

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio [redacted] esponendo che la convenuta, proprietaria dell'appartamento soprastante a quello dell'attrice, aveva eseguito interventi edilizi causando danni all'immobile sottostante e, nel settembre-ottobre del 1999, aveva anche realizzato sul terrazzo una veranda, che aveva comportato una sensibile riduzione dell'esposizione al sole del sottostante terrazzo dell'attrice; e ciò in violazione del diritto di proprietà individuale della [redacted] stessa e dei diritti collettivi del Condominio. L'attrice chiedeva, quindi, la condanna della [redacted] alla demolizione della veranda e al risarcimento dei danni causati nell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione; con rifusione delle spese.

La convenuta si costituiva affermando la piena regolarità, sotto l'aspetto edilizio e ai sensi del regolamento condominiale, della veranda in contestazione; aggiungeva che l'opera era stata autorizzata dall'amministratore del Condominio; comunque, la veranda stessa era stata realizzata su una modesta parte del terrazzo e in posizione arretrata rispetto al limite della proprietà individuale, senza che l'opera stessa potesse pregiudicare il diritto di veduta o di godimento di aria e luce per i terzi.

La convenuta negava, poi, che i lavori di ristrutturazione dalla stessa eseguiti avessero arrecato danni al sottostante appartamento e concludeva per il rigetto delle avverse domande, con il favore delle spese.

Dopo l'udienza di comparizione personale delle parti con l'esperimento del tentativo di conciliazione, venivano depositate memorie istruttorie nei termini di cui all'art.184 c.p.c.. Il G.I., ritenuta la causa matura per la decisione, fissava udienza di precisazione delle conclusioni. L'attrice proponeva motivata istanza di revoca di detta ordinanza. Il G.I., in parziale revoca ~~del~~ provvedimento, ammetteva in parte i capitoli di prova per interrogatorio formale e per testi dedotti dall'attrice e, a prova contraria diretta, dalla convenuta. Peraltro, all'udienza del 27.11.02, poiché la convenuta non risultava aver ricevuto comunicazione dell'udienza del 22.5.02 in cui era stata discussa l'istanza di revoca, il G.I. dichiarava la nullità dell'ordinanza modificativa in data 11.7.02 e concedeva alla convenuta termine per replica all'istanza suddetta. Con ordinanza riservata del 22.5.03 il G.I. disponeva c.t.u. e non ammetteva gli altri mezzi di prova dedotti dalle parti, in quanto superflui alla luce della disposta consulenza. Dopo il deposito della relazione peritale il G.I. rinviava per la precisazione delle conclusioni e, all'esito dell'incombente, tratteneva la causa in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va, innanzitutto, chiarito che l'opera in esame è da considerare costruzione, perché trattasi di manufatto stabilmente fissato al piano di calpestio del terrazzo e alla parete esterna dell'unità abitativa. Del resto è del tutto pacifico che la struttura, realizzata nel 1999, sia tuttora presente in luogo e non abbia subito spostamenti o modifiche.



Posta questa premessa, va ribadito che nella specie non è prospettabile la violazione delle distanze legali nelle costruzioni, come è già stato ricordato nell'ordinanza 15.4.02, considerato che, per la piena aderenza delle costruzioni in esame (la veranda e il sottostante appartamento dell'attrice), non si viene a creare alcuna "intercapedine dannosa o pericolosa avente una larghezza inferiore a quella prescritta" (Cass. sent. n.1408 del 17.5.73).

Deve, quindi, escludersi che la veranda sia stata installata in violazione delle norme sulle distanze, ai sensi e per gli effetti dell'art.873 c.c..

Peraltro, sin dall'atto di citazione, l'attrice ha dedotto ulteriori profili di illegittimità dell'opera, in particolare con riferimento alle vedute (pag.2 dell'atto di citazione) e al pregiudizio estetico in danno dell'edificio condominiale, nonché all'assenza di autorizzazione dell'assemblea del Condominio stesso.

La censura relativa al pregiudizio estetico (art.1120, 2° comma, c.c.) non risulta fondata. Il c.t.u. ha, infatti, correttamente evidenziato che la veranda "è di dimensioni e di impatto visivo talmente modesti che, pur apportando una leggera modifica all'aspetto esterno dello stabile, non ne intacca l'estetica 'architettonica' e, per lo stesso motivo, non altera la simmetria dei volumi e delle linee significative dell'immobile" (relazione, pag.10). La conclusione del c.t.u. è condivisibile in considerazione della circostanza che la ripetuta veranda è stata realizzata in posizione arretrata rispetto al limite esterno del terrazzo di pertinenza dell'abitazione, e quindi risulta poco visibile per chi osserva la facciata condominiale. Le riproduzioni fotografiche allegate

alla consulenza conducono a condividere le affermazioni della c.t.u..

Sono, invece, fondate le ulteriori doglianze dell'attrice, relative all'assenza di autorizzazione condominiale e alla violazione del diritto di veduta.

Quanto al primo aspetto, come rilevato dalla c.t.u., sebbene l'opera non pregiudichi l'estetica, è tuttavia innegabile che abbia comportato e comporti una modifica dell'aspetto esterno dello stabile; modifica che avrebbe dovuto essere previamente autorizzata con apposita delibera assembleare. Il regolamento di Condominio, infatti, dopo aver vietato le varianti suscettibili di pregiudicare simmetria, estetica, solidità e sicurezza dell'immobile, prevede: "ogni altra variante che comunque possa avere attinenza con la struttura organica, la stabilità e l'aspetto esterno dell'immobile dovrà essere previamente deliberata dall'assemblea dei condomini" (art.3c del Regolamento citato). E', quindi, indubbio che, come del pari correttamente affermato dal c.t.u., "l'esecuzione della veranda, in quanto 'variante relativa all'aspetto esterno dell'edificio' avrebbe dovuto essere preventivamente approvata dall'assemblea condominiale" (relazione, pag.11).

Quanto all'altro aspetto, è indubbio che l'attrice sia titolare di un diritto di veduta (art.907 c.c.) esercitabile dal terrazzo prospiciente l'unità abitativa di sua proprietà. Tale diritto si estende tanto verso il basso e obliquamente, quanto verso l'alto (cfr. Cass. sentenza n.2170 del 19/06/1969). Nel caso di specie, inoltre, poiché la proprietà e il soprastante terrazzo della convenuta sono più arretrati rispetto al terrazzo dell'attrice, la limitazione della

veduta verso l'alto, per la presenza della veranda, è ancora più evidente. Del tutto fuori discussione è, poi, che la veranda stessa sia posta ad una distanza inferiore ai tre metri rispetto alla sottostante veduta costituita dal terrazzo dell'attrice.

Ne deriva l'illegittimità della realizzazione del manufatto in contestazione, con conseguente condanna della convenuta alla sua rimozione.

In ordine ai danni causati dai lavori di ristrutturazione eseguiti nel soprastante appartamento, la consulenza ha provveduto all'accertamento dell'esistenza dei pregiudizi e del nesso di causalità con i suddetti lavori ed ha proceduto alla quantificazione dei costi per l'eliminazione dei danni medesimi (costi ammontanti complessivamente ad € [REDACTED]). Il consulente ha, in effetti, accertato che, se pure alcune fessurazioni possono ritenersi preesistenti, tuttavia gli interventi edili eseguiti (in particolare, la rimozione dei pavimenti) hanno prodotto l'aggravamento delle lesioni. E' indubbio, quindi, che la convenuta sia tenuta al risarcimento in esame.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

#### PQM

Il G.U., definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

1) Accertata l'illegittimità dell'opera per i profili di cui in motivazione, condanna la convenuta [REDACTED] alla rimozione della veranda realizzata sul terrazzo prospiciente l'appartamento di sua proprietà, nonché alla rimessione in pristino relativamente



all'aspetto preesistente della facciata dello stabile e al diritto di veduta della sottostante proprietà.

2) Condanna la convenuta a risarcire all'attrice i danni, liquidati in Euro [REDACTED] oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo.

3) Condanna, infine, la convenuta a rifondere all'attrice le spese di giudizio, liquidate in C [REDACTED] per esbors\*, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari.

Milano 29.11.05

Il Giudice  


