

CONCLUSIONI: Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 17.02.09.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Lamenta l'attore che l'██████████ ha realizzato al piano mansarda dello stabile di via ██████████ in ██████████ un balcone di cui contesta la legittimità per la mancata osservanza delle distanze legali imposte dal comma 2° dell'art.905 c.c..

E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato che l'attore sig. ██████████ è proprietario di porzioni immobiliari site al piano rialzato e nell'interrato del Condominio di via ██████████ - limitrofo e confinante con quello posto al civico ██████████

Poiché la lamentata lesione alla quale la presente iniziativa giudiziaria mira a porre rimedio è costituita dalla dedotta violazione delle distanze tra costruzioni, ne consegue la diretta legittimatio ad causam dell'odierno attore. Non v'è dubbio infatti che la sua qualità di proprietario non solo delle porzioni in diritto esclusivo, ma anche - pro quota - delle parti condominiali comuni lo abiliti alla presente iniziativa giudiziaria.

Infatti la ratio della norma contenuta nell'art. 905 c.c. è quella di tutelare la libertà del fondo da qualsiasi indiscrezione estranea e dunque consequenziale è la legittimazione attiva dell'odierno attore.

Infondate appaiono altresì le eccezioni preliminari di decadenza e prescrizione dell'azione promossa dall'attore - sollevate dall'██████████. A prescindere dal rilievo che manca ogni riferimento alla normativa cui parte convenuta abbia inteso agganciare le proposte eccezioni, occorre osservare che nella specie non possono trovare applicazione le disposizioni in materia possessoria (cui sembrerebbe fare riferimento la convenuta - stante il connotato di specialità di tali norme), ma valgono le norme generali in materia di prescrizione dei diritti - che nella specie risultano pienamente

rispettate ove si ponga attenzione all'epoca di realizzazione del balcone ed alla data di notificazione dell'atto introduttivo del presente giudizio.

Ciò posto, occorre comunque premettere alcune osservazioni che consentono di escludere dall'oggetto di una successiva e più analitica disamina alcuni profili pure coltivati specificatamente da parte convenuta.

Anzitutto va detto che ogni argomentazione inerente le pratiche autorizzative di carattere amministrativo è del tutto estranea alla presente controversia, atteso che quest'ultima ha ad oggetto esclusivamente il rispetto delle distanze legali come fissate dall'art. 905 comma 2° c.c.. Invero le norme sulle distanze legali in materia di apertura di luci o di vedute attribuiscono al privato una posizione di diritto soggettivo sulla quale non possono in alcun modo incidere gli atti della P.A.. Viceversa l'eventuale irregolarità amministrativa delle costruzioni rileva esclusivamente in ambito amministrativo, posto che si tratta di violazioni a prescrizioni vincolanti solo in tale sede.

Alle pagg. 11 e 12 della comparsa conclusionale [redacted] invoca a suo favore una "*servitù di pluviale e di scarico delle acque*" che mai è stata opposta prima di tale atto. Da essa la convenuta intende far discendere le conseguenze a lei favorevoli meglio illustrate alla pag.12 della medesima comparsa conclusionale. Si tratta però di eccezione nuova ed in quanto tale inammissibile.

Alla pag. 14 del medesimo atto di parte [redacted] contesta l'applicabilità nel caso di specie della previsione contenuta nell'art. 905 comma 2° c.c. in virtù di un allegato proprio acquisito "*diritto di veduta per effetto della preesistenza del sottotettocon ampia veduta sul fondo [redacted] per tutta la sua estensione o - proprietà di via [redacted]*".

Anche in questo caso ci si trova di fronte alla prospettazione di un'eccezione nuova e diversa rispetto alle pregresse difese di parte convenuta, che pertanto va dichiarata inammissibile.

Sotto diverso profilo la convenuta evidenzia come il balcone oggetto di causa sia stato realizzato e posizionato in maniera che la sua proiezione

verticale verso il suolo fa sì che lo stesso si trovi interamente all'interno della proprietà (il giardino) del civico [redacted] e perfettamente allineato al balcone che si trova al piano primo del medesimo stabile.

Si tratta invero di considerazioni irrilevanti ai fini della valutazione circa il rispetto delle distanze legali, atteso che sotto il primo profilo la distanza va calcolata con riguardo al fondo limitrofo; mentre sotto il secondo profilo il balcone realizzato dalla convenuta è una nuova costruzione ed in quanto tale costituisce un'entità soggetta direttamente ed in maniera autonoma all'obbligo del rispetto delle distanze legali. X

Passando ora all'esame della domanda di accertamento della violazione delle distanze azionata giudizialmente dall'attore, vanno anzitutto richiamate le misurazioni compiute dal CTU nel regolare contraddittorio delle parti ed esplicitate nell'elaborato peritale e relativi allegati.

Le indicazioni del CTU sul punto non risultano contestate e dunque esse possono utilmente essere impiegate per individuare l'esatto posizionamento del balcone di parte convenuta rispetto alla proprietà confinante.

Il CTU ha verificato come l'opera oggetto di causa " *sia distante dal confine ca. cm. 35 con la sua struttura in muratura della soletta e cm. 40 con la sua ringhiera parapetto in ferro.....La portafinestra di accesso a tale balcone prossima al confine dista dallo stesso 90 cm.*"

Il raffronto delle misure rilevate dal CTU con le prescrizioni del comma 2° dell'art. 905 c.c. evidenzia chiaramente la violazione delle distanze legali da parte del manufatto realizzato dalla convenuta.

Ora questo giudice ben conosce la giurisprudenza sia di merito che di legittimità (anche citata da parte convenuta) per la quale - in materia di violazione delle distanze e dunque di tutela del fondo da vedute illegittime -, quando sia possibile, le violazioni vanno eliminate con l'adozione di accorgimenti idonei a salvaguardare il diritto di proprietà del fondo vicino - così da rendere impossibile il prospicere e l'inspicere in alienum -, senza ricorrere alla demolizione o all'arretramento.

Ne consegue che necessita una visione diretta della rappresentazione dello stato dei luoghi attuale - come raffigurato nelle foto realizzate sia dal CTU

che da parte convenuta – per verificare la possibilità in concreto per questo giudice di individuare quali opere possano nello specifico essere adottate per far sì che l'inspicere ed il prospicere dal balcone [REDACTED] nella proprietà [REDACTED] sia interdetto mediante riparo duraturo, dotato di consistenza e stabilità.

Dalle foto agli atti si evince che sopra la ringhiera che delimita sui lati liberi il balcone è stato posizionato un reticolato (chiaramente rilevabile dalle foto prodotte da parte convenuta) la cui altezza è dichiarata (dall'avv. [REDACTED] pari a cm. 75 partendo dal filo superiore della ringhiera - così da consentire all'insieme di detti manufatti (ringhiera sotto e reticolato sopra la prima) di arrivare a complessivi cm.185 dal piano di calpestio del balcone. Le foto inoltre denotano la presenza lungo tutto il perimetro del balcone stesso di una serie di vasi con oleandri e piante rampicanti.

Ritiene questo giudice che lo stato di fatto esistente al momento della decisione della causa – raffigurato nelle menzionate foto non contestate da parte attrice – non consenta di far ritenere scongiurata ogni possibilità di prospectio e di inspectio in alienum dal balcone [REDACTED] verso la proprietà [REDACTED]

Anzitutto il complesso ringhiera-reticolato sembra non adeguatamente alto per evitare che anche solo servendosi di uno sgabello ci si possa sporgere verso l'esterno. Dunque esso andrebbe portato ad un'altezza di almeno ulteriori cm.70 ovvero (ove non vi fosse tale spazio utile) almeno sino alla falda del tetto sovrastante.

Secondariamente la presenza di essenze arboree non esclude la possibilità di spostare le foglie ed i rami per inspicere verso l'esterno. Dunque si rende necessario (come peraltro suggerito dalla stessa convenuta nelle rassegnate conclusioni definitive) imporre all'avv. [REDACTED] la collocazione - a ridosso della struttura perimetrale rappresentata dalla ringhiera e dall'annesso reticolato – di una o più lastre di vetro opaco o plastica opaca senza soluzione di continuità tra loro, per tutta la lunghezza della ringhiera ed avente altezza dal piano di calpestio del balcone non inferiore a

complessivi mt.2,50 ovvero (ove non vi fosse tale spazio utile) almeno sino alla falda del tetto sovrastante.

La soluzione costruttiva delle lastre in vetro opaco ovvero in plastica opaca è un rimedio che – all'evidenza – finisce anche per rendere superflua l'indicata sopraelevazione del reticolato esistente.

Poiché l'adozione dei rimedi così da ultimo individuati è idonea a garantire a parte attrice il pieno ripristino dei suoi diritti di proprietario a fronte dell'illegittima iniziativa edificatoria di controparte, ritiene questo giudice che non residui alcun profilo risarcitorio in favore del sig. ██████████

Quest'ultimo d'altro canto invoca il risarcimento dei danni patiti e patienti *"nella misura che sarà accertata nel corso della causa e/o comunque ritenuta di giustizia"*, ma nemmeno enuncia quale sarebbe stato il tipo di danno che egli avrebbe subito nelle more né fornisce al giudice (come invece era suo specifico onere) alcun parametro cui consentire di ancorare la relativa liquidazione anche solo in via equitativa.

Dunque la domanda risarcitoria va rigettata per difetto di allegazione ed in ogni caso di prova.

Quanto invece alle domande di risarcimento danni e di manleva svolte dalla convenuta nei confronti della terza chiamata e fondate sulla dedotta responsabilità professionale della geom. ██████████, corre l'obbligo di evidenziare quanto segue.

Da un lato dalla documentazione versata in atti dalla stessa convenuta (in particolare doc. 2 "permesso di costruire in sanatoria") risulta che il balcone è stato ultimato entro fine marzo 2003 (cfr. vedasi anche relazione di CTU) e la sua realizzazione è avvenuta – pacificamente – in assenza di preventiva autorizzazione amministrativa. Tali emergenze documentali inducono a ritenere che – data la tipologia del manufatto – l'inizio dei lavori per la sua realizzazione sia da collocare temporalmente non più di qualche mese prima del completamento degli stessi, dichiarato (dalla parte interessata) come avvenuto alla fine di marzo 2003.

Per tabulas resta dunque smentita la tesi sostenuta dall'avv. ██████████ al capitolo I) delle sue deduzioni istruttorie.

Se si considera che (come evidenziato dal CTU e peraltro risultante dai documenti versati in atti) le DIA depositate non fanno cenno alcuno alla realizzazione del balcone (per la quale ragione infatti la proprietà ha attivato la procedura di sanatoria) e che l'incarico professionale della geom. Crippa risulta documentalmente esaurito a fine luglio 2002, non si può non concludere che la terza chiamata non è stata investita professionalmente di alcun incarico in relazione al balcone oggetto di causa.

Per altro verso non si può non sottacere che in ogni caso per le sue specifiche competenze professionali l'avv. [redacted] non poteva non rendersi conto da sola dei riflessi e delle conseguenze del tutto chiare e palesi che sarebbero inevitabilmente potute derivare nei rapporti con il vicinato dall'iniziativa edificatoria programmata. E' dunque impensabile che ora la convenuta intenda riversare su altri una responsabilità che le incombe prioritariamente.

Pertanto le domande svolte dalla convenuta nei confronti della terza chiamata vanno rigettate siccome infondate.

Vista la soccombenza dell'avv. [redacted], non solo le spese di CTU vanno definitivamente poste a suo carico, ma essa va condannata a rimborsare le spese di lite sia in favore dell'attore che in favore della terza chiamata. Tali spese vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

P. Q. M.

Il giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) Rigetta le eccezioni di difetto di legittimazione attiva, nonché di decadenza e prescrizione sollevate dall'avv. [redacted];
- 2) dichiara che il balcone realizzato dalla convenuta avv. [redacted] posto al piano terzo dell'immobile sito in [redacted] è stato costruito in violazione delle norme sulle distanze legali rispetto alla proprietà dell'attore sig. [redacted];



- 3) per l'effetto condanna la convenuta a collocare - a ridosso della struttura perimetrale rappresentata dalla ringhiera e dall'annesso reticolato - una o più lastre di vetro opaco o plastica opaca senza soluzione di continuità tra loro, per tutta la lunghezza della ringhiera ed avente altezza dal piano di calpestio del balcone non inferiore a complessivi mt.2,50 ovvero (ove non vi fosse tale spazio utile in altezza) almeno sino alla falda del tetto sovrastante;
- 4) rigetta le domande risarcitorie di parte attrice;
- 5) rigetta le domande svolte dall'avv. [REDACTED] nei confronti della terza chiamata geom. [REDACTED];
- 6) condanna la convenuta avv. [REDACTED] a rimborsare alle controparti le spese di lite, liquidate in € 161,30 per spese, € 2.227,15 per diritti ed € 6.580,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge in favore dell'attore; ed in € 2.084,00= per diritti ed € 6.450,00= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge in favore della terza chiamata;
- 7) pone definitivamente a carico della sola convenuta avv. [REDACTED] le spese di CTU come già liquidate.

Milano, 29.10.09.

Il Giudice

Ue. L. Paolova

