

[REDACTED]

Sent. 6913/06
Esp. 5220/06



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.38778/2002 R.G., avente ad oggetto una domanda di accertamento di violazione delle distanze e condanna promossa da

[REDACTED] C. [REDACTED] con l'avv. [REDACTED]

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED], P.IVA [REDACTED], con l'avv. [REDACTED]

- CONVENUTA -

CONCLUSIONI: Per entrambe le parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 01.12.05.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'avv. [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la [REDACTED] chiedendo che venisse accertato che il manufatto ex adverso realizzato sulla porzione di proprietà esclusiva di essa convenuta era si trovava ad una distanza inferiore a quella prescritta dalla legge in relazione a due finestre (quella del soggiorno e quella della cucina) dell'unità immobiliare dell'attrice, con conseguente condanna della convenuta alla rimozione del manufatto ed al ripristino delle distanze di legge; oltre alla condanna della stessa al risarcimento dle danno da valutarsi in via equitativa ex art.1226 c.c..

[Handwritten signature]

Si costituiva in giudizio la società convenuta contestando la fondatezza delle allegazioni svolte ex adverso e chiedendo il rigetto delle domande di parte attrice; in via subordinata e riconvenzionale domandava la condanna di controparte al risarcimento dei danni derivati dalla sostituzione dei materiali di copertura della veranda. Non veniva dato ingresso all'attività istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come richiamate in premessa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attrice espone di essere proprietaria di una porzione immobiliare dotata, tra l'altro, di due finestre - una a servizio della cucina e l'altra a servizio del soggiorno - e che la società convenuta ha realizzato - sulla porzione di sua proprietà esclusiva - un manufatto che non rispetta le prescrizioni in materia di distanze.

Alla luce della prospettazione contenuta negli atti delle parti e soprattutto dello stato dei luoghi come documentato dalle foto prodotte in giudizio si può anzitutto puntualizzare l'oggetto dell'indagine nel senso che il manufatto di cui l'attrice si lamenta consiste in una veranda che l'avv. [redacted] allega trovarsi a distanza non regolamentare da una finestra munita di grata e da altra munita di serramento apribile.

Ciò premesso in fatto, appare evidente che la norma di riferimento da applicare al caso di specie è rappresentato dall'art.907 c.c..

Peraltro il presupposto per l'operatività della prescrizione sulle distanze contenuta nella norma richiamata è rappresentato dalla natura di veduta delle aperture esistenti nella proprietà di parte attrice, in conformità della definizione che di essa viene data dalla seconda parte dell'art.900 c.c..

Costituiscono vedute le sole aperture la cui destinazione normale e permanente, individuata alla stregua di elementi obiettivi di carattere strutturale e funzionale, siano tali da consentire di guardare e sporgersi verso il fondo del vicino in modo comodo e sicuro, in modo che la *inspectio* e la *prospectio*, per le loro concrete modalità, risultino conformi alla destinazione obiettiva dell'apertura, sì da profilarsi come un uso normale ad essa (cfr. Cass. 24.10.1973 n.2727).

Quanto all'apertura munita attualmente di una grata, all'evidenza (come risulta dalle foto) essa non pare si possa qualificare come

veduta piuttosto che semplicemente come luce, considerata l'ampiezza delle maglie della grata fissa che la delimita verso l'esterno e che preclude ogni possibilità sia di prospectio che di inspectio.

Né può valere ad indurre ad una diversa conclusione la sola circostanza invocata da parte attrice, per la quale la grata sarebbe stata apposta solo di recente proprio a scopo cautelativo per il pericolo di intrusioni provenienti dalla veranda realizzata ex adverso.

Infatti se pure si volesse ritenere in ipotesi provata tale circostanza, in ogni caso essa di per sé sarebbe inidonea – da sola ed in difetto di prova specifica sulla possibilità di inspectio e prospectio in alieno dalla stessa – a consentire di qualificare l'apertura come veduta.

Quanto invece all'altra apertura – alla luce delle argomentazioni svolte da entrambe le parti – può ritenersi raggiunta la prova del carattere di veduta dell'apertura con serramento posta nella struttura realizzata a chiusura di un precedente ballatoio.

Dalle foto prodotte appare di tutta evidenza come da tale apertura si eserciti una prospectio ed una inspectio diretta sulla proprietà della convenuta e come la veranda oggetto di causa si trovi rispetto ad essa a distanza inferiore a quella di tre metri fissata dall'art.907 c.c..

Ciò comporta l'accoglimento della domanda dell'attrice limitatamente a detta apertura, con la conseguente condanna di parte convenuta a provvedere alla demolizione del manufatto per la parte che viola la prescrizione sulle distanze legali.

Non può invece trovare accoglimento la domanda risarcitoria subordinata svolta in via riconvenzionale dalla convenuta poiché – anche alla stregua delle stesse allegazioni di parte [REDACTED] – la scelta di compiere una miglioria estetica alla veranda di sua proprietà non appare frutto di un accordo con la controparte in vista di una contropartita, ma appare dettato unicamente da ragioni di buon vicinato e dunque da una libera determinazione (per quanto sicuramente apprezzabile) da parte della convenuta.

Visto l'esito del giudizio, la [REDACTED] va condannata a rimborsare all'attrice le spese di lite che vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

p. q. m.



Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) accerta che la veranda oggetto di causa è stata realizzata in violazione della distanza di mt.3 dalla finestra dell'attrice munita di serramento e posta nella vetrata che chiude il preesistente ballatoio;
- 2) ordina alla convenuta la demolizione della veranda per la parte che viola la distanza predetta;
- 3) rigetta la domanda riconvenzionale svolta dalla convenuta;
- 4) condanna [redacted] a rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate in [redacted] = per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] = per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge.

Milano, 08.06.06.

Il Giudice

W. L. Padova

