

N. 74468/2003 R.G.

Sent. 12196/05
Rep. 9777/05

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

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa da

[redacted] elettivamente domiciliata
in [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted]
[redacted] rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] per procura a
margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[redacted]
[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

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 1.6.2005 come da fogli
allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, la sig.ra [redacted] in
qualità di proprietaria di un immobile sito in [redacted]



conveniva in giudizio i sig.ri [redacted] proprietari dell'immobile confinante ed esponeva che tra gli originari proprietari dei due fondi, sig. [redacted] (il quale in data 12.12.1972 lo aveva venduto al sig. [redacted], di cui l'attrice era erede), e [redacted] erano intervenute più scritture private per regolamentare i rispettivi diritti sul cortiletto retrostante la casa del sig. [redacted] (ora di proprietà [redacted]; in particolare, con scrittura dell'11.11.1958 i sig.ri [redacted] si erano obbligati a mantenere chiuse in perpetuo le luci precedentemente esistenti al piano terra del loro edificio ed il sig. [redacted] aveva loro concesso il diritto di mantenere in perpetuo aperte verso la sua proprietà due finestre lucifere al piano primo, con la precisazione che tali finestre dovevano essere munite di "parapetto salvafiori" di cm 40 di altezza e non potevano essere utilizzate per esporre panni o altre sporgenze.

L'attrice esponeva poi che i convenuti avevano acquistato l'immobile dai sig.ri [redacted] per rogito 8.6.1982 e che nel corso di lavori di ristrutturazione effettuati nel 1988 essi avevano trasformato le due finestre lucifere del primo piano in vedute, omettendo di installare i parapetti salvafiori, così violando la scrittura privata del 11.11.1958 e contravvenendo alla disciplina prevista dall'art. 905 c.c. atteso che la distanza tra dette finestre ed il suo fondo è inferiore a un metro e mezzo.

Aggiungeva l'attrice che le due finestre esponevano la sua proprietà alla caduta di cose nel cortiletto ed al pericolo di intrusione, perchè da una di esse risulta facile accedere al tetto del suo immobile.

Tutto ciò premesso, la sig.ra [redacted] chiedeva accertarsi la difformità delle finestre aperte dai convenuti sulla sua proprietà rispetto a quanto previsto dall'art. 901 c.c. e la condanna dei medesimi a rendere le luci conformi al dettato della norma citata oppure, in via subordinata, chiedeva la condanna dei convenuti a ripristinare la situazione anteriore ai lavori di ristrutturazione, conformemente alla scrittura 11.11.1958, in ogni caso con la condanna al risarcimento del danno.

I convenuti, regolarmente costituitisi, contestavano in primo luogo l'opponibilità della scrittura 11.11.1958, in quanto non trascritta nei registri immobiliari, ed osservavano che, quando avevano acquistato il bene immobile, le finestre in questione già esistevano ed erano dotate di semplici fioriere in legno marcio, che si erano limitati a rimuovere



perché pericolanti. Sottolineavano che le due finestre costituivano vedute e non semplici luci, perché consentivano il comodo affaccio, non ostacolato dalle fioriere ed erano provviste di davanzale, e sostenevano di aver usucapito il diritto di veduta.

Ciò esposto, i convenuti chiedevano dichiararsi la carenza di loro legittimazione passiva, in quanto estranei alla scrittura 11.11.1958, o, nel merito, il rigetto della domanda avversaria per essere intervenuta usucapione della servitù di veduta e, comunque, perché infondata.

La causa non comportava istruttoria.

All'udienza del 1.6.2005 le parti precisavano le conclusioni come riportate sui fogli allegati e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali e di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La descrizione oggettiva delle due finestre per cui è causa, come esposta in atto di citazione, trova riscontro nelle fotografie e planimetrie prodotte dal parte attrice e non è contestata.

Le parti concordano anche nel riferire che le due finestre furono aperte all'epoca della scrittura 11.11.1958 dai danti causa dei convenuti nel muro prospiciente il cortiletto ora di proprietà dell'attrice e che, nel corso di più vasti lavori di ristrutturazione, i convenuti hanno apportato quale unica modifica la rimozione del c.d. parapetto salvafiori, lasciando però invariate le dimensioni e le altre caratteristiche delle finestre.

Poiché i dati oggetti sopra riportati sono pacifici tra le parti, le istanze istruttorie avanzate su tali punti non sono state ammesse in quanto superflue.

Dagli elementi sopra citati, risulta dunque che le due finestre furono aperte al primo piano della proprietà ora [redacted] dopo la sottoscrizione da parte dei loro danti causa, sig.ri [redacted] della scrittura 11.11.1958 (doc. n. [redacted] att.).

Va precisato che tale scrittura non ha effetto nei confronti dei convenuti, in quanto non è mai stata trascritta nei registri immobiliari anteriormente all'atto di acquisto dell'immobile da parte dei medesimi



(essa risulta meramente registrata nel registro atti privati del Comune di Milano, come da timbri in calce al documento) né è stata richiamata nel contratto di compravendita dell'immobile stipulato dai convenuti.

Peraltro, la scrittura costituisce utile documentazione storica delle caratteristiche delle finestre per cui è causa.

Con tale scrittura il sig. ██████████ (dante causa dell'attrice) concedeva ai sig.ri ██████████ (danti causa dei convenuti) di aprire appunto al piano superiore della proprietà di costoro due finestre non meglio definite (la qualifica di lucifere non è presente nella scrittura, contrariamente a quanto afferma parte attrice), con la precisazione che potevano avere un davanzale, dovevano essere munite di parapetto salvafiori dell'altezza di cm 40 e non si potevano esporre panni e comunque sporgenze.

Le caratteristiche delle finestre realizzate a seguito della citata scrittura è desumibile dalle fotografie allegate all'atto di citazione (docc. da ██████████), dalle annotazioni apposte a mano dalla stessa attrice sulle singole fotografie e dalle planimetrie prodotte (docc. ██████████ att.), considerato che, a quanto afferma la stessa attrice in atto di citazione ed in comparsa conclusionale, l'unica modifica apportata dai convenuti alle finestre in questione rispetto alla situazione del 1958 è consistita nella rimozione del parapetto salvafiori.

Dagli elementi di cui sopra risulta che: - le due finestre sono poste al primo piano fuori terra del muro dell'edificio di proprietà ██████████ - sono munite di infissi a due battenti a vetro, apribili verso l'interno e mancano completamente di inferriate; hanno ampiezza di circa cm 60 x 100; - il lato inferiore, munito di davanzale, è a circa 90 centimetri dal pavimento dei locali del primo piano.

Occorre ancora premettere che, come è noto, la differenza tra luce e veduta consiste nella possibilità di affacciarsi, cioè sporgersi al fine di guardare, che caratterizza la veduta e la fa distinguere dalla luce. Infatti, secondo la giurisprudenza di legittimità (v. per tutte Cass. sez. unite 28.11.965 n. 10615), affinché sussista veduta, a norma dell'art. 900 c.c., è necessario oltre al requisito della "inspectio" anche quella della "prospectio" nel fondo del vicino, dovendo detta apertura non solo consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi e di guardare, secondo una valutazione rapportata a criteri di comodità, sicurezza e normalità, con lo sporgere il capo, di fronte



nonché obliquamente e lateralmente, così assoggettando il fondo alieno ad una visione mobile e globale.

Alla luce di tale principio, non v'è dubbio che per la posizione, le dimensioni e le caratteristiche sopra descritte, attualmente le finestre per cui è causa non abbiano natura di luci bensì di vedute, in quanto permettono agevolmente l'affaccio.

Tuttavia, poiché, come si è detto, l'unica diversità tra la situazione attuale e quella preesistente era costituita da un parapetto salvafori, si ritiene che già prima della rimozione del parapetto le finestre avessero natura di vedute.

Non è escluso che il parapetto salvafori sia stato concepito dai sottoscrittori del contratto 11.11.1958 come cautela per tutelare la riservatezza dei rispettivi fondi, piuttosto che mero argine alla caduta dei vasi da fiore posti ad ornamento delle finestre; ciò che conta è però la sua oggettiva idoneità ad impedire l'affaccio e va escluso che un parapetto di soli 40 centimetri potesse rappresentare ostacolo idoneo ad impedire ad una persona normale di sporgersi con il capo. Infatti, pur considerando l'aggiunta del parapetto, il lato inferiore delle finestre si sarebbe trovato a 130 centimetri dal pavimento, ossia in posizione più che sufficiente a consentire ad una persona di media statura di sporgere la testa oltre la finestra e di guardare in tutte le direzioni, attraverso la restante parte libera della finestra (circa 60 centimetri tra il parapetto e il lato superiore).

Le finestre, insomma, per le loro caratteristiche oggettive, sono sempre state idonee a determinare un permanente assoggettamento del fondo dell'attrice all'onere di veduta a favore del fondo dei convenuti.

La qualificazione delle finestre come vedute fin dalla loro apertura avvenuta nel 1958, induce a ritenere fondata l'eccezione di usucapione sollevata dai convenuti, essendo principio consolidato che tale titolo di acquisto è ammissibile per il diritto di mantenere servitù di vedute, trattandosi di servitù apparente.

Infatti, mentre il mantenimento delle vedute da parte dei sig.ri [REDACTED], ai sensi dell'art. 1144 c.c., non poteva loro servire a fondamento del possesso, in quanto compiuto con il consenso espresso dal proprietario del fondo vicino con la scrittura del 11.11.1958, altrettanto non vale per i convenuti ai quali la scrittura suddetta non è

opponibile ed il cui possesso indisturbato è durato dal 8.6.1982 alla data della citazione, 25.11.2003, ossia per oltre venti anni.

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

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

respinge la domanda;

condanna l'attrice alla rifusione a favore dei convenuti delle spese di lite, che si quantificano in complessivi € [REDACTED] (di cui € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti, € [REDACTED] per onorari) oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano l'8.11.2005

Il Giudice
dott. Lucia Formica

