

3/11/07  
29/12/07

**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

██ (c.f. ██████████), elettivamente  
domiciliata in Milano, via Visconti di Modrone n. 1, presso lo studio  
dell'avv. Paola Bartucci, rappresentata e difesa dall'avv. Francesco  
Ciaccia per procura in calce all'atto di citazione;

**ATTRICE**

contro

██ (cf. ██████████) e ██████████  
████████████████████ (cf. ██████████) elettivamente domiciliati in Milano,  
via Caldara n. 24/a, presso lo studio dell'avv. Maurizio Giani, che li  
rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di  
costituzione e risposta;

**CONVENUTI**

e contro

██ (cf. ██████████), elettivamente domiciliata in  
Milano, via Tiziano 9/A, presso lo studio degli avv.ti Alessandro Vincenti  
e Tommaso Vincenti, che la rappresentano e difendono per procura in  
calce alla copia notificata dell'atto di citazione per chiamata di terzo;

**TERZA CHIAMATA**

e contro

██ s.p.a. (████████████████████), in persona del legale  
rappresentante, elettivamente domiciliata in Milano, via Larga 11, presso  
lo studio degli avv.ti Felice Penco e Luciana Robotti, che la  
rappresentano e difendono per procura in calce alla copia notificata  
dell'atto di citazione per chiamata di terzo;

**TERZA CHIAMATA**



CONCLUSIONI precisate all'udienza del 24.11.2006 come da fogli allegati.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 16 e 17.6.2003, la s.a.s. [redacted], in qualità di proprietaria di un immobile sito in Milano, via Cesare Da Sesto n. 22, conveniva in giudizio i sig.ri [redacted] e [redacted], proprietari dell'immobile confinante ed esponeva che: - in forza di scrittura privata autenticata, del 8.9.2000, a carico dell'immobile della società ed a favore di quello dei convenuti era stata costituita una servitù di luce e le precise caratteristiche delle finestre erano indicate nell'atto e nell'allegata planimetria; - successivamente i convenuti, nel corso di lavori di ristrutturazione dell'immobile, avevano aperto luci in posizione diversa da quella indicata nell'atto costitutivo della servitù nonché una finestra direttamente prospiciente sulla copertura piana dell'edificio di proprietà della società attrice a distanza inferiore a quella legale; - nel corso delle opere, inoltre, era stato realizzato un pluviale che scaricava direttamente sul tetto ed erano stati provocati vari altri danni all'edificio dell'attrice.

Tutto ciò premesso, la società [redacted] chiedeva la condanna dei convenuti a rimuovere le aperture realizzate in violazione delle distanze legali, a riparare ai danni materiali cagionati allo stabile e, in difetto, di riparazione in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno.

I convenuti sig.ri [redacted] e [redacted], regolarmente costituitisi, esponevano che: - la finestra aperta verso il cortile rispettava tutte le indicazioni stabilite nella scrittura privata del 8.9.00 e allegato elaborato grafico, in particolare la distanza dal confine era stata individuata per allineamento con una finestra sottostante preesistente; - l'apertura che si affacciava direttamente sulla copertura piana dell'edificio di parte attrice era una luce, rispondente a caratteristiche e requisiti di cui all'art. 901 c.c.; - lo scarico delle acque meteoriche era stato realizzato nel rispetto della normativa vigente; - quanto ai danni all'edificio, se ve ne erano stati, doveva risponderne l'impresa appaltatrice. Chiedevano, pertanto, respingersi ogni domanda di parte attrice nei loro confronti.

Previo provvedimento di differimento della prima udienza, i convenuti chiamavano in causa la [redacted] chiedendone la condanna a manlearli da qualsiasi condanna di risarcimento.



La terza chiamata [REDACTED], regolarmente costituitasi, chiedeva la reiezione della domanda proposta dai convenuti, osservando che nell'esecuzione dei lavori si era attenuta alle istruzioni ricevute ed a quanto previsto dal contratto di appalto; contestava la sussistenza di danni alla società attrice e, comunque, rilevava di non aver mai ricevuto contestazioni di sorta.

A sua volta, [REDACTED] chiamava in giudizio la [REDACTED] S[REDACTED] A[REDACTED] per essere indennizzata, in caso di condanna, in forza di contratto di assicurazione per la responsabilità civile.

Si costituiva, infine, la [REDACTED] - [REDACTED] la quale eccepiva la genericità della domanda, non essendo precisati i danni provocati agli attori durante l'esecuzione delle opere; osservava che, in ogni caso, la richiesta di indennizzo doveva essere limitata a danni di tale natura e non a quelli connessi alla realizzazione di opere in violazione delle distanze legali.

L'istruttoria comportava CTU.

All'udienza del 24.11.2006 le parti precisavano le conclusioni come riportate nei fogli allegati e la causa veniva assegnata a decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La società attrice lamenta che i convenuti avrebbero aperto nel proprio edificio due finestre a distanza non legale.

Una di tali finestre è quella aperta all'ultimo piano dell'edificio dei convenuti verso il cortile interno e prospettante su una copertura piana di pertinenza del fabbricato di proprietà dell'attrice, finestra che in atto di citazione la società attrice l'aveva qualificata come veduta a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 905 c.c.

Dalla relazione del CTU si evince, invece, che tale finestra non consente l'affaccio, in quanto ha altezza interna dal pavimento del locale di metri 2.01 ed inferriata fissa con barrette di ferro ad interasse di metri 0,10.

E', pertanto, agevole concludere che la finestra in questione costituisce una luce sottratta all'obbligo di distanza minima dal fondo vicino.

Di ciò la società attrice ha preso atto e nella comparsa conclusionale ha dichiarato di non insistere sulla domanda di chiusura di tale finestra, domanda che, per altro, ancora compare al punto 2) delle conclusioni definitive, come precisate all'udienza del 29.11.2006.

L'altra finestra è stata aperta su muro di confine in virtù di una convenzione di servitù intervenuta tra la società attrice ed i convenuti con scrittura privata autenticata dal Notaio Dubini di Milano in data 8.9.2000



(doc. n. 1 att.) con cui la società XXXXXXXXXX costituiva a carico dell'immobile di sua proprietà ed a favore di quello dei sig.ri XXXXXX e XXXXXX una servitù perpetua di luce.

Le caratteristiche delle luci sono così descritte nell'atto costitutivo: "*luci ...da praticarsi attraverso due aperture (una della misura di mt 1,30 x 2 e l'altra di mt 1 x 2,50) sul fronte ovest del laboratorio, ad una altezza minima di mt 6 dal suolo; dette aperture meglio individuate contornate in rosso nella planimetria che si allega sotto la lettera "A", dovranno essere munite di inferriata fissa in metallo ... onde evitare l'affaccio e garantire la sicurezza del vicino.*" Nella planimetria richiamata nel testo dell'atto le luci oggetto di servitù sono raffigurate al secondo piano fuori terra, la distanza tra margine della finestra più vicina al confine ed il confine stesso è indicata in metri 1,80; la stessa distanza è indicata per il margine più prossimo al confine della finestra sottostante (composta da tre riquadri), che è pure è raffigurata in tutte le sue misure; i margini delle due finestre sovrastanti (essendo, come si è detto, alla stessa distanza dal confine) risultano tra loro allineati; anche i margini più lontani dal confine tra la finestra sottostante e quella superiore sono tra loro perfettamente allineati e la finestra più prossima al confine presenta la stessa ampiezza (m. 1,30) del primo riquadro della finestra sottostante.

Ciò detto, si osserva che secondo la prospettazione dell'attrice la distanza tra il lato esterno della finestra ed il confine stesso sarebbe fissata rigidamente nell'atto costitutivo in metri 1,80 mediante richiamo alla planimetria, e non sarebbe stata rispettata perché di fatto la distanza in questione è di metri 3,13.

Effettivamente, dalla CTU (pag. 7) emerge che le dimensioni delle finestre realizzare rispettano le prescrizioni negoziali ad eccezione della distanza dal confine che risulta di m 3,13 anziché di mt 1,80.

Replicano i convenuti che la planimetria allegata all'atto costitutivo indicherebbe la distanza minima tra finestra e confine mentre la funzione principale della rappresentazione grafica sarebbe quella di assicurare l'allineamento tra le finestre da aprire e quella sottostante preesistente, allo scopo di salvaguardare l'estetica della facciata.

Delle due interpretazioni dell'atto costitutivo, quella dei convenuti è convincente.

Occorre sottolineare i seguenti elementi di fatto: 1) la distanza dal confine non è menzionata nel testo dell'atto costitutivo ma solo indicata nella planimetria richiamata per descrivere graficamente la finestra; 2) nella stessa planimetria è altresì raffigurata la finestra sottostante, sebbene non oggetto della servitù contemplata nell'atto 8.11.2000 e, come già detto, i margini esterni di detta finestra risultano allineati con quelli delle due finestre sovrastanti, oggetto della servitù; in particolare, i margini verso il confine sono posti alla stessa distanza; 3) il CTU ha confermato che la

finestra sottostante a quella per cui è causa si trova a m. 3,13 dal confine, esattamente la stessa distanza della finestra aperta dai convenuti; 4) dagli scritti difensivi emerge che tale finestra già esisteva alla data della sottoscrizione dell'atto costitutivo della servitù. Invero, la preesistenza della finestra sottostante è stata evidenziata dai convenuti fin dalla comparsa di costituzione e risposta e non è mai stata contestata da parte attrice. Quest'ultima solo con la comparsa conclusionale ha affermato che anche la finestra del piano inferiore sarebbe stata aperta da altri soggetti in violazione di patti che imponevano la distanza di metri 1,80, tuttavia senza dimostrare esistenza e effettivo contenuto dei non meglio precisati patti e, soprattutto, senza fornire alcun elemento per ritenere che quella finestra non esistesse ancora al momento della sottoscrizione della scrittura 8.11.2000.

L'insieme degli elementi sopra evidenziati mette in luce una incongruenza nella planimetria in questione e, di riflesso nell'atto costitutivo, laddove la finestra da aprire è raffigurata come allineata rispetto alla finestra preesistente, che già si trovava a metri 3,13 dal confine, ma la distanza dal confine è indicata in metri 1,80 sia per la finestra da aprire, sia per quella sottostante preesistente.

L'incongruenza non si può superare, come vorrebbe parte attrice, semplicemente privilegiando il dato numerico della distanza; infatti, se l'intenzione delle parti fosse stata solo quella di definire la distanza dal confine, avrebbero indicato anche quel dato nel testo dell'atto costitutivo (insieme a tutti gli altri) e il ricorso ad una planimetria sarebbe stato inutile; per lo meno, non si spiegherebbe perché le parti si sarebbero preoccupate di includere nella planimetria anche la finestra sottostante allineandola ed indicando una distanza dal confine non conforme allo stato di fatto, anziché rispettare appunto lo stato dei luoghi raffigurando la finestra esistente a metri 3,13 e quella sovrastante – da aprire – sfasata a m. 1,80.

L'esigenza di allegare una planimetria, con l'ubicazione e misure delle finestre da aprire e quella esistente, ben si spiega invece con l'intento di dettare prescrizioni per armonizzare esteticamente le caratteristiche delle aperture, assicurando il più possibile uniformità e simmetrie. Infatti, si ripete, la planimetria riporta le misure delle finestre e la raffigura in modo da far coincidere numerosi elementi (compresa l'ampiezza della finestra da aprire con quella dei singoli riquadri della finestra inferiore), con l'effetto più evidente di allineare le finestre tra loro e rispetto al confine; tale risultato è ottenuto collocando rispettivamente il bordo verticale della finestra superiore più vicina al confine e quello della finestra superiore più lontana, alla stessa distanza dal confine di corrispondenti bordi verticali della finestra inferiore.



In questo contesto, appare evidente che la funzione della planimetria era proprio quella di definire i rapporti reciproci tra le finestre, prendendo come riferimento la finestra già esistente ed attribuendo alla nuova la stessa distanza dal confine, e non di fissare proprio in 1,80 metri la misura precisa di quella la distanza.

In altre parole, risulta chiaro che la volontà delle parti era di stabilire che la nuova finestra doveva avere la stessa distanza dal confine di quella sottostante, così come è evidente che nell'indicare la misura di quella distanza (si ripete, già esistente) sono incorse in errore materiale.

L'opposta interpretazione proposta dalla parte attrice, che privilegia il dato numerico, comporterebbe l'arretramento della finestra dei convenuti e lo sfasamento con quella sottostante, a discapito dell'armonia estetica della facciata, ossia in contrasto con l'interesse che la stessa attrice afferma di voler salvaguardare con la presente azione.

In conclusione, le finestre in contestazione risultano realizzate nel rispetto dell'atto 8.11.2000.

L'attrice ha chiesto poi il risarcimento per i danni che assume essere stati cagionati al suo edificio nel corso dei lavori di ristrutturazione, tuttavia non ha dimostrato il fondamento della domanda.

Invero, a fronte della contestazione delle controparti in ordine a tutti gli elementi costitutivi della pretesa risarcitoria, il relativo onere probatorio non può ritenersi assolto mediante la produzione di una relazione redatta da perito di parte e di un semplice preventivo.

Del resto, la società attrice, con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c., aveva formulato istanza di prova orale sulla sussistenza e causa dei lamentati danni ma all'udienza del 29.9.2005, fissata per la formulazione del quesito al CTU, aveva chiesto che a quest'ultimo fosse deferito l'incarico di accertare il rispetto o meno del posizionamento delle vedute alle distanze previste nell'atto di costituzione delle servitù, incarico poi esteso, sempre su istanza di parte attrice, alla verifica delle caratteristiche dell'altra finestra.

Successivamente all'espletamento della CTU, il procuratore di parte attrice, al pari degli altri, ha chiesto fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni, senza insistere per l'ammissione delle prove orali dedotte con la memoria 22.3.2005; infine, le istanze istruttorie non sono state reiterate con le conclusioni definitive, sicché debbono intendersi rinunciate.

In conclusione, tutte le domande di parte attrice vanno respinte.

Le spese seguono la soccombenza della società attrice e si liquidano come da dispositivo, comprese quelle dei terzi chiamati la cui citazione in



giudizio era necessaria in relazione alla domanda di risarcimento dei danni asseritamente cagionati da ██████████ nel corso dei lavori.

### PQM

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

respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione,

respinge ogni domanda;

condanna la società attrice a rifondere alle controparti le spese di lite, nella misura seguente:

a favore dei convenuti in complessivi € 10.736,38 (di cui € 50,00 per spese, € 3.754 per diritti, € 5.745,00 per onorari, € 1.187,38 per rimborso spese generali), oltre IVA e CPA;

a favore di Confedile srl in complessivi € 7.572,66 (di cui € 278,16 per spese, € 2.024,00 per diritti, € 4.460,00 per onorari, € 810,50 per rimborso spese generali), oltre IVA e CPA;

a favore di ██████████ spa in complessivi € 5.003,70 (di cui € 15,70 per spese, € 1.488 per diritti, € 3.500 per onorari) oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA;

pone le spese di CTU definitivamente a carico di parte attrice e la condanna a rimborsare alle controparti quanto eventualmente anticipato a tale titolo.

Così deciso in Milano il 15 marzo 2007

Il Giudice  
dott.ssa Lucia Formica