



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Monza, Seconda Sezione Civile, nella persona del Giudice monocratico, dott. Carlo Albanese, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 5585/2020 promossa

DA

IMMOBILIARE ATENA S.R.L., C.F. 05832220965, con sede in Lissone, via Aspromonte n. 65, in persona del legale rappresentante *p.t.*, elettivamente domiciliata in Monza, via P.R. Giuliani n. 10 presso lo studio degli Avv.ti Andrea Simone Edoardo Barni e Giusy Colombo che la rappresentano e difendono, anche disgiuntamente tra loro, come da procura posta a margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

NEI CONFRONTI DI

GIUSEPPE GELOSA, C.F. GLSGPP50P17E617D, residente in Lissone, via Caravaggio n. 53, elettivamente domiciliato in Monza, Corso Milano n. 30 presso lo studio dell'Avv.ssa Monica Anna Casiraghi che lo rappresenta e difende, anche disgiuntamente con l'Avv. Bruno Santamaria, come da procura posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

E DI

LARA COLOMBO, C.F. CLMLRA92T59M052J, residente in Lissone, viale della Repubblica n. 116, elettivamente domiciliata in Triuggio, via dei Ciliegi n. 16/18 presso lo studio dell'avv. Umberto Grella che la rappresenta e difende come da procura posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

E DI

MARCO CONFORTI, C.F. CNFMRC69T04F205T, residente in Lissone, viale della Repubblica n. 116, elettivamente domiciliata in Triuggio, via dei Ciliegi n. 16/18 presso lo studio dell'avv. Umberto Grella che la rappresenta e difende come da procura posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

E DI

RAFFAELE MAURO, C.F. MRARFL69T09F205D, residente in Monza, via A. Amnzeni n. 35 e **SEBASTIANO MAURO**, C.F. MRASST75C08F205Y, residente in Cormano, via Papa Giovanni XXXIII n. 26, entrambi elettivamente domiciliati in Triuggio, via dei Ciliegi n. 16/18 presso lo studio dell'avv. Umberto Grella che li rappresenta e difende come da procura posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTI

E DI

CONDOMINIO SITO IN LISSONE VIALE DELLA REPUBBLICA N. 116, C.F. 94619830154, in persona dell'amministratore *p.t.*, dott. Paolo Vertemati, nonché personalmente i condomini **GIUSEPPE CHIERCHIA**, C.F. CHRGPP42P01F205D, residente in Monza via Boito n. 51, **ADELIA SALA**, C.F. SLADLA45A53F704L, residente in Monza via Boito n. 51, **ROSALIA MARGIOTTA**, C.F. MRGRSL48C55A882G, residente in Monza via Medici 19/A, **LUIGI MARTINELLI**, C.F. MRTLGU83P07L109N, residente in Lissone, viale della Repubblica n. 116 e **MARCO BRIOSCHI**, C.F. BRSMRC64A31F704B, residente in Lissone, viale della Repubblica n. 116, tutti elettivamente domiciliati in Triuggio, via dei Ciliegi n. 16/18 presso lo studio dell'avv. Umberto Grella che li rappresenta e difende come da procura posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTI

E DI

FEDERICO FLORIDI, C. F.: FLR FRC 82L10 F205T, residente in Lissone, viale della Repubblica n. 116, elettivamente domiciliato in via Edmondo De Amicis n. 1 presso il recapito professionale dell'Avv. Paolo Ceriani che lo rappresenta e difende come da procura posta in calce alla comparsa di costituzione;

CONVENUTO

E DI

MARTINA CRESPI, C.F. CRSMTN84T50F205J, residente in Milano, via degli Astri 22, elettivamente domiciliata in Monza, via Camperio n. 8 presso lo studio dell'avv. Andrea Vimercati che la rappresenta e difende come da procura posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

TERZA CHIAMATA

E DI

EDILCASE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, P.I. 01827370840, con sede in Seregno, via Stefano da Seregno n. 31, in persona del liquidatore *p.t.*;

TERZA CHIAMATA CONTUMACE

E DI

ARCH. MASSIMILIANO CRIPPA, CF. CRPMSM71A05F704U, con studio professionale in Lissone, via G. Vasari n. 6, elettivamente domiciliato in Magenta, via IV Giugno n. 41 presso lo studio dell'Avv. Anna Berra che lo rappresenta e difende come da procura posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

TERZO CHIAMATO

E DI

CATERINA CARIOTI, C.F. CRTCRN83P60F205K, residente in Lissone, via Antonio Cantore n. 16, elettivamente domiciliata in Milano, piazzale Luigi Cadorna n. 2 presso lo studio degli Avv.ti Monica Biella e Chiara Colonetti che la rappresentano e difendono, anche disgiuntamente tra loro, come da procura posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

TERZA CHIAMATA

E DI

COMUNE DI LISSONE, C. F. 02968150157, P.I. 00740590963, con sede in Lissone, via Gramsci n. 21, in persona del Sindaco *p.t.*, dott.ssa Concettina Monguzzi, elettivamente domiciliato presso il proprio ufficio legale comunale e rappresentato e difeso dal funzionario dell'Unità legale e contratti, Avv. Valeria Raimondi, come da procura rilasciata in data 11.06.2021 e posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

TERZO CHIAMATO

Oggetto: Violazione distanze legali, risarcimento dei danni subiti e altro.

CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del 3.5.2023, tenutasi con le forme della trattazione scritta, le parti hanno precisato le seguenti conclusioni:

PER GLI ATTORI

“QUANTO ALLE ISTANZE DEPOSITATE DALL'AVV. GRELLA quale procuratore di parte convenuta Condominio di Viale della Repubblica e di altri condomini:

- disporre l'espunzione integrale dell'istanza n. 9 del 16.03.23 a firma dell'avv. Grella o in subordine l'espunzione parziale delle espressioni e/o termini lesivi di parte attrice e dei suoi procuratori come da istanza n.10 del 28.03.23 per i motivi in essa indicati;

- disporre l'espunzione integrale dell'opposizione di cui all'istanza n.11 del 30.03.23 sempre a firma dell'avv. Grella in quanto - altrettanto e parimenti alla precedente - irrituale, abnorme, carente dei presupposti di legge, inammissibile ed improcedibile in quanto entrambe proposte in aperta violazione del contraddittorio;

- accertato e dichiarato quanto sopra rigettare le domande (nuove in ordine alle quali appunto non si accetta il contraddittorio) di condanna al risarcimento del danno per l'importo di €.459.800 (senza indicazioni del/i soggetto/i beneficiario/i delle somme) e della sanzione di €. 5.000 al Ministero della Giustizia in quanto entrambe formulate senza il rispetto del contraddittorio, infondate in fatto ed in diritto, improcedibili ed inammissibili per le ragioni esposte in atti e da ultimo, quanto alla domanda a favore dell'Amministrazione in quanto inapplicabile poiché introdotta con la nuova riforma Cartabia e non riferibile ai giudizi pendenti precedentemente all'entrata in vigore della citata disciplina;

- condannare le parti rappresentate dall'avv. Grella ovvero il Condominio Viale della Repubblica (in persona dell'Amministratore pro tempore) ed i Sig.ri Marco Conforti – Marco Brioschi – Giuseppe Chierchia – Adelia Sala – Luigi Martinelli – Rosalia Margiotta – Eleonora Resnati nonché i Sig.ri Sebastiano Mauro e Raffaele Mauro e la Sig.ra Lara Colombo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.96 c. 1 cpc per aver agito con colpa grave e mala fede, al risarcimento dei danni, oltre che alle spese, da liquidarsi d'ufficio in sentenza;

- con ogni più ampia riserva di tutela avanti ogni sede giudiziaria e corporativa.

QUANTO ALLE DOMANDE AVVERSARIE

In via preliminare/pregiudiziale

- rigettare le domande spiegate dai convenuti e dai terzi chiamati di sospensione ex art.295 cpc del presente giudizio ordinario in attesa della definizione del giudizio amministrativo pendente avanti al TAR Milano;

- rigettare le domande spiegate dai convenuti e dai terzi chiamati di difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore del giudice amministrativo;

- rigettare le eccezioni spiegate dai convenuti e dai terzi chiamati di carenza di legittimazione attiva e di carenza di interesse ad agire dell'Imm.re Atena;

- rigettare l'eccezione di carenza di legittimazione passiva del Sig. Giuseppe Gelosa;

- rigettare le eccezioni di decadenza e di prescrizione avanzate dai convenuti e dai terzi chiamati;

Il tutto in quanto le suddette domande, le eccezioni e le istanze presentate sono infondate in fatto ed in diritto.

In via principale e nel merito (subordinata, riconvenzionale, trasversale)

- rigettare tutte le domande, istanze ed eccezioni spiegate dalle parti costituite e terze chiamate, ivi compresa la domanda di condanna ex art. 96 cpc, in quanto infondate in fatto ed in diritto;
- rigettare la condanna alle spese di lite anche delle parti terze chiamate formulata dalle parti costituite che hanno esteso il contraddittorio ai soggetti loro danti causa e/o nei confronti dei soggetti ritenuti responsabili e tenuti ad offrire la garanzia e la manleva.

In ogni caso

- rigettare tutte le domande di condanna alle spese di lite, sia delle parti costituite che delle parti terze chiamate, anche in considerazione della mancata accettazione del contraddittorio presentata dalla presente difesa nei confronti dei soggetti terzi chiamati, ma non proprietari delle unità immobiliari facenti parte del Condominio di Via della Repubblica, n. 116.

§

QUANTO ALLE DOMANDE DI IMMOBILIARE ATENA SRL avanzate nell'atto di citazione da intendersi integrate con quelle che precedono riguardanti il rigetto delle domande, istanze, eccezioni avversarie

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, in accoglimento di quanto dedotto, respinta ogni istanza contraria, eccezione e deduzione

IN VIA PRELIMINARE

- dichiarare assolta la condizione di procedibilità, in quanto le parti hanno proposto domanda di mediazione obbligatoria prevista dalla legge in tema di diritti reali.

IN VIA PRINCIPALE e NEL MERITO

- accertata e dichiarata la legittimazione attiva della Immobiliare Atena;
- accertata e dichiarata la legittimazione passiva delle parti convenute tutte;
- accertata e dichiarata l'illegittima avvenuta edificazione ed il recupero del vano sottotetto ai fini residenziali dell'immobile per cui è causa, insistente sul fg. 36, part. 220 del NCEU del Comune di Lissone, attualmente dei Convenuti proprietari dell'ultimo piano fuori terra (sottotetto sub 726 e 727 e rispettive parti comuni), in danno della proprietà Immobiliare Atena, poiché avvenuta in violazione dell'art. 63 co. 4 L.R. 12/2005, e dunque contestualmente al cambio di destinazione d'uso, senza attendere la necessaria e prescritta decorrenza del termine di 3-5 anni;
- accertato e dichiarato che tale sopraelevazione effettuata sul fg. 36, part. 220 del NCEU del Comune di Lissone, attualmente dei Convenuti proprietari dell'ultimo piano fuori terra (sottotetto), costituisce una nuova costruzione, e come tale è stata edificata in violazione della normativa posta a presidio delle distanze fra le costruzioni e confini ex art. 873 c.c., D.M. 1444/1968 e NTA Comune di Lissone, art. 13, nonché per quanto verrà individuato secondo il principio iura novit curia;

- accertati e dichiarati l'avvenuto innalzamento di un piano, la trasformazione del sottotetto, l'innalzamento/modifica del tetto, le modifiche alla facciata e le realizzazioni di oggetti edificati al confine e/o a distanza irregolare, realizzati dalle parti convenute e/o da chi per essi e/o dai loro danti causa sui fabbricati di proprietà dei convenuti, censiti al NCEU di Lissone al fg. 36 map. 220;

tutto quanto precede anche mediante la disapplicazione dei titoli/atti amministrativi presupposti all'edificazione di parte convenuta, e per l'effetto, condannare i convenuti, anche in solido tra loro, all'abbattimento e/o arretramento e/o riduzione e/o rimessa in pristino, a loro cura e spese, in primo luogo delle opere/costruzioni realizzate, nessuna esclusa, in violazione delle distanze minime tra fabbricati e/o dai confini (sub. 726 e 727 del fg. 36 map 220 e relative parti comuni, realizzate in violazione delle distanze minime rispetto ai beni attorei, indicati in narrativa), ovvero alla riduzione delle stesse (anche con riguardo a tutti gli altri mappali indicati in narrativa) di quanto necessario per il rispetto delle prescrizioni in materia, ordinando agli stessi di dare corso/eseguire, a loro cura e spesa, ogni incombenza anche di natura amministrativa, civile ed edile necessario per la regolarizzazione dei manufatti nel rispetto dei diritti della Immobiliare Atena S.r.l.;

- condannare i convenuti, anche in solido tra loro, al risarcimento dei danni in favore della parte attrice, da liquidarsi come di seguito specificati:

□ € 121.000,00 come meglio esplicitato in atti, quale riduzione del valore commerciale della proprietà di Immobiliare Atena S.r.l. (cfr. Doc. 8);

□ € 540.000,00 quale mancato ricavo per l'impossibilità di realizzazione del sottotetto di proprietà di Immobiliare Atena S.r.l. e/o in subordine € 129.600,00 quale mancato guadagno per non aver potuto Immobiliare Atena S.r.l. affittare le unità realizzande (cfr. Doc. 8);

□ in ogni caso € 34.275,60 per costi tecnici come meglio specificato in atti;

□ in ogni caso € 100.000,00 quale indennizzo per il tempo di permanenza (2010 cfr. Doc. 9) della costruzione illecita/illegittima dei convenuti, e/o nella misura e/o con il criterio ritenuto più corretto e/o nella somma maggiore o minore che dovesse risultare di giustizia in corso di causa (cfr. Doc. 8).

IN VIA ISTRUTTORIA

Quanto alle prove orali, senza che ciò significhi inversione dell'onere della prova, Imm.re Atena Srl insiste per l'ammissione della prova per testi, e per interrogatorio formale del legale rappresentante di Edilcase, sui seguenti capitoli di prova:

1. Vero è che l'immobile facente parte del Condominio Viale Della Repubblica n. 116 è stato oggetto nel 2008 di un intervento edilizio come da DIA 28.04.2008 prot. 19027 di cui al doc.3 cit che si rammostra al teste;

2. Vero è che con riferimento alla circostanza di cui al capitolo precedente l'intervento di cui alla DIA di cui al doc.3 cit che si rammostra al teste prevedeva la trasformazione di parte del piano primo da magazzino commerciale con destinazione d'uso C2 in residenziale;
3. Vero è che con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti e come da DIA di cui al doc.3 che si rammostra al teste contestualmente a detto intervento veniva richiesto il recupero abitativo del sottotetto esistente ai sensi dell'art.63 e ss LR 12/2005;
4. Vero è che con riferimento alla circostanza di cui al capitolo precedente ed alla DIA di cui al doc.3 che si rammostra al teste con la richiesta di recupero dei sottotetti ha portato alla realizzazione ex novo di volumi residenziali come si evince dalla documentazione fotografica di cui al doc.3 bis che si rammostra al teste;
5. Vero è che con riferimento alla circostanza di cui al capitolo precedente e come si evince dalla documentazione fotografica di cui al doc. 3 bis che si rammostra al teste, si evince la situazione di fatto prima e dopo l'intervento e la realizzazione di volumi residenziali ex novo;
6. Vero è che in data 17.07.19 la Imm.re Atena inoltrava al Comune di Lissone un'istanza di accesso agli atti come si evince dal doc.5 che si rammostra al teste;
7. Vero è che con riferimento alla circostanza di cui al capitolo precedente e come si evince dal doc.5 che si rammostra al teste, dall'ostensione della documentazione relativa all'accesso agli atti per la verifica degli interventi effettuati dalle parti convenute emergevano le irregolarità contestate nella relazione tecnica dell'Arch. Colombo di cui al doc.7 che si rammostra al teste;
8. Vero è che con riferimento alle circostanze di cui al capitolo precedente e come si evince dalla relazione di cui al doc.7 che si rammostra al teste dall'accesso agli atti venivano confermate le illegittimità di cui alla L.12/2005 nonché l'esecuzione di opere da qualificarsi come nuova costruzione avendo, l'intervento eseguito, modificato la sagoma preesistente e innalzato di circa 2 mt il sottotetto;
9. Vero è che con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti dall'accesso agli atti effettuato dalla Imm.re Atena è emerso che le parti convenute hanno presentato contestualmente le domande di trasformazione del sottotetto e mutamento della destinazione d'uso in un'unica istanza senza attendere il decorso del termine legislativamente previsto dalla norma di cui all'art.63 della LR.
10. Vero è che per procedere all'intervento di recupero del sottotetto l'edificio avrebbe già dovuto avere una destinazione residenziale per almeno il 25% della slp;
11. Vero è che al tempo in cui è stato presentata la pratica per il recupero del sottotetto non erano ancora decorsi gli anni (al tempo 5) dal cambio di destinazione d'uso dell'immobile;

12. Vero è che con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli che precedono e come si evince dai docc. 5 e 7 che si rammostrano al teste l'intervento di recupero del sottotetto ha comportato una modifica della sagoma

dell'edificio, la realizzazione di balconi in aggetto, l'innalzamento del muro perimetrale a distanza irregolare e comunque a ridosso del confine con il manufatto di proprietà dell'Imm.re Atena;

13. Vero è che, come si evince dalla relazione tecnica di cui al doc.7 che si rammostra al teste gli edifici di proprietà di Imm.re Atena sono di un'epoca differente e precedente rispetto a quelli realizzati dai proprietari delle unità facenti parte del Condominio di Via Della Repubblica n.116;

14. Vero è che con riferimento alla DIA del 28.04.2008 di cui al doc.3 che si rammostra al teste le unità immobiliari venivano interessate da opere riguardanti le facciate, con realizzazione di nuovi balconi e l'innalzamento del sottotetto per il recupero ai fini abitativi del medesimo;

15. Vero è che con riferimento alla DIA del 28.04.2008 di cui al doc. ed alla relazione tecnica di cui al doc. 7 che si rammostrano al teste, il primo piano l'immobile di Viale Repubblica n.116 subiva la trasformazione di destinazione da magazzino commerciale a residenziale e venivano previste unità abitative; veniva ricavata una slp residenziale superiore al 25% di quella complessiva dell'immobile per poi procedere con l'innalzamento di un piano e recuperare i sottotetti precedentemente non abitativi;

16. Vero è che il Comune di Lissone, ai tempi della presentazione della pratica edilizia del 2008 prevedeva per gli immobili come quelli per cui è causa una classificazione urbanistica in zona B2 e gli interventi consentiti erano quelli di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione compreso il recupero dei sottotetti ai fini residenziali;

17. Vero è che con riferimento alle circostanze di cui al capitolo precedente la legge e la normativa comunale consentivano di procedere contestualmente al recupero del sottotetto qualora l'immobile avesse già una slp residenziale pari ad almeno il 25% di quella complessiva alla data del 31.12.2005 ovvero in forza di un titolo edilizio antecedente a tale data, ovvero ricavata a seguito del deposito di istanze edilizie antecedenti il 1.12.2005;

18. Vero è che con riferimento alle circostanze di cui al capitolo precedente, i danti causa dei convenuti con unico titolo successivo al 2005, la DIA del 28.04.2008 di cui al doc. 3 che si rammostra al teste, si procuravano il 25% di slp residenziale e domandavano contestualmente il recupero del sottotetto;

19. Vero è che il Comune di Lissone, con nota prot. 21479 del 17.5.2008 che si rammostra al teste di cui all'allegato5 della relazione dell'arch. Colombo di cui al doc. 7 prodotta con la citazione, domandava al Sig. Gelosa e alla Sig.ra Della Torre, la presentazione di "documentazione integrativa"

alla d.i.a. depositata di cui al doc. 3 cit., tra cui di “indicare su relazione tecnica-urbanistica (punto 6.2) le destinazioni d’uso in progetto secondo i parametri previsti per le zone B2” e “correggere conteggi planivolumetrici di verifica delle destinazioni d’uso commerciali e residenziali escludendo dal computo le superfici dei vani scala ai sensi dell’art. 12.4 delle NTA”;

20. Vero è che, con riferimento alle circostanze di cui al capitolo precedente, il Comune di Lissone chiedeva ai titolari della d.i.a. del 2008 di cui al doc.3 cit. che si rammostra al teste, di effettuare una verifica della slp avente già destinazione residenziale, per accertare la sussistenza della percentuale del 25% di slp per poter assentire il contestuale recupero del sottotetto;

21. Vero è che, con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti, in data 23.6.2008 i Sigg.ri Gelosa e Della Torre presentavano quanto richiesto dal Comune di Lissone come si evince dagli all. 5 e 6 del doc. 7 cit. che si rammostrano al teste;

22. Vero è che l’Arch. Crippa tecnico asseverante la d.i.a. n.19027/2008 del 29.4.2008 indicava il locale posto al piano terra del fabbricato per cui è causa e privo di partizioni interne come superficie oggetto di mutamento di destinazione d’uso da commerciale a residenziale;

23. Vero è che con riferimento alla circostanza di cui al capitolo precedente, l’Arch. Crippa prevedeva il cambio di destinazione d’uso del locale posto al piano terra del fabbricato per cui è causa e privo di partizioni interne, per la trasformazione in residenziale;

24. Vero è che con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti, i titolari della d.i.a. n. 19027/2008 di cui al doc.3 cit. che si rammostra al teste, effettuavano il pagamento del costo di costruzione correlato al cambio di destinazione da commerciale a residenziale della superficie del vano posto al piano terra del fabbricato per cui è causa, e senza partizioni interne;

25. Vero è che, con riferimento alla circostanza di cui al capitolo precedente, il Comune di Lissone percepiva dai titolari della d.i.a. n.19027/2008 gli importi corrispondenti al costo di costruzione correlato al mutamento di destinazione d’uso da commerciale a residenziale della superficie del vano posto al piano terra del fabbricato per cui è causa, e senza partizioni interne, oggetto della d.i.a. n. 19027/2008 di cui doc.3 cit., che si rammostra al teste;

26. Vero è che, con riferimento alla circostanza di cui al capitolo precedente, il Comune di Lissone ad oggi trattiene gli importi, versati dai titolari della d.i.a. n.19027/2008, corrispondenti al costo di costruzione correlato al mutamento di destinazione d’uso da commerciale a residenziale della superficie del vano posto al piano terra del fabbricato per cui è causa, e senza partizioni interne;

27. Vero è che, con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti, il recupero del sottotetto poteva avvenire comunque sulla base di istanze edilizie presentate dopo il 31.12.2005 anche per gli

immobili come quello per cui è causa che a quella data non avevano una quota di slp residenziale superiore al 25% ma solo decorsi 5 anni dall'ottenimento dell'agibilità;

28. Vero è che il Sig.ri Gelosa e Della Torre per recuperare il sottotetto contemporaneamente alla presentazione della pratica di cambio di destinazione d'uso del locale deposito sito al piano primo, avrebbero dovuto attendere almeno 5 anni dall'acquisizione dell'agibilità dell'unità immobiliare trasformata come si evince dalla DIA del 28.04.2008 di cui al doc.3 che si rammostra al teste;

29. Vero è che il Comune di Lissone ha assentito illegittimamente il recupero del sottotetto in un immobile che aveva conseguito il 25% di slp residenziale dopo il 31.12.2005 e senza attendere il decorso previsto dalla legge di 5 anni dal conseguimento dell'agibilità;

30. Vero è che come si evince dalla relazione di cui al doc. 7 che si rammostra al teste la superficie edificata di lunghezza 10,24 mt e larghezza 5 mt ha generato una superficie lorda di pavimento pari a 51 mq ed un volume di 74 mc (aventi altezza media ponderale ai fini abitabili di 2,40 mt);

31. Vero è che con riferimento alla circostanza di cui al capitolo precedente e come si evince dalla relazione di cui al doc. 7 che si rammostra al teste, sono stati edificati anche due balconi sia sul fronte strada che nel cortile interno a confine con la proprietà di Imm.re Atena per un totale complessivo di 55 mq desunti ai fini commerciali;

32. Vero è che con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti e applicato questo parametro al valore commerciale al mq pari ad €. 2.200 come si evince dalla relazione di cui al doc. 7 che si rammostra al teste, la Imm.re Atena ha patito un pregiudizio pari ad €. 121.000,00 per l'imposizione del gravame, della servitù e per la permanenza in loco delle opere di controparte in violazione delle distanze e limitazione del godimento;

33. Vero è che come si evince dalla relazione di cui al doc. 7 che si rammostra al teste, la Imm.re Atena, in assenza delle opere eseguite dalla dante causa dei proprietari odierni convenuti, avrebbe potuto realizzare unità abitative ai fini commerciali che avrebbe consentito alla società di ottenere ricavi per €. 540.000,00;

34. Vero è che, con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti e come si evince dalla relazione di cui al doc. 7 che si rammostra al teste, la Imm.re Atena avrebbe potuto recuperare il sottotetto invece non realizzato al II piano per mq 216,00 ed alienarlo per un importo di €. 2.500/mq;

35. Vero è che, con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti e come si evince dalla relazione di cui all'art. 7 e dal business plan di cui al doc. 8 che si rammostrano al teste, l'intervento programmato da Imm.re Atena ha patito degli aggravii dipendenti dalla obbligatorietà di dover predisporre la c.d. "pratica sismica", avente un costo pari ad €. 120.000,00;

36. Vero è che, con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti e come si evince dalla relazione di cui all'art. 7 che si rammostra al teste, l'intervento programmato da Imm.re Atena ha patito degli aggravii dipendenti dalla necessità di ripresentare la pratica edilizia con un costo di €. 15.000 oltre

accessori di legge e per il progettista delle opere in c.a., legge 10/91 acustica e clima con un costo di €. 12.000 oltre accessori di legge per un importo complessivo di €.34.257,60;

37. Vero è che, con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti, nell'ipotesi in cui le unità immobiliari nel tempo della vendita fossero state affittate avrebbero generato introiti per un importo pari ad €. 129.600,00 come si evince dalla relazione di cui al doc. 7 che si rammostra al teste;

38. Vero è che, con riferimento alle circostanze di cui al capitolo precedente e come si evince dalla relazione di cui al doc. 7 che si rammostra al teste, la Imm.re Atena ha tollerato e dovrà tollerare la permanenza delle illegittimità avversarie dalla edificazione fino a quando interverrà la demolizione/arretramento;

39. Vero è che con riferimento alle circostanze di cui ai capitoli precedenti i confinanti proprietari odierni convenuti hanno imposto ad Imm.re Atena una servitù e con la costruzione e precluso le vedute sia nella proiezione orizzontale che in quella verticale.

§

Si indicano come testi: (...).

Quanto alla consulenza tecnica disposta si insiste per un supplemento peritale con nomina di un tecnico esperto in materia edilizia e urbanistica per le ragioni di cui alle osservazioni alla bozza di consulenza tecnica inoltrate dal consulente di parte al CTU prima del deposito dell'elaborato finale.

La relazione tecnica viene integralmente contestata da parte attrice per le ragioni di cui alle osservazioni trasmesse dal consulente di parte e depositate dal CTU nel fascicolo telematico ovvero per essere carente ed incompleta nella risposta ai quesiti, per non aver valutato compiutamente la documentazione tecnica relativa alla causa e per essersi il CTU rimesso alle valutazioni tecniche del Comune di Lissone che è una parte in causa poiché chiamato da parte convenuta Gelosa.

Si insiste quindi affinché il quesito oggetto del supplemento tecnico della consulenza sia finalizzato a confermare, previa specifica indicazione dei mappali e subalterni per le singole rispettive violazioni e per la conseguente regolarizzazione (cfr. Doc. 3 bis), la realizzazione/sussistenza/permanenza, da parte dei convenuti o di chi per essi e/o dai loro danti causa, dei manufatti illeciti ed illegittimi oggetto di contestazione nel presente giudizio e meglio descritti in narrativa e tecnicamente risultanti anche dalla relazione dell'architetto Colombo (cfr. docc. 7-7bis) nonché il pregiudizio patito dalla Immobiliare Atena per le voci di danno specificate ut supra, ovvero sia per l'indennità di servitù, per il

mancato ricavo in ordine alla mancata vendita/affitto dei beni realizzandi dall'attrice, come risultante dai bollettini CCLAA/dai prezzi di mercato, e per la riduzione del valore commerciale degli immobili di proprietà di parte attrice.

§

Si insiste altresì per l'ordine al Comune di Lissone di esibizione in copia originale ex art. 210-213 c.p.c. di ogni documento relativo alla pratica edilizia n.19027/2008 intestata originariamente a Gelosa - Della Torre, nonché gli atti e pratiche edilizie, anche precedenti e successive alla citata d.i.a., dai quali risulterebbe la percentuale di slp avente destinazione residenziale degli immobili per cui è causa, con particolare riguardo al vano senza partizioni interne al piano terra e sottotetto, nonché l'epoca di attribuzione di detta destinazione.

Si chiede altresì l'esibizione, in copia originale ex art. 210-213 c.p.c. di ogni documento attestante il versamento degli importi corrispondenti al costo di costruzione correlato al mutamento di destinazione d'uso da commerciale e residenziale della superficie del vano posto al piano terra del fabbricato per cui è causa, e senza partizioni interne, oggetto della d.i.a. n. 19027/2008.

§

IN OGNI CASO

- si dichiara di non accettare il contraddittorio sulle domande nuove proposte dalle parti oltre i termini di legge ed in violazione del contraddittorio e delle norme di legge;*
- con vittoria di spese e competenze di lite, ivi compreso il rimborso forfettario”.*

PER GIUSEPPE GELOSA

“In via pregiudiziale di rito

-accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione del giudice ordinario, indicando la giurisdizione del giudice amministrativo ex art. 59 l 69/2009;

In via pregiudiziale di rito in subordine

Nella denegata e non creduta ipotesi in cui non venga accolta la richiesta di difetto di giurisdizione sopra formulata, disponga la sospensione del presente giudizio sino alla definizione della vertenza promossa avanti al TAR

In via pregiudiziale di rito: *dichiarare la carenza di legittimazione passiva in capo all'odierno convenuto non essendo ammissibile la domanda di demolizione e riduzione in pristino formulata da Atena Imm.re*

Nel merito in via principale: *accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda di demolizione e riduzione in pristino formulata da Atena immobiliare per tutti i motivi indicati in atti.*

Nel merito in via principale: rigettare tutte le domande formulate da Imm.re Atena in quanto infondate sia in fatto che in diritto per tutti i motivi indicati in atti

- Condannare Atena Imm.re ex art. 96 c.p.c con ogni conseguente statuizione.

Nel merito in via principale: rigettare tutte le domande svolte nei confronti del Sig. Gelosa Giuseppe quale terzo chiamato perché infondate sia in fatto che in diritto.

Nel merito in via subordinata: nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento anche parziale delle domande formulate dall'Atena Imm.re dichiarare il Comune di Lissone, l'Arch. Crippa Massimiliano e la Edilcase srl per quanto di loro spettanza tenuti a mantenere indenne e manlevare il Sig. Gelosa Giuseppe dalle pretese formulate in suo danno dall'Atena Imm.re ed eventualmente accolte dall'odierno Tribunale adito.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa?.

PER LARA COLOMBO, MARCO CONFORTI, RAFFAELE MAURO, SEBASTIANO MAURO, CONDOMINIO SITO IN LISSONE VIALE DELLA REPUBBLICA N. 116, GIUSEPPE CHIERCHIA, ADELIA SALA, ROSALIA MARGIOTTA, LUIGI MARTINELLI, e MARCO BRIOSCHI

“Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, attesa la narrativa che precede ed alla stregua delle risultanze istruttorie, così giudicare:

in via preliminare e pregiudiziale: espungere dal fascicolo di causa l'inammissibile ed infondata istanza attorea del 29.03.2023

in via principale e nel merito: respingere le domande tutte proposte dall'Immobiliare Atena srl perché improcedibili, irricevibili, inammissibili ed infondate in fatto ed in diritto

in via subordinata: nella subordinata e denegata ipotesi di accoglimento totale e parziale delle domande attoree accertare e dichiarare che il Comune di Lissone, la Edilcase srl, l'arch. Massimiliano Crippa ed il sig. Giuseppe Gelosa, anche in solido tra di loro, sono tenuti a garantire e manlevare tutti i convenuti da ogni pretesa e domanda della società attrice e debbono essere condannati anche in solido tra di loro a risarcire i predetti danni tutti subiti dai convenuti per effetto dell'accoglimento delle domande attoree e della conseguente demolizione parziale dell'edificio condominiale, nonché a pagare tutti gli altri danni patiti e patienti dai convenuti in relazione alle domande tutte proposte dalla società attrice nonché ad anticipare ed a farsi carico direttamente di tutti i costi ed oneri di qualsiasi genere relativi a tutti gli interventi di modifica e ripristino dell'edificio condominiale per l'importo complessivo che sarà determinato in corso di causa e – comunque – a pagare in favore della società attrice direttamente in vece degli stessi convenuti quanto quest'ultimi vengano condannati a pagare in favore della società attrice stessa a qualunque titolo

in via istruttoria: confermare le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata, con ferma opposizione ad ogni istanza avversaria di rinnovazione delle opposizioni peritali

in ogni caso:

a) spese, diritti ed onorari rifusi, con rifusione anche del contributo unificato versato per la chiamata dei terzi, nonché con condanna della società attrice a rifondere direttamente a tutti i terzi chiamati le spese e gli onorari di lite da quest'ultimi sopportati, in quanto chiamati in lite dai convenuti per doverosa e necessaria conseguenza dell'atto di citazione principale,

b) condannare Immobiliare Atena srl ex art. 96 cpc al risarcimento di tutti i danni per lite temeraria e per prosecuzione di lite temeraria per l'importo di euro 459.800 – somma corrispondente al valore di vendita del plesso immobiliare di sua proprietà indicato nell'atto notarile del 27.12.2022, necessario per reintegrare il patrimonio societario venuto a mancare – o per la maggior somma accertanda in corso di causa

c) ancora condannare Immobiliare Atena srl ex art. 96 cpc al risarcimento di tutti i danni per lite e per difesa temeraria in relazione all'inammissibile ed infondata istanza del 29.03.2023 per l'ulteriore importo di euro 10.000 o per la diversa somma accertanda in corso di causa

d) condannare Immobiliare Atena srl al pagamento in favore del Ministero della Giustizia della sanzione di 5.000 euro ex art. 96 comma 4 cpc

e) trasmettere copia di tutto il fascicolo di causa alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Monza affinché voglia verificare se nella condotta dei sigg.ri Davide Scravaglieri e Gaetano Scravaglieri legali rappresentanti ed amministratori della società Immobiliare Atena srl e della società Madava Costruzioni srl siano ravvisabili condotte penalmente rilevanti, con riserva di costituirsi parte civile nei loro confronti nel caso di loro rinvio a giudizio”.

PER FEDERICO FLORIDI

“Voglia l'Illustrissimo Giudice adito del Tribunale di Monza, contrariis reiectis, così giudicare:

IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO:

rigettare le domande tutte proposte dall'Immobiliare Atena S.r.l. siccome completamente infondate in fatto e in diritto per tutte le motivazioni esposte in atti;

condannare, ai sensi dell'art. 96, comma 1 c.p.c., l'Immobiliare Atena S.r.l. al risarcimento dei danni - da liquidarsi d'ufficio anche in via equitativa - in favore del Signor Federico Floridi per aver la stessa agito in giudizio con mala fede e colpa grave.

Con vittoria delle spese di lite, ivi compresi il rimborso delle spese generali, C.P.A. e I.V.A. come per legge.

IN VIA SUBORDINATA E NEL MERITO:

nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle domande attoree, dichiarare Edilcase S.r.l. in liquidazione, l'architetto Massimiliano Crippa e il Comune di Lissone tenuti, ognuno in forza del proprio titolo di responsabilità così come indicato in atti, a manlevare il Signor Federico Floridi da ogni e qualsivoglia pregiudizio derivante dalle domande proposte nel presente giudizio, con richiesta di pagamento diretto in favore dell'Immobiliare Atena S.r.l.

Con vittoria delle spese di lite, ivi compresi il rimborso delle spese generali, C.P.A. e I.V.A. come per legge.

IN VIA RICONVENZIONALE TRASVERSALE:

nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle domande attoree, dichiarare il Signor Giuseppe Gelosa tenuto, in forza del proprio titolo di responsabilità così come indicato in atti, a manlevare il Signor Federico Floridi da ogni e qualsivoglia pregiudizio derivante dalle domande proposte nel presente giudizio, con richiesta di pagamento diretto in favore dell'Immobiliare Atena S.r.l.

Con vittoria delle spese di lite, ivi compresi il rimborso delle spese generali, C.P.A. e I.V.A. come per legge”.

PER MARTINA CRESPI

“Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, attesa la narrativa che precede ed alla stregua delle risultanze istruttorie, così giudicare:

in via pregiudiziale di rito: accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione del giudice ordinario adito dalla società attrice, sussistendo la giurisdizione del giudice amministrativo TAR Lombardia sulle domande tutte proposte

in via pregiudiziale di rito, in subordine: nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto dell'eccezione pregiudiziale di difetto di giurisdizione, ordinare la sospensione del presente giudizio sino alla definizione della vertenza proposta da Immobiliare Atena srl davanti al TAR Lombardia

in via principale e nel merito: respingere tutte le domande della società attrice e tutte le domande di garanzia svolte dalla convenuta sig.ra Lara Colombo contro la sig.ra Martina Crespi perché inammissibili ed infondate

in via subordinata: nella subordinata e denegata ipotesi di accoglimento totale e parziale delle domande attoree accertare e dichiarare che il Comune di Lissone, l'arch. Massimiliano Crippa, il sig. Giuseppe Gelosa e la società Edilcase in liquidazione s.r.l., anche in solido tra di loro, sono tenuti a garantire e manlevare la sig.ra Martina Crespi da ogni pretesa e domanda avversaria e vengano condannati a risarcire i predetti danni tutti subiti per effetto dell'accoglimento delle domande attoree e della conseguente demolizione parziale dell'edificio condominiale e della condanna al pagamento di

altri danni nella somma che potrà quantificarsi in corso di causa e, comunque, a pagare direttamente alla società attrice in vece della sig.ra Martina Crespi quanto quest'ultimi vengano condannati a pagare in favore della società attrice stessa a qualunque titolo;

in via istruttoria: riservata ogni istanza

in ogni caso: spese, diritti ed onorari rifusi, con rifusione anche del contributo unificato versato per la chiamata dei terzi, nonché con condanna della società attrice a rifondere direttamente a tutti i terzi chiamati le spese e gli onorari di lite da quest'ultimi sopportati, in quanto chiamati in lite dai convenuti per doverosa conseguenza dell'atto di citazione principale, con ulteriore condanna della società attrice, ex art. 96 del C.p.c., al risarcimento dei danni per lite temeraria in misura ritenuta di giustizia e/o al pagamento di una somma equitativamente determinata”.

PER L'ARCH. MASSIMILIANO CRIPPA

“Voglia l'Ill.mo Giudice Adito, ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa, così giudicare
IN VIA PRELIMINARE

1) Accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore del giudice amministrativo;

IN VIA PRELIMINARE SUBORDINATA

2) Nella denegata ipotesi di mancato accoglimento dell'eccezione preliminare di cui sopra, disporre la sospensione del presente giudizio ex art. 295 c.p.c.;

IN VIA PRELIMINARE ULTERIORMENTE SUBORDINATA

3) Accertare e dichiarare il difetto di legittimazione attiva e di interesse ad agire dell'Immobiliare Atena srl ex art. 100 c.p.c. e per l'effetto rigettare le avverse domande;

IN VIA PRINCIPALE

4) Accertare e dichiarare l'intervenuta decadenza e prescrizione attorea ex art. 1171 c.c. e per l'effetto dichiarare l'inammissibilità, improcedibilità e/o come meglio delle domande ex adverso promosse;

5) In denegata ipotesi di non accettazione del punto che precede, accertare e dichiarare l'intervenuta prescrizione del diritto attoreo ex art. 2947 c.c. per i motivi espressi in atti e per l'effetto rigettare le avverse domande;

6) Nel caso di rigetto di quanto sopra, rigettarsi le domande formulate dall'attrice in quanto infondate in fatto e in diritto per tutte le motivazioni esposte nel presente atto;

IN VIA SUBORDINATA

7) Nella davvero non creduta ipotesi di accoglimento anche parziale delle avverse domande, condannare il Comune di Lissone a tenere indenne e manlevare l'Arch. Crippa da qualsiasi pretesa delle altre parti in causa, condannandolo al pagamento diretto in favore delle stesse;

8) *In denegata ipotesi di mancato accoglimento delle conclusioni che precedono e previa idonea attività istruttoria, condannarsi l'Arch. Crippa limitatamente ai danni strettamente connessi all'attività posta in essere dallo stesso, espunte le voci di danno non provati;*

IN VIA ISTRUTTORIA

9) *Si chiede ammettersi prova per testi sulle seguenti circostanze precedute dalla locuzione "vero che":*

1) *il legale rappresentante della Immobiliare Atena srl riferiva che i costi per l'esecuzione del recupero del sottotetto presso il proprio immobile erano eccessivamente onerosi?*

2) *il legale rappresentante della Immobiliare Atena srl decideva di soprassedere alla prosecuzione della pratica edilizia di recupero del sottotetto a fini abitativi?*

Si indica come teste: Geom. Andrea Carraretto (CF. CRRNDR70M28D286Y), con studio professionale in 20851 Lissone (MB), Via Collodi, n. 20.

Ci si oppone sin da ora all'ammissione delle avverse istanze istruttorie e, in caso di ammissione, si chiede di venire ammessi a prova contraria.

IN OGNI CASO

10) *Spese diritti e onorari di causa interamente rifiusi?*

PER CATERINA CARIOTI

"Voglia l'Ill.mo Giudice adito, contrariis reiectis, così giudicare:

in via pregiudiziale di rito: accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione del Giudice Ordinario adito dalla società attrice Immobiliare Atena Srl, sussistendo, nel caso di specie, la giurisdizione del Giudice Amministrativo (TAR Lombardia) sulle domande proposte;

in via pregiudiziale di rito, in subordine: nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto dell'eccezione pregiudiziale di difetto di giurisdizione del Giudice Ordinario in favore del Giudice Amministrativo, ordinare la sospensione del presente giudizio sino alla definizione della vertenza proposta da Immobiliare Atena Srl davanti al TAR Lombardia;

in via pregiudiziale di rito: respingere tutte le domande svolte dalla Immobiliare Atena Srl per difetto di interesse ad agire ai sensi e per gli effetti dell'art. 100 c.p.c., per tutti i motivi in fatto ed in diritto esposti in narrativa;

in via preliminare di merito: accertare e dichiarare l'avvenuta prescrizione del diritto dell'Immobiliare Atena Srl al risarcimento dei danni per decorso del termine ai sensi dell'art. 2947 c.c., per tutti i motivi in fatto ed in diritto esposti in narrativa;

IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO:

respingere tutte le domande svolte da Immobiliare Atena Srl in quanto infondate in fatto e in diritto, oltre che indimostrate, per tutte i motivi esposti in atti e la documentazione allegata;

condannare, ai sensi dell'art. 96, comma 1 c.p.c., Immobiliare Atena S.r.l. al risarcimento di tutti i danni - da liquidarsi d'ufficio anche in via equitativa - in favore della sig.ra Caterina Carioti per aver la stessa agito in giudizio con mala fede e colpa grave, tenuto conto delle circostanze documentali emerse solo successivamente alla chiusura della fase istruttoria;

respingere e tutte le domande di garanzia/manleva svolte dai convenuti - attori signori Raffaele e Sebastiano Mauro nei confronti della sig.ra Caterina Carioti perché inammissibili, infondate ed indimostrate, carenti dei presupposti di legge, per tutti i motivi in fatto ed in diritto esposti in narrativa, stante l'assenza di alcuna istruttoria sul punto;

in via riconvenzionale subordinata nel merito e trasversale:

nella denegata e non creduta ipotesi in cui dovessero essere accolte totalmente e/o anche solo parzialmente le domande proposte dalla Immobiliare Atena Srl e/o dai signori Raffaele Mauro e Sebastiano Mauro nei confronti della sig.ra Caterina Carioti, dichiarare il Sig. Gelosa Giuseppe, il Comune di Lissone, l'Arch. Crippa Massimiliano, Edilcase srl in liquidazione – in solido tra loro e per quanto di rispettiva spettanza, per tutti i titoli e i motivi esposti in narrativa –, tenuti a mantenere indenne ed integralmente manlevata la sig.ra Caterina Carioti da ogni pretesa e/o domanda avversaria formulata in suo danno dalla Immobiliare Atena Srl e/o dai signori Raffaele e Sebastiano Mauro e, per l'effetto, condannare il Sig. Gelosa Giuseppe, il Comune di Lissone, l'Arch. Crippa Massimiliano e Edilcase srl in liquidazione, in solido tra loro e per quanto di propria rispettiva spettanza, per tutti i titoli e i motivi esposti in narrativa, a risarcire i tutti i danni subiti e subendi dalla sig.ra Caterina Carioti per effetto i) dell'accoglimento delle domande della Immobiliare Atena Srl e di quelle dei signori Sebastiano e Raffaele Mauro e (ii) della eventuale condanna al pagamento di tutti i danni subiti e subendi dall'attrice e dai convenuti sig.ri Sebastiano e Raffaele Mauro in conseguenza della presente causa, nella somma che sarà quantificata dal Giudice, in corso di causa anche in via equitativa ex art. 1226 c.c., ordinando e/o comunque disponendo al Sig. Gelosa Giuseppe, al Comune di Lissone, all'Arch. Crippa Massimiliano e a Edilcase srl in liquidazione, in solido tra loro e per quanto di propria rispettiva spettanza, a pagare direttamente alla società attrice Immobiliare Atena Srl e/o ai Signori Sebastiano e Raffaele Mauro, in luogo della sig.ra Caterina Carioti, tutto quanto la sig.ra Caterina Carioti e/o i signori Sebastiano e Raffaele Mauro dovessero essere condannati rispettivamente a pagare, a qualunque titolo, in favore dei sig.ri Sebastiano e Raffaele Mauro e della Immobiliare Atena Srl.

in via istruttoria:

confermare le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata, con conseguente rigetto di ogni ulteriore istanza istruttoria, quale integrazione di CTU, escussione testimoniale, che dovesse essere eventualmente ex adverso richiesta.

in ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari tutti del presente giudizio e del procedimento di mediazione, oltre IVA e CPA e rimborso forfetario 15% come per legge, con condanna della società Immobiliare Atena Srl e/o dei signori Sebastiano e Raffaele Mauro, a rifondere direttamente alla sig.ra Caterina Carioti tutte le spese e gli onorari di lite dalla stessa sopportati e/o sopportandi per la presente causa, comprese quelle per l'espletata CTU".

PER IL COMUNE DI LISSONE

"Voglia l'Ill.mo Giudice Adito del Tribunale di Monza, ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa, così giudicare

In via pregiudiziale

Sospendere il presente giudizio in attesa della pronuncia del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia nel ricorso rubricato al numero di ruolo 2201/2020, promosso avverso il provvedimento di rigetto della richiesta di annullamento del titolo edilizio.

Nel merito

Accertare e dichiarare la legittimità della DIA edilizia in base alla normativa regolamentare ed urbanistica del Comune di Lissone vigente all'atto della presentazione della stessa, come confermato dalla CTU espletata in corso di causa;

per l'effetto, accertata e dichiarata l'assenza di responsabilità del Comune di Lissone, respingere le tutte le domande avanzate nei confronti del Comune di Lissone sia da parte dei convenuti che hanno richiesto la chiamata in causa dello stesso, che da parte degli altri soggetti in causa, convenuti e terzi chiamati, in quanto infondate in fatto ed in diritto;

In via subordinata

nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale della domanda dell'attore, accertare e dichiarare la natura di atto privato della DIA, con conseguente piena e totale responsabilità del tecnico asseverante in ordine a quanto dichiarato agli atti della richiesta di rilascio del titolo edilizio e con rigetto delle domande di accertamento della responsabilità del Comune di Lissone in quanto infondata in fatto ed in diritto;

per l'effetto respingere la richiesta di risarcimento del danno nei confronti del Comune di Lissone;

in ogni caso

respingere la richiesta di risarcimento del danno, in quanto infondata, stante la piena legittimità del titolo edilizio, ed in ogni caso priva di adeguato supporto nei presupposti richiesti dall'articolo 2043

c.c. sia dell'elemento soggettivo che del nesso causale e del concreto e reale danno ascrivibile a fatto e colpa del Comune di Lissone, oltre che essere riferita a voci di danno ascrivibili alla sfera soggettiva della società attrice come già esposto nelle difese depositate agli atti.

In estremo subordine

Nella non creduta ipotesi di accertamento della responsabilità da parte del Comune di Lissone e di rigetto delle domande svolte dal Comune di Lissone, disporre la liquidazione delle voci di danno esposte dalle parti secondo un criterio equitativo.

In via istruttoria

Ci si oppone alla ammissione di ulteriori prove testimoniali in quanto ininfluenti rispetto agli accertamenti di natura tecnica compiuti dal CTU nominato dal Giudice, che appaiono completi ed esaustivi senza necessitare di ulteriori supplementi, come richiesto dagli attori all'udienza del 13 febbraio 2023.

In ogni caso ci si oppone a qualsiasi richiesta di disporre supplementi di istruttoria con una nuova CTU in quanto non rilevanti ma unicamente tesi a duplicare accertamenti istruttori già compiuti.

Coi si rende disponibili a qualsiasi produzione che l'Il.mo Giudice dovesse ritenere necessaria rilevando l'irrilevanza della richiesta di esibizione ex articolo 210 -213 c.p.c. formulata dagli attori.

Con vittoria di spese diritti ed onorari di causa, oltre al rimborso del costo sostenuto dal Comune di Lissone per la nomina del Consulente Tecnico di parte Arch Carlo Luigi Gelosa, pari a €. 1.522,56 comprensivo di contributo previdenziale ed IVA”.

IN FATTO

Immobiliare Atena s.r.l. ha convenuto in giudizio il Condominio sito in Lissone, viale della Repubblica n. 116 nonché tutti i condomini in proprio e, premettendo di essere proprietaria di alcune unità immobiliari site “in fregio” al viale della Repubblica, al NCEU del medesimo Comune individuate al foglio 36, mappale 136, subalterni da 711 a 719, tutte confinanti con gli immobili facenti parte del Condominio i quali, edificati da Edilcase s.r.l., insistevano sul foglio 36, mappale 220, subalterni da 714 a 732, oltre a quelli n. 101, 702, 703, 704, 707 e 713, e deducendo che i beni confinanti erano stati oggetto di un intervento edilizio originato con DIA prot. n. 19027 del 28.04.2008 presentata da Giuseppe Gelosa e Maria Della Torre, che prevedeva la trasformazione funzionale di parte del piano primo, da magazzino commerciale in residenziale, e, contestualmente, il recupero abitativo del sottotetto esistente ai sensi degli artt. 63 e seg. della legge della regione Lombardia n. 12/2005, con realizzazione *ex novo* dei volumi residenziali, lamentando l'intervenuta violazione delle distanze legali tra costruzioni ed il mancato rispetto, ai fini della legittimità del recupero, della percentuale di S.L.P. e

delle tempistiche previste dalla legge regionale a decorrere del rilascio dell'agibilità a cura della P.A., li ha convenuti in questa sede chiedendo, nell'ordine:

- l'abbattimento, l'arretramento e/o la riduzione in pristino, a cura e spese degli obbligati, delle opere realizzate, nessuna esclusa, in violazione delle distanze legali minime tra fabbricati e/o dai confini, ponendo a loro carico ogni incombente, anche di natura amministrativa, civile ed edile necessario per la regolarizzazione dei manufatti nel rispetto dei propri diritti
- il risarcimento di tutti i danni subiti per la lesione del proprio diritto di proprietà, avendo dovuto tollerare l'imposizione di una servitù sul proprio fondo e, dunque, la permanenza delle opere edificate ad una distanza irregolare con conseguente limitazione di godimento e "*diminuzione temporanea del valore della propria proprietà*", il tutto quantificato in € 121.000,00, ovverosia pari al valore della porzione immobiliare edificata in spregio al proprio diritto;
- il risarcimento del danno patrimoniale subito a seguito dell'impossibilità, causata dall'edificazione dei sottotetti confinanti, di sopraelevare a propria volta l'immobile acquistato, che ha quantificato in € 540.000,00, ovverosia pari al prezzo medio a mq. di € 2.500,00 moltiplicato mq. 216 di superficie complessiva del sottotetto che non era stato possibile realizzare;
- il risarcimento del danno patrimoniale subito per essere stata costretta a ripresentare la pratica edilizia, quantificato in € 15.000,00 per la ripresentazione della pratica e in € 12.000,00 per il costo del progettista delle opere in cemento armato, acustico e clima ai sensi della legge n. 10/1991, a cui aggiungere in entrambi i casi gli oneri di legge;
- il risarcimento del danno patrimoniale subito nel caso in cui, piuttosto che alienare gli alloggi, li avesse locati a terzi, quantificato nella somma di € 129.600,00 calcolata per 24 mesi secondo i prezzi medi di locazione della zona interessata;
- il risarcimento del danno patrimoniale subito per essere stata costretta a tollerare la permanenza della costruzione dalla data di edificazione sino a quella della demolizione/arretramento, quantificato in via puramente equitativa nella somma di € 10.000,00 per ciascun anno.

A seguito della notifica dell'atto di citazione si sono costituiti tutti i soggetti evocati in giudizio, gran parte dei quali con separate comparse, seppur difesi dal medesimo difensore, verosimilmente stante la non perfetta identità delle relative posizioni soggettive.

Il primo a costituirsi è stato Giuseppe Gelosa, sottoscrittore della DIA del 2008, il quale ha eccepito, preliminarmente, il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore di quello amministrativo nella misura in cui Immobiliare Atena aveva agito in giudizio richiedendo l'abbattimento, la demolizione e/o la riduzione in pristino delle opere asseritamente illegittimamente edificate a seguito

dell'invalidità degli atti amministrativi rilasciati in favore della società costruttrice/venditrice, potendo il giudice ordinario al più disapplicare l'atto amministrativo ritenuto illegittimo ma non anche annullarlo, ovvero in subordine, la sospensione necessaria del presente giudizio in attesa della definizione di quello amministrativo instaurato dalla stessa attrice innanzi al T.A.R. Lombardia al fine di ottenere l'annullamento della nota emessa in data 22.10.2020 con il Comune di Lissone aveva definito il procedimento da quest'ultima attivato con istanza del 15.09.2020 al fine di reprimere gli asseriti abusi edilizi posti in essere sull'immobile di viale della Repubblica n. 116.

Nel merito, ha eccepito che l'edificio su cui sorgeva il Condominio di viale Della Repubblica era preesistente e costruito in aderenza all'edificio confinante, oggi di proprietà di Immobiliare Atena s.r.l., con conseguente applicabilità sia dell'art. 44 del nuovo Regolamento Edilizio Comunale che dell'art. 13.1 del Piano regolatore Generale, che prevedevano, il primo, che: *"E' sempre consentito senza convenzione il sopralzo di un piano abitabile o non abitabile di un edificio preesistente sul confine, anche quando il sopralzo eccede la sagoma dell'edificio di minor altezza massima posti dal P.R.G."*, e del pari, il secondo, che *"E' sempre consentito senza convenzione il sopralzo di 1 piano abitabile o non abitabile di un edificio preesistente sul confine, anche quanto il sopralzo eccede la sagoma dell'edificio di minor altezza e dove sussista parziale aderenza tra due edifici a confine, purché nei limiti di altezza massima posti dal P.R.G."*, non essendo, di contro, applicabile l'art. 9 D.M. n. 1444/1968 in quanto il muro perimetrale del piano sottotetto era stato edificato in aderenza e in sopralzo, eccedendo la sagoma dell'edificio confinante di proprietà di Immobiliare Atena, essendo per di più cieco e non finestrato, con conseguente piena legittimità di tutto quanto realizzato.

Ha contestato, inoltre, la fondatezza delle domande risarcitorie proposte nei propri confronti, deducendo essere stata l'attrice a rinunciare alle pratiche edilizie presentate originariamente in Comune ai fini del recupero dei propri sottotetti e che i maggiori costi di progettazione tecnica asseritamente sostenuti si sarebbero comunque resi necessari per ripresentare la pratica edilizia, non essendo valido il titolo precedentemente presentato per la tipologia di intervento richiesto, così come comunicole dal Comune di Lissone.

Infine, nell'ipotesi di accoglimento, anche solo parziale, delle domande proposte, ha chiesto differirsi la prima udienza di trattazione al fine di convenire in giudizio il Comune di Lissone, avendo *"assentito alla formazione ed efficacia della DIA n. 19027 del 28.04.2008 e DIA 19465 del 23.04.2010"*, l'arch. Massimiliano Crippa, progettista e direttore dei lavori relativamente alle medesime pratiche edilizie, ed Edilcase s.r.l. in liquidazione, responsabile dell'attività di edificazione.

Si sono separatamente costituiti - seppur tutti rappresentati dal medesimo difensore - Lara Colombo, Marco Conforti, Raffaele Mauro, Sebastiano Mauro, il Condominio di viale della Repubblica n. 116 ed

i singoli condomini, Giuseppe Chierchia, Adelia Sala, Rosalia Margiotta, Luigi Martinelli e Marco Brioschi i quali hanno eccepito, nell'ordine:

- l'inammissibilità delle domande risarcitorie proposte nei propri confronti in quanto contrarie a buona fede e tali da manifestare un chiaro abuso del diritto e del processo, ben potendo l'attrice costruire, anche senza convenzione, in aderenza al muro cieco regolarmente edificato ma avendo rinunciato, per mera convenienza economica, alle pratiche edilizie originariamente presentate;
- l'applicabilità al caso di specie sia dell'art. 44 del nuovo Regolamento Edilizio Comunale che dell'art. 13.1 del Piano regolatore Generale;
- la persistente regolarità, pur nella denegata ipotesi di irregolarità del sottotetto abitabile realizzato, del muro cieco sopralzato sul confine in quanto effettuato nell'esercizio di un diritto soggettivo riconosciuto dalle norme regolamentari integrative dell'art. 873 c.c., contro il quale l'attrice avrebbe sempre potuto costruire in aderenza ai sensi dell'art. 877 c.c.;
- la facoltà dei proprietari di ciascun singolo immobile, già a decorrere dal 29.12.2015, ovvero sia a distanza di cinque anni dall'ottenimento dell'agibilità del fabbricato per silenzio assenso, di poter recuperare a fini abitativi la porzione di sottotetto edificata con conseguente eventuale mera irregolarità di quanto realizzato che, avendo perso ogni residua lesività a seguito del decorso del tempo, non avrebbe mai potuto essere sanzionato con la chiesta demolizione per arretramento;
- l'intervenuta prescrizione del diritto al risarcimento del danno per equivalente in quanto, essendo l'attrice divenuta proprietaria dell'immobile in data 30.12.2014, siccome l'edificio confinante già si presentava da tempo, al più tardi a decorrere dal 28.10.2010, data della comunicazione di fine lavori e di inoltro della pratica di agibilità per l'intero complesso, nella medesima attuale conformazione strutturale, il termine prescrizionale quinquennale previsto dall'art. 2947 c.c. era venuto a scadere il 27.10.2015;
- il difetto di legittimazione attiva e di interesse della società attrice a proporre le domande risarcitorie, essendo il danno insorto nel periodo in cui gli immobili erano ancora di proprietà del proprio *dante causam* e non avendo il venditore espressamente ceduto i diritti che gli sarebbero derivati da un'eventuale lite *proponenda* nei riguardi della proprietà confinante;
- la mancata specifica dimostrazione dei danni subiti stante l'allegazione di voci assai generiche e non sopportate né dall'evidenza del nesso causale sussistente con le opere poste in essere né, tantomeno, dall'esatta quantificazione del pregiudizio asseritamente subito in conseguenza di ciò.

In subordine al mancato rigetto delle domande attoree, hanno chiesto anch'essi differirsi la prima udienza di trattazione al fine di convenire in giudizio Edilcase s.r.l. in liquidazione, l'arch. Massimiliano Crippa, il Comune di Lissone e, per di più, Giuseppe Gelosa, il quale aveva alienato parte del complesso edilizio a Edilcase s.r.l., committente delle opere realizzate in esecuzione del progetto predisposto dall'arch. Massimiliano Crippa, che ne aveva anche curato la direzione dei lavori.

Si è separatamente costituita Antonella Resnati, anch'ella per mezzo del medesimo difensore, Avv. Umberto Grella, avanzando le medesime allegazioni sopra riportate ed insistendo per la chiamata in giudizio dei medesimi soggetti.

Si è, poi, costituito Federico Floridi eccependo, nel merito, l'erronea interpretazione del disposto di cui all'art. 63, comma 2, della legge regionale n. 12/2005, funzionale alla promozione del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici a condizione di una S.L.P. residenziale pari ad almeno il 25% di quella complessiva, così come pacificamente avvenuto nel caso di specie in quanto, da un lato, il proprio immobile era stato edificato nell'anno 1965 e, quindi, prima del 31 dicembre 2005, e, dall'altro, la percentuale minima del 25% di S.L.P. residenziale era stata ottenuta con il contestuale cambio di destinazione d'uso del magazzino commerciale posto al piano primo e, a seguito della presentazione della D.I.A. Prot. n. 19027 del 28 aprile 2008, il Comune di Lissone nulla aveva eccepito al riguardo, essendosi limitato a richiedere, in data 17 maggio 2008, la mera correzione dei “[...] conteggi planivolumetrici di verifica delle destinazioni commerciali e residenziali escludendo dal computo le superfici dei vani scala ai sensi dell'art. 12.4 delle N.T.A. [...]”. Ha eccepito, inoltre, la mancata violazione delle distanze legali tra costruzioni in quanto, da un lato, l'art. 64, comma 2, della legge regionale n. 12/2005 aveva classificato il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d), *rectius* ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) D.P.R. 380/2001, con conseguente possibilità di incremento volumetrico anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana, e, dall'altro, l'art. 873 c.c. avrebbe potuto trovare applicazione soltanto con riguardo a costruzioni su fondi finitimi non aderenti, essendo, pertanto, in tale ultimo caso legittima la sopraelevazione effettuata in aderenza sopra la verticale della costruzione preesistente.

In subordine al mancato rigetto delle domande attoree, ha chiesto anch'egli differirsi la prima udienza al fine di convenire in giudizio Edilcase s.r.l. in liquidazione, l'arch. Massimiliano Crippa, il Comune di Lissone e Giuseppe Gelosa.

Si è costituita Martina Crespi eccependo, a propria volta:

- il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore di quello amministrativo, l'azione risarcitoria proposta avendo ad oggetto il pregiudizio derivante da un atto amministrativo definitivo per difetto di tempestiva impugnazione e non potendo il giudice ordinario esercitare un sindacato diretto sull'atto in quanto tipica funzione del giudice amministrativo in sede di giurisdizione esclusiva in materia urbanistica ex art. 133 del d. lgs. 104/2010;
- la sospensione necessaria del giudizio ai sensi dell'art. 295 c.p.c. stante la pregiudizialità del giudizio amministrativo instaurato dall'attrice rispetto alla presente azione risarcitoria;
- l'infondatezza nel merito di tutte le domande proposte nei propri confronti per tutto quanto già dedotto ed eccepito nelle comparse di risposta precedentemente depositate e sopra analizzate.

Quanto, poi, ai danni richiesti da Lara Colombo a proprio carico nella qualità di venditrice dell'immobile, ha eccepito l'insussistenza di una propria responsabilità colposa, nulla sapendo e nulla potendo immaginare in merito alle pretese irregolarità asseritamente imputabili al costruttore dell'edificio nel periodo compreso tra gli anni 2008 e 2010, chiedendo anch'essa in subordine di essere manlevata e garantita dall'arch. Massimiliano Crippa per eventuali errori commessi nella qualità di progettista/asseveratore e direttore dei lavori, dal Comune di Lissone, a causa del mancato esercizio del controllo edilizio su una pratica asseritamente irregolare, e da Giuseppe Gelosa, per aver presentato e fatto approvare pratiche edilizie asseritamente irregolari.

Differita la prima udienza, peraltro ripetutamente a fronte delle innumerevoli chiamate di terzo progressivamente effettuate, si è costituito l'arch. Massimiliano Crippa aderendo anch'egli alle eccezioni di difetto di giurisdizione, sospensione necessaria del giudizio, prescrizione, difetto di legittimazione attiva e carenza di interesse ad agire già precedentemente articolate dalle altre parti costituite.

Nel merito, ha contestato ogni propria responsabilità progettuale e/o esecutiva eccependo il rispetto di quanto previsto dall'art. 63 della legge regionale n. 12/2005, il quale non vietava affatto di eseguire un contestuale parziale cambio d'uso - come nel caso in oggetto - dell'immobile per raggiungere la soglia del 25%, avendo la normativa quale unico scopo quello di far recuperare il sottotetto di fabbricati che già avevano - o che contemporaneamente avrebbero acquistato - la quota di superfici residenziali all'interno di edifici che potessero garantire le condizioni di vivibilità richieste dalla legge, implicitamente vietando il recupero residenziale solo a quegli edifici aventi destinazione commerciale.

Quanto alla dedotta violazione delle distanze previste dall'art. 9 del d. m. n. 1444/1968 e dall'art. 873 c.c., ha eccepito l'irrilevanza della prima norma in quanto applicabile ai soli edifici frontali e non a quelli costruiti in aderenza e l'avvenuto rispetto sia dell'art. 44 del nuovo Regolamento Comunale sia dell'art. 13 del piano regolatore generale.

Ha contestato, infine, la fondatezza anche nel *quantum* delle domande risarcitorie proposte nei propri confronti e, nell'ipotesi di soccombenza anche in ordine alle chiamate in manleva esercitate dagli altri convenuti, ha chiesto di essere tenuto indenne dal Comune di Lissone, essendosi scrupolosamente attenuto alla normativa comunale all'epoca vigente.

Si è costituita Caterina Carioti eccependo la propria totale estraneità sia alle domande proposte dall'attrice, peraltro infondate per tutte le ragioni già esposte dagli altri convenuti a cui ha aderito, sia, conseguentemente, alla chiamata in manleva effettuata dai sig.ri Mauro, avendo alienato a questi ultimi la propria porzione immobiliare in data 14 giugno 2017 ed avendola a propria volta acquistata con atto notarile del 21.01.2011 da Giuseppe Gelosa, da cui aveva ricevuto tutte le garanzie di legge in ordine alla relativa conformità urbanistica/edilizia.

Ha insistito, pertanto, per il rigetto integrale delle domande proposte nei propri confronti e, nella denegata ipotesi di accoglimento, totale o anche solo parziale, ha chiesto dichiararsi Giuseppe Gelosa, Edilcase s.r.l. in liquidazione, il Comune di Lissone e l'arch. Massimiliano Crippa, ciascuno per quanto di rispettiva spettanza, tenuti a tenerla indenne ed a manlevarla da ogni pretesa, condannandoli a risarcirle tutti i danni subiti e *subendi*.

Si è costituito, da ultimo, il Comune di Lissone il quale, deducendo la legittimità del procedimento amministrativo originato dalla DIA n. 19027 del 28.04.2008, ha chiesto sospendersi il presente giudizio in attesa della pronuncia del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia in ordine al ricorso promosso dall'attrice avverso il provvedimento di rigetto della richiesta di annullamento del titolo edilizio, accertarsene la legittimità sulla scorta della normativa regolamentare ed urbanistica vigente all'atto della presentazione della domanda e, nella denegata ipotesi di accoglimento anche solo parziale della domande risarcitorie proposte da Immobiliare Atena s.r.l., ha chiesto accertarsi la natura di atto privato della D.I.A. con conseguente piena responsabilità del tecnico asseveratore in ordine a quanto dichiarato agli atti della richiesta di rilascio del titolo edilizio e con il rigetto delle domande di accertamento della responsabilità del Comune di Lissone in quanto del tutto infondate.

L'attività istruttoria espletata nel corso del giudizio è consistita nell'espletamento di una CTU volta ad accertare la tipologia di intervento effettuato e l'avvenuto rispetto della normativa legislativa e regolamentare vigente all'epoca della sopraelevazione depositata la quale all'udienza del 3.5.2023, tenutasi con le forme della trattazione scritta, previa assegnazione alle parti dei termini brevi per il deposito degli scritti difensivi conclusionali, la causa è stata trattenuta in decisione.

IN DIRITTO

Giunge al proprio epilogo una controversia complessa, che ha coinvolto numerosi soggetti con notevole dispendio di energie, tempo e risorse economiche e processuali, essendo naufragati tutti i tentativi, pure

sollecitati dal Tribunale nel corso del giudizio, di indurre le parti a percorrere una strada conciliativa fondata su tolleranza reciproca ed altrettante reciproche concessioni.

L'esito della lite (che, per inciso, si rifletterà ineludibilmente sulle spese di lite rispettivamente sostenute da ciascuna delle parti, vera nota dolente della riottosità delle parti ad individuare e percorrere una ragionevole e non impossibile soluzione transattiva), stante la natura squisitamente tecnica delle macro censure mosse in atto di citazione avverso l'attività di sopraelevazione effettuata da Edilcase s.r.l. (oggi in liquidazione), è logica conseguenza di quanto accertato nella CTU espletata a cura dell'ing. Salvatore Correale, le cui conclusioni sono logiche, coerenti, frutto di un attento esame dei luoghi, della documentazione versata in atti e dello studio approfondito della normativa regolamentare di settore vigente all'epoca di effettuazione della sopraelevazione contestata e, quindi, integralmente utilizzabili ai fini del decidere nonostante la ferma contestazione frapposta da Immobiliare Atena negli scritti difensivi conclusionali e, ancor prima, dal CTP in sede di osservazioni alla bozza trasmessagli.

Pertanto, condividendosene integralmente l'elaborato nonostante l'effettiva sussistenza di alcuni dubbi interpretativi, di cui a breve si darà conto, derivanti dalla formulazione letterale di cui all'art. 63, comma 2, della legge regionale n. 12/2005, la decisione sarà fondata su ciascuna delle risposte fornite dal CTU al seguente quesito postogli con ordinanza emessa in data 9.6.2022, avendo minuziosamente esaminato tutte le censure mosse nell'atto introduttivo in quanto poste fondamento delle plurime domande risarcitorie ivi articolate:

“1) verifichi il CTU, previa specifica individuazione catastale delle unità immobiliari costituenti il Condominio sito in Lissone, viale della Repubblica n. 116 e della loro regolarità urbanistica e catastale, la tipologia dell'intervento effettuato ed assentito con DIA del 28.04.2008 prot. n. 19027, presentata da Giuseppe Gelosa e Maria Della Torre, integrata con la DIA in variante del 23.04.2010, prot. 19465, aventi ad oggetto un intervento edilizio atto a trasformare funzionalmente parte del piano primo (catastalmente censito al foglio 36, part. 220, sub. 106, con destinazione d'uso C2) da magazzino commerciale in residenziale ed il recupero abitativo del sottotetto esistente ai sensi dell'art. 63 e ss. L.R. n. 12/2005, con realizzazione di volumi residenziali;

2) accerti e verifichi se ed in che misura, come contestato dall'attrice nel proprio atto introduttivo, gli interventi assentiti siano stati realizzati in spregio alla normativa codicistica sulle distanze legali in materia di costruzioni, così come integrata dalle disposizioni, all'epoca vigenti, delle NTA comunali;

3) riferisca, in particolar modo, se il sottotetto realizzato abbia effettivamente comportato un innalzamento della sagoma preesistente tale da obbligare i proprietari degli immobili interessati al rispetto della normativa prevista in materia di distanze tra fabbricati e se sia avvenuto in violazione

dell'art. 63 della legge regionale n. 12/2005 all'epoca vigente, analizzando nel dettaglio tutte le contestazioni emergenti nella relazione tecnica a firma dell'Arch. Colombo e prodotta dall'attrice al documento n. 7 bis;

in caso di riscontro di una o più delle violazioni ivi contestate, si pronunci il CTU:

- sulla tipologia e quantificazione economica dei lavori che dovranno essere effettuati per assicurare il rispetto delle distanze legali tra le costruzioni;
- sull'eventuale diminuzione del valore degli immobili di proprietà attorea in caso di permanenza in loco delle opere così come eseguite (ivi compresa l'impossibilità per l'attrice di edificare e a propria volta analoghi sottotetti ugualmente alienabili), per la costruzione di fatto di un diritto di servitù per tutto il tempo in cui si protrarrà;
- sull'eventuale riduzione del valore commerciale degli immobili di proprietà di Immobiliare Atena srl²;

Ciò non di meno, prima di analizzare nel merito le risposte fornite dal CTU al superiore quesito, è opportuno pronunciarsi sulle eccezioni preliminari sia di difetto di giurisdizione del giudice ordinario con riferimento alle domande risarcitorie consequenziali all'asserita invalidità della DIA n. 19027 del 28.04.2008 e di quella n. 19465 del 23.04.2010 sia di sospensione necessaria del presente giudizio in attesa della definizione del giudizio amministrativo avente RG. n. 2201/2020 instaurando il quale la stessa Immobiliare Atena ha chiesto l'annullamento della nota 22.10.2020 con cui il Comune di Lissone aveva definito il procedimento attivato con l'istanza depositata in data 15.09.2020 contenente la richiesta di attivazione dei poteri di vigilanza e controllo del territorio al fine di far verificare e reprimere gli abusi edilizi asseritamente posti in essere dai convenuti sull'immobile di viale della Repubblica n. 116.

Orbene, iniziando dalla prima, come giustamente osservato dalla difesa attorea, la mancata impugnazione del titolo edilizio innanzi al giudice avente in materia giurisdizione esclusiva non impedisce alla medesima parte che ritenga di avere subito un danno patrimoniale e/o al proprio diritto di proprietà in conseguenza di ciò di adire il giudice civile al fine di ottenerne il risarcimento previo necessario riconoscimento, seppur solo *incidenter tantum*, di tale asserita illegittimità, a maggior ragione se si considera che, a ben vedere, le censure e le domande risarcitorie consequenziali sono strettamente dipendenti, non già dall'invalidità degli atti amministrativi (che ne rappresenterebbero il presupposto di fatto anche in considerazione del mancato rispetto delle tempistiche previste dalla legge) quanto, piuttosto, dal mancato rispetto delle distanze legali tra costruzioni a seguito della sopraelevazione del sottotetto e, quindi, anche dell'impossibilità di recuperare il proprio ai medesimi fini.

Quanto alla seconda, come anche in tal caso correttamente osservato dalla difesa attorea, il giudizio attualmente pendente innanzi al TAR Lombardia ha quale oggetto l'annullamento del provvedimento con cui il Comune di Lissone ha "verificato" la legittimità della costruzione a seguito dell'istanza, avanzata da Immobiliare Atena, di esercizio del potere di vigilanza del proprio territorio ex art. 27 d.P.R. n. 380/2001 e non già a seguito dell'impugnazione diretta del titolo edilizio.

Quindi, a stretto rigore, il giudice amministrativo e quello ordinario non dovranno valutare "*i medesimi atti amministrativi su cui si fondano poi le richieste risarcitorie (...)*".

Per di più, in sede di processo amministrativo è stata richiesta "*(...) contestuale censura del comportamento dell'Ente e dei suoi Responsabili; nonché con riserva di domandare la condanna della P.A. resistente e dei suoi Responsabili, in solido tra loro, al risarcimento del danno ingiusto procurato a parte ricorrente e con pari riserva di motivi aggiunti avverso ulteriori e seguenti atti, se parimenti illegittimi, della parte resistente*".

Superate tali questioni preliminari e passando all'analisi delle contestazioni analiticamente riportate nella superiore premessa, Immobiliare Atena ha censurato la legittimità di quanto edificato all'interno del Condominio di "viale della Repubblica 116" sulla scorta della DIA prot. n. 19027 del 28.04.2008 che aveva ad oggetto il recupero abitativo del sottotetto esistente ai sensi dell'art. 63 e ss. L.R. n. 12/2005 con conseguente realizzazione *ex novo* di volumi residenziali.

Volendo dare un'immagine grafica reale, seppur, a ben vedere, nulla aggiunga al risultato finale, consentendo al più di rendersi visivamente conto dell'esito dei lavori oggetto di contestazione, il frutto di tale recupero a fini abitativi è ben visibile nella seguente fotografia riportata nella relazione peritale depositata in atti, ove l'immobile di proprietà dell'attrice, che è integralmente posto nella metà di destra, è quello di colore grigio al piano terra e giallo al piano primo mentre quello del Condominio convenuto, peraltro visibile solo parzialmente, è posto nella parte finale di destra.



In data 23.04.2010 è stata depositata una nuova istanza (la prot. 19465) finalizzata alla denuncia delle varianti finali.

Orbene, le contestazioni attoree attengono sia alla mancata qualificazione di tale attività edificatoria quale “nuova costruzione”, il che avrebbe necessitato il rispetto della normativa codicistica e regolamentare sulle distanze legali tra fabbricati, sia alla violazione dell’art. 63 della legge della Regione Lombardia n. 12/2005 in quanto la trasformazione del sottotetto in vano abitabile sarebbe avvenuta contestualmente al mutamento della S.L.P. minima (residenziale), da commerciale a residenziale, e senza il decorso dei tre anni imposti dal comma 4, sia, infine, all’illegittima edificazione dei balconi e del muro perimetrale del Condominio in quanto posti a distanza irregolare, ovvero sia a ridosso del confine col manufatto di proprietà di Immobiliare Atena.

Come evincibile in mappa, il Condominio sito in Lissone, viale della Repubblica n. 116 è individuato catastalmente al foglio 36, mappale 220, ed è riportato tratteggiato in rosso nonché indicato da una freccia di colore rosso nella seguente immagine riportata a pagina 9 della CTU:

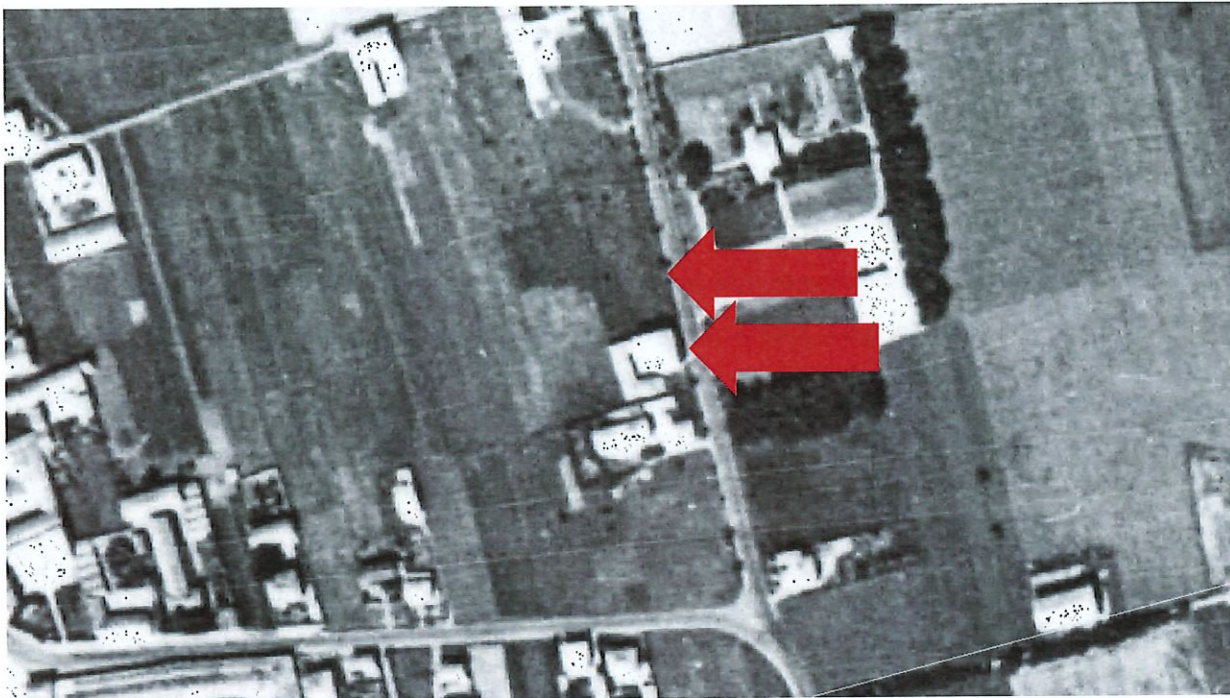


Il complesso è costituito da un fabbricato principale con fronte a cortina su viale della Repubblica ed altri fabbricati minori organizzati attorno ad un contesto a corte.

Il fabbricato che fronteggia la strada è stato costruito nell’anno 1965 con la presentazione, a cura di Mario Gelosa, ex proprietario dell’area, della pratica edilizia n. 82/1965 avente ad oggetto un “*nuovo fabbricato per esposizione con sovrastante abitazione di mobili*”.

All’epoca della costruzione del primo nucleo del Condominio era già presente il fabbricato oggi di proprietà di Immobiliare Atena, come si evince dal raffronto tra la fotografia estratta dal volo IGMI GAI del 1954 riportata nell’immagine 2 della CTU, all’interno della quale il Tribunale ha provveduto ad inserire due frecce di colore rosso, quella più in alto indicante il terreno ove è stato successivamente edificato il Condominio e quella più in basso indicante l’immobile di proprietà di quest’ultima, ed

un'altra fotografia, scattata di recente, che mostra sia il Condominio, indicato con la freccia di colore rosso posta più in alto, sia il predetto fabbricato, indicato con la freccia di colore rosso posta più in basso (cfr. in tal senso a pagina 10 della CTU).



Orbene, sulla base delle Norme Tecniche Attuative (NTA) del PGT approvate dal Comune di Lissone e vigenti nell'anno 2008, allorquando è stata presentata la DIA prot. n. 19027 del 28.04.2008 a nome di

pagina 31 di 41

Giuseppe Gelosa, l'edificio condominiale ricadeva in zona B2, ovverosia a prevalenza residenziale con vocazione commerciale e terziaria, definita all'art. 22 delle NTA come la porzione di territorio *“totalmente o parzialmente edificato, diverso dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq (DM 2/4/1968 n. 1444)”*.

Nello specifico, le zone B2 sono quelle *“aree centrali distribuite nell'abitato, in ragione della loro ubicazione in prossimità di strade di penetrazione e/o in posizione mediana rispetto ai quartieri serviti. La finalità è riconoscere le caratteristiche funzionali-terziarie, commerciali e di servizi alle persone – prevalentemente già presenti nei luoghi individuati”*.

Sul frontespizio della DIA l'intervento è stato contrassegnato come effettuato ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett. d, della legge regionale n. 12/2005: *“interventi di ristrutturazione edilizia”* e la tipologia è quella riportata nella relazione tecnico-urbanistica asseverata, con la dettagliata descrizione delle seguenti opere e non si rinviene alcuna ragione per dubitare della legittimità della tipologia prescelta:

primo piano:

- 1) cambio destinazione di parte del piano da magazzino commerciale in abitazione;
- 2) modifiche tavolati interni e aperture finestre;
- 3) modifica vano scale con formazione vano ascensore;
- 4) formazione di n. 6 unità abitative;

piano sottotetto:

- 1) demolizione e ricostruzione tetto esistente;
- 2) formazione di n. 5 unità abitative;
- 3) formazione tavolati interni e prolungamento muri perimetrali;

piano terra:

- 1) realizzazione n. 3 box coperti (previa demolizione tettoia chiusa esistente);
- 2) realizzazione n. 4 posti auto scoperti in cortile;

piano interrato:

- 1) realizzazione n. 11 cantine.

In data 23.04.2010 è stata presentata la DIA in variante classificata come variante non essenziale ai sensi dell'art. 54 L.R. 12/05 a nome di Edilcase s.r.l. quale avente ad oggetto *“modifiche interne ed esterne piano primo e sottotetto”* con la descrizione delle seguenti opere in variante:

primo piano:

- modifica tavolati
- spostamento finestre

□ piano sottotetto:

- modifica tavolati interni
- spostamento finestre

□ corpo scale:

- modifica finestre e rampe scale.

Effettuata tale breve descrizione in ordine all'attività edificatoria effettuata, come detto iniziata nell'anno 2008, le contestazioni sollevate dall'attrice sono state in gran parte mutate tecnicamente dalla perizia di parte predisposta dall'arch. Colombo e, come detto, scrupolosamente analizzate dal CTU nominato nel corso del giudizio.

Iniziando dalla prima, volendosene riportare nel dettaglio le motivazioni poste a fondamento dell'instaurazione del presente contenzioso, a dire dell'arch. Colombo: “[...] l'innalzamento di un piano del fabbricato esistente posto a confine con il mappale 136 [...], la trasformazione da sottotetto non abitabile a sottotetto abitabile [...] ha comportato oltre che l'innalzamento anche delle modifiche di facciata del corpo di fabbrica posto lungo Viale della Repubblica, generando un fronte cieco contiguo che spicca dalla copertura dell'immobile di oltre 200 cm sia degli aggetti adiacenti al confine [...] risulta pertanto evidente che i CONFINANTI avrebbero dovuto rispettare le distanze dai confini o quantomeno dovuto richiedere, prima di procedere alla sopraelevazione del loro fabbricato, una convenzione di confine con la quale autorizzare e regolamentare tale innalzamento (come richiesto dall'art. 13 delle NTA). [...] se è pur vero quanto riportato nell'art. 22.4 delle NTA [...] è altrettanto vero che la rispondenza edilizia alle norme non supera il principio della tutela della proprietà e dei diritti sulla medesima. Allo stesso modo l'art. 63 della L.R. 12/2005 [...] non supera il disposto dell'art. 873 c.c. (...)”.

Inoltre, sempre a dire dell'arch. Colombo, “l'intervento realizzato dai confinanti non risulta legittimo in quanto la procedura seguita per ottenere le condizioni indispensabili per poter applicare l'art. 63 della L.R. 12/2005 [...] contrasta con i criteri regionali ed in particolare con il comma 2 del medesimo articolo. In base a quanto si apprende dagli elaborati grafici si evince che alla data del 28 aprile 2008 l'immobile fosse utilizzato prevalentemente a scopo commerciale/terziario e non presentasse una destinazione funzionale esistente di carattere residenziale sufficiente da poter richiedere il recupero del sottotetto. Il PRG vigente consentiva la trasformazione funzionale dell'immobile ma ciò poteva avvenire solo a seguito di un provvedimento edilizio che ne autorizzasse la trasformazione [...] per questo caso non è applicabile l'art. 51 comma 3 della L.R. 12/2005 – procedura semplificata – ovvero recupero senza opere edilizie. Di conseguenza [...] l'intervento proposto non poteva ricadere nel comma 2 dell'art. 63 ma bensì nel comma 4 del medesimo articolo [...] poiché la destinazione d'uso

residenziale necessaria e sufficiente non era presente al momento della presentazione dell'istanza di recupero del 2008 ma è stata generata con un provvedimento ottenuto successivamente al 1 dicembre 2005. [...] i sigg. Gelosa dovevano attendere almeno 3 anni dalla presentazione del cambio di destinazione d'uso per recuperare il sottotetto dopo l'acquisizione dell'agibilità dell'unità trasformata. I confinanti hanno strumentalmente creato la condizione richiesta della presenza di almeno il 25% della S.l.p. complessiva destinata a residenza dichiarando al Comune un dato non corretto per poter richiedere l'applicazione della norma sul recupero ma la presentazione dell'istanza edilizia di cambio d'uso è dell'aprile 2008 e quindi successiva alla data del 1 dicembre 2005 condizione per poter applicare il comma 2 dell'art. della L.R. 12/2005".

Sulla scorta di tali affermazioni, quindi, a due dovrebbero potersi ricondursi le contestazioni attore:

1. l'aver recuperato a fini abitativi il sottotetto in contrasto con quanto previsto al comma 2 dell'art. 63, secondo cui *"Negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto"*;
2. l'aver provveduto ad innalzare l'edificio con la creazione di accessori alla costruzione, quali i balconi, senza però rispettare le distanze dal confine e, quindi, sia in violazione dell'art. 873 c.c., secondo cui *"le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore"*, sia in violazione delle prescrizioni previste dalle N.T.A del P.G.T. stante la mancata convenzione tra le parti idonea a regolamentare deroga delle distanze minime tra edifici.

Ritiene, tuttavia, il Tribunale che nessuna di tali censure sia fondata e, per comprenderne le ragioni, è bene esaminare con la dovuta attenzione quanto riferito dal CTU nella relazione peritale depositata in atti, frutto di un adeguato approfondimento della "normativa" comunale vigente all'epoca della presentazione della prima D.I.A. e dello stato dei luoghi di entrambi i manufatti: quello di parte attrice e gli immobili oggi costituenti il Condominio, sia precedente (il che avrà una rilevanza tutt'altro che secondaria) che contestuale alla presentazione.

Orbene, con la D.I.A. n. 19027 del 28.04.2008 l'arch. Crippa ha dato avvio ad un procedimento amministrativo di cambio di destinazione d'uso, ovverosia da commerciale a residenziale, di una porzione del primo piano dell'immobile e, contestualmente, ha richiesto il recupero del sottotetto "non abitabile".

Il cambio di destinazione d'uso s'è reso necessario in quanto la legge che in Lombardia disciplina la materia relativa al recupero dei sottotetti a fini residenziali, quella n. 15/1996, modificata e integrata dalle successive n. 20/2005, n. 4/2012 e n. 15/2017, prevede quale requisito fondamentale la presenza di almeno il 25% di superficie residenziale e la tipologia di intervento individuata dal tecnico ai fini della presentazione della DIA è stata la ristrutturazione edilizia ex art. 27, comma 1, lett. L, della legge regionale n. 12/2005, come si evince dal frontespizio della pratica edilizia prodotta in atti.

In fase di istruttoria il personale dell'ufficio tecnico ha verificato la percentuale di destinazione d'uso per le zone B2 in quanto l'art. 22 delle N.T.A. specifica che per la zona B2 sono ammesse funzioni *“(...) principale commerciale e residenziale, con presenza minima di attività commerciali pari al 25% della SLP dell'intero edificio”*.

L'istruttoria è proseguita con la verifica della S.L.P. per il cambio d'uso del primo piano e del 25% minimo di residenza per il recupero del sottotetto con riferimento all'art. 63, comma 2, della legge regionale n. 12/2005.

La pratica edilizia, previa emanazione di pareri correttivi sui calcoli della S.L.P. e di richieste di integrazioni della documentazione originariamente prodotta a supporto, ha ricevuto, quindi, l'avallo della P.A. la quale, con riferimento a quanto previsto al comma 2 dell'art. 63, ha ritenuto che il requisito - previsto dalla legge - di destinazione residenziale dell'edificio nella misura del 25% dovesse sussistere alla data di presentazione della domanda.

E, sotto tale aspetto, il CTU ha ritenuto che la sussistenza del requisito del 25% di S.L.P. residenziale fosse insita nel titolo originario di edificazione dell'immobile, ovverosia la licenza edilizia n. 82 del 1965, e, quindi, come tale precedente il 31 dicembre 2005, non ritenendo dirimente in senso contrario che tale requisito fosse stato successivamente mutato.

Anzi, a supporto di tale preesistenza ha richiamato un'attestazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Lissone in data 22 dicembre 1967 (contestualmente prodotta all'allegato B), che riporta il primo piano destinato, in parte, ad unico alloggio per complessive 5 stanze più servizi – e per le quali è stato rilasciato il certificato di abitabilità – e, per la residua parte, a disposizione per eventuale destinazione ad alloggio (locale di circa 160 mq).

Quindi, a dire del CTU, nell'anno 1967 il locale (il subalterno 106), che ha poi assunto la destinazione di magazzino ed è stato oggetto di trasformazione in superficie residenziale nella DIA del 2008, era di fatto predisposto ad alloggio e, quindi, residenziale.

Nei conteggi del geom. Villa, tecnico del Comune di Lissone occupatosi di istruire la pratica, è stata considerata solo la S.L.P. complessiva dell'edificio fronte strada, pari a 646,07 mq, sulla quale è stato calcolato il 25% sul totale pari a 161,52 mq.

E' stata poi calcolata la superficie residenziale considerando tutta la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) del primo piano, pari a mq. 326,93, ovverosia > a mq. 161,52, con conseguente soddisfazione del requisito richiesto dall'art. 63 comma 2.

Il CTU si è anche interrogato sulle modalità di effettuazione di tali calcoli al fine di verificarne la correttezza (e se ne dà comunque conto sebbene in realtà non si rinvenga in atti alcuna specifica contestazione), all'uopo riferendo che *“se effettivamente il calcolo è relativo all'edificio del 1965 - oggetto della licenza edilizia n. 82 del 29 aprile 1965 – la superfice lorda complessiva di pavimento non è 646,07 mq ma bensì 712,13 mq in quanto il tecnico non ha considerato la S.l.p. del negozio che si trova alla sinistra rispetto al porticato per chi accede al fabbricato. Il 25% di questa S.l.p. è pari a $712,13 \times 25\% = 178,03$ mq che risultano inferiori ai 326,93 mq che costituiscono l'intera S.l.p. del piano primo, come se tutto fosse a destinazione residenziale. Quindi la verifica ai sensi dell'art. 63 comma 2 risulterebbe ancora soddisfatta”* (cfr. in tal senso a pagina 22 della CTU).

L'osservazione effettuata dal CTP attoreo e ribadita nei successivi scritti difensivi conclusionali è, tuttavia, che quella destinazione d'uso della superficie predisposta ad alloggio, così come riportata nell'attestato del Sindaco risalente all'anno 1967, fosse stata successivamente tramutata in magazzino (“C/2” come si evince dalle visure catastali effettuate nell'anno 1978) di essa, quindi, si sarebbe necessariamente dovuto tenere conto, e che anche nel certificato di collaudo rilasciato nell'anno 1965 fosse stato riportato che una porzione di area del primo piano era destinata ad esposizione.

Il dubbio da dirimere in questa sede è, pertanto, se, con riferimento al comma 2 dell'art. 63, il recupero volumetrico a scopo residenziale del piano sottotetto sia consentito solo per gli edifici già destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento alla data del 31.12.2005 o se l'inciso *“(…) destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento”* debba essere inteso quale riferibile allo stato giuridico dell'edificio alla data di presentazione dell'istanza di recupero.

Il Tribunale, come d'altronde optato dallo stesso CTU seppur in presenza di un oggettivo dubbio interpretativo di non agevole soluzione, ritiene di aderire alla prima opzione ermeneutica sul presupposto che la norma fa genericamente riferimento ad *“edifici, destinati a residenza per almeno il 25% della s.l.p. (...)”*, solo immediatamente dopo distinguendo tra edifici (A) esistenti al 31.12.2005 e (B) assentiti sulla base di titoli rilasciati entro il 31.12.2005 o D.I.A. presentate entro il 1.12.2005.

Il CTU ha, inoltre, rimarcato che nel predetto certificato di abitabilità all'area in oggetto non era stata attribuita una destinazione ben definita e che l'attestazione del Sindaco rilasciata nell'anno 1967 è, comunque, precedente alla richiesta del recupero del sottotetto sicché il Comune avrebbe giustamente ritenuto che la sussistenza del requisito del 25% di S.L.P. residenziale fosse insita nel titolo originario,

ovverosia la licenza edilizia n. 82 del 1965, come detto precedente al 31 dicembre 2005 e, quindi, idonea a certificare la legittimità del calcolo effettuato.

Sotto tale aspetto è, pertanto, irrilevante che tale destinazione sia stata successivamente mutata in "C/2").

L'attestazione del Sindaco, ovviamente, non è di per sé un titolo abilitativo, avendo semplicemente preso atto della natura residenziale dei locali ma, esaminando i documenti a corredo della licenza edilizia n. 82/1965 si evince che graficamente la porzione di "alloggio" al primo piano non era partizionata e neanche era menzionata nel certificato di abitabilità; inoltre, nella domanda presentata erano stati indicati 6 vani e non 5 con servizi come poi riportato nel certificato di abitabilità (cfr. in tal senso l'immagine 7).

Per di più, come detto e al netto ovviamente di tutto quanto sopra esposto in ordine al mutamento, intervenuto successivamente ed ancora valevole alla data di presentazione della D.I.A., della destinazione di una parte dei locali, nessuno, neppure parte attrice, ha dubitato della correttezza dei calcoli effettuati ai fini del raggiungimento della percentuale prevista dalla norma e della correttezza delle seguenti ulteriori affermazioni riportate a pagina 23 della CTU, che costituiscono la pietra tombale di ogni ulteriore disquisizione in materia: *"(...) Un pensiero si ritiene in ogni caso doveroso. Se si fossero attesi i 3 anni dal rilascio dell'agibilità, successivamente al cambio di destinazione d'uso, il sottotetto si sarebbe recuperato con le stesse modalità. E sono trascorsi ben oltre 12 anni da quando è stata rilasciata l'agibilità per silenzio assenso (anno 2010)"*.

Ne consegue, a parere del Tribunale, l'infondatezza di tutte le domande risarcitorie proposte dall'attrice se e nella misura in cui presuppongano l'illegittimità della D.I.A. e dell'intero procedimento amministrativo con cui è stata avallata la suddetta sopraelevazione.

In primo luogo, quella di € 540.000,00 quale asserito mancato ricavo a seguito dell'impossibilità di sopraelevare il proprio sottotetto e quella di corresponsione della somma di € 129.600,00 a titolo di mancato guadagno per non aver potuto affittare le unità immobiliari che avrebbero potuto essere realizzate in quanto, come si evince da quanto prodotto da Giuseppe Gelosa al documento n. 17, la decisione di rinunciare alla D.I.A. prot n. 49570 non è dipesa dalla mancata disponibilità del Condominio e dei proprietari degli immobili confinanti a sottoscrivere una convenzione nei termini richiesti dall'Immobiliare Atena i quali anzi, come si evince dalla delibera condominiale emessa in data 26.07.2019 (cfr. in tal senso i documenti n. 19, 20 e 21) avevano a tal fine persino preso contatto con lo studio notarile del dott. Carlo Conti, incaricato da quest'ultima di curarne la relativa formalizzazione.

In secondo luogo, quella di rifusione dei costi, pari ad € 120.000,00, che sarebbero stati sostenuti se la società avesse optato per la soluzione progettuale "impostale" dal Comune in adempimento della

richiesta di presentazione della pratica antisismica se si considera, da un lato, che la prima S.C.I.A. presentata risale al 22.03.2018 e, quindi, è ben successiva alla nuova normativa antisismica introdotta dal decreto ministeriale del 14.1.2008 e, dall'altro, che il d. l. n. 63/2013, nell'introdurre il cosiddetto "sisma bonus", ha previsto specifiche detrazioni per le spese sostenute in materia di adeguamento sismico degli immobili.

In terzo luogo, quella di rifusione del danno da progettazione tecnica asseritamente derivato dalla necessità di ripresentare la pratica edilizia in quanto, come si evince dalla sequela degli atti amministrativi prodotti da Giuseppe Gelosa, l'iniziale "bocciatura" della S.C.I.A. prot. n. 2678 è stata disposta a causa dell'erroneità della tipologia di procedimento amministrativo prescelto ed avendo le successive (la S.C.I.A. prot. n. 14071 del 14.3.2019, quella prot. n. 15858 del 22.3.2019, quella prot. n. 57404 del 24.10.2019, quella prot. n. 4680 del 24.1.2020 e la domanda di permesso di costruire n. 26/20 prot. 22389) ad oggetto interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, manutenzione straordinaria e modifica dei tavolati interni che avevano integralmente stravolto il progetto originario relativo all'immobile da realizzare sicché davvero non si comprende per quale ragione imputarle all'edificazione del sottotetto.

In quarto luogo, quella di corresponsione della somma di € 10.000,00 all'anno per 10 anni (dal 2010 al 2020) per essere stata costretta a tollerare la permanenza del manufatto illegittimo e a distanza irregolare. Fermo restando, infatti, che l'Immobiliare Atena ha acquistato l'immobile confinante con il Condominio solo in data 30.12.2014 (e che, quindi, davvero non si comprende la ragione per la quale avrebbe sofferto tale pregiudizio anche nei quattro anni pregressi), l'istruttoria tecnica espletata nel corso del giudizio ha anche smentito, come a breve si darà conto, l'effettiva sussistenza di pesi e oneri. Da ultimo, quella di corresponsione della somma di € 121.000,00 quale riduzione del valore commerciale dei propri beni e pari al valore immobiliare della parte edificata in spregio ai propri diritti in quanto, anche volendo ammettersi una qualche lesione, agevolmente smentita come di qui a breve sarà precisato, manca del tutto la prova dell'effettività del pregiudizio subito e, quindi, del minor valore dei beni a causa, ad esempio, della diminuzione di visuale, esposizione, luce, aria, sole e di qualsivoglia altra amenità.

Ma, come detto ed a supporto del rigetto di tutte le domande risarcitorie consequenziali, altrettanto infondata è la seconda macro-censura riportata in citazione attinente alla violazione delle distanze legali tra costruzioni proprio a seguito dell'intervenuto innalzamento del sottotetto.

Come, infatti, giustamente osservato nelle comparse di costituzione depositate dall'ex proprietario così come da tutti gli attuali proprietari degli immobili, nonché avallato dallo stesso CTU con le seguenti locuzioni che si ritiene opportuno ritrascrivere nella loro formulazione letterale, "l'art. 9 del DM

1444/1968 è finalizzato a preservare condizioni di igiene e salubrità evitando la creazione delle intercapedini dannose e nocive. Vero che tale situazione può verosimilmente verificarsi solo in presenza di una parete finestrata ovvero circostanza non ricorrente nel caso, poiché la parete perimetrale del fabbricato dei convenuti verso il confine è cieca ed il fabbricato originario (prima degli interventi di cui alla DIA del 28.04.2008) era perfettamente aderente al fabbricato attoreo addirittura collocato già ad una quota più alta rispetto a quest'ultimo, dall'altra parte quindi nemmeno può sostenersi che preesistesse un fabbricato attoreo dotato di parete finestrata". Lo scrivente conferma di fatto tra i due edifici non esiste frontalità (sono aderenti) e quindi non esiste una violazione ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968 (Cassazione civile sez. II, 01/10/2019, n.24471).

L'art. 873 C.C., prescrive una distanza minima tra fabbricati pari a tre metri, nulla disponendo in tema di distanze dal confine tanto è che, in assenza di disposizioni locali di segno contrario, opererebbe pacificamente l'istituto della prevenzione con facoltà del prevenuto di mantenere la propria opera a distanza legale o costruire in aderenza. Sempre da memoria di costituzione di parte convenuta il CTU concorda che con l'art. 13 delle NTA del PRG vigente all'epoca dei fatti il Comune di Lissone ha disciplinato per la zona residenziale di appartenenza del complesso, regolando specifiche casistiche per le quali non sia necessario né il prescritto arretramento sino a 5 metri dal confine né eventuale convenzione in caso di riduzione di tale misura, così testualmente disponendo nei casi di preesistenze edilizie già poste in aderenza anche parziale tra loro che "è sempre consentito senza convenzione il sopralzo di 1 piano abitabile o non abitabile di un edificio preesistente sul confine, anche quando il sopralzo eccede la sagoma dell'edificio di minore altezza e dove sussista parziale aderenza tra due edifici a confine..." (comma 5 norma cit.). Tale disposizione era già specularmente contenuta anche nell'art. 44 del regolamento edilizio locale (comma 7).

Dalle verifiche effettuate in loco si conferma inoltre la mancanza di violazione in tema di distanze dal confine per i seguenti motivi:

□ il muro a confine a sud con la proprietà degli attori, sopraelevato e di tamponamento del sottotetto, è cieco e quindi non finestrato; inoltre per quanto espressamente previsto dal regolamento edilizio locale (art. 44), dal PRG (art. 13) ed oggi dal PGT (art. 32), è sempre ammessa la costruzione in aderenza anche senza convenzione, per cui la società attorea potrebbe a sua volta elevarsi di un ulteriore piano in aderenza al muro cieco in quanto le più recenti norme tecniche che impongono ora la convenzione si riferiscono a casi in cui nessuno dei due edifici sia stato sopralzato".

Quanto affermato dall'ing. Salvatore Correale è perfettamente conforme alla situazione di fatto di entrambi gli immobili e le seguenti due immagini estratte dalla CTU mostrano chiaramente sia la

precedente (la fotografia a sinistra) che l'attuale (quella a destra) conformazione dei due immobili confinanti.



Come si arguisce, inoltre, dalle fotografie, immediatamente sotto riportate, presenti a pagina 26 della CTU, e, a ben vedere, il dato numerico non è stato neppure specificamente contestato in giudizio, il balcone che fronteggia viale della Repubblica è stato realizzato in aderenza con la ringhiera, quest'ultima per di più arretrata di cm. 95 dal confine, con conseguente rispetto della distanza minima imposta in tal caso dall'art. 906 c.c., secondo cui *“Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto”*.



Nessun'altra violazione di distanze legali tra costruzioni è possibile evincere dagli atti né, tanto meno, è stata adeguatamente supportata dall'attrice sicché anche sotto tale aspetto le domande risarcitorie che si fondano su tale macro-censura non possono che essere integralmente rigettate.

Al rigetto di tutte le domande proposte da Immobiliare Atena segue l'assorbimento delle ulteriori richieste, anche trasversali, di manleva rispettivamente articolate da tutti gli altri soggetti evocati in

giudizio.

A tale esito del giudizio dovrebbe anche seguire la condanna dell'attrice alla rifusione in favore delle controparti delle notevolissime spese sostenute sennonché, a parere del Tribunale, alla rigida applicazione del principio di soccombenza osta l'oggettiva difficoltà interpretativa riconnessa all'applicazione concreta di quanto previsto dall'art. 63, comma 2, della legge regionale n. 12/2005, che ha richiesto uno sforzo ermeneutico del CTU, prima, e del Tribunale, successivamente, che induce a non accollarle integralmente a chi ha fornito un'interpretazione diversa ma, a ben vedere, ugualmente percorribile.

E' per questo che ragioni di equità sostanziale impongono disporsi la compensazione integrale delle spese di lite rispettivamente sostenute e di porre a carico di tutte le parti, da suddividersi *pro capite* tra ciascuna di esse, le spese di CTU separatamente liquidate nel corso del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Monza, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta tutte le domande risarcitorie proposte da Immobiliare Atena s.r.l. e dichiara assorbite tutte le domande, anche riconvenzionali trasversali, proposte da ciascuno dei convenuti richiedenti nei confronti dei rispettivi terzi chiamati;
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite rispettivamente sostenute;
- pone a carico di tutte le parti, da suddividersi *pro capite* tra ciascuna di esse, le spese di CTU separatamente liquidate nel corso del giudizio.

Così deciso in Monza in data 13 febbraio 2024

Il Giudice
dott. Carlo Albanese

