Il Giudice

-sciolta la riserva, osserva quanto segue:

Nel ricorso presentato l'unico motivo di doglianza risulta quello relativo al mancato rispetto della normativa inerente le distanze tra i fabbricati ed i confini del fondo limitrofo (cfr. pag. 2 del ricorso). Il Giudicante non potrà quindi prendere in considerazione, in quanto non dedotti da parte ricorrente nell'atto introduttivo, profili concernenti le distanze tra costruzioni.

Venendo al merito della questione controversa, occorre considerare come il principale intervento edilizio realizzato da parte resistente consista nel recupero di un sottotetto per finalità abitative.

Contrariamente a quanto asserito da parte ricorrente, tale intervento deve ritenersi rientrante tra quelli consentiti ex artt. 63 – 64 della Legge Regionale n. 12 del 2005. Risulta infatti come l'innalzamento del locale sia stato effettuato fino a raggiungere l'altezza di metri 2,10 (cfr. disegno a pag. 8 della CTU) ovvero proprio l'altezza minima per l'abitabilità prevista ex art. 63 c. 6 della legge sopra citata, norma richiamata dall'art. 64 c. 1 della stessa legge.

Parte resistente, nel compiere l'intervento edilizio contestato, si è pertanto mantenuta nell'ambito dei parametri stabiliti dalla legge regionale in esame per l'abitabilità del sottotetto oggetto di ristrutturazione il quale, peraltro, ad un'attenta visione dei disegni realizzati dal CTU (cfr. pagg. 7-8 dell'elaborato peritale), risulta decisamente più basso rispetto agli altri piani dell'immobile.

La modifica di volumetria dell'immobile operata dai resistenti può pertanto considerarsi come esclusivamente mirata a garantire le condizioni minimali igienico – sanitarie per l'abitabilità del sottotetto oggetto di ristrutturazione, il tutto nei limiti consentiti dalla normativa legislativa regionale sopra evidenziata.

E' peraltro da notare come, ai sensi dell'art. 64 c. 2 della legge sopra citata, gli interventi di recupero dei sottotetti per fini abitativi siano ammessi anche in deroga alle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, ragion

per cui, nel caso che ci occupa, nessun rilievo assume la circostanza che il Piano Regolatore di Menaggio, da considerarsi fonte normativa di rango inferiore, preveda regolamentazioni differenti.

Quanto ai profili inerenti il terrazzo realizzato da parte resistente in violazione dell'art. 905 c. 2 cod. civ., deve rilevarsi come parte resistente abbia provveduto a collocare sul balcone in questione una ringhiera supplementare che impedisca l'affaccio ad una distanza inferiore a quella legale pari ad un metro e mezzo dal confine col fondo limitrofo. La circostanza risulta fotograficamente documentata nella memoria conclusiva e non è stata in alcun modo contestata da parte ricorrente all'udienza di discussione; sul punto è quindi possibile dichiarare cessata la materia del contendere.

Il sostanziale rigetto delle pretese di parte ricorrente impone la condanna di quest'ultima al pagamento delle spese di giudizio, da determinarsi come in dispositivo sulla base dell'entità dell'attività difensiva svolta. Parimenti a carico del ricorrente devono porsi le spese di CTU.

P.Q.M.

1) Dichiara cessata la materia del contendere con riferimento alla terrazza oggetto di causa e respinge il ricorso sotto tutti gli altri profili prospettati da parte ricorrente.

2) Condanna in persona del legale rappresentante pro tempore e in solido a rimborsare a Lucrezia le spese di lite che si quantificano in euro 100,00 per spese ed euro 1600,00 per compenso professionale oltre IVA e CPA come per legge.

3) Pone le spese di CTU a carico di in persona del legale rappresentante pro tempore e di e in solido.

Si comunichi.

Così deciso in Menaggio, 23 Novembre 2012.

Il Giudice
dott. Andrea Canepa

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
SEDE DISTACCATA DI MENAGGIO
DEPOSITATO
27 NOV 2012
IL CANCELLIERE

N. 1356
Cron

N. 3275 REP.