

7165/07
5675/07



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n.14411/02 R.G., avente ad oggetto una domanda di
tutela delle distanze e di un diritto di servitù promossa da

[REDACTED] con l'avv. G. Corielli
- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED] con l'avv.
M. Marchiani

- CONVENUTO -

E

[REDACTED] con l'avv. G. Fedeli
- INTERVENIENTE -

CONCLUSIONI: Per l'attrice e l'interveniente: come nei rispettivi fogli
allegati al verbale di udienza 25.10.2006.

Per il convenuto: come in comparsa di risposta.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la società [redacted] srl conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio di via [redacted] esponendo: 1) di essere proprietaria di una porzione immobiliare sita al piano terreno dello stabile condominiale posto in [redacted] 2) che in data 29.3.1960 tra i comproprietari dell'immobile di via [redacted] l'unica proprietaria dell'immobile di via [redacted] intervenuto un accordo in virtù del quale, tra l'altro, era stato confermato ed in parte modificato (nei termini meglio descritti in citazione) il diritto di servitù attiva di luce e prospetto già esistente in favore dell'immobile di via [redacted] ed a carico di quello di via [redacted] che nel corso degli anni il [redacted] convenuto aveva posto a dimora nella corte-giardino di sua proprietà, prospiciente lo stabile di via [redacted] alberi ed arbusti di vario tipo che, sviluppandosi progressivamente, avevano alterato profondamente lo stato dei luoghi come esistente all'epoca di costituzione della predetta servitù di luce e prospetto, limitatandola in maniera apprezzabile; 4) che, in particolare, il [redacted] convenuto aveva piantato - a meno di 1 metro di distanza dalle finestre dalle quali entrava luce ed aria alla porzione in proprietà esclusiva dell'attrice - arbusti ed alberi prima inesistenti (la cui crescita era avvenuta in modo del tutto incontrollato e senza alcun intervento di potatura e di pulizia periodica dai rami e dalle foglie secche) che dunque non solo erano stati posti a dimora in violazione delle distanze legali, ma anche compromettendo gravemente la servitù di luce e prospetto esistente in favore dell'immobile di parte attrice, oltre che l'estetica e l'igiene dell'immobile. Tutto ciò premesso, la società attrice chiedeva pertanto che venisse accertata la violazione delle distanze minime di legge ed in ogni caso dei diritti di luce e prospetto riconosciuti con la scrittura 29.03.1960 e, conseguentemente, la condanna di controparte all'estirpazione degli alberi ed arbusti collocati in violazione, fissando un

termine breve per l'adempimento ed una penale per ogni giorno di ritardo; con autorizzazione alla stessa attrice a provvedere a detta estirpazione in caso di inadempimento di controparte; oltre al risarcimento dei danni.

Si costituiva in giudizio il [redacted] eccependo in via preliminare l'incompetenza del Tribunale, competente essendo il Giudice di Pace ed in ogni caso contestando la fondatezza delle domande svolte ex adverso.

Le medesime istanze azionate giudizialmente dalla società attrice venivano fatte proprie dal [redacted] che interveniva volontariamente in giudizio.

Espletata CTU finalizzata all'accertamento dello stato dei luoghi e dell'evoluzione nel tempo della vegetazione presente nella corte-giardino del [redacted] convenuto, nonché l'istruttoria testimoniale ammessa, la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione preliminare – sollevata dal [redacted] di incompetenza del Tribunale adito, competente dovendosi invece ritenere il Giudice di Pace, va rigettata in quanto infondata.

La domanda di estirpazione degli alberi, arbusti e vegetazione messi a dimora dal convenuto nella corte-giardino prospiciente lo [redacted] [redacted] infatti fondata sulla dedotta violazione delle distanze legali e su di un dedotto diritto di servitù di luce e prospetto contenuta in una convenzione del 1960. Mentre – ai sensi dell'art.7, 3° comma n.1) – la cognizione del mancato rispetto delle distanze legali nel piantamento di alberi, arbusti e siepi appartiene al Giudice di Pace, la dedotta violazione della servitù di luce e prospetto esula dalla competenza del medesimo. Ciò comporta che – per ragioni di connessione – correttamente tutte le domande sono state proposte dinanzi al giudice superiore.

Ciò premesso, quanto al merito delle domande azionate giudizialmente dalla società [redacted] occorre osservare come l'espletata CTU abbia individuato in maniera puntuale le distanze tra gli alberi, gli arbusti e le siepi e le proprietà dell'attrice e dell'interveniente.

Dunque le risultanze dell'indagine peritale – non contestate dalle parti – possono essere poste a fondamento della decisione.

Anche la stessa società attrice richiama gli accertamenti e le conclusioni cui il CTU è pervenuto, senza sollevare alcuna censura sui punti dallo stesso evidenziati, quali risultano raffigurati nella planimetria costituente l'allegato C dell'elaborato peritale.

La siepe discontinua deve ritenersi a distanza legale (mezzo metro – diversamente da quanto non correttamente ritenuto dal CTU); così come l'edera tra i due pali (dovendosi la struttura rappresentata dai pali finalizzata a reggere la siepe di edera) e gli alberi (posto che il solo – quello contraddistinto con la lettera A1 nell'all.C – a distanza inferiore a quella legale è stato piantumato, pacificamente, non meno di 35 anni orsono).

Pertanto si deve concludere che nessuna violazione alle distanze legali ex art.892 c.c. può essere imputata al [redacted] convenuto.

Per tale ragione in sede di comparsa conclusionale sia l'attrice che l'interveniente hanno diffusamente argomentato – per sostenere l'illegittimità della condotta di controparte – con riferimento alla servitù di luce e prospetto posta a favore del [redacted] a carico di quello di [redacted] nella scrittura 29.03.1960, registrata in data 08.04.1960.

Tale atto – prodotto in giudizio dalla società attrice – è intitolato “CONVENZIONE” per il regolamento dei rapporti di confine fra proprietà immobiliari in Milano e – pacificamente – si riferisce agli attuali [redacted]. Dalla lettura della convenzione emerge all'evidenza che essa trova la sua occasione e ragione nell'intendimento di una delle due parti contraenti – la proprietaria del fabbricato di [redacted] di “demolire l'attuale fabbricato di V [redacted] per erigere, sull'area di risulta dello

stesso, un altro fabbricato di struttura e dimensioni diverse e più adeguato alla signorilità della prospicenza". Si da altresì atto "che detto [redacted] di esclusiva proprietà della [redacted] ha una facciata prospiciente la corte-giardino di via [redacted] e "che allo stato attuale sulla facciata dello stabile di via [redacted] prospiciente la corte-giardino di [redacted] sono aperte n.15 (quindici) finestre con diritto di luce e prospetto attivo sulla proprietà della [redacted]" (vale a dire dei fratelli G [redacted])

Sulla base della fotografia dello stato dei luoghi e della manifestata intenzione di [redacted] di riedificare, al successivo punto 1) della convenzione si legge testualmente "I Signori [redacted] dichiarano di concedere, come di fatto concedono, alla [redacted], suoi successori ed aventi causa, la facoltà di erigere sempre e soltanto entro i limiti dell'area dell'attuale proprietà distinta col mappale n.1034 in via [redacted] alla linea dell'attuale filo di muro dell'esistente edificio, un nuovo stabile adeguato alla signorilità della prospicenza, - in sostituzione di quello ora esistente, purchè l'altezza, considerata dal piano terra sul limite della striscia al mappale n.1033 sub. B confinante col giardino di via [redacted] non usperi..... e purchè detto nuovo stabile risulti costituito da un piano seminterrato, da n.5 (cinque) piani ivi compreso il piano rialzato, tutti eretti in fregio al confine, nonché da due ulteriori piani arretrati, rispetto al filo della facciata prospiciente la corte giardino, di almeno m.1,20..... [redacted]

[redacted] in relazione a quanto sopra, dichiarano di modificare come di fatto modificano a favore del fabbricato erigendo al mappale n.1034, il già esistente diritto di servitù attiva di luce e prospetto verso la loro proprietà ai mappali n.1037 = 1038 = 1033 sub. B limitandolo peraltro a n.63 (sessantatre) finestre di diverse forme e dimensioni".

L'integrale lettura della pattuizione ora testualmente trascritta pone in evidenza - in maniera assolutamente inequivoca - come la servitù di cui le parti contraenti parlano riguarda la possibilità - per la proprietà di via

██████████ – di avere delle finestre aperte direttamente sul fondo servente di v ██████████ che potevano avere caratteristiche sia di luci che di vedute dirette. Perciò la convenzione del 1960 ha confermato tale diritto in deroga alla normativa sulle distanze legali, ampliandolo non già in relazione alla natura della servitù, ma solo quanto al numero delle finestre; posto che – per il passato (rispetto al momento della sottoscrizione della convenzione del 1960) – la proprietà di ██████████ aveva riconosciuto il diritto di controparte ad avere n.15 *“finestre con diritto di luce e prospetto attivo sulla proprietà della ██████████”,* in vista della riedificazione del fabbricato sull’area di via d ██████████ il *“già esistente diritto di servitù attiva di luce e prospetto verso la loro proprietà”* veniva ampliato al numero massimo di 63 finestre; *“di diverse forme e dimensioni”*.

Dunque la servitù attiva spettante sia all’attrice che all’interveniente inerisce esclusivamente il diritto di aprire finestre (sia come luci che come vedute) sulla proprietà confinante, in deroga alle norme sulle distanze legali.

Del tutto priva di riscontro è invece la tesi sostenuta da ██████████ e dal ██████████ sul diverso contenuto della servitù esistente in loro favore e che riguarderebbe il loro diritto a continuare a godere della stessa luce ed aria di cui godevano all’epoca della sottoscrizione della convenzione del 1960.

Ne consegue pertanto il rigetto delle domande sia dell’attrice che dell’interveniente, che vanno condannati in via tra loro solidale a rimborsare al convenuto le spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Le spese di CTU come già liquidate vanno definitivamente poste a carico esclusivo delle convenute, in via tra loro solidale.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigetta le domande svolte dall'attrice e dall'interveniente e le condanna in solido a rimborsare al convenuto [redacted] le spese di lite, liquidate in € 45,00= per spese, € 2.671,00= per diritti ed € 2.105,00= per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge. Pone definitivamente a carico solidale dell'attrice e dell'interveniente le spese di CTU come già liquidate.

Milano, 12.05.2007.

Il Giudice

Ul. Lo. Padova:

