



Sent. 3059/2010
Rep. 2402/2010

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4[^] CIVILE

nella persona del giudice Guido VANNICELLI

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I° grado iscritta al n. 12331/2007 R.g. promossa da:

CONDOMINIO [redacted] (c.f. [redacted]), nonché
[redacted] (c.f. [redacted]), elettivamente domiciliati in Milano,
viale Caldara 15, presso l'avv. Albertina GAVAZZI, rappresentati e difesi dagli avv.
Carmine RUSSO e Roberto CHIMERA

attori

contro

[redacted] di [redacted]¹ (c.f.
[redacted]), elettivamente domiciliata in Milano, via Visconti di Modrone 6, presso il
procuratore e difensore avv. Giovanni BRAMBILLA PISONI

convenuta

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 10/12/2009, da
aversi qui interamente ritrascritti.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

1) Il contenuto della presente sentenza si adeguerà al canone normativo dettato dagli artt.
132 co. 2° n. 4) c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., i quali oggi –a seguito dell'immediata

¹ D'ora in poi, per brevità, MAJNO.

all

entrata in vigore anche per i giudizi pendenti dell'art. 45 co. 17° della legge 18/6/2009 n. 69²- dispongono in generale che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione; e specificano in particolare che tale esposizione, da riferirsi ai fatti rilevanti della causa ed alle ragioni giuridiche della decisione, debba altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi.

1).1 In ossequio a tale canone redazionale, può farsi richiamo -per una sintetica ma esaustiva esposizione delle domande e conclusioni delle parti- all'ordinanza emessa dal giudice istruttore originariamente designato in data 22 - 26/1/2008, con la quale sono stati rigettate le richieste di prova orale dedotte dalle parti e disposto sui due balconi realizzati dalla [REDACTED] nello stabile di [REDACTED] un accertamento tecnico.

Al termine della consulenza l'ing. [REDACTED] ha depositato il 1°/9/2008 una relazione scritta nella quale ha così concluso:

- il vetro armato nel quale sono stati realizzati dalla [REDACTED] i pannelli laterali 'lato Casa [REDACTED] è semitrasparente, e quindi tale da consentire una veduta diretta anche se parzialmente distorta;
- il bordo del telaio in ferro che sorregge i due pannelli (uno per balcone) è posizionato in modo da lasciare uno spazio di alcuni cm sia dalla parete della facciata che dal bordo del parapetto;
- la soluzione potrebbe consistere nella sostituzione dell'attuale vetro armato semitrasparente con pannelli totalmente opachi e inattraversabili dalla vista, ancorati in modo da non lasciare intercapedini fra il bordo del telaio di sostegno e le superfici di aggancio;
- tale soluzione consentirebbe di evitare qualsiasi ipotetico deprezzamento della proprietà latitante.

1).2 Ad integrazione, resta solo da dire che il processo è stato preceduto da un procedimento nunciatorio conclusosi con un nulla di fatto, poiché in sede di reclamo l'originario provvedimento di accoglimento è stato riformato sul preliminare rilievo che

² In forza della norma transitoria contenuta nell'art. 58 co. 2° della medesima legge, entrata in vigore il 4/7/2009.

l'opera dovesse ritenersi in realtà già completata alla data del ricorso; e che nella prima memoria depositata dagli attori ai sensi dell'art. 183 co. 6° c.p.c. è stata proposta anche una domanda risarcitoria (del valore di € 100.000,00), fondata sul deprezzamento che l'immobile di [REDACTED] avrebbe subito per "*diminuzione, oltre che del godimento dell'aria e della luce, anche della possibilità di esercitare dalle proprie aperture le vedute laterali*": domanda della quale la [REDACTED] nella sua memoria del 16/11/2007, ha eccepito la inammissibilità (per esser nuova), salvo poi a sua volta eccepire per la prima volta in quella sede la carenza di legittimazione attiva del condominio.

2) Cominciando la disamina proprio da tali questioni processuali, ne va subito rilevata l'infondatezza.

2).1 Quanto alla pretesa violazione dei limiti al *jus variandi* delle originarie domande che si sarebbe realizzata con l'introduzione ad opera degli attori solo nella loro memoria del 17/10/2007 di una domanda risarcitoria, deve osservarsi:

- in punto di diritto, che la possibilità di utilizzare il primo dei termini di cui all'art. 183 co. 6° c.p.c. anche per proporre vere e proprie domande nuove, è confermata dallo stesso n. 2) di tale comma, ove è concesso un termine successivo proprio al fine (tra l'altro) di "*replicare alle domande ed eccezioni nuove, o modificate dall'altro parte*";

- che pertanto il limite non può esser posto *sic et simpliciter* nella novità in sé della domanda, ma piuttosto nel fatto che debba trattarsi di capo di domanda, se non accessorio, che possa almeno considerarsi quale svolgimento di quella già proposta, conservandone immutata la *causa petendi*;

- che nel caso concreto, quest'ultima è rimasta ancorata alla violazione della distanza prescritta dall'art. 905 co. 2° cod. civ., onde la domanda in esame non è altro che un naturale ed accessorio svolgimento sotto il profilo anche risarcitorio della pronuncia ripristinatoria richiesta in via principale.

2).2 Quanto poi alla legittimazione del Condominio e del suo amministratore, essa sussiste certamente: sotto il profilo sostanziale, perché i due balconi per cui è causa sono stati realizzati —in tesi attorea— in violazione della distanza di legge dalla facciata dello

stabile, che è parte comune; e sotto quello processuale perché è in atti la deliberazione assembleare con la quale i condòmini di via Pisino 1, con maggioranza ben superiore ai due terzi (ed all'unanimità dei presenti: cfr. co. 2° e 4° dell'art. 1136 cod. civ.), hanno espressamente autorizzato l'amministratore "ad intervenire con proprio legale a tutela dei propri diritti" violati dalla nuova opera realizzata presso lo stabile di via Pisino 3 (cfr. doc. 2.3 att.).

3) Nel merito, la domanda è comunque infondata; ma per una ragione di puro diritto che, nel dibattito processuale, pare essere sfuggita alle parti.

Entrambe le facciate degli stabili lastitanti aventi ingresso dai civici 1 e 3 di via Pisino, infatti, fronteggiano la pubblica via.

Ebbene, ritiene il Tribunale di dover aderire a quelle meditata –e ragionevole³- interpretazione della normativa in punto distanze da rispettare per l'apertura di vedute e balconi secondo cui l'ultimo comma dell'art 905 cod. civ., allorché espressamente esclude l'obbligo di osservare una distanza minima per l'apertura di vedute dirette verso il fondo del vicino quando tra i due fondi contigui vi sia una via pubblica, non presuppone necessariamente che questa separi i fondi medesimi e che questi si fronteggino, ma richiede soltanto che essi siano confinanti con la strada pubblica, indipendentemente dalla loro reciproca collocazione.

Alla luce di tale orientamento interpretativo, l'esenzione dall'obbligo di rispettare le distanze previste dai primi due commi della disposizione si ha anche quando i due fondi / edifici siano (come nel caso oggi all'esame del Tribunale) contigui; in quanto l'esonero dal divieto è giustificato dall'identificazione della strada pubblica come uno spazio dal quale chiunque può spingere liberamente lo sguardo sui fondi adiacenti (così, ancora di recente, Cass. n. 4222 del 20/2/2009; e vedi, per una coerente applicazione del principio generale, anche Cass. 14784 del 24/6/2009); e può aggiungersi, sul quale chiunque ha diritto ad *inspicere*.

³ Anche per l'evidente risultato di prevenzione di liti strumentali e comunque di minimo valore cui conduce.

Ragion per cui la domanda è infondata, e va rigettata non solo nel capo demolitorio principale, ma anche –poiché *qui iure suo utitur neminem laedit*- nel suo accessorio capo di risarcimento.

4) La reiezione della domanda per ragioni di miglior interpretazione della norma che la convenuta non ha minimamente considerato, unita alla considerazione dell'infondatezza delle eccezioni preliminari e processuali sollevate dalla [REDACTED], costituiscono più che giustificati motivi per l'integrale compensazione fra le parti delle spese del processo ai sensi dell'art. 92 co. 2° c.p.c.⁴

Per identico motivo dovranno esser lasciate definitivamente a carico solidale delle parti (e, nei loro rapporti interni, in ragione di un mezzo ciascuna) le spese di consulenza tecnica d'ufficio.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio di [REDACTED] e da [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] di [REDACTED] con citazione notificata il 19/2/2007, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

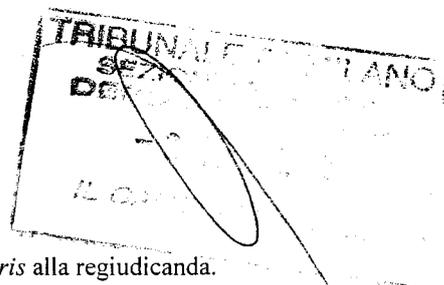
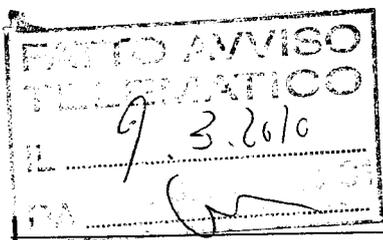
1. **rigetta** le domande tutte proposte dal Condominio [REDACTED] e da [REDACTED]
2. **compensa interamente** fra le parti le spese di lite;
3. **pone** le spese di consulenza tecnica d'ufficio a definitivo e solidale carico di ambo le parti, in pari misura fra loro.

Così deciso in Milano, il 5 marzo 2010

il Giudice

Guido Vannicelli

(Guido VANNICELLI)



⁴ Naturalmente, nella formulazione antecedente al 4/7/2009 applicabile *ratione temporis* alla regiudicanda.