

N.R.G. 1334/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Termini Imerese

in persona del Giudice Dott. Rosario La Fata

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento iscritto al n.r.g. 1334 2021

TRA

TERESA [redacted] (C.F. [redacted]) con l'Avv. [redacted] [redacted]

ATTORE

CONTRO

STEFANA [redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted] **SABRINA** (C.F. [redacted])
[redacted] con l'Avv. [redacted] [redacted]

CONVENUTE

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da verbale dell'udienza del 26/03/2026

MOTIVI DELLA DECISIONE – IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] Teresa, premettendo di essere proprietaria di un'unità immobiliare sita in Trabia, via Suvarita, facente parte di un edificio plurifamiliare, citava in giudizio [redacted] Stefana e [redacted] Sabrina, proprietarie della porzione immobiliare sottostante, lamentando la presenza, nell'immobile delle convenute, di opere asseritamente illegittime, difformi dal progetto edilizio originario e lesive del suo diritto di proprietà.

In particolare, l'attrice deduceva: i) l'illegittima chiusura dell'area indicata come intercapedine/viottolo mediante porta dotata di serratura; ii) l'alterazione della destinazione dell'indiana; iii) l'abusiva apertura di luci sul muro controterra e sulla parete dell'indiana; iv) la presenza, nella propria proprietà, di tubi qualificati come scarichi

provenienti dall'immobile delle convenute; v) l'irregolarità della canna fumaria posta a servizio di forno/barbecue insistente nella proprietà delle convenute.

Sulla scorta di tale prospettazione l'attrice chiedeva il ripristino dello stato dei luoghi quanto all'intercapedine/viottolo e all'indiana, la chiusura delle aperture lucifere o, in subordine, la loro regolarizzazione, l'eliminazione o il diverso convogliamento dei tubi, la regolarizzazione della canna fumaria, nonché la condanna delle convenute al risarcimento dei danni.

Si costituivano tempestivamente in giudizio [REDACTED] Stefana e [REDACTED] Sabrina, contestando la fondatezza delle domande attoree.

Le convenute deducevano, in particolare, di avere acquistato l'immobile nello stato di fatto attuale e che le opere contestate non erano state da loro realizzate successivamente all'acquisto ma erano preesistenti e riconducibili all'originaria costruzione del fabbricato. Contestavano, altresì, la natura comune dell'intercapedine/viottolo e dell'indiana, sostenendo che tali spazi rientrassero nella loro proprietà esclusiva, ed eccepivano l'assenza di prova di concreti pregiudizi alla proprietà attrice, alle parti comuni o alla stabilità, sicurezza dell'edificio.

Quanto alle aperture lucifere e ai tubi di aerazione, le convenute ne sostenevano la preesistenza rispetto alla separazione delle unità immobiliari e invocavano, comunque, la sussistenza di servitù per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 cc.

Relativamente alla canna fumaria, ne affermavano la conformità alle prescrizioni di legge e l'assenza di profili di pericolo o instabilità.

La causa, istruita mediante consulenza tecnica di ufficio e l'assunzione di prove testimoniali, sulla scorta delle conclusioni rassegnate, veniva posta in decisione all'udienza del 26/03/2026, con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito degli scritti conclusivi.

In via preliminare, deve essere dichiarata l'inammissibilità della comparsa conclusionale di parte attrice, depositata in data 26/05/2026, dopo la scadenza del termine di cui all'art. 190 cpc, spirato il 25/05/2026.

Tanto premesso giova ricordare, in diritto, che il proprietario di una porzione immobiliare compresa in edificio condominiale conserva il potere di godere e disporre della cosa di proprietà esclusiva, nonché di modificarne le modalità di utilizzazione, purché tale

godimento non si traduca in una lesione dei diritti degli altri condomini o delle parti comuni dell'edificio.

Il limite civilistico rilevante, ove vengano in considerazione opere o modifiche eseguite nella proprietà esclusiva del condomino, è quello previsto dall'art. 1122 cc, secondo cui, nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva o nelle parti normalmente destinate all'uso comune attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Ne consegue che, nel rapporto tra condomini, l'utilizzo di uno spazio di proprietà esclusiva è contestabile solo quando abbia prodotto un concreto pregiudizio ad una delle situazioni giuridiche tutelate dalla norma, quali le parti comuni, la stabilità, la sicurezza o il decoro dell'edificio, ovvero i diritti dominicali di altro condomino.

Non assumono, invece, rilievo decisivo, di per sé sole, eventuali difformità urbanistiche o edilizie, le quali attengono primariamente al distinto rapporto pubblicistico con la Pubblica Amministrazione e possono rilevare nel rapporto privatistico tra i condomini solo ove si traducano nella violazione di norme poste a tutela di diritti soggettivi del condomino, ovvero nella concreta lesione delle parti comuni o della proprietà esclusiva altrui.

Nella specie, deve anzitutto rilevarsi che l'area indicata dall'attrice come "intercapedine/viottolo", risulta, dalla planimetria allegata al rogito del 2007, graficamente inserita nella porzione  in continuità con gli ambienti denominati "cucina" e "indiana", all'interno della particella 2971, sub. 1, senza autonoma indicazione quale bene comune.

Analoga considerazione vale per l'indiana, anch'essa rappresentata quale spazio compreso nella medesima articolazione della porzione immobiliare delle convenute, distinta alla particella 2971, sub. 1, e non quale area comune autonomamente individuata. Da tale dato consegue che l'attrice, quale proprietaria di altra unità immobiliare del medesimo fabbricato, non può pretendere di conformare in via generale l'uso di tali spazi alla funzione indicata negli elaborati progettuali originari, se non dimostrando che l'utilizzazione impressa dalle convenute abbia arrecato un concreto pregiudizio alle parti comuni dell'edificio, alla stabilità, sicurezza o decoro del fabbricato, ovvero alla proprietà

esclusiva dell'attrice stessa.

Tale prova non risulta raggiunta.

La relazione tecnica di parte attrice si incentra prevalentemente sulla comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n. 30/05 dell'11/07/2005, evidenziando che il progetto prevedeva un'intercapedine e un'indiana con funzione tecnica di isolamento e di protezione dall'umidità.

Tuttavia, da tale dato non discende, di per sé, la prova di un pregiudizio attuale e concreto. La relazione non contiene, infatti, uno specifico accertamento tecnico in ordine all'esistenza di danni alle parti comuni, né individua un nesso causale tra l'apposizione della porta nell'area indicata come intercapedine/viottolo o l'utilizzo dell'indiana e una compromissione della stabilità, della sicurezza, della salubrità o della conservazione del fabbricato.

Neppure risultano specificamente documentati fenomeni infiltrativi o umidiferi causalmente riconducibili alle opere o agli usi contestati. Il richiamo alla funzione originaria dell'indiana quale spazio volto anche a prevenire l'umidità resta, pertanto, sul piano della destinazione progettuale dell'ambiente e non si traduce nella dimostrazione di un danno concretamente verificatosi.

A fronte di ciò, la relazione tecnica di parte convenuta ha evidenziato che la porta di accesso all'intercapedine è munita di apposita scalettatura idonea a consentire l'aerazione e ha escluso che l'utilizzo dello spazio come corridoio o ripostiglio, mantenuto in condizioni di pulizia e ispezionabilità, comporti di per sé aumento dell'umidità o degrado delle strutture.

Tali elementi non risultano superati da una prova tecnica contraria idonea a dimostrare che il mutamento dell'originaria funzione dell'intercapedine o dell'indiana abbia determinato un concreto pregiudizio alla conservazione delle parti comuni o alla proprietà dell'attrice.

Né il CTU ha segnalato la necessità di interventi di ripristino per ragioni connesse alla conservazione, alla salubrità, alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato.

Ne deriva che la domanda di ripristino proposta dall'attrice, sotto il profilo del dedotto cambio di destinazione d'uso dell'intercapedine/indiana, non può essere accolta, difettando la prova di un concreto pregiudizio giuridicamente rilevante.

Passando alle luci, giova ricordare, in diritto, che qualora un'apertura lucifera sia realizzata su un muro comune dell'edificio condominiale e prospetti su una proprietà esclusiva, vengono in rilievo due distinti piani di valutazione.

Da un lato, l'apertura costituisce uso della cosa comune ed è quindi soggetta all'art. 1102 cc, applicabile anche al condominio per effetto del rinvio contenuto nell'art. 1139 cc. Il singolo condomino, quindi, può servirsi della cosa comune, anche traendone una utilità particolare, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

Dall'altro lato, poiché le aperture si affacciano su una proprietà esclusiva altrui, viene in rilievo anche la disciplina dell'art. 903 cc, relativo all'apertura di luci nel muro comune.

Sotto tale profilo, la mancanza di un espresso consenso del proprietario finitimo non comporta necessariamente la chiusura delle aperture ove risulti che le stesse siano state realizzate dall'originario unico proprietario dell'edificio e siano rimaste nello stato esistente al momento della successiva separazione delle proprietà. In tale ipotesi può infatti operare l'art. 1062 cc, secondo cui la destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, con qualunque mezzo di prova, che due fondi attualmente divisi siano stati posseduti dal medesimo proprietario e che questi abbia posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù, senza che, al momento della separazione, sia stata prevista una disposizione contraria.

Nella specie, il CTU ha accertato che l'edificio nel quale ricadono le unità immobiliari delle parti è un fabbricato quadrifamiliare e che le aperture oggetto di causa sono poste su muri comuni/condominiali, riconducibili alla nozione di muri maestri o perimetrali ex art. 1117 cc.

Il CTU ha condivisibilmente qualificato le aperture come luci ai sensi dell'art. 900 cc, rilevando che esse consentono il passaggio di aria e luce ma non l'affaccio sul fondo vicino.

Le fotografie allegate alla CTU documentano, in particolare, la presenza delle luci nell'ingresso e nel ripostiglio, le relative dimensioni e la loro collocazione rispetto al terreno pertinenziale dell'attrice.

Sotto il profilo dell'art. 1102 cc, non risulta provato che tali aperture abbiano alterato la destinazione del muro comune o impedito agli altri condomini di farne pari uso.

Le aperture, infatti, hanno dimensioni contenute, sono collocate nella porzione di muro corrispondente ai locali seminterrati delle convenute e svolgono funzione di illuminazione e aerazione dei relativi ambienti.

Né risulta dimostrato un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro dell'edificio. Il CTU ha descritto le caratteristiche dimensionali e costruttive delle aperture, qualificandole come luci, senza ravvisare ragioni statiche o di sicurezza tali da imporre la chiusura.

Tale conclusione è coerente anche con le ulteriori risultanze tecniche di parte convenuta, secondo cui le opere non avrebbero inciso sulla portanza delle strutture, essendo stata lasciata, nei setti in cemento armato, una sufficiente altezza di trave tale da non pregiudicare la portanza del solaio.

Deve quindi escludersi che, sotto il profilo dell'art. 1102 cc, le aperture lucifere integrino un uso illegittimo del muro comune.

Quanto al profilo dell'art. 903 cc, le risultanze istruttorie consentono di ritenere provato che le aperture sono state realizzate dall'originario costruttore dell'edificio ed erano già presenti al momento della separazione delle unità immobiliari.

Il CTU ha infatti affermato che le luci sono state realizzate dal costruttore, valorizzando il fatto che le parti, in sede di sopralluogo, hanno concordemente dichiarato che non sono stati eseguiti lavori sui prospetti, nonché l'assenza di segni di ripresa dell'intonaco o di coloriture difformi lungo il perimetro delle aperture.

Nella replica alle osservazioni di parte attrice, il CTU ha confermato tale conclusione, osservando che la continuità dell'intonaco e della coloritura attorno alle luci avvalorava la coesione delle aperture alla costruzione della villa quadrifamiliare.

La prova testimoniale rafforza tale dato tecnico. Il teste Ernesto [REDACTED] ha dichiarato di avere visto le aperture e il tubo di aerazione già al momento dell'acquisto dell'immobile da parte della figlia, intorno al 2007/2008, e ha riferito che tali elementi erano stati realizzati dal costruttore e che non vi erano stati successivi lavori su quelle parti dell'immobile.

La teste Tiziana Rosa [REDACTED] ha dichiarato di avere visitato l'appartamento già in fase di finitura e che le finestre erano sempre state presenti, precisando che non vi erano stati ulteriori interventi sulle finestre e che le stesse si trovavano nel medesimo stato.

È vero che i testi escussi sono legati da rapporto di parentela con la convenuta [REDACTED]. Tuttavia, le relative dichiarazioni non restano isolate poiché trovano riscontro negli accertamenti oggettivi svolti dal CTU, fondati sulla continuità degli intonaci, sull'assenza di riprese e sulle dichiarazioni rese dalle parti circa la mancata esecuzione di lavori sui prospetti.

Non sono decisive, in senso contrario, le deduzioni dell'attrice fondate sulla difformità delle aperture rispetto al progetto edilizio originario. La difformità tra progetto assentito e stato dei luoghi può rilevare sul piano amministrativo-edilizio ma non consente, da sola, di affermare che l'edificio sia stato effettivamente realizzato in modo conforme al progetto e che le aperture siano state successivamente realizzate dalle convenute.

Parimenti, la mancata menzione di una servitù negli atti di compravendita non esclude la configurabilità della servitù per destinazione del padre di famiglia, trattandosi di modo di acquisto a titolo originario e non a titolo derivativo, che opera in presenza dello stato di fatto predisposto dall'originario unico proprietario e mantenuto al momento della separazione dei fondi, in assenza di contraria disposizione.

Neppure può attribuirsi valore dirimente alla richiesta di permesso di costruire presentata dalla [REDACTED] il 16/06/2021 avente ad oggetto accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 per diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento verso l'intercapedine di isolamento e modifica dei prospetti. Tale istanza può assumere rilievo nel distinto rapporto pubblicistico con l'amministrazione, dimostra la difformità dello stato di fatto rispetto al progetto assentito ma non che tale difformità sia stata realizzata *ex novo* dalle convenute successivamente all'acquisto delle unità immobiliari.

Deve dunque ritenersi provato, secondo un criterio di prevalenza probatoria, che le aperture fossero già esistenti al momento della separazione delle unità immobiliari e siano state realizzate dall'originario costruttore.

Alla luce di tali elementi, le aperture lucifere non risultano illegittime nè sotto il profilo dell'art. 1102 cc, nè sotto il profilo dell'art. 903 cc, risultando assistite e giustificate giuridicamente da una servitù acquistata per destinazione del padre di famiglia. In tale prospettiva, non assume rilievo dirimente la difformità delle luci rispetto alle prescrizioni dell'art. 901 cc poiché l'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia attribuisce alle convenute il diritto di mantenere le aperture nello stato di fatto in cui

furono predisposte dal costruttore, originario unico proprietario.

Ne consegue che la domanda di chiusura delle luci deve essere respinta in accoglimento dell'eccezione riconvenzionale sollevata dalle convenute.

Considerazioni non dissimili valgono per le tubazioni presenti nella nicchia collocata nel cortile dell'attrice.

Il CTU ha accertato che nella nicchia sono alloggiate diverse tubazioni, distinguendo il tubo di aerazione a servizio del bagno delle convenute dai tubi di scarico, che sono stati invece ricondotti dallo stesso ausiliario all'impianto dei reflui domestici provenienti dalla cucina e dal bagno dell'appartamento dell'attrice.

In particolare, il CTU ha rilevato che uno dei tubi del diametro di 100 mm fa parte dell'impianto di aerazione del bagno dell'appartamento delle convenute, posto al piano seminterrato. Tale tubo si diparte dal servizio igienico, in corrispondenza dell'aspiratore elettromeccanico, percorre un cassetto interno al ripostiglio, attraversa la muratura perimetrale comune e termina nella nicchia esterna collocata nel cortile dell'attrice.

Il CTU ha inoltre precisato che i tubi di aerazione sono stati posti in opera dal costruttore al momento dell'edificazione del fabbricato, quali impianti radicati nella struttura e posti a servizio delle unità immobiliari. Ha altresì evidenziato che la nicchia è coeva alla costruzione dell'edificio in quanto presenta le medesime finiture del prospetto e, quale copertura, gli stessi mattoni posti in opera nel portico dell'attrice.

Alla luce di tali risultanze, deve ritenersi che, quanto al tubo di aerazione accertato come posto a servizio del bagno delle convenute, ricorrano i presupposti della servitù per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 cc.

L'opera, infatti, è stata predisposta dall'originario costruttore, quando l'edificio apparteneva ad un unico proprietario; è stabilmente destinata all'utilità dell'unità oggi di proprietà delle convenute; è connotata da opere visibili e permanenti atteso che il relativo condotto, pur sviluppandosi in parte all'interno della struttura muraria, termina in una nicchia stabilmente collocata nel cortile di proprietà esclusiva dell'attrice, munita di sportello/grata, coeva alla costruzione dell'edificio ed ispezionabile; non risulta, infine, che al momento della separazione delle proprietà vi sia stata una disposizione contraria idonea ad escludere tale stato di servizio.

Né risultano dimostrate immissioni intollerabili di odori provenienti dalla tubazione delle

convenute, che, contrariamente a quanto ritenuto dall'attrice, non è una tubazione di scarico di reflui ma una tubazione di aerazione. Gli scarichi presenti nella nicchia sono stati invece ricondotti dal CTU agli impianti a servizio dell'immobile dell'attrice stessa. Le doglianze relative a odori e rumori sono rimaste, quindi, mere allegazioni di parte, non supportate da un riscontro probatorio.

Ne consegue il rigetto della domanda di eliminazione o diverso convogliamento dei tubi, in accoglimento dell'eccezione riconvenzionale sollevata dalle convenute.

Relativamente alla canna fumaria, va ricordato che, ai sensi dell'art. 890 cc, chi presso il confine vuole fabbricare camini, forni o altri manufatti potenzialmente nocivi o pericolosi deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, quelle necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza.

La norma attribuisce rilievo primario alle prescrizioni regolamentari locali, le quali integrano il parametro legale di valutazione della legittimità dell'opera nei rapporti tra privati. Ove, dunque, il regolamento edilizio comunale stabilisce specifiche distanze o altezze per canne fumarie, camini, focolai e analoghi impianti, il mancato rispetto di tali prescrizioni costituisce elemento sufficiente per imporre la regolarizzazione dell'opera. Nella specie, la domanda attorea avente ad oggetto la regolarizzazione della canna fumaria deve essere accolta.

Diversamente da quanto rilevato per le aperture lucifere e per il tubo di aerazione, le convenute non hanno dedotto, né provato, l'esistenza di una servitù per destinazione del padre di famiglia avente ad oggetto il mantenimento della canna fumaria nella posizione attuale. La loro difesa si è piuttosto concentrata sulla dedotta conformità dell'opera alle prescrizioni di legge.

Tuttavia, tale conformità non ha trovato riscontro negli accertamenti tecnici.

Il CTU ha richiamato l'art. 33 del Regolamento edilizio del Comune di Trabia, secondo cui focolai e camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza. Inoltre, è previsto che la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di dieci metri da qualsiasi finestra posta a quota uguale o superiore.

All'esito del sopralluogo, il CTU ha accertato che la canna fumaria a servizio del forno e del barbecue delle convenute sporge soltanto poche decine di centimetri dalla copertura

della tettoia e non supera di un metro il colmo del tetto.

Il CTU ha inoltre rilevato che la canna fumaria dista m. 6,73 dall'infisso della camera da letto dell'attrice, misura inferiore alla distanza minima di dieci metri prevista dal regolamento comunale.

Deve pertanto ritenersi accertato che la canna fumaria non rispetta le prescrizioni regolamentari relative sia all'altezza rispetto al colmo del tetto, sia alla distanza dalla finestra dell'attrice.

Ne consegue che la domanda di regolarizzazione proposta dall'attrice deve essere accolta, con condanna delle convenute ad adeguare la canna fumaria alle prescrizioni dell'art. 33 del Regolamento edilizio del Comune di Trabia mediante gli interventi tecnicamente necessari a garantire il rispetto dell'altezza minima e della distanza dalla finestra dell'attrice ovvero mediante rimozione della canna fumaria ove la regolarizzazione non sia concretamente praticabile.

Quanto alla domanda risarcitoria, va ricordato che il risarcimento del danno presuppone non solo l'accertamento della lesione di una situazione giuridica soggettiva ma anche la sussistenza del danno-conseguenza.

Il danno risarcibile, infatti, non può essere identificato automaticamente con la lesione di un diritto, occorrendo invece che la parte che agisce allegghi e dimostri, anche mediante presunzioni semplici, le conseguenze pregiudizievoli patrimoniali o non patrimoniali effettivamente derivate dalla condotta contestata.

Tale principio non è derogato nell'ambito della materia della violazione delle distanze legali. La più recente giurisprudenza di legittimità ha infatti escluso che la sola violazione della disciplina sulle distanze integri, di per sé, un pregiudizio risarcibile, richiedendo comunque la prova di una concreta compromissione del diritto del proprietario confinante (cfr Cass. 12879/25).

Nella specie, la domanda risarcitoria proposta dall'attrice non può essere accolta.

In primo luogo, va evidenziato che la maggior parte delle domande principali proposte dall'attrice è stata rigettata. Sono state, in particolare, respinte le domande relative all'utilizzo dell'intercapedine/viottolo e dell'indiana; sono state altresì rigettate le domande di chiusura delle luci e di eliminazione o diverso convogliamento dei tubi, essendo stata ritenuta sussistente una servitù per destinazione del padre di famiglia in

favore dell'immobile delle convenute ed a carico del fondo dell'attrice.

L'unica domanda accolta è quella relativa alla regolarizzazione della canna fumaria in ragione della non conformità accertata dal CTU rispetto alle prescrizioni del Regolamento edilizio del Comune di Trabia quanto all'altezza rispetto al colmo del tetto e alla distanza dall'infilso dell'attrice.

Tale accertamento giustifica la condanna alla regolarizzazione dell'opera ma non determina automaticamente un diritto al risarcimento del danno.

L'attrice ha fondato la pretesa risarcitoria sulla dedotta "invasione della sfera di godimento della proprietà altrui", prospettando il danno come conseguenza automatica delle opere contestate. Tuttavia, non risultano specificamente allegati e provati concreti pregiudizi patrimoniali o non patrimoniali subiti in conseguenza della canna fumaria o delle altre opere dedotte in giudizio.

In particolare, non risultano provati, con riferimento alla canna fumaria, specifici danni alla salute, alla salubrità dell'abitazione, al valore dell'immobile, alla concreta utilizzazione del balcone o della camera da letto, né risultano acquisiti accertamenti tecnici circa immissioni di fumo eccedenti la normale tollerabilità.

Né, come già anticipato, può condividersi l'impostazione del danno *in re ipsa* alla luce del principio per cui la lesione della situazione giuridica non coincide con il danno risarcibile.

Ne consegue che la domanda di risarcimento del danno deve essere rigettata.

Quanto alle spese di lite, deve rilevarsi che l'esito complessivo del giudizio evidenzia una soccombenza prevalente dell'attrice, essendo state rigettate la maggior parte delle domande proposte ed essendo stata accolta soltanto la domanda relativa alla regolarizzazione della canna fumaria. Ciò giustifica una compensazione parziale delle spese nella misura di 1/3, con condanna dell'attrice a pagare alle convenute i restanti 2/3. La medesima regolamentazione deve essere adottata anche per le spese della CTU, che vanno definitivamente poste per 1/3 a carico delle convenute e per 2/3 a carico dell'attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale, ogni diversa domanda, eccezione e difesa disattesa o assorbita, così provvede:

RIGETTA le domande proposte da [REDACTED] Teresa aventi ad oggetto il ripristino dell'area indicata come "intercapedine/viottolo" e dell'"indiana";

RIGETTA le domande proposte da [REDACTED] Teresa aventi ad oggetto la chiusura delle aperture lucifere presenti nell'immobile di proprietà delle convenute, come individuate nella relazione di CTU;

RIGETTA le domande proposte da [REDACTED] Teresa aventi ad oggetto l'eliminazione o il diverso convogliamento dei tubi presenti nella nicchia collocata nel cortile di proprietà dell'attrice;

CONDANNA [REDACTED] Stefana e [REDACTED] Sabrina a provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione della canna fumaria a servizio del forno/barbecue sito nella loro proprietà, mediante adeguamento alle prescrizioni dell'art. 33 del Regolamento edilizio del Comune di Trabia, quanto all'altezza rispetto al colmo del tetto e alla distanza dalla finestra dell'attrice, per come individuate nella relazione del CTU, ovvero mediante rimozione della canna fumaria ove la regolarizzazione non sia tecnicamente praticabile;

RIGETTA la domanda risarcitoria proposta da [REDACTED] Teresa;

COMPENSA per 1/3 le spese di lite;

CONDANNA [REDACTED] Teresa al pagamento dei restanti 2/3 delle spese in favore di [REDACTED] Stefana e [REDACTED] Sabrina, che si liquidano, già operata la compensazione, in euro 6.400 per compensi oltre rimborso spese generali, iva e cpa come per legge;

PONE definitivamente le spese della CTU, già liquidate in corso di causa, a carico di [REDACTED] Stefana e [REDACTED] Sabrina nella misura di 1/3 e a carico di [REDACTED] Teresa nella misura di 2/3.

27/06/2026

Il Giudice
Rosario La Fata