

SENTENZA N.

N. 56141/2002

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 9-10/10/2002 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED], elettivamente
domiciliato in [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] che lo rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTORE

CONTRO

[REDACTED], elettivamente domiciliati in [REDACTED] presso
lo studio dell'avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende, per procura a margine della
comparsa di costituzione e risposta-

CONVENUTI

Oggetto: accertamento illegittimità opere in violazione distanze; risarcimento danno.
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, ritualmente notificato, il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] esponendo che:

-era proprietario, in virtù di atto notarile di compravendita in data 21.12.1989, di una unità immobiliare in [REDACTED] costituita da un locale al piano terreno, da un locale al piano primo, cantina al seminterrato, nonché da una area pertinenziale di cui ai mapp. [REDACTED] e [REDACTED]

-confinante con detta proprietà vi era l'area di cui al mapp. [REDACTED] di proprietà dei sigg. [REDACTED]

-nel corso dei lavori di soprizzo della loro abitazione, secondo autorizzazione del Sindaco rilasciata nel 1987, i convenuti ponevano in essere diversi illeciti ed in particolare: apertura di una finestra con veduta diretta sul fondo dell'attore senza il rispetto delle distanze di cui all'art. 905 c.c.; apertura di una balconata con ringhiera sul fondo dell'attore anch'essa senza il rispetto delle distanze suddette; realizzazione del tetto con una sporgenza di circa 30/40 cm. verso il fondo dell'attore, facendo defluire le acque tramite una canalina di immissione nel fondo dell'attore, in violazione dell'art. 908 I comma c.c.; immissione nel muro confinante con la proprietà dell'attore di una canna fumaria di sfiato e delle tubazioni di metano, violando l'art. 889 c.c..

Chiedeva, pertanto, accertarsi le suddette violazioni, con conseguente condanna alla rimozione o demolizione delle opere lesive dei propri diritti.

Si costituivano in giudizio i convenuti i quali, in via preliminare, eccepivano l'intervenuta prescrizione decennale dei diritti vantati dall'attore. Nel merito, dopo aver rilevato che nessuna bonaria soluzione prima della causa era stata dall'attore intrapresa, osservavano come la "balconata con ringhiera", proprio per le sue caratteristiche, non consentiva una *inspectio* illegale sul fondo dell'attore; allo stesso modo anche la finestra contestata che, semmai, poteva dar luogo ad una veduta diretta sul tetto dell'immobile di proprietà dell'attore e non sul terreno e senza considerare che tra la finestra ed il terreno in questione vi era una striscia di terreno di passaggio comune ai condomini, assoggettata a servitù di passaggio in favore dei coniugi [REDACTED] rendendo così operante la deroga di cui all'art. 905 terzo comma c.c..

Quanto poi alla sporgenza del tetto evidenziavano che le acque piovane di raccolta non scorrevano nel terreno dell'attore ma al di fuori di detta proprietà, mentre la canna fumaria di sfiato e le tubazioni di metano non erano altro che semplice sfiato, indispensabile in ogni tipo di abitazione per ragioni di sicurezza e per la quale è applicabile il disposto di cui al secondo comma dell'art. 889 c.c..

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

Esperito il tentativo di conciliazione senza alcun utile risultato, venivano concessi i termini ex art. 184 c.p.c. per le memorie istruttorie. Disposta ed espletata apposita CTU per verificare lo stato dei luoghi, depositate note critiche alla CTU, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza in data 9.06.05 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, assegnati alle stesse i termini di legge per il deposito della comparse conclusionali e delle memorie di replica, assumeva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attore è fondata e merita accoglimento.

Deve innanzitutto respingersi l'eccezione preliminare di intervenuta prescrizione, sollevata dai convenuti ai sensi dell'art. 2946 c.c., di tutti i diritti fatti valere dall'attore.

In materia di diritti reali, invero, la prescrizione ordinaria non opera atteso che non può configurarsi una prescrizione del diritto ma soltanto la possibilità di usucapione degli stessi (art. 948 ult. co. c.c.), sempre che la relativa domanda sia stata proposta e risulti fondata. Nella specie i convenuti non hanno mai proposto una siffatta domanda.

E' pacifico infatti che *"il proprietario del fondo su cui si esercita una veduta illegale può proporre l'azione negatoria e chiedere l'accertamento dell'inesistenza della servitù e anche la sua eliminazione in ogni momento, purchè non sia decorso il termine ventennale necessario per l'usucapione delle servitù apparenti, quale è quella di veduta"* (Cass. civ. n. 2159/2002).

La CTU espletata ha, in sostanza, accertato la sussistenza delle lamentate violazioni indicate dall'attore.

Così, quanto al balcone con ringhiera, il CTU (v. pag. 7) lo qualifica come balconata coperta avente veduta frontale sul fondo di proprietà [redacted], che consente un agevole affaccio, e quindi sia la *inspectio* sia la *prospectio*. Tale balconata, come dimostrato anche

dalle foto allegate alla CTU, permette sia la veduta frontale che la visione obliqua rispetto al fondo antistante dell'attore e dunque ricorre la violazione dell'art. 905 II co. c.c. per mancanza della distanza minima di un metro e mezzo dalla proprietà dell'attore, ancorchè la veduta non si eserciti sull'intero ma su una parte soltanto del fondo dell'attore (cfr. Cass. civ. n. 27/2000).

E' pacifico in giurisprudenza che un'apertura deve qualificarsi come veduta quando le facoltà di guardare ed affacciarsi possano normalmente esercitarsi, in considerazione delle caratteristiche strutturali dell'apertura e della posizione degli immobili interessati (Cass. civ. n.17343/03).

Nella specie, le risultanze peritali e le foto in atti dimostrano, senza alcun dubbio, che dalla balconata in esame può comodamente esercitarsi una veduta diretta e obliqua, a nulla rilevando la presenza della ringhiera che per le sue caratteristiche invece conferma la possibilità sia dell'*inspicere* che del *prospicere*.

Alla stessa conclusione si deve pervenire anche con riguardo alla veduta laterale sullo stesso fondo [redacted] sempre dalla balconata coperta dal fronte sud-ancorchè parzialmente impedita dal pilastro di sostegno della copertura- e deve, a questo proposito richiamarsi la soluzione tecnica, condivisibile, suggerita dal CTU.

Così è lo stesso CTU che indica di prolungare la faccia sud del pilastro stesso, con apposita spalletta in mattoni, sino ad una larghezza complessiva di mt. 0,75 dallo spigolo sud-ovest del fabbricato, mentre, con riguardo alla veduta diretta, suggerisce di chiudere l'apertura, di foggia trapezoidale, sul fronte Ovest con un apposito "foglio" di mattoni forati.

Anche la finestra (v. foto 1 e 13 allegate CTU) sulla parete Ovest di casa [redacted], come descritta dal Ctu, consente sia l'affaccio diretto sul fondo dell'attore sia la facoltà di sporgersi avendo una visuale libera a 180°. Ne consegue che difettano, anche in questo caso, le distanze di cui all'art. 905 c.c. Il CTU ha indicato anche la possibilità di trasformare detta finestra in luce, con le prescrizioni di cui all'art. 901 c.c. (altezze, inferriata, grata), specificando i relativi costi, in alternativa alla soluzione meno costosa ma certamente più drastica della semplice chiusura dell'apertura. Vi è da rilevare che i convenuti non hanno, neppure in via subordinata, manifestato l'intenzione di adeguare la

suddetta apertura alle caratteristiche di una luce, con la conseguenza che dovrà essere accolta la domanda attorea di chiusura della suddetta finestra.

Un ultimo rilievo concerne l'obiezione dei convenuti, secondo cui le distanze di cui all'art. 905 c.c. non dovrebbero applicarsi, come nella specie, in presenza di una via pubblica tra i due fondi (art. 905 ultimo comma c.c.). Assumono infatti i convenuti che le suddette vedute insistono su porzione di terreno, la cui larghezza è di metri uno, su cui esiste una servitù di passaggio pedonale a favore del mappale 148 di proprietà dei sigg.ri [redacted] e [redacted].

Ora, se è vero che l'attore (v.doc. 6- attore -Patti speciali) ha concesso servitù di passo a favore del fondo di proprietà dei coniugi [redacted] sulla sua striscia di terreno del proprio fondo di circa 1 metro di larghezza, è altresì indubbio che ciò che rileva, ai fini dell'esenzione dall'obbligo del rispetto della distanza di cui all'art. 905 ultimo comma c.c., è la sussistenza di una servitù di passaggio pubblico, caratterizzata dunque dalla pubblicità dell'uso del passaggio (Cass. civ. n. 13458/00), mentre nella specie ricorre un passaggio meramente privato costituito dalla sola servitù sopra indicata.

Venendo ora alle altre doglianze, occorre subito rilevare che lo sporto di entrambe le falde del tetto, come accertato dal CTU, aggetta di circa ml. 0,50 sul fondo di proprietà [redacted]. Afferma il Ctu che, nella specie, non ricorre la violazione dell'art. 908 c.c. atteso che le acque meteoriche raccolte dalle falde inclinate del tetto vengono recapitate nei canali di gronda posti sui fronti Nord e Sud di casa [redacted] e, da qui, nei rispettivi pluviali, che le immettono su altra proprietà e non su quella dell'attore.

Nondimeno, appare evidente che tale sporto determina una occupazione in proiezione della proprietà attorea e dunque uno sconfinamento non consentito.

Quanto al torrino di esalazione dei fumi di combustione prodotti da una caldaia a gas (v. foto 11 allegata CTU), lo stesso CTU evidenzia che esso è posto ad una distanza inferiore a mt. 1.00 dal confine di proprietà ed anzi aggetta sul fondo finitimo e pertanto viola il disposto di cui all'art. 889 II comma c.c.. Il Ctu, a questo proposito, indica anche la diversa ubicazione della predetta tubazione e della relativa caldaia (v. pag. 14 CTU).

Non appare fondata l'obiezione dei convenuti, secondo cui non sarebbe stata fornita la prova della pericolosità della predetta canna fumaria, atteso che nella specie la distanza di legge è stata prevista proprio perché si presume la suddetta pericolosità senza bisogno di alcun accertamento concreto (Cass. civ. n. 145/93 e n. 3199/02).

Alla stessa conclusione perviene il CTU anche con riguardo alle tubazioni del gas (foto 1 e 8 allegate alla Ctu) che non rispettano le minime distanze legali e per le quali si conclude per la loro necessaria rimozione.

Infine, quanto al canale di gronda, le lamentele avanzate dall'attore hanno trovato adeguato riscontro nelle foto in atti e nelle risultanze peritali. E' lo stesso CTU infatti che conclude nel senso che l'attuale posizionamento viola l'art. 889 II comma c.c. e suggerisce la deviazione della tubazione sul fronte sud.

Non vi è dubbio poi che le grondaie sono equiparate ai tubi d'acqua pura e lurida e dunque soggette alla distanza di mt. 1.00 dal confine del vicino ai sensi dell'art. 889 II comma c.c. (Cass. civ. n. 2964/97).

La domanda dell'attore è dunque fondata e merita accoglimento con tutte le statuizioni conseguenti in ordine al ripristino.

Non può condividersi l'affermazione svolta dal Ctu in ordine ad una asserita preesistenza di servitù di veduta soltanto "potenziata" dai convenuti con le nuove aperture.

Infatti, tale domanda di merito intanto non è stata espressamente formulata dai convenuti e dunque non merita alcuna trattazione, ma d'altronde sarebbe comunque palesemente infondata atteso che risulta pacifica la non estensione delle servitù alle nuove costruzioni (Cass. civ. 13724/99, n. 7257/03).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

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

1) dato atto che risultano accertate, nella costruzione della casa [REDACTED] prospiciente la proprietà [REDACTED] le seguenti opere illegittime: a) apertura di una finestra verso il fondo [REDACTED] con caratteristica di veduta diretta; b) balconata con ringhiera

prospiciente la proprietà [redacted] con veduta diretta; c) altra balconata con ringhiera con veduta solo obliqua; d) immissione nel muro perimetrale della costruzione [redacted] prospiciente la proprietà [redacted], di una canna fumaria di sfogo, di una tubazione del gas metano, nonché di una grondaia di scarico delle acque piovane, in violazione delle distanze di legge;

2) dato atto che lo sporto del tetto della casa [redacted] occupa in proiezione terreno di proprietà [redacted]

3) dichiara le vedute dirette e oblique, lo sfogo della canna fumaria, le tubazioni del gas metano e la grondaia di scarico delle acque piovane (di cui alle lettere a-b-c-d), nonché lo sporto del tetto, opere e manufatti tutti posti in essere dai convenuti [redacted] in violazione delle disposizioni di cui agli artt. 905 e 889 c.c.;

4) condanna i convenuti [redacted] a) alla demolizione delle opere e alla chiusura della finestra e della balconata con ringhiera che permettono dalla casa dei convenuti una veduta diretta nel terreno di proprietà dell'attore; quanto alla veduta obliqua condanna i convenuti ad adottare i provvedimenti indicati dal CTU (v. pag. 13 punto 2); b) alla demolizione-rimozione della canna fumaria di esalazione, delle tubazioni del gas metano, nonché della grondaia per lo scolo delle acque piovane, poste nel muro perimetrale della casa dei convenuti; c) alla demolizione-rimozione dello sporto della casa che occupa in proiezione terreno di proprietà [redacted]

5) condanna i convenuti al rimborso delle spese del giudizio, che liquida in favore dell'attore in complessive € [redacted] di cui [redacted] per onorari, [redacted] per diritti ed € [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge; pone a carico dei convenuti le spese di CTU come liquidate dal Giudice.

Così deciso in Milano il 20.10.2005



Il Giudice
Valter Colombo
V. Colombo