

[REDACTED]
[REDACTED]
N. 42246/2003 R.G.

8165/05
6734/05

REPUBLICA 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

[REDACTED] in persona dell'amministratore delegato dott. [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio degli avv.ti [REDACTED]
che la rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di
citazione;

ATTRICE

contro [REDACTED]
[REDACTED], in persona del legale
rappresentante dott. [REDACTED], elettivamente domiciliata in
[REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] che la rappresenta e difende per procura a margine della
comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 2.3.2005 come da fogli
allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, la [REDACTED] conveniva
in giudizio il la [REDACTED] e, premesso di essere proprietaria di

[Handwritten signature]

un appartamento con annesso cortile sito al piano terreno nello stabile di in [redacted] e confinante con i locali di proprietà della società convenuta, esponeva che tali locali erano dotati di quattro luci aperte in violazione delle dell'art. 901 c.c., come emerso all'esito di CTU effettuata nell'ambito di un giudizio svoltosi tra le stesse parti in relazione ad un manufatto installato dalla [redacted] nel medesimo cortile. Ciò premesso, chiedeva accertarsi la difformità delle luci aperte dalla società convenuta sulla sua proprietà rispetto al quanto previsto dall'art. 901 c.c. e la condanna di tale società a rendere le luci conformi al dettato della norma citata, oltre al risarcimento del danno in relazione al mancato pieno godimento del proprio bene immobile.

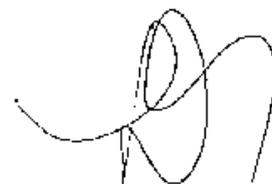
La società convenuta, regolarmente costituita, eccepiva di aver acquistato il bene immobile di sua attuale proprietà nel 1995, già dotato delle finestre in questione, risalenti al momento della costruzione dello stabile (anteriore al 1967) e che la società attrice non aveva titolo a reclamarne la modifica perché non era proprietaria del cortile su cui esse si affacciano. Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda avversaria per essere intervenuta decadenza o prescrizione dell'azione e, comunque, perché infondata.

Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 180 c.p.c., la società attrice precisava che il fatto di non essere proprietaria del cortile su cui si aprono le luci in questione non le precludeva l'azione intentata, perché l'art. 902 c.c. accorda genericamente al vicino di esigere che le luci vengano rese conformi alle prescrizioni previste dalla norma senza specificare che il vicino debba essere necessariamente proprietario del fondo, sicché nulla esclude che possa trattarsi di un qualsiasi soggetto che usi il fondo. Aggiungeva che il diritto di uso esclusivo, che essa attrice vantava sul cortile in questione, è assimilabile in quanto a diritti e obblighi al diritto di proprietà.

A sua volta, con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 180 c.p.c., la convenuta ribadiva che le finestre aperte nell'immobile di sua proprietà sono quelle originarie dello stabile ed eccepiva la prescrizione dell'azione avversaria.

La causa non comportava istruttoria.

All'udienza del 2.3.2005 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'eccezione preliminare sollevata dalla società convenuta con riferimento alla legittimazione della società attrice non è fondata.

Non vi è dubbio che la disciplina delle luci e vedute, in quanto collocata nella parte del codice civile (libro terzo, titolo II, capo II) dedicata alle limitazioni legali della proprietà fondiaria privata con la finalità di mediare i contrapposti interessi dei proprietari confinanti, presuppone un conflitto tra proprietari di fondi vicini.

Poiché i rapporti di vicinato presi in considerazione dalla disciplina in questione, compresa quella contenuta nell'art. 901 c.c., sono i rapporti tra fondi confinanti, e di conseguenza ai rapporti tra i loro proprietari, le relative azioni non sono disponibili per chi abbia con il fondo un rapporto diverso dalla proprietà.

Nella specie, la società convenuta ha eccepito che la ██████████ non è proprietaria del cortile su cui si aprono le finestre in contestazione, titolare di un diritto d'uso esclusivo, mentre il cortile è bene comune al condominio in cui è sita l'unità della ██████████

Effettivamente, dal titolo di acquisto allegato (atto 2.2.1993, doc. n. 2 att.) risulta che la ██████████ ha acquistato la proprietà esclusiva del laboratorio sito al piano terreno con annessa cantina, mentre il cortile è indicato tra le coerenze e le parti comuni; nell'atto si precisa, poi, che "la società acquirente si dichiara a conoscenza che il laboratorio L/5 ha in uso esclusivo il cortile A".

Tutto ciò, tuttavia, non consente affatto di escludere la legittimazione attiva della società attrice rispetto all'azione intentata. Infatti, se non titolare della proprietà esclusiva, detta società, come condomina nell'edificio di cui il cortile costituisce parte comune, è titolare di una quota di comproprietà sul cortile stesso.

Pertanto, la società attrice è legittimata come condomina ad esperire le azioni a difesa della cosa comune, oltre tutto senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti al condominio.

Nel merito, occorre premettere che non si vedono ostacoli ad utilizzare



la relazione di CTU prodotta da parte attrice, in quanto tale strumento istruttorio si è formato nell'ambito di altro processo, ma nel contraddittorio delle stesse parti. Inoltre la relazione contiene una descrizione tecnica delle finestre qui in contestazione, riportandone dimensioni e distanze dal fondo vicino, ossia dati oggettivi e la cui corrispondenza alla realtà non è neppure contestata dalla parte convenuta.

Nella predetta relazione di CTU (prodotta dal parte attrice che la invoca a fondamento della domanda), in riferimento alle aperture nel muro di parte convenuta prospiciente il cortile per cui è causa, si legge: *"l'unità immobiliare di proprietà della [redacted] sita la piano terra è dotata di n. 4 vani finestra sulla corte di proprietà della resistente. Dette finestre hanno un'altezza di cm. 247 e una larghezza di cm. 98,5 e risultano ad una altezza di cm. 75 dalla quota del cortile stesso."*

Dalle fotografie allegate alla relazione emerge inoltre che tutte e quattro le finestre sono dotate grate in ferro fisse, a maglie di ampiezza maggiore a tre centimetri ma verosimilmente non superiore a 15 (nelle foto si vedono 5 volute per ogni finestra avente ampiezza di 75 cm) e, comunque insufficiente al passaggio di una persona.

Dalle fotografie, inoltre, si constata che le grate sono tutte montate internamente rispetto al filo del muro.

La presenza di grate fisse, non sporgenti rispetto al muro e con maglie di ampiezza insufficiente a consentire il passaggio della testa di una persona, porta a concludere che dalle finestre in questione è impossibile l'affaccio sul cortile, ma solo la visuale, e tale caratteristica impedisce di qualificarle come vedute.

Come è noto, la distinzione tra luce e veduta consiste proprio nella possibilità di affacciarsi, cioè di sporgersi dalla finestra al fine di guardare, che caratterizza la veduta e la fa distinguere dalla luce. Infatti, secondo la giurisprudenza di legittimità (v. per tutte Cass. sez. unite 28.11.965 n. 10615), 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.

Quest'ultima caratteristica, in astratto, può anche non essere impedita dall'esistenza di un'inferriata, purché in relazione all'ampiezza delle maglie di questa possa essere in concreto stabilita la possibilità di affaccio con la possibilità di protendere il capo (Sez. II, sent. n. 3265 del 04-04-1987: *" Il concetto di veduta postula che l'"inspectio" e la "prospectio in alienum", necessarie per guardare verso il fondo del vicino, possano essere effettuate in modo normale, senza l'uso di mezzi artificiali, senza pericolo ed in ogni momento, il che non è riscontrabile nel caso di una finestra munita di una grata non sufficientemente distaccata dalla superficie del muro e con maglie non molto larghe, così da non consentire l'affaccio mediante sporgenza del capo oltre detto muro"*. Conf. sez. II, sent. n. 4533 del 26-08-1985, sent. n. 6820 del 16-11-1983, sez. II, sent. n. 5557 del 14-10-1988).

Gli elementi sopra riportati (soprattutto, si ripete la presenza di grate fisse e tali da impedire l'affaccio) concorrono a far definire le finestre in esame nella categoria delle luci, ossia secondo l'art. 900 c.c. in aperture che danno passaggio alla luce e all'aria ma non permettono un 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, non permettendo l'affaccio, sono prive dei requisiti prescritti dall'art. 901 c.c.

La qualificazione delle finestre come luci irregolari, induce a ritenere irrilevante quanto sottolineato dalla società [redacted] cioè il fatto che le finestre sono coeve alla costruzione dello stabile e, quindi, risalgono a ben oltre venti anni orsono (secondo il CTU lo stabile è del 1800).

Infatti, è principio consolidato che l'art. 902 II comma c.c., stabilendo che il vicino ha sempre il diritto di esigere che la luce irregolare sia resa conforme alle prescrizioni dell'art. 901 c.c., implicitamente nega la possibilità di acquistare per usucapione il diritto di mantenere irregolari le aperture lucifere.

Il corrispondente diritto può, invece, essere acquistato in base a titolo negoziale, ma nella specie la società convenuta non ne ha dimostrato l'esistenza.

In conclusione, va accolta la domanda di parte attrice mirante alla riduzione delle luci a conformità con i requisiti dell'art. 901 c.c.

Non sussistono i presupposti per accogliere anche la domanda relativa

al risarcimento del danno conseguente all'ordine di rimozione del manufatto realizzato nel cortile, se non altro perché di tale manufatto è stata ordinata la sospensione e poi la rimozione in quanto costruito in violazione delle distanze legali, a prescindere dalla presenza o meno di luci del vicino (così nella sentenza pronunciata in contraddittorio tra le stesse parti nel proc. n. 40862/02, doc. n. 6 conv.).

Parte attrice inoltre non ha provato di aver risentito né quantificato un danno da violazione della privacy.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

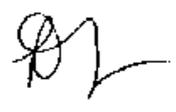
PQM

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

condanna la [redacted] a rendere conformi alle prescrizioni dell'art. 901 c.c. le finestre aperte al piano terreno dell'immobile di sua proprietà, sito in [redacted] sul muro prospiciente sul cortile del condominio di via [redacted]

condanna la società convenuta alla rifusione a favore dell'attrice delle spese di lite, che si quantificano in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, [redacted] per onorari e per rimborso forfetario spese generali), oltre IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 4 ^{luglio} ~~giugno~~ 2005


Il Giudice
dott. Lucia Formica