

[REDACTED]

N. 36343/2003 R.G.

14062/06
2875/06

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

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

SENTENZA

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

[REDACTED] elettivamente
domiciliato in Milano, corso Italia n. 8, presso lo studio dell'avv.
Andrea Arioli, che lo rappresenta e difende per procura a margine
dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliate in
Milano, via Montenapoleone n. 20, presso lo studio degli avv.ti
Giuseppe Calabi e Rossella Zollino, che le rappresentano e difendono
per procura in calce alle comparse di costituzione e risposta;

CONVENUTE

e

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ammentemente domiciliate in Milano, via Solari
n. 19, presso lo studio dell'avv. Giovanna Belluomo, che le rappresenta
e difende per procura in calce alle comparse di costituzione e risposta;

CONVENUTE

[Handwritten signature]

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 20.10.2005 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 29 e 31.5.2003, il sig. [REDACTED] in qualità di proprietario di un laboratorio e del soprastante lastrico solare facenti parte del condominio di Milano, via Solari n. 11, conveniva in giudizio le sig.re [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietarie di unità immobiliari site nel confinante condominio di Milano, via Savona n. 14, ed esponeva che tali unità erano dotate di finestre prospicienti il lastrico solare, che costituivano luci, perché munite di inferriate fisse tali da impedire l'affaccio sul lastrico stesso; nell'agosto 2002, proseguiva l'attore, le convenute avevano asportato le grate, così trasformando le luci in vedute, aperto un passaggio e collocato fioriere sul lastrico solare.

Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva accertarsi la difformità delle finestre aperte dalle convenute sulla sua proprietà rispetto a quanto previsto dall'art. 901 c.c. e la condanna delle medesime a rendere le luci conformi al dettato della norma citata oppure, in subordine, a ripristinare le inferriate fisse, in ogni caso con la condanna al risarcimento del danno.

A seguito delle difese delle suddette convenute, l'attore estendeva il contraddittorio nei confronti delle altre comproprietarie degli appartamenti per cui è causa, sig.re [REDACTED]

Le sig.re [REDACTED] contestavano il fondamento della domanda avversaria, osservando che le finestre e porte-finestra aperte nel muro dell'edificio di via Savona 14 al confine con l'immobile dell'attore, per altro costruito in epoca successiva, avevano sempre avuto carattere di vedute, mentre le inferriate, apribili, erano state installate per ragioni di sicurezza contro le intrusioni negli anni '60/'70. Aggiungevano che nell'estate del 2001 il sig. [REDACTED] arbitrariamente, aveva fatto apporre alle porte-finestra delle sbarre di chiusura fisse, suscitando la reazione dell'amministratore del condominio e delle convenute stesse, che avevano provveduto a rimuoverle. Infine, lamentavano che l'attore aveva fatto installare sul lastrico solare impianti di videosorveglianza, posizionandoli in direzione delle loro finestre e consentendo così l'indebita captazione di

immagini.

Le sig.re [REDACTED] loro volta chiedevano la reiezione della domanda dell'attore; esponevano, poi, che l'attore aveva installato sul lastrico solare telecamere invasive, tre caldaie a distanza inferiore a quella legale prevista dall'art. 907 c.c. dalle loro finestre, e che non provvedeva alla pulizia ordinaria, tanto che i rifiuti spesso ostruivano i pluviali; in via riconvenzionale, le convenute chiedevano la condanna dell'attore a rimuovere gli impianti di videoregistrazione oppure, in subordine, a limitarne la portata, a rimuovere le caldaie ed a provvedere alla manutenzione del lastrico solare.

La causa non comportava istruttoria ulteriore rispetto alla produzione di documenti e fotografie.

All'udienza del 20.10.2005 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

L'attore, a sostegno della domanda proposta in via principale, sostiene che le finestre e porte-finestra aperte nel muro prospiciente il suo lastrico solare abbiano sempre avuto caratteristiche di luci, in quanto inidonee all'affaccio, essendo da sempre dotate di inferriate fisse.

Va premesso che, come è noto, la distinzione tra luce e veduta risiede proprio nella possibilità di affacciarsi, che caratterizza la veduta e consiste nella possibilità di sporgersi dalla finestra al fine di guardare. Il principio è consolidato: secondo la giurisprudenza di legittimità (v. per tutte Cass. sez. unite 28.11.965 n. 10615 e tra le più recenti Cass. 6.9.05 n. 17802 e 5.12.03 n. 18637) 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.

Nel caso in esame le finestre aperte nel muro dello stabile che ospita le



unità di proprietà delle convenute sono di due tipi, a quanto si desume dalla narrativa delle parti e dalle fotografie prodotte da entrambe, fotografie la cui corrispondenza allo stato dei luoghi non è stata da alcuno contestata.

In particolare, alcune sono mere finestre, con ante in vetro apribili verso l'interno, dotate di inferriate, come senza dubbio emerge dalle fotografie citate. Tali grate sono tutte montate internamente rispetto al filo del muro ed hanno maglie di ampiezza palesemente insufficiente a consentire il passaggio del capo di una persona normale.

La presenza di grate fisse, non sporgenti rispetto al muro e con maglie inidonee a lasciare passare la testa, porta a concludere che dalle finestre in questione è impossibile l'affaccio sul lastrico solare dell'attore, ma solo la visuale, e tale caratteristica è insufficiente per qualificarle come vedute.

Gli stessi elementi impongono di definire le finestre in esame quali luci, ossia, secondo l'art. 900 c.c., cioè aperture che danno passaggio alla luce e all'aria ma non permettono il comodo e normale affaccio per guardare sul fondo del vicino.

In particolare, si tratta di luci irregolari perché, pur non avendo i caratteri di veduta (si ripete, non permettendo l'affaccio per la presenza delle inferriate) sono prive degli altri requisiti prescritti dall'art. 901 c.c.

A questo punto, si osserva che secondo le convenute le inferriate non esistevano all'epoca della costruzione, risalente alla fine del XIX secolo (l'edificio dell'attore, indicato come coevo o successivo, è del 1882, come risulta dall'atto di provenienza) ma vennero montate solamente negli anni '60 o '70 per prevenire intrusioni dall'esterno. Le prove dedotte a sostegno di tale assunto non state ritenute inammissibili, intanto, perché i capitoli formulati dalle convenute erano generici, essendo privi di precise indicazioni temporali e, comunque, perché contenevano anche la prova che negli oltre vent'anni precedenti l'introduzione del presente giudizio il diritto di mantenere la veduta non era stato esercitato, proprio a seguito della trasformazione delle finestre in luci irregolari mediante l'apposizione di inferriate.

Poiché l'art. 902 II comma c.c. stabilisce che il vicino ha sempre il diritto di esigere che la luce irregolare sia resa conforme alle prescrizioni indicate dall'art. 901 c.c., va accolta la domanda di parte attrice mirante alla riduzione delle finestre a conformità con i requisiti

della norma citata.

Parte attrice inoltre non ha, invece, provato di aver risentito alcun danno risarcibile.

Ad opposta conclusione si perviene con riferimento alle porte-finestra. Al riguardo occorre premettere che, secondo le convenute, le inferriate esistenti prima del 2001 erano apribili, mentre quelle fisse vennero installate nell'estate di quell'anno ad iniziativa unilaterale dell'attore e che solamente queste ultime vennero da loro rimosse per reazione.

Questa versione, mai espressamente contestata dall'attore, trova riscontro in più elementi. Intanto, è la stessa conformazione delle porte-finestra ad avvalorare l'ipotesi. Inoltre, nelle fotografie prodotte sono visibili inferriate aventi caratteristiche identiche a quelle presenti alle finestre (cosa che le fa ritenere coeve) montate davanti alle porte-finestra internamente rispetto al filo del muro nonché altre a inferriate di diversa fattura (disancorate ed appoggiate al muro in adiacenza di dette porte), la cui presenza non ha altra ragionevole spiegazione se non l'installazione più recente e disapprovata dalla convenute. Infine, la ricostruzione in esame trova riscontro nelle lettere scritte al sig. [redacted] all'amministratore del Condominio [redacted] (quindi, da soggetto neutrale rispetto alla controversia sulla natura delle finestre, oggetto della presente causa) nell'estate 2001, contenti protesta per l'arbitraria installazione davanti alle porte-finestra delle convenute di grate fisse con compromissione della facciata condominiale a cui erano state agganciate.

L'attenzione va, dunque, concentrata sulle grate preesistenti a quelle del 2001, per osservare che dalle fotografie in atti si constatata che quelle inferriate (munite di cerniere e serrature) erano apribili, dunque, idonee a consentire l'affaccio e tali da caratterizzare le porte-finestre come vedute.

Poiché, a dirlo dello stesso attore, tali grate erano presenti già nel 1984, ossia oltre vent'anni prima della citazione, la domanda va respinta con riferimento alle porte-finestra.

Passando all'esame delle domande riconvenzionali si osserva quanto segue.

Il diritto delle sig.re [redacted] di accedere al lastrico solare dell'attore per interventi di pulizia e manutenzione della

pensilina collocata sulla facciata condominiale nonché per il controllo e la manutenzione della propria canna fumaria, diritto fondato sull'art. 843 c.c., non risulta sia mai stato messo in discussione.

Non ricorrono i presupposti per condannare l'attore a rimuovere il sistema di video sorveglianza e di allarme installato sul lastrico solare di proprietà esclusiva, poiché l'adozione di misure ed apparecchiature a protezione della sicurezza di un bene immobile rientra nei diritti del proprietario. Certo, il sistema di ripresa deve essere posizionato in modo da prevenire interferenze con il diritto alla riservatezza altrui, ma nella specie, risulta che l'angolo di visuale sia limitato al lastrico solare di proprietà esclusiva e non investe direttamente le finestre e le porte – finestre delle convenute né, di conseguenza le loro unità abitative (vedi fotogrammi sub. 3 e 4 att.), mentre le convenute non hanno fornito o chiesto di fornire adeguate prove del contrario, essendo del tutto generico il capitolo di prova per testi formulato al riguardo.

Altrettanto generiche sono le istanze istruttorie relative alla carenza di pulizia e manutenzione del lastrico solare da parte dell'attore, anche se l'onere del medesimo di provvedervi è indiscutibile e non contestato.

Infine, le convenute chiedono la rimozione delle caldaie fatte installare dall'attore che, assumono, non rispetterebbero le distanze di cui all'art. 907 c.c. dalla finestre della sig.ra [REDACTED]. Neppure tale domanda è da accogliere. Le caldaie in questione (foto 8 e 9, doc. 2 conv.) sono state installate non sul lastrico solare bensì sul muro perpendicolare a quello su cui si aprono le finestre delle convenute. Pertanto, il tipo di veduta esercitabile da tali finestre va valutato con riferimento al muro interessato dall'installazione, non al lastrico solare. Ciò premesso, si osserva che la finestra più vicina al muro ove sono collocate le caldaie, per quanto sopra si è detto, non costituisce luce bensì veduta, pertanto non sussiste l'obbligo di osservare le distanze di cui agli art. 906 e 907 cc. rispetto ad essa. Quanto alla porta – finestra deve ritenersi che la veduta esercitabile rispetto al muro in questione sia obliqua, in ogni caso non è veduta diretta, dovendosi ricordare che veduta diretta è solo quella che si esercita su di un fondo quando il confine di questo sia parallelo al muro nel quale è posta la finestra oppure quando formi con questo un angolo acuto. Dal necessario collegamento del secondo comma con il primo comma dell'art. 907 c. c., a norma del quale è

obbligatorio mantenere la distanza di tre metri anche dalla finestra da cui si esercita veduta obliqua quando da questa finestra si eserciti anche veduta diretta sullo stesso fondo, deriva che quando la veduta sia soltanto obliqua, il proprietario del fondo sul quale la veduta medesima si esercita non deve rispettare la distanza di tre metri ma solo quella di settantacinque centimetri dal più vicino lato della finestra medesima, ai sensi dell'art. 906 cod. civ.. Pertanto, tra le caldaie e la porta - finestra in questione, che offre sul muro interessato dall'installazione delle caldaie una veduta solo obliqua, doveva appunto mantenersi, ai sensi dell'art. 906 c.c., la distanza di settantacinque centimetri, misura che risulta rispettata.

Stante la reciproca soccombenza, ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite.

PQM

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

condanna le convenute a rendere conformi alle prescrizioni dell'art. 901 c.c. le finestre aperte, in corrispondenza delle rispettive unità immobiliari, al primo piano del muro dello stabile di Milano, via Savona n. 14, e prospicienti il lastrico solare di proprietà del sig. [REDACTED] esistente sull'immobile di Milano, via Solari 11;
respinge la domanda dell'attore con riferimento alle porte - finestra esistenti nel muro di cui sopra;
respinge le domande riconvenzionali;
dichiara compensate le spese di lite.

Così deciso in Milano il 29 marzo 2006.

Il Giudice
dott. Lucia Formica

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE
DEPOSITO C. 1006

31 MAR 2006

IL CANCELLIERE
Francesca d'Alba