

n° 48057/2006 R.G.



Sent. 1/4017/08
Rep. 1/189/08

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO**

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta a ruolo del Tribunale di Milano al n° 48057/2006 del Ruolo Affari Civili Contenziosi dell' anno 2006

promossa da

[REDACTED] tutti rappresentati e difesi dagli avv.ti Paolo Emilio ed Andrea Amadio, nel cui studio sono elettivamente domiciliati, giusta mandato a margine della citazione;

attori

contro

[REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico I.r. pro tempore, con gli avv.ti Matteo Salvi, Luca De Nora, e Massimiliano Manganello, con domicilio eletto presso il loro studio giusta mandato a margine della comparsa

Convenuta

avente ad oggetto: luci e vedute.

All'udienza del 18.9.2008 le parti precisavano le rispettive conclusioni:

Attori: Voglia il Tribunale accertare la illegittimità delle vedute aperte dalla convenuta nel muro di sua proprietà al confine con la proprietà degli attori in violazione dell'art.905 cc come sopra esposto e conseguentemente dichiarare la inesistenza di qualsiasi servitù di veduta a favore della convenuta ed a carico del terreno di comproprietà degli attori nonché condannare la convenuta alla immediata chiusura delle vedute ed al ripristino della situazione preesistente i lavori di risanamento conservativo. In via istruttoria: ove ritenuto opportuno, ammettere le prove dedotte in citazione con il teste indicato. Vittoria di spese di lite.

Convenuta: nel merito, respingere le domande avversarie per i motivi di cui in atti, ovvero, preso atto del deposito della variante al titolo edilizio

positivamente vagliata dalla PA e versata in atti, accertare e dichiarare l'intervenuta estinzione del presente giudizio per cessata materia del contendere. Vittoria di spese di lite.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 18.7.2006, i signori [REDACTED] convenivano in giudizio la società [REDACTED] ed esponevano:

che su terreno di proprietà della convenuta, confinate con quello degli attori, insisteva un muro perimetrale esterno di vecchio edificio, munito di *due piccole luci con inferriate* rivolte verso la comproprietà di essi attori;

che la società [REDACTED] in occasione di un intervento di ristrutturazione, aveva aperto su detto muro prospiciente la proprietà degli attori, ben cinque ampie finestre nonché cinque altre aperture, qualificabili tutte *vedute* in quanto prive di inferriata;

che dette opere consentivano una illegittima servitù di *inspectio e prospectio* sulla proprietà attorea, oltre ad essere a distanza inferiore a quella consentita dall'art.905 cc.

Ciò esposto, gli attori chiedevano l'accertamento dell'inesistenza di qualsiasi servitù di veduta a favore della convenuta e la condanna di essa alla chiusura immediata delle nuove aperture ed al ripristino della situazione preesistente i lavori di risanamento conservativo.

Si costituiva la società convenuta la quale precisava in fatto che:

sul muro prospiciente il confine vi erano tre vedute, preesistenti da molto tempo addietro;

che esse erano state munite di inferriata solo a fini di protezione della merce depositata all'interno dell'edificio-magazzino;

che la realizzazione di nuove due vedute era stata comunicata agli attori i quali mai avevano opposto alcunché;

che erano state per vero realizzate cinque nuove piccolissime aperture, poste però all'altezza del piano di calpestio del soppalco, dunque assolutamente inadatte alla *inspectio e prospectio*.

Ciò esposto, sottolineando come, solo dopo lungo disinteressamento e sostanziale inutilizzazione della loro proprietà, gli attori avessero intentato la presente azione a meri fini strumentali volti ad ottenere il miglior esito nell'ambito di un giudizio divisionale della proprietà comune, la convenuta concludeva per il rigetto dell'avversa domanda o la declaratoria della cessata

materia del contendere, avendo già depositato DIA con previsione di sole due nuove aperture; avendo già ridotto il numero delle aperture ed avendole tutte munite di inferriata e di vetri satinati.

In seconda udienza, i procuratori, che non avevano depositato memorie istruttorie entro i termini assegnati, chiedevano congiuntamente che la causa fosse posta in decisione.

Precisate dunque le conclusioni, la causa è passata in decisione con assegnazione dei termini brevi per deposito di scritti conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Non è contestato in causa che, in occasione della ristrutturazione edilizia, la [REDACTED] abbia realizzato aperture ulteriori e nuove rispetto a quelle preesistenti.

La stessa convenuta ammette di aver aperto "due nuove vedute sul fronte ovest dell'edificio risanato" (p.6 comparsa) e non nega di aver realizzato cinque nuove aperture, definendole però luci in quanto di modeste dimensioni, poste a 25 centimetri dal piano di calpestio ed inadatte alla *prospectio ed ispectio*.

La convenuta, inoltre, deduce che erano preesistenti -anziché solo due luci con inferriata come dedotto dagli attori- tre aperture costituenti vere e proprie *vedute* per dimensioni e caratteristiche, munite di inferriate solo in un momento successivo rispetto alla realizzazione di esse ed installate a soli scopi di protezione verso l'esterno. Il mero dato numerico (tre anziché due aperture) è chiaramente apprezzabile dalle fotografie prodotte; in comparsa conclusionale gli attori sostanzialmente non contestano il detto numero.

Sulla qualificazione giuridica di esse, tuttavia, i convenuti non hanno né compiutamente dedotto ed allegato (non è precisato se il diritto di veduta sia stato acquisito in base al titolo d'acquisto, ad usucapione, per destinazione originaria), né soprattutto hanno articolato mezzi di prova a sostegno della fondatezza della difesa.

Invero, non sono gli attori che hanno l'onere di dimostrare l'inesistenza del diritto vantato dalla società (azione per *negatoria servitutis*), ma è la convenuta a dover provare il proprio diritto, limitativo di quello degli attori.

Neanche le fotografie prodotte sono tali da dimostrare in modo convincente ed adeguato la fondatezza della difesa, ossia che le tre aperture preesistenti

fossero fin da allora strutturalmente adatte sia a consentire di guardare sia di affacciarsi sul fondo degli attori.

Si deve dunque ritenere che le cinque finestre-vedute oggi presenti sull'edificio di [REDACTED] siano tutte nuove e prima inesistenti (essendoci semmai state in precedenza solo tre aperture costituenti luci). Poiché poi la parte convenuta neanche contesta che le vedute dirette siano state aperte, rispetto al fondo dei vicini, a distanza inferiore rispetto a quella consentita dall'art.905 cc, si deve parimenti concludere per la violazione -da parte di [REDACTED] delle distanze legali (ossia della posizione di diritto soggettivo degli attori, sulla quale -fatta salva una espressa previsione di legge- non possono incidere neanche gli atti della PA).

Va dunque qui accertata l'inesistenza del diritto di servitù di veduta attiva da parte di [REDACTED]. Gli attori hanno chiesto la rimessione in pristino dei luoghi, esercitando l'azione negatoria.

La convenuta va dunque condannata all'immediata chiusura ed al ripristino della situazione *quo ante*, con riguardo alle cinque vedute poste sulla facciata ovest dell'edificio ed a livello più basso.

Con riguardo alle altre "cinque aperture con veduta in quanto prive di inferriata" (lamentate dagli attori a p.2 citazione) è proprio il corredo fotografico prodotto in causa a dimostrare l'effettiva esistenza di esse (peraltro non negata dalla convenuta).

Quanto alle caratteristiche, dette aperture risultano collocate ad una altezza interna di cm.25 rispetto al piano di calpestio del soppalco, ciò essendo ricavabile dal progetto prodotto (doc.12) dalla convenuta e dalle stesse ammissioni di essa (la quale non precisa invece quale sia l'altezza esterna del lato inferiore della luce rispetto al suolo).

Trattasi dunque chiaramente di aperture lucifere irregolari quanto ad altezza dal piano di calpestio (se anche munite di inferriata) poiché non collocate ad una altezza di almeno due metri dal pavimento.

La possibilità di esigere che la luce divenga conforme alle prescrizioni dell'art.901 cc non comporta il diritto di chiudere la luce, consentito solo nell'ipotesi di cui all'art. 904 II co. cc (per es. Cass.2000/15442), perciò il diritto degli attori è solo quello acchè le cinque aperture in tutto diventino lucifere e conformi alle prescrizioni di legge.

Tale domanda di regolarizzazione non è però stata svolta dagli attori neanche in via subordinata, né può ritenersi implicitamente compresa nella domanda di eliminazione di vedute dirette, tenuto conto della diversità di *petitum e causa petendi* tra *actio negatoria servitutis* e domanda di regolarizzazione della luce (cfr. per es. Cass.1980/4357).

In relazione alle cinque luci irregolari situate a livello superiore sempre in facciata ovest, la domanda deve dunque essere rigettata, non potendosi condannare la convenuta alla regolarizzazione delle aperture lucifere (quanto ad altezze interne ed esterne e quanto ad inferriate), in assenza di domanda attorea in tale senso e per non incorrere nella violazione dell'art.112 cpc .

Le spese di lite, che seguono la soccombenza, vanno poste a carico della convenuta nonostante la solo parziale soccombenza, avendo potuto gli attori verificare le caratteristiche delle aperture solo a seguito del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza assorbita e contraria eccezione respinta, così provvede:

accertata l'inesistenza di servitù di veduta in favore di [REDACTED] sul fondo di [REDACTED] condanna [REDACTED]

[REDACTED] alla immediata chiusura ed al ripristino della situazione *quo ante* con riguardo alle cinque vedute poste sulla facciata ovest dell'edificio ed a livello inferiore;

rigetta la domanda con riguardo alle cinque aperture situate in facciata ovest a livello superiore;

condanna la convenuta alla rifusione in favore degli attori delle spese di lite, liquidate in €1.500 per diritti, €800 per spese, euro 4000 per onorari, oltre accessori e spese generali calcolati come per legge.

Così deciso in Milano il 31.10.2008

Il Giudice

Dott. Luisa Vasile

