

[REDACTED]
[REDACTED]
SENTENZA N°
N° 6747/03 R.G.

Sent. 10772/06
Fisc. 8053/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale civile di Milano sezione IV
In composizione monocratica
Giudice del Dr.ssa Maria Paola Varani

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[REDACTED]
[REDACTED] rappresentato e difeso per delega in atti dall'avv.

[REDACTED] presso il cui studio è elettivamente domiciliata

attrice

contro

[REDACTED]
[REDACTED] rappresentati e difesi per
delega in atti dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio sono
elettivamente domiciliati

convenuti

avente ad oggetto:

accertamento violazione distanze legali e riduzione in pristino
sulle conclusioni precisate in separati fogli siglati dal G.I.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] e [redacted] per lamentare l'intervento di sostituzione di precedente veranda precaria in struttura stabile e chiusa che sarebbe stato effettuato dai convenuti in violazione delle distanze legali.

L'attrice chiedeva l'accertamento della violazione dell'art. 907 c.c., la condanna dei convenuti alla demolizione del manufatto od in subordine alla riduzione dello stesso nello stato in cui si trovava nell'anno 1980 ed in ogni caso la condanna al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti per contestare la fondatezza della domanda e per richiedere in via riconvenzionale l'acquisizione per usucapione della servitù a mantenere la tettoia esistente sul terrazzo di loro proprietà a distanza inferiore a quella legale. ✓

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. escussi i testi ammessi la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

L'attrice ha lamentato la violazione dell'art. 907 c.p.c. in tema di distanza nelle costruzioni dalle vedute in relazione al dedotto intervento di sostituzione che sarebbe stato effettuato dai convenuti sul loro terrazzo nei mesi di maggio e giugno 1998.

La doglianza si appunta sulla riferita sostituzione di una precedente veranda precaria, consistente in una tettoia inclinata in ondulino bituminosa poggiata da un lato sul muro condominiale e dall'altro su montanti rimovibili, con una nuova struttura stabile e chiusa coperta da pannelli coibentanti in lamierino preverniciato, poggiata su pareti laterali fisse in alluminio e vetro, dotate di finestre e porte.

Il Tribunale all'esito del processo ritiene sussistenti i presupposti per l'applicazione dell'invocato articolo 907 c.c. nei limiti di seguito indicati.

La citata norma prevede che quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo del vicino il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri.

Invero ~~X~~ il presupposto logico-giuridico dell'attuazione della disciplina della distanza delle costruzioni dalle vedute di cui all'art. 907 c.c. è l'antioriorità dell'acquisto del diritto alla veduta sul fondo vicino rispetto all'esercizio, da parte del proprietario di quest'ultimo, della facoltà di costruire (Cass. 9.4.1976 n. 1239).

Nel caso di specie l'attrice, proprietaria di appartamento nel palazzo di via XXXXXXXXXX soprastante quello di proprietà dei convenuti, lamenta il fatto che con la costruzione del vano chiuso e

stabile sul terrazzo sottostante in violazione della distanza prescritta dal citato articolo si sarebbe determinata una vistosa ostruzione della vista verso i piani sottostanti e verso la strada.

I convenuti hanno asserito che prima ancora che essi nel 1969 acquistassero l'appartamento sulla terrazza era stata eretta una tettoia costituente copertura di carattere fisso, sostenuta da piantane in ferro e ostruente la veduta, e che nel 1980 fu costruita una veranda.

La circostanza relativa alla presenza della tettoia fissa in ondulina a copertura del terrazzo dei convenuti è stata confermata dai testi escussi [redacted] e [redacted] particolarmente attendibili in considerazione delle mansioni svolte, il primo custode dello stabile dal 1946 al 1970, il secondo custode nel periodo successivo fino al 1987.

L'attrice non ha lamentato modifiche alla sagoma della tettoia e della veranda, ma la trasformazione della stessa da struttura precaria in struttura stabile, deve perciò dedursi che le dimensioni in larghezza della tettoia siano rimaste inalterate fin dal 1969 per oltre un ventennio. ✓

Va inoltre precisato che l'inspectio e la prospectio verso il basso dal terrazzo dell'attrice è limitata dalla copertura del terrazzo dei convenuti, cioè dalla tettoia, non certo dagli elementi laterali di completamento della veranda.

In relazione a questo profilo va rilevato che l'attrice sulla quale gravava l'onere della prova non ha provato ai sensi dell'art. 907

c.c. di avere esercitato il diritto di veduta sui sottostanti appartamenti e sulla strada in una fase antecedente la costruzione della tettoia eretta sul terrazzo dei convenuti e quindi di avere acquisito il diritto di avere la veduta in avanti sulla strada ed a piombo prima della costruzione della tettoia.

In ogni caso le vedute dal terrazzo della ██████████ sono state limitate dalla tettoia fin dal tempo dell'installazione della stessa risalente quantomeno al 1969.

Viceversa i convenuti hanno provato di avere mantenuto la tettoia a copertura del terrazzo fin dall'epoca dell'acquisto del loro appartamento e quindi di avere acquisito per usucapione in virtù del lasso di tempo ultraventennale trascorso il diritto di mantenere la tettoia a distanza minore di quella legale.

In accoglimento della domanda riconvenzionale va perciò accertata e dichiarata l'intervenuta usucapione della servitù relativa al mantenimento della tettoia esistente sulla terrazza dei convenuti.

Il diritto al mantenimento della copertura del terrazzo va però circoscritto alla sola tettoia.

Gli ulteriori interventi di trasformazione della tettoia in una vera e propria costruzione stabile, chiusa dotata di finestre e porta emersi nel corso dell'istruttoria sulla base della documentazione tecnica prodotta dalla parte attrice e delle dichiarazioni rese dalle teste Troisi sono stati posti in essere in violazione delle distanze legali.

La violazione delle distanze è circostanza non contestata, l'applicazione della norma dell'art. 907 c.c. consegue al fatto che il diritto di veduta dell'attrice sul fondo vicino è stato acquisito nel momento della realizzazione dell'immobile immobile in posizione soprastante a quello dei convenuti.

In ipotesi di nuova costruzione quale quella realizzata dai convenuti con i descritti interventi di trasformazione doveva essere osservato l'obbligo della distanza di tre metri dalla soglia delle vedute (Cass. 18.4.2000 n. 4976).

Va pertanto accolta la domanda formulata dall'attrice in via subordinata ed i convenuti devono perciò essere condannati a ripristinare lo stato dei luoghi anteriore agli interventi di trasformazione della veranda in costruzione stabile e chiusa.

Va rigettata la domanda diretta al risarcimento danni in quanto non provata.

La natura della causa e l'esito della lite inducono alla compensazione tra le parti delle spese di lite.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

condanna

i convenuti a ripristinare lo stato dei luoghi anteriore agli interventi
di trasformazione della veranda in costruzione stabile e chiusa

accerta e dichiara

l'intervenuta usucapione della servitù relativa al mantenimento
della tettoia esistente sulla terrazza dei convenuti

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 26 settembre 2006

Il Giudice

