

n. 54566/2005 R.G.

Gen. 547/07.
Dep. 516/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE di MILANO
in composizione monocratica
Sezione IV civile
Giudice Giovanni Rollero

Oggi, 17 gennaio 2007, a seguito di discussione orale, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies c.p.c. nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliato in corso Matteotti nr. 10, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Roberta Battaini, che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in via Anfossi nr. 2, Milano presso lo studio degli Avvocati Alfredo Amatesi ed Antonella Tomassoni, che la rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

Oggetto: luci e vedute

Conclusioni: come da verbale dell'udienza del 17 gennaio 2007



IN FATTO E IN DIRITTO

Rilevato che l'attore [redacted] si duole dell'apertura di una luce delle dimensioni di circa cm. 80x140, ad un'altezza di circa cm. 90 dal pavimento, realizzata dalla convenuta [redacted] nel muro comune che separa gli appartamenti delle due parti nello stabile di via [redacted]

rilevato, in particolare, che l'attore deduce che la finestra/luce, munita di serramento a "vasistas" tale da non permettere la possibilità di affaccio, è stata aperta dalla convenuta su un terrazzino di proprietà dell'attore, sul quale immette, a distanza di pochi centimetri, la finestra del locale da bagno dell'appartamento di proprietà [redacted]

rilevato che l'attore espone di non aver mai dato il consenso, ex art. 903 cc, all'apertura di una luce nel muro comune e lamenta i pericoli per la sicurezza della sua casa costituiti dalla finestra della convenuta, facile via d'accesso per eventuali malintenzionati;

rilevato che su questi presupposti l'attore chiede che la convenuta sia condannata a chiudere la luce sopra menzionata ovvero, in subordine, a regolarizzarla secondo le prescrizioni dell'art. 901 cc;

rilevato che la convenuta, costituitasi, ha contestato la fondatezza delle domande di controparte, esponendo che il suo attuale appartamento e quello ora di proprietà dell'attore costituivano in origine un'unica unità immobiliare, appartenuta a lei ed al marito, [redacted], deceduto nel 1983;

rilevato che la convenuta asserisce che l'apertura lucifera contestata ed il terrazzino su cui si apre vennero realizzati nel 1980, su progetto dell'arch. [redacted], in occasione della suddivisione dell'appartamento, frazionato in due unità immobiliari, adibite, l'una, a residenza dei coniugi [redacted] e l'altra a studio per la professione di psicoterapeuta, da entrambi svolta;

rilevato che la convenuta espone che l'apertura venne realizzata per dare luce ad una delle stanze dello studio, rimasta cieca e chiarisce che è impropria la definizione di "terrazzino" attribuita alla porzione immobiliare su cui si apre detta finestra, perché lo stesso è, in realtà, inaccessibile da entrambi gli appartamenti, sprovvisti di "porte-finestra" che immettano su tale vano esterno;

rilevato che la convenuta espone che l'alloggio in tal modo destinato a studio professionale è rimasto di sua proprietà, mentre l'appartamento che un tempo era la sua residenza coniugale, era stato da lei alienato a terzi nel 1984, dopo la morte del marito ed è pervenuto all'attore nel 2004, dopo ulteriori cessioni;

rilevato che la convenuta assume che lo stato e la consistenza delle due porzioni immobiliari sono rimasti inalterati dal 1980 e che, in ogni caso, non è possibile l'affaccio dall'apertura contestata né è possibile la vista sull'altrui proprietà attraverso la finestra a "vasistas", realizzata con vetro "a specchio", che non consente la visuale dall'alloggio della convenuta verso l'esterno e viceversa;

rilevato che su questi presupposti l'attrice sostiene l'inapplicabilità dell'art. 903 cc al caso di specie, trattandosi di apertura realizzata al tempo in cui il muro era di sua esclusiva proprietà e contesta, altresì, che possa applicarsi l'art. 901 cc nella fattispecie per cui è causa, attinente una luce realizzata all'interno di un edificio condominiale;

rilevato che, conclusivamente, la convenuta eccepisce di essere titolare del diritto di servitù di "aria e luce", costituito per destinazione del padre di famiglia al momento della creazione dei due appartamenti e che, in ogni caso, trattandosi di opere realizzate da oltre venti anni, tale diritto sarebbe stato usucapito;

rilevato che la convenuta afferma che la regolarizzazione della luce ai sensi dell'art. 901 cc ne comporterebbe, per le caratteristiche dei luoghi, la chiusura e che per queste ragioni chiede l'integrale rigetto delle domande

dell'attore;

ritenuto che la tesi difensiva di parte convenuta è smentita da documenti di data certa da lei stessa provenienti, reperiti e prodotti in causa dall'attore;

rilevato, in particolare, che l'apertura lucifera qui contestata non si ricava dalla planimetria (doc. 9 fasc. attore) compilata dall'arch. [REDACTED]

tecnico incaricato dalla sig.ra [REDACTED], presentata il 18 novembre 1986 agli uffici del N.C.E.U. di Milano (ed ivi protocollata al nr.45950);

rilevato, inoltre, che detta apertura non figura neppure nella tavola contenente il rilievo dello "stato di fatto" eseguito dall'arch. [REDACTED], su incarico della convenuta, il 21 gennaio 1986, protocollata al nr. 15796 il 3 marzo 1986 dal Settore edilizia privata del Comune di Milano, "stato di fatto" sulla base del quale venne rilasciata la concessione edilizia in sanatoria nr. 5125 del 10 aprile 1998; (doc. 8 fasc. attore)

considerato che sulla scorta di queste risultanze documentali, non contrastabili con prove testimoniali, come pretenderebbe ora la convenuta, si deve escludere la ricorrenza dei presupposti per ritenere che a favore dell'immobile di proprietà [REDACTED] sia stata costituita, per destinazione del padre di famiglia, una servitù atipica di "aria e luce" (e ciò anche a prescindere dall'opinione negativa di parte della giurisprudenza, v., in luogo di molte, Cass. Sez. un. sent. nr. 10285/1996, in ordine alla possibilità di considerare "apparente", per gli effetti dell'art. 1061 cc, la servitù in discorso), posto che l'apertura lucifera non può che essere stata realizzata parecchio tempo dopo che l'originario appartamento dei coniugi [REDACTED] era stato frazionato in due unità e dopo che una di esse era stata alienata a terzi;

ritenuto che per la cronologia degli avvenimenti documentata dalle produzioni di parte attrice sopra richiamate è parimenti da escludersi la ricorrenza dei presupposti per l'usucapione della servitù di "aria e luce";

ritenuto che questo inquadramento giuridico della vicenda è coerente con quello suggerito dalla parte convenuta, ben sintetizzato dalle decisioni della

Suprema Corte che hanno chiarito che: *"Le aperture lucifere che si trovano all'interno di un edificio condominiale o comunque all'interno di un complesso immobiliare integrante una proprietà condominiale, a differenza di quelle che si aprono sul fondo aperto altrui, sono previste di quella connotazione di precarietà e di mera tolleranza che caratterizza le luci contemplate negli art. 901/904 c.c., con la conseguenza che esse sono sottratte alla disciplina di tali norme e che in ordine ad esse è ipotizzabile, in favore di chi ne beneficia, la possibilità di acquisto della relativa servitù per usucapione o per destinazione del padre di famiglia"*. (così Cass. Sez. II, sent. nr. 12125/1997; particolarmente chiara, pur se in fattispecie diversa da quella per cui è causa, Cass. Sez. II civ. sent. nr. 3441/2001, secondo cui: *"Esula dall'applicazione della normativa prevista dagli art. 901 e 904 c.c. quell'apertura che si apre in un muro comune tra un vano e l'altro del medesimo edificio con lo scopo di dare ad uno di essi aria e luce attraverso l'altro. Tale apertura non costituisce estrinsecazione del diritto di proprietà, ossia manifestazione di una "facultas" del diritto di dominio, ma ponendo in essere in via effettuale l'invasione della sfera di godimento della proprietà altrui, ha sostanza, struttura e funzione di uno "ius in re aliena" acquistabile, quindi, "ex lege" mediante usucapione o destinazione del padre di famiglia, semprechè l'apertura si concreti in opere visibili e permanenti destinate ad un inequivoco e stabile assoggettamento del vano, si da rilevare all'esterno l'imposizione di un peso a suo carico per l'utilità dell'altro"*; nello stesso senso, v. pure la recentissima Cass. Sez. II civ. sent. 14442/2006);

ritenuto che la reazione, tempestiva e rituale, dell'attore alla "invasione della sfera di godimento" della sua proprietà, non ha consentito alla convenuta di perfezionare l'acquisto per usucapione del diritto reale di godimento sull'altrui immobile e che, stante la già spiegata inesistenza dei presupposti per la costituzione del diritto per destinazione del padre di famiglia, non resta altra soluzione che la condanna della convenuta alla eliminazione

dell'apertura contestata;
ritenuto che alla soccombenza della convenuta deve seguire la condanna alla
rifusione delle spese di lite di controparte, liquidate come da dispositivo;

P.Q.M.

il TRIBUNALE di MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o
assorbita ogni altra domanda, eccezione, deduzione,

CONDANNA

la convenuta [redacted] a chiudere, a sua cura e spese,
l'apertura realizzata nel muro comune fra il suo appartamento e
l'appartamento dell'attore P. [redacted] e nello stabile in [redacted] essere
[redacted] per ricevere aria e luce dal terrazzino di proprietà
dell'attore, sul lato nord-est della proprietà dello stesso;

CONDANNA

la convenuta a rifondere all'attore le spese del presente giudizio, che si
liquidano in € 480,00 per spese, € 1.600,00 per diritti, € 2.400,00 per
onorari, € 500,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e,
così complessivamente, in € 4.980,00 oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano, all'udienza del 17 gennaio 2007.

Il Giudice
Giovanni Rollero

