

SENTENZA N.

11853/08

9397/08

N. 72498/2003

N. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 18.11.2003 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED], elettivamente domiciliata in Milano via dei Cappuccini 19,  
presso lo studio degli avv.ti Annamaria Bernardini de Pace e Alessandro Simeone, che la  
rappresentano e difendono, per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTRICE**

**CONTRO**

[REDACTED], in persona del legale rappresentante sig.ra [REDACTED]  
elettivamente domiciliata in Milano via Fontana 18, presso lo studio dell'avv. Gabriella  
Palmisano, che la rappresenta e difende per procura in calce alla copia notificata dell'atto  
di citazione

**CONVENUTA**

Oggetto: accertamento servitù di veduta; violazione distanze, riduzione in pristino,  
risarcimento danni.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] chiedendo di accertare e dichiarare che l'immobile di proprietà [REDACTED], in Milano [REDACTED] è gravato da servitù di veduta a favore dell'immobile confinante di proprietà [REDACTED] che l'attrice dalla terrazza di sua proprietà legittimamente esercita, ed ha esercitato, servitù di veduta diretta e obliqua sull'immobile di proprietà [REDACTED] che la sopraelevazione intrapresa dalla convenuta sull'immobile di [REDACTED] costituisce violazione della servitù di veduta a favore dell'immobile di proprietà [REDACTED] e che l'apertura della veduta dall'immobile di [REDACTED] o quello di [REDACTED] costituisce violazione dell'art. 905 c.c..

Chiedeva, pertanto, di inibire definitivamente a [REDACTED] di procedere ai lavori di sopraelevazione di cui alla DIA protocollo n. 20927.176 del 22 maggio 2003 ovvero di autorizzarne la prosecuzione nel rispetto dell'art. 907 c.c. e secondo le modifiche indicate nella relazione del geom. [REDACTED], in ogni caso, chiedeva ordinarsi la riduzione in pristino dello status quo ante, anche limitato alla zona interessata dalla servitù, oltre alla condanna della convenuta al risarcimento dei danni cagionati all'attrice.

L'attrice, dopo aver richiamato l'iter complesso del procedimento cautelare, culminato con il provvedimento conclusivo del Giudice, in data 21 ottobre 2003, con cui veniva accolto il ricorso, assumeva la piena sussistenza del proprio diritto di veduta sul tetto dell'immobile di [REDACTED], come dimostrato inequivocabilmente dalla CTU espletata in sede cautelare, dalla CTP del geom. [REDACTED], dall'esame delle fotografie prodotte e pure dalle planimetrie, risalenti al 1922, oltre che dalla constatazione dello stato dei luoghi; assumeva altresì il possesso della predetta servitù di veduta e l'intervenuta usucapione, anche ai sensi dell'art. 1146 II co. c.c..

In ordine poi alla violazione delle distanze legali richiamava l'esito della CTU e lamentava ulteriori violazioni commesse sempre da [REDACTED] con l'esecuzione dei lavori in corso, come l'apertura di una veduta sul terrazzo di proprietà [REDACTED], a distanza inferiore di 1,5 m., la violazione del DM 1444/1968 in tema di distanze delle nuove costruzioni, la violazione delle L.R. 15/96 e 22/99 che consentono la

sopraelevazione solo nelle costruzioni per unità abitative, la violazione delle norme di sicurezza in ordine ai ponteggi approntati.

Per tutte queste violazioni l'attrice chiedeva il risarcimento dei danni ad essa cagionati, conseguenti al mancato irraggiamento diretto del sole, al mancato utilizzo della sua terrazza come *location* per la realizzazione di servizi fotografici con conseguente perdita di reddito, al deprezzamento dell'immobile, oltre alle spese sostenute nell'agosto 2003 per provvedere continuamente alla manutenzione e al controllo della propria casa.

Si costituiva in giudizio la convenuta [REDACTED], la quale contestava la ricostruzione in fatto effettuata dall'attrice e, dopo aver evidenziato che l'intero edificio (sottotetto compreso) era locato alla [REDACTED] e che i lavori intrapresi, di ristrutturazione, interessavano il 1° e 2° piano (per l'adeguamento delle sale operatorie) ed il piano sottotetto adibito ad abitazione del custode, richiamava le varie fasi del procedimento cautelare.

In diritto, la società convenuta assumeva che l'attrice non aveva provato il proprio diritto, in assenza di qualsiasi atto scritto o convenzione da cui derivi la servitù fatta valere, così come contestava l'esercizio di qualsiasi veduta dalla terrazza [REDACTED] sia per la presenza di piante sia per l'esistenza del muro divisorio, mentre la configurazione della asserita servitù di veduta come non apparente impediva la possibilità di qualsiasi acquisto per usucapione, ai sensi dell'art. 1061 c.c..

Chiedeva, pertanto, il rigetto di tutte le domande attoree.

All'udienza in data 13.05.2004, presenti le parti personalmente, il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione che non dava esito positivo.

Concessi quindi i termini per le memorie di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., con ordinanza in data 8.04.2005 il Giudice ammetteva in parte le prove orali richieste.

Assunte le prove ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 16.04.2008 ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Le domande dell'attrice sono fondate con le precisazioni e nei limiti che seguono.

Appare opportuno richiamare i provvedimenti adottati nella fase cautelare.

In data 13.08.2003 il Giudice designato, con decreto emesso *inaudita altera parte*, vietava ai resistenti la prosecuzione dell'opera ed il provvedimento veniva confermato, in data 29.08.03, con la previsione di una cauzione di euro 150.000,00 a carico della signora Quarestani.

Con successivo provvedimento, in data 8.09.03, il Giudice autorizzava la prestazione della suddetta cauzione anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa.

Con ulteriore provvedimento dell'11.09.03 il Giudice precisava, tra l'altro, i limiti del divieto di prosecuzione dei lavori riferibili soltanto a quelli in esecuzione al terzo piano dello stabile di [REDACTED], relativi alla sopraelevazione o innalzamento della costruzione; rigettava l'istanza di revoca del provvedimento di sospensione provvisoria e disponeva apposita Ctu.

Infine, con provvedimento in data 21.10.03, veniva dichiarata cessata la materia del contendere con riguardo al ricorso ex art. 1172 c.c. (stante l'eliminazione delle potenziali cause di pericolo), mentre, in accoglimento del ricorso ex art. 1171 c.c. veniva confermato l'ordine di sospensione.

Con provvedimento depositato in data 16.12.2003 il Tribunale respingeva il reclamo proposto da [REDACTED] avverso l'ordinanza 21.10.03.

In ordine alla qualificazione della domanda proposta da [REDACTED] occorre subito rilevare che il presente giudizio consegue alla fase cautelare sopra sinteticamente richiamata. Si tratta del giudizio di merito relativo al ricorso proposto ai sensi degli artt. 1171 e 1172 c.c..

Come correttamente rilevato dapprima dal Giudice in data 21.10.03 e poi dallo stesso Collegio, in sede di reclamo, la domanda della signora [REDACTED] è una domanda diretta ad accertare la sussistenza di una situazione di fatto configurabile come possesso di una servitù di veduta.

Peraltro, è pacifico che le azioni di mancianzione (artt. 1171 e 1172 c.c.) possono essere esperite dal titolare o dal possessore, anche in difesa dei diritti reali di godimento diversi dalla proprietà, mentre il successivo giudizio ordinario di merito ha natura petitoria o possessoria a seconda che la domanda, sulla base della *causa petendi* e del *petitum*, sia diretta alla tutela della proprietà o del possesso (Cass. n. 15159/06; n. 11027/03).

Ora tale corretta qualificazione della domanda dell'attrice si desume dal contenuto del ricorso ex artt. 1171 e 1172 c.c. (pag. 7), dell'atto di citazione (pag. 7), della memoria ex art. 184 c.p.c. (pag. 1), dalle stesse domande svolte ove non è stata svolta domanda di accertamento costitutivo del diritto per intervenuta usucapione.

Ciò detto, è evidente quindi che sono del tutto infondate le eccezioni di natura petitoria svolte dalla convenuta e dirette a dimostrare che non esiste alcun diritto di servitù di veduta, in assenza di qualsiasi contratto e dell'intervenuto acquisto per usucapione (domanda neppure formalmente proposta).

Pertanto, l'indagine che il Giudice è chiamato a compiere in tale giudizio è soltanto quella di verificare la preesistenza (rispetto ai lavori contestati) di una determinata situazione di fatto e la successiva modifica della stessa in termini di turbativa o molestia, intesa come apprezzabile mutamento dello stato dei luoghi tale da impedire o comunque restringere l'esercizio del possesso altrui.

Nella specie, non vi è alcun dubbio che l'attrice [redacted] esercitava dalla propria terrazza una servitù di veduta diretta e obliqua sull'immobile di proprietà della società [redacted] da più di un anno, come previsto dall'art. 1170 c.c..

Ciò si evince, in modo inèquivocabile, dalle risultanze testimoniali e basta qui richiamare le deposizioni dei testi [redacted], residente in [redacted] nell'immobile di fronte a quello dell'attrice, (nel confermare i capitoli di prova diretti a dimostrare la possibilità dell'affaccio sull'immobile di proprietà della [redacted] ha precisato *"...si posso dire che negli anni '0 si effettuava l'affaccio come dal capitolo... posso dire che negli anni '0 era vera la circostanza di cui ai capitoli..."*); dell'arch. [redacted], che si era occupata della ristrutturazione dell'appartamento di [redacted], (nel confermare il cap. 12 ha dichiarato: *"...preciso che ci si poteva affacciare sul tetto dell'immobile di [redacted] con possibilità di sporgersi in avanti e lateralmente precisamente a sinistra, il confine era delimitato da un muretto basso..."*); Maria Luni, vicina di casa dell'attrice in quanto abitante in [redacted] [redacted] dal 1977 (nel confermare il cap. 13, ha precisato: *"...ho avuto occasione di recarmi presso l'abitazione della signora Quarestani sicuramente nel 1997 quando ho fatto lavori di ristrutturazione presso la mia abitazione... ho voluto verificare qual'era l'affaccio dalla mia parte ed ho riscontrato che, mentre dalla mia parte la visuale era impegnata da un muro dal lato 12 la visuale era*

aperta e ci si affacciava sul tetto di [REDACTED]"; ha altresì confermato che dall'esecuzione dei lavori di sopraelevazione da parte di [REDACTED] nel 2003, tale affaccio non è più possibile); [REDACTED] che aveva usato la terrazza dell'attrice come location per servizi fotografici nel 1986, (nel confermare il cap. 12, ha affermato: "confermo che dalla terrazza ci si poteva sporgere in avanti e lateralmente, vedendo dall'alto verso il basso il tetto dell'immobile adiacente"; ha pure essa confermato l'avvenuta modifica dei luoghi che rende impossibile ora l'affaccio e persino l'ingresso di luce sufficiente per fotografare); [REDACTED], figlio dell'attrice (nel confermare il cap. 13, ha dichiarato: "Era casa mia. Ho ricordi di quando avevo 7/8 anni ed ho un ricordo diretto. Mi sporgevo e venivo rimproverato da mia madre").

Tale circostanza risulta altresì confermata dalla Ctu espletata in fase cautelare (ing. [REDACTED] il quale conclude: "Dal terrazzo di proprietà dell'attrice la veduta che si godeva prima dell'inizio dei lavori è ritenibile dalla fotografia n. 10 fornita dalla ricorrente"); dalla consulenza tecnica di parte del geom. [REDACTED] dall'esame delle numerose foto depositate e dalle planimetrie, risalenti al 1922, dalla stessa constatazione dello stato dei luoghi, come peraltro già correttamente evidenziato dai Giudici della fase cautelare nei vari provvedimenti adottati (in data 21.10.2003: "detta veduta risulta fosse esercitata ed esercitabile dal terrazzo dell'immobile Quarestani verso la copertura dell'immobile adiacente, oggi proprietà della [REDACTED] sia pure nella sola parte del terrazzo della ricorrente prossima alla ringhiera verso strada e, quindi, in corrispondenza della parte più bassa dello spiovente dell'adiacente tetto della resistente. ...", in data 15.11.2003 dal Tribunale: "... i documenti prodotti e le risultanze della consulenza tecnica in atti inducono a ritenere provata non la mera possibilità per la [REDACTED] di guardare dalla terrazza del proprio edificio, bensì la sussistenza degli elementi obiettivi di una servitù di veduta, tali da consentire un comodo affaccio senza limitazioni temporali sull'immobile di [REDACTED]").

Ora, per l'esistenza di una veduta, a norma dell'art. 900 c.c. "è necessario, oltre al requisito della inspiegata anche quello della prospetto nel fondo del vicino, dovendo detta apertura non solo consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, così assoggettando il fondo alieno ad una visione mobile e globale" (Cass. n. 480/02; n. 15371/00; n. 1409/99). Si è altresì detto che "a norma dell'art. 900 c.c. per veduta-prospetto deve intendersi l'apertura destinata per sua normale e prevalente funzione a

*guardare e ad affacciarsi verso il fondo del vicino, cioè le finestre, i balconi, le terrazze e simili, mentre tale qualifica non spetta, di regola, ad altri manufatti, portoni, ballatoi, etc, destinati principalmente all'ingresso e al passaggio delle persone e non a consentire la sosta e l'affaccio verso il fondo altrui"* (Cass. n. 20205/04).

Assume la convenuta l'insussistenza di qualsiasi servitù di veduta sia per la presenza di un muro di confine, sia perché la terrazza sarebbe contornata da piante tali da impedire la visuale.

Queste argomentazioni sono prive di pregio. Quanto al muretto contestato, si deve rilevare che certamente esso preesisteva all'acquisto dell'immobile da parte dell'attrice, oltre ad avere una tale conformazione da farlo considerare opera visibile e permanente destinata all'esercizio dell'affaccio. Ed infatti, da un lato, lo stesso consulente tecnico ha accertato che *"la elevazione del fabbricato di proprietà [redacted] è effettuata non sul muro di confine ma arretrata di circa 30 cm da essa"* (v. Ctu pag. 4), mentre l'andamento scosceso e l'altezza dello stesso muretto consentivano all'attrice di *inspicere e prospicere comodamente sulla proprietà [redacted]*

Pertanto si è al riguardo affermato che *"l'esistenza di un'opera muraria munita di parapetti e di muretti dai quali sia obiettivamente possibile guardare e affacciarsi comodamente verso il fondo del vicino, è sufficiente ad integrare una veduta e il possesso della relativa servitù, senza che occorra anche l'esercizio effettivo dell'affaccio (essendo la continuità dell'esercizio della veduta normalmente assorbito nella situazione oggettiva dei luoghi), né che tali opere siano sorte per l'esercizio esclusivo della veduta, essendo sufficiente che le stesse tale esercizio rendano possibili"* (Cass. n. 20205/04).

Ed ancora, in tema di possesso di una servitù di veduta è configurabile *"una servitù di veduta-prospetto esercitata da terrazze, lastrici solari e simili, allorché per l'ubicazione, la consistenza e la struttura questi manufatti, in quanto destinati in modo normale e permanente a rendere possibile l'affaccio sul fondo del vicino, ne determinano lo stabile assoggettamento al peso della veduta"* (Cass. n. 17341/05).

La contestazione della convenuta, poi, relativa al posizionamento delle piante non sembra pertinente, atteso che dall'esame delle foto in atti si evince che alcune di queste piante sono mobili e comunque non posizionate nella parte di terrazzo da cui l'attrice esercitava la veduta, bensì sul fronte strada, mentre la circostanza è comunque del tutto

irrelevante, come già evidenziato dal Tribunale in sede di reclamo (*"appare del tutto irrilevante la deduzione di parte reclamante...conseguente alla collocazione di piante sul terrazzo, stante la tutela accordata al possesso di una servitù di veduta indipendentemente dal fatto che il possessore in concreto eserciti la veduta con l'inspicere e prospicere in alienum."*).

La preesistente situazione di fatto, come confermata da quanto sopra detto, ha inequivocamente subito una profonda modificazione con la costruzione posta in essere da Ragione s.r.l., tale da configurare una rilevante molestia o turbativa al possesso della servitù di veduta esercitata fino a quel momento dall'attrice. Tale turbativa si è concretizzata altresì nella violazione delle distanze di cui all'art. 907 c.c. e dell'art. 905 c.c., come chiaramente accertato dal consulente tecnico d'ufficio.

Conseguentemente deve essere altresì accolta la domanda di riduzione in pristino, formulata dall'attrice, in quanto diretta ad ottenere l'arretramento del fabbricato di [REDACTED] per la zona interessata dalla servitù di almeno 3 metri per la parte di opere già realizzate e sospese, secondo le indicazioni tecniche fornite dal consulente di parte geom. [REDACTED] (pag. 3 e all. B).

Allo stesso modo deve essere svincolata la cauzione di cui al provvedimento d'urgenza emesso.

L'attrice ha formulato anche una domanda accessoria di carattere risarcitorio.

Ritiene il Giudice che la stessa sia fondata solo con riferimento al danno derivante dal mancato utilizzo della terrazza, come avveniva prima della realizzazione della costruzione da parte di [REDACTED] anche per il conseguente sopravvenuto mancato irraggiamento, mentre non può essere liquidato quello derivante dalla asserita perdita di valore dell'immobile e quello di tipo esistenziale.

Quanto al primo, le risultanze testimoniali e quelle peritali, come detto, hanno ampiamente confermato tale circostanza. Ne deriva che tale danno può essere liquidato in via equitativa in una somma complessiva pari ad euro 50.000,00.

Non ricorrono invece i presupposti per liquidare gli altri tipi di danno lamentati, atteso che, una volta effettuata la riduzione in pristino mediante arretramento, l'immobile di [REDACTED] sarà legittimo e non contestabile, mentre il danno esistenziale paventato dall'attrice non risulta in alcun modo provato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) accerta e dichiara che l'immobile di proprietà [REDACTED] sito in Milano [REDACTED] è gravato da servitù di veduta a favore dell'immobile confinante, sito in Milano [REDACTED] di proprietà [REDACTED] servitù di veduta diretta ed obliqua legittimamente esercitata dall'attrice medesima;
- 2) accerta e dichiara che la costruzione intrapresa da [REDACTED] sull'immobile sito in Milano [REDACTED] costituisce violazione della servitù di veduta a favore dell'immobile di proprietà dell'attrice, così come l'apertura della veduta dall'immobile di [REDACTED] su quello di [REDACTED]-lato [REDACTED] costituisce violazione dell'art.905 c.c.;
- 3) autorizza [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, all'effettuazione dei lavori di sopraelevazione dell'immobile di [REDACTED] nel rispetto del disposto di cui all'art. 907 c.c.;
- 4) dispone lo svincolo della cauzione di cui al provvedimento d'urgenza in data 29.08.03 e 8.09.03;
- 5) ordina a [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, di procedere alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi precedente l'inizio dei lavori di sopraelevazione dell'immobile di [REDACTED] con esclusivo riferimento alla zona della sopraelevazione interessata dalla servitù, secondo le indicazioni fornite dal geom. [REDACTED] nella sua relazione in data 6.08.03;
- 6) condanna la convenuta al risarcimento del danno cagionato all'attrice, che si liquida in via equitativa in complessivi euro 30.000,00;
- 7) condanna la convenuta [REDACTED] alla rifusione delle spese in favore dell'attrice [REDACTED] che si liquidano in complessivi euro 27.650,00, di cui euro 20.000,00 per onorari, euro 7.500,00 per diritti ed euro 150,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Milano, 25.09.2008

Il Giudice

Valter Colombo

