

R.G. 12670/2020



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Alessandro Petrucci  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 12670/2020 promossa da:

██████████ S.P.A. (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████ e ,  
elettivamente domiciliato in VIA ██████████ ██████████ ██████████ presso il difensore avv.  
██████████

ATTORE

contro

██████████ ██████████ S.R.L. (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv.  
██████████ ██████████  
██████████ elettivamente domiciliato in ██████████  
MILANO presso il difensore avv. ██████████

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note scritte depositate telematicamente all'udienza di precisazione  
delle conclusioni celebrata mediante trattazione scritta ex art. 221 del d.l. 19 maggio 2020, n. 34.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

La ██████████ s.p.a ha convenuto in giudizio la ██████████ ██████████ s.r.l. per sentir  
accogliere le seguenti conclusioni:  
nel merito: o accertare e dichiarare che l'intervento edilizio realizzato da ██████████ ██████████ s.r.l.  
sul fondo e sull'immobile di sua proprietà viola il divieto di stillicidio ex artt. 908 c.c., 21 del  
Regolamento per il Servizio della fognatura nel Comune di Milano approvato dal C.C. di Milano nella  
seduta del 10 aprile 1907 e s.m.i. e 3.2.8 del Regolamento locale d'igiene approvato dal C.C. di Milano  
nella seduta del 9 maggio 1994 con deliberazione n. 172/94 atti P.G. n. 133296.400/94. e, per l'effetto,  
o condannare la medesima convenuta ██████████ ██████████ s.r.l. all'eliminazione dello stillicidio di



acque piovane dalla copertura dell'immobile di proprietà della stessa a danno del fondo sottostante di proprietà di [REDACTED] e, pertanto, alla realizzazione, a propria cura e spese, di tutti gli interventi idonei a impedirlo.

Si è costituita con comparsa di risposta telematica del 17 luglio 2020 la [REDACTED] s.r.l. instando:

- 1) in via principale: - rigettare ogni domanda proposta nei confronti della [REDACTED] S.r.l. in quanto infondata sia in fatto, sia in diritto;
- 2) in via riconvenzionale:
  - condannare l'attrice a consentire alla convenuta di accedere alla proprietà di viale [REDACTED] per installare le attrezzature necessarie per la posa in opera delle caditorie e dei pluviali, nonché per la manutenzione della fognatura;
  - condannare l'attrice a rimuovere, a propria cura e spese le tubazioni illegittimamente infisse sul muro di proprietà della convenuta;
- 3) in ogni caso: - condannare la società attrice i) al risarcimento dei danni ai sensi dell'articolo 96, comma 1, cod. proc. civ. nonché, in ogni caso, condannare l'attrice soccombente al pagamento, della somma equitativamente determinata di cui all'articolo 96, comma 3 cod. proc. civ.; ii) alla rifusione delle spese e compensi di giudizio, oltre ad accessori come per legge.

Il g.i. ha differito d'ufficio la celebrazione della prima udienza di comparizione e trattazione vista la sopravvenuta sospensione legale dei termini processuali al 9 settembre 2020. Udienza che è stata celebrata mediante trattazione scritta al cui esito sono stati assegnati i termini ex art. 183 comma sesto c.p.c. e la causa è stata rinviata all'udienza del 28 gennaio 2021. L'incombente è stato oggetto di revoca con ordinanza del 18 gennaio 2021 con il quale – vista l'assenza di deduzioni istanze istruttorie – la causa è stata rinviata all'udienza del 16 dicembre 2021 per la precisazione delle conclusioni. L'udienza è stata celebrata mediante trattazione scritta e le parti hanno depositato le rispettive note scritte ex art. 221 d.l. 19 maggio 2020, n. 34 in via telematica.

In via pregiudiziale di rito va dichiarata l'inammissibilità delle produzioni svolte in sede di precisazione delle conclusioni dalla [REDACTED] s.r.l. oltre alla irritalità della nota scritta a cui si "accompagnavano" costituente una specie di memoria non autorizzata (eccetto le conclusioni rassegnate alle pp. 10-11). In primo luogo difetta un'istanza di rimessione in termini interposta dalla parte ai sensi dell'art. 153 comma secondo c.p.c. con la quale dare conto della formazione successiva dei documenti o la loro impossibilità di conseguimento nell'ambito delle preclusioni istruttorie. Ciò riguarda "nel merito" i documenti n. 19, 20 in termini meramente temporali. Si manifestano ininfluenti ai fini di causa i documenti prodotti sub 21,22,23 e 24 - a ritenere svolta un'istanza di rimessione in termini – in quanto ininfluenti rispetto al limitato *thema decidendum* della causa ed aventi un contenuto amministrativo di per sé estraneo al citato oggetto dei cui si darà conto meglio appresso anche rispetto agli eventuali effetti riflessi civilistici.

La domanda è manifestamente fondata.

*In limine litis* va opportunamente perimetrato l'oggetto della domanda principale svolta dall'attrice.

Si tratta di un'ordinaria *actio negatoria servitutis* finalizzata ad alla negazione di qualsiasi diritto, anche dominicale, affermato dal terzo sulla cosa dell'attore, e dunque non soltanto all'accertamento dell'inesistenza della pretesa servitù, ma pure al conseguimento della cessazione della situazione anti-giuridica posta in essere dal vicino, al fine di ottenere la libertà del fondo, mentre incombe sul convenuto l'onere di provare l'esistenza del diritto di compiere proprio l'attività lamentata come lesiva





dall'attore (infra Cass. 9 gennaio 2017, n. 203; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21851 del 15/10/2014; Cass. II, 26 maggio 2004, n. 10149; Cass. II, 27 dicembre 2004, n. 24028).

In questi termini il peso "imposto" dalla convenuta (*rectius*: dal suo fondo) è rappresentato dallo stillicidio delle acque piovane provenienti dal tetto del proprio immobile sul fondo della proprietà attorea in conseguenza del rifacimento della copertura "alla francese". Nel dettaglio lo scolo "illegittimo" sarebbe determinato dalla "esorbitanza" della copertura così realizzata oltre il "filo" della muratura perimetrale del fabbricato della convenuta cosicché - in assenza di un rete di gronde e pluviali interni al confine - i suoi spioventi non possono che determinare, per gravità, la caduta delle acque piovane sul fondo attoreo attraverso il citato muro perimetrale.

Occorre rammentare che la disposizione di cui all'art. 908 comma primo c.c. stabilisce che: "*Il proprietario deve costruire i tetti in maniera che le acque piovane scolino sul suo terreno e non può farle cadere nel fondo del vicino*". La norma in parola si inquadra nel regime dei rapporti di vicinato e costituisce una semplice applicazione del divieto delle immissioni e del regime delle acque ex art. 913 c.c., quasi da risultare sostanzialmente superflua. La sua *ratio* è quella di evitare lo scarico delle acque sul fondo vicino, e quando tale scopo sia raggiunto con opportuni accorgimenti tecnici (gronde, canali, ecc.), atti a condurre le acque sul proprio terreno od in colatoi pubblici, non ha alcun rilievo il senso della pendenza dei tetti e delle altre forme di copertura (lastrici solari, terrazze, cornicioni, ecc.). Ne segue che imponendo ai proprietari degli edifici l'obbligo di costruire i tetti in maniera tale che le acque pluviali scolino nei loro terreni e non nei fondi finitimi, esclude la configurabilità di un limite legale della proprietà analogo a quello previsto dal successivo art 913 c.c., che disciplina il deflusso delle acque che scolano naturalmente. Pertanto la deroga alla disciplina contenuta nell'art 908 c.c. realizzata a mezzo dello scolo di acqua piovana nel fondo del vicino conseguente alla costruzione di un tetto i può trovare il suo fondamento soltanto nella costituzione di una servitù di stillicidio, la quale, facendo venire meno il limite legale della proprietà imposto dall'art 908 c.c. consenta tale scolo. (Cass. II, 7 dicembre 1977, n. 5298; Cass. II, 29 ottobre 1976, n. 3982). Da qui all'opposto il fondamento della domanda che può svolgere il titolare del fondo reso "di fatto" servente al fine di far accertare l'illegittimità petitoria di una simile condizione evitando così l'acquisto a titolo originario di una servitù di scolo a favore della convenuta.

Lo *status loci* risulta pacifico (v. p. 4 comparsa di risposta) in atti oltre che oggetto di documentazione proveniente in gran parte dall'attrice (infra docc. 13; 16 e 28 fasc. ██████████ doc. 9, p. 4 doc. 17 fasc. ██████████).

Esso è costituito da una copertura:

- con spiovente oltre il filo de muto perimetrale;
- priva di apparenti sistemi di convogliamento delle acque,

come tale idonea "*in re ipsa*" a prefigurare uno scolo delle acque piovane dal tetto direttamente sul fondo altrui.

In questo si sostanzia la *causa petendi* spesa dall'attrice e la fondatezza della sua domanda.

L'unica questione "rilevante" sul punto sollevata dalla convenuta sarebbe potuta essere quella del difetto di interesse ad agire dell'attrice. In questa sede se ne predica l'astrattezza in quanto l'oggetto materiale che ne costituirebbe il fondamento non sussiste. Esistono unicamente provvedimenti giurisdizionali ed amministrativi (v. docc. 19 e 20 fasc. ██████████) recanti l'ordine di ripristino della precedente copertura dell'edificio per la violazione delle distanze legali fra costruzioni. Il ragionamento che ne fa seguire la convenuta, tuttavia, non persuade per la semplice ragione che lo stato dei luoghi è attualmente immutato; la copertura alla francese con gli spioventi così esposti è rimasta tale al momento della precisazione delle conclusioni. L'interesse concreto ed attuale al provvedimento di





condanna alla eliminazione dello stillicidio permane tuttora in fatto, senza considerare che si fonda su un'estrinsecazione del diritto di proprietà diversa da quella oggetto dei provvedimenti repressivi di carattere civilistico ed amministrativo. Le vicende di cognizione inerenti la sopraelevazione della copertura oggetto di repressione non sono state eseguite cosicché non vi è una sopravvenuta carenza di interesse alla pronuncia in capo all'attrice.

In definitiva la [REDACTED] s.r.l. va condannata alla rimozione della causa dello stillicidio le cui modalità concrete possono e debbono essere rimesse allo spontaneo intervento della convenuta o in difetto, nell'ambito dell'esecuzione forzata dell'obbligo di fare. Risulta evidente, in astratto, che la parte soccombente possa procedere tanto alla modificazione del tetto e alla sua sagoma quanto alla inserzione di gronde o pluviali atte ad intercettare lo scolo dell'acqua.

In questo ambito appare opportuno trattare la "domanda riconvenzionale" avente il seguente tenore: "condannare l'attrice a consentire alla convenuta di accedere alla proprietà di viale [REDACTED] per installare le attrezzature necessarie per la posa in opera delle caditoie e dei pluviali, nonché per la manutenzione della fognatura".

La parte ha chiaramente affermato che "Naturalmente, non era possibile per nessuno, dall'interno, procedere all'installazione delle caditoie e dei pluviali di diametro adatto per convogliare le acque piovane in fognatura. Fognatura il cui accesso, peraltro, si trova nell'ambito del complesso immobiliare di Viale [REDACTED]. La convenuta, purtroppo, non è riuscita a realizzare queste opere esterne. [REDACTED] S.p.A., infatti, per il tramite del proprio legale diffidava la convenuta all'immediata rimozione del ponteggio con nota in data 10 gennaio 2017 [doc. n° 13]. Così è stato fatto. 10. Le grondaie, le caditoie e i pluviali, dunque, non sono state poste in opera non certo per volontà della convenuta la quale anzi, consapevole della circostanza, ha proposto all'odierna attrice diverse soluzioni" (pp. 6-7 comparsa di risposta). In termini giuridici una simile allegazione non può che essere sussunta nella fattispecie astratta di cui all'art. 843 c.c. in quanto la parte invoca il suo diritto, ed il connaturato "pati" in capo all'attrice, di accedere sul fondo di questa quale unica modalità per poter eseguire i lavori sul proprio fondo: in questo caso la posa in opera dei pluviali e caditoie. Posa che, tra l'altro, servirebbe – nella prospettazione della convenuta – a risolvere in forma specifica l'oggetto della causa instaurata dalla [REDACTED] s.p.a. in quanto accorgimenti atti a prevenire e risolvere l'allegato stillicidio.

Ora l'assunto non ha pregio per la semplice circostanza (sottolineata anche dall'attrice) che l'infissione "esterna" al filo del muro divisorio costituirebbe *ex se* l'imposizione di un peso – a prescindere dalla *vexata quaestio* della comunanza del muro – sulla colonna d'aria soprastante il terreno della [REDACTED] s.p.a.. Ora va ricordato che a norma dell'art. 843 c.c. il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare il muro o altra opera propria del vicino o comune; ove, però, nel relativo giudizio insorgano contestazioni, il giudice è tenuto a verificare l'esistenza dei presupposti che legittimano il vicino ad esercitare tale potere di accesso ovvero la liceità dell'opera (Cass. II, 5 aprile 2011, n. 7768). A conformazione attuale del tetto non sussiste il presupposto di liceità dell'opera rispetto alla quale l'accesso ed il mantenimento della convenuta sarebbe servente. Le infissioni esterne di tali pluviali non posso avvenire da parte della convenuta cosicché non sussiste il presupposto di necessità dell'accesso al fondo *viciniore*.

**La domanda riconvenzionale di rimuovere le tubazioni illegittimamente infisse sul muro di proprietà della convenuta è infondata e va respinta.**

L'attrice ha eccepito in prima memoria l'usucapione della servitù di posa di tubazione sul muro a distanza inferiore a quella prevista dall'art. 889 comma secondo c.c. secondo cui per i tubi di acqua pura o lurida, per quelli di gas "e simili" deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine.





Ciò anche qualora si tratti di muro comune in quanto la disposizione si pone quale *lex specialis* rispetto alle norme regolanti l'uso delle cose comuni nella comunione in generale (art. 1102 cod. civ.), salva la derogabilità [il che non è nella fattispecie] negli edifici condominiali per incompatibilità dell'osservanza della suindicata distanza con la struttura stessa di tali edifici e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei condomini (infra Cass. II, Ord. 28 dicembre 2020, n. 29644; Cass. 4.5.1983, n. 1625).

Orbene l'attrice ha allegato di aver posato le tubazioni per cui si discorre in esito alla locazione nel 1993 del citato piano terra dell'immobile (ora in proprietà della convenuta) dall'allora proprietaria [redacted] S.a.s. (rispetto al periodo precedente non vi sono elementi specifici dimostrati in causa). La rilevanza del citato contratto sta nel contesto fattuale di riferimento dal quale si può indurre la risalezza dell'infissione delle citate tubazioni al periodo immediatamente successivo alla sua stipula (12 maggio 1993- doc. 23 fasc. [redacted]). Dalla sua lettura si evince:

- l'assenza di servizi igienici e delle relative condotte d'acqua;
- la destinazione a laboratorio prefigurata e poi attuata in fatto dalla conduttrice [redacted] s.p.a.).

A ciò si giustappone l'estensione di questo utilizzo all'ulteriore capannone condotto in locazione dall'attrice a far data dal 18 aprile 2000 (doc. 25 fasc. [redacted]) anche questo da destinare a laboratorio e privi di allaccio ai servizi igienici.

Ne segue l'acquisizione della prova indiziaria che le citate infissioni di tubazioni siano presenti in loco da almeno dal 1993 ovvero oltre venti anni rispetto alla proposizione della domanda riconvenzionale della convenuta proposta il 17 luglio 2020. L'eccezione riconvenzionale – meramente impeditiva dell'altrui domanda – sollevata dalla attrice deve essere accolta.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in € 518,00 per anticipazioni non imponibili, € 7.571,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, e C.P.A.

#### P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni domanda o eccezione avversa

- condanna la [redacted] s.r.l. all'eliminazione dello stillicidio sul fondo della [redacted] s.p.a. come meglio indicato in parte motiva;
- rigetta le domande riconvenzionali proposte dalla [redacted] s.r.l. nei confronti della [redacted] s.p.a.;
- condanna la [redacted] s.r.l. alla refusione delle spese di lite sostenute dalla [redacted] s.p.a. e liquidate in € 518,00 per anticipazioni non imponibili, € 7.571,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, e C.P.A..

Milano, 13 aprile 2022

Il Giudice  
Alessandro Petrucci

