complessivo dell'atto di citazione, dovendo le relative conclusioni essere lette in correlazione con la parte argomentativa dell'atto (cfr. in particolare pag. 1: *“la sig.ra Savà...nell'Agosto del 2009, ha realizzato un fabbricato...a distanza non regolamentare e con affacci sulla proprietà della [REDACTED] non consentiti”*, nonché pag. 3: *“entrambi i descritti manufatti...si trovano, in definitiva,...ad una distanza inferiore dal confine rispetto a quella prevista...gli stessi, inoltre, hanno creato problemi di affaccio...è interesse, pertanto, dell'istante vedere ristabilite le distanze legali (anche in termini di affaccio) dal confine, dei manufatti realizzati dalla Sig.ra Savà [REDACTED] secondo quanto stabilito dal codice civile e dal regolamento comunale di Frosinone...”*).

Chiarito ciò, va rilevato che il locale garage realizzato dalla convenuta ha una sola apertura sulla parete posta di fronte alla proprietà [REDACTED] (v. foto 13, 14 e 22 allegate alla relazione di consulenza tecnica), ad una quota di 1,70 m dal piano del pavimento, tale da consentire, secondo il CTU, una *“limitata e difficoltosa veduta sulla proprietà [REDACTED], comunque più limitata di quella consentita prima dell'intervento e di quella possibile dall'adiacente piazzale”*.

Secondo la tesi della convenuta, in particolare, il terrapieno prima esistente al posto del fabbricato, in quanto circondato da ringhiera (cui hanno fatto accenno i testi [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]), consentiva l'affaccio sulla sottostante proprietà della [REDACTED].

Quale che fosse la situazione preesistente, va in ogni caso osservato che l'apertura realizzata nel locale garage non è qualificabile come veduta, essendo munita di inferriata che, secondo quanto desumibile dalle fotografie, non consente l'affaccio sulla sottostante proprietà dell'attrice.



Invero, per la sussistenza di una veduta ai sensi dell'art. 900 c.c. è necessario che l'apertura consenta una comoda *inspectio*, e cioè la possibilità di guardare nel fondo del vicino senza l'uso di mezzi artificiali, ed una *prospectio* altrettanto comoda, che sussiste qualora, sempre in termini di normale fruizione del varco, l'apertura consenta di sporgere il capo e di vedere nelle diverse direzioni in modo agevole (cfr. Cass., S.U., 10615/1996) così che la visione a carico del vicino sia mobile e globale (cfr. Cass. 22844/2006, 480/2002, 15371/2000, 13751/1999).

Secondo l'orientamento tradizionale della giurisprudenza di legittimità, dunque, l'art. 900 c.c., definendo vedute o prospetti come le aperture o finestre che permettono di affacciarsi e guardare di fronte, obliquamente o lateralmente sul fondo del vicino, richiede, per la loro sussistenza, oltre al requisito dell'*inspectio*, quello della *prospectio*, ossia l'attitudine a consentire non solo la visione, ma anche l'affaccio mediante la sporgenza del capo sul fondo attiguo (cfr., ancora, Cass. 2558/2009, 1409/1999, 1954/1989, 5557/1988, 4512/1985).

In conformità al suddetto orientamento sono state risolte dalla Suprema Corte (mediante verifica della sussistenza o meno del requisito della *prospectio*) questioni intervenute in tema di aperture protette da inferriate e quindi dalla classificazione obiettivamente incerta ai sensi del citato articolo (cfr. Cass. 480/2002, 7745/1999, 3265/1987, 4533/1985, 6820/1983).

Ora, nel caso di specie, avuto riguardo alla ridotta larghezza delle sbarre di ferro apposte dinanzi alla finestra senza apprezzabile distacco dalla superficie esterna del muro (cfr. le fotografie in atti), sembra essere materialmente preclusa la possibilità di affaccio con sporgenza del capo sul fondo del vicino, facendo così difetto il necessario elemento della *prospectio*.

Venendo ora alla questione dell'incidenza della nuovo fabbricato sulle condizioni statico-sismiche dei manufatti preesistenti (e segnatamente del muro di confine che funge anche, come detto, da parete perimetrale dell'adiacente locale di proprietà dell'attrice), il CTU, all'esito dell'analisi condotta e valutata la situazione *ante operam* che, come più volte ricordato, vedeva presente un terrapieno là dove ora si erige il garage della convenuta, ha concluso che lo stato attuale non comporta alcun incremento di sollecitazione, ma al contrario comporta “una riduzione di oltre il 26% per la spinta attiva sul manufatto” e “una riduzione di oltre il 47% per il momento ribaltante alla base del muro”.



Più complesso è il discorso relativo alle sollecitazioni indotte dal muro realizzato dalla convenuta sui manufatti preesistenti.

In proposito il CTU, all'esito di un'accurata analisi, ha concluso che l'intervento edilizio, nel primo tratto, *"comporta un incremento di sollecitazione sul muro di sostegno posto sulla proprietà [REDACTED] dell'ordine del +55%, in quanto alla spinta sul manufatto, ed al +70% per il momento ribaltante alla base del muro"* e, nel secondo tratto, *"comporta sul muro di sostegno posto sulla proprietà [REDACTED] un incremento del +12%, per la spinta attiva, e del +18% per il momento ribaltante"*, reputando in entrambi i casi necessario o quantomeno opportuno intervenire con opere idonee ad eliminare il rischio di futuri danni; difatti, secondo il giudizio conclusivo del consulente, *"al momento...non sono individuabili danni con un sicuro nesso di connessione agli interventi in esame ma esiste un fondato rischio che possano verificarsi in futuro"* (pag. 34 della prima relazione peritale). In particolare, *"le zone per le quali esistono dei rischi di danno aventi un probabile nesso di causalità con l'intervento in contestazione, sono esclusivamente: - il tratto "b1" dell'intervento di cui al punto b) di citazione, per il quale si rileva l'inidoneità statico-sismica della parete in conglomerato cementizio realizzata sopra un preesistente e deteriorato muro in blocchetti; - il successivo tratto "b2", per il quale si ritiene che non sia tecnicamente corretto il sistema utilizzato per sostenere l'estremità della soletta posta a quota del terreno di proprietà Savà"*.

Di contro il CTU ha evidenziato come il terzo tratto del muro in contestazione non comporti rischi di stabilità per il muro sottostante; infatti *"sia la base del manufatto che il terrapieno da esso sostenuto non entrano nel cuneo di spinta e quindi non incidono sul comportamento statico del sottostante muro. Stante la sua posizione piano-altimetrica, la parte del manufatto in esame è del tutto esterna al cuneo di spinta incidente sul muro di proprietà attorea e quindi non determina su di esso alcun incremento di sollecitazione"*.

Alla luce di quanto sopra, va affermato il diritto dell'attrice ad ottenere l'eliminazione della situazione pericolosa creata dalla convenuta con la realizzazione dei primi due tratti di muro (*"manufatti b1 e b2"*), che vanno messi in sicurezza attraverso le opere indicate dal CTU a pag. 34-35 della prima relazione depositata (paragrafo *"6) OPERE e COSTI di RIPRISTINO del muro di recinzione"*).

In ordine infine agli scarichi delle acque, il CTU, dopo avere analiticamente descritto (a pag. 37 della propria relazione) il sistema di raccolta e deflusso delle acque chiare



adottato sulla proprietà Savà, ha concluso che gli interventi censurati dall'attrice *“hanno sicuramente modificato il sistema di smaltimento delle acque superficiali, ma la rete di raccolta e di deflusso attualmente in essere sulle aree esterne della proprietà Savà ha di fatto eliminato ogni eventuale aggravio per la zona sottostante, anzi ha probabilmente comportato una riduzione delle acque in essa confluenti”*.

Rispetto alla questione dell'asserita immutazione dello stato dei luoghi in corso di giudizio (questione sollevata dall'attrice), non è possibile ricostruire quale fosse, esattamente, la situazione prima dell'inizio della causa e soprattutto se essa arrecasse danno o pericolo di danno alla proprietà [REDACTED] (la sola dichiarazione del teste [REDACTED] relativa all'aggiunta di un tubo non consente di trarre specifiche conclusioni in tal senso).

Quanto infine alla domanda di risarcimento avanzata, deve rilevarsi che è rimasta indimostrata l'esistenza di danni (già maturati all'epoca di proposizione della domanda) causalmente riconducibili all'attività edificatoria posta in essere dalla convenuta: lo stesso CTU, in merito all'individuazione e valutazione delle opere di ripristino (oggetto poi del paragrafo 6 della relazione peritale), ha chiarito che *“trattasi non di opere mirate ad eliminare un danno già prodotto, ma di opere tese ad annullare il rischio di danni futuri”*. Anche riguardo al modesto distacco verticale riscontrato sul muro in pietrame di proprietà dell'attrice, manca la possibilità di attribuirne con precisione le cause all'operato della convenuta (cfr. le considerazioni del CTU a pag. 12 della relazione).

In conclusione, dunque, le domande attoree possono trovare solo parziale accoglimento, nei limiti sopra precisati, mentre vanno respinte per il resto.

La soccombenza reciproca giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti ed il riparto in egual misura tra le stesse delle spese di CTU.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) ordina a Savà [REDACTED] di eliminare l'interstizio esistente tra il proprio locale garage e la parete dell'adiacente locale di [REDACTED], in modo da attuare il perfetto combaciamento tra i due edifici, mediante l'interposizione di idoneo materiale elastico ovvero con ricoprimento del giunto con lamiera, secondo quanto specificato nella relazione di CTU;



- 2) ordina altresì a Savà [REDACTED] di mettere in sicurezza i tratti di muro individuati come “manufatti b1 e b2” nella relazione di consulenza tecnica, attraverso le opere indicate dal CTU a pag. 34-35 della stessa relazione (paragrafo “6) *OPERE e COSTI di RIPRISTINO del muro di recinzione*”);
- 3) rigetta nel resto le domande attoree;
- 4) compensa tra le parti le spese di lite;
- 5) pone in via definitiva le spese di CTU, già liquidate in corso di causa, a carico di entrambe le parti, per il 50% ciascuna.

Così deciso in Frosinone, il 2.8.2019

Il Giudice
Dott. [REDACTED]

