



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
DECIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. AMINA SIMONETTI
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 55388/2009 promossa da:

██████████ ██████████ (C.F. ██████████), e ██████████ ██████████
(██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████, elettivamente
domiciliate in VIA ██████████ MILANO presso il difensore avv. ██████████

ATTORI

contro

COND. ██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
██████████ ██████████ ██████████, elettivamente domiciliato in Via ██████████ ██████████
██████████, presso il difensore avv. ██████████ ██████████ ██████████

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni in data 14.6.2012 che si intendono qui richiamati.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con citazione ritualmente notificata ██████████ e ██████████ ██████████, rispettivamente nuda proprietaria ed usufruttuaria di una villa in Milano, ██████████ ██████████, convenivano in giudizio il Condominio di ██████████ per sentirlo condannare alla rimozione di una pianta di vite canadese che, crescendo sul muro comune di confine tra i due fabbricati, nel lato di pertinenza del convenuto, aveva invaso la loro proprietà, al ripristino del muro di confine danneggiato dal rampicante, nonché al risarcimento del danno consistente nel costo di ripristino del loro immobile (tetto e facciata su cui l'arbusto si era esteso).

Le pretese di parte attrice si fondano, sulla base delle allegazioni contenute in citazione, su un'asserita violazione, da parte del condominio convenuto, delle disposizioni codicistiche riguardanti le distanze tra proprietà contigue, in quanto la pianta di cui si chiede l'estirpazione sarebbe stata messa a dimora a meno di mezzo metro dal confine, come invece è previsto dall'art. 892 cc., e sulla responsabilità ex artt. 2043/2051 cc. del convenuto per mancata potatura e cura della stessa.

Si costituiva il Condominio di via ██████████ sostenendo l'ascrivibilità dei danni lamentati dalle attrici alla vetustà del loro stesso immobile ed all'inerzia di queste ultime che non avrebbero proceduto



precedentemente al taglio dei rami che oltrepassavano il muro di cinta, benché l'art. 896 cc. conferisse loro tale facoltà; per tali motivi, nonché per la mancanza di prova circa il nesso eziologico tra la condotta lesiva addebitata al convenuto ed il danno lamentato, il condominio chiedeva il rigetto delle pretese *ex adverso* formulate. In via riconvenzionale, il condominio chiedeva di accertare e dichiarare l'acquisto per usucapione del diritto di mantenere il rampicante per cui è causa a distanza inferiore a quella legale.

In sede di comparsa conclusionale le attrici eccepivano la carenza di legittimazione attiva del condomino in merito alla domanda riconvenzionale in quanto, essendo ente di gestione sfornito di personalità giuridica, non sarebbe titolare del diritto di cui chiedeva l'accertamento.

La causa è stata istruita mediante l'escussione di prove testimoniali.

In merito all'eccezione di carenza di legittimazione passiva del condominio, sollevata dalle attrici con riferimento alla domanda di accertamento e declaratoria di usucapione, si osserva quanto segue.

La circostanza dell'acquisto, da parte del convenuto, del diritto di mantenere la vite canadese ancorché piantata in violazione delle disposizioni codicistiche in materia di distanze legali (art. 892 cc.), è stata dedotta in causa dal convenuto principalmente al fine di ottenere il rigetto della domanda avversaria; si legge, infatti, a pag. 4 della comparsa di costituzione e risposta che “[...] il diritto del Condominio di mantenere il rampicante a distanza inferiore a quella legale è stato pacificamente acquisito per usucapione ventennale” e che “ciò significa che la domanda di condanna del Condominio a rimuovere la pianta con estirpazione delle radici non può essere in alcun modo accolta”. La richiesta avanzata dal convenuto in sede di conclusioni, di accertare e dichiarare l'avvenuta usucapione di tale servitù, aderendo al principio formulato recentemente dalla Corte di Legittimità secondo cui “in materia di violazione delle distanze legali tra proprietà confinanti, deve ritenersi ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o da quelle dei regolamenti e degli strumenti urbanistici locali” (Cass. n. 4210/2010; n. 22824/2012), pur ampliando il tema della controversia, risulta avere carattere difensivo, conservativo dal momento che essa tende alla sola reiezione della domanda avversaria attraverso l'opposizione, al diritto fatto valere dalle attrici, di altro diritto idoneo a paralizzarlo. Ciò vale per qualificare il fatto dedotto in causa innanzitutto come eccezione riconvenzionale (Cass. n. 9044/2010); di conseguenza, risolvendosi detta eccezione in un accertamento “incidenter tantum” e non trattandosi di un'azione diretta ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela, dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale non si applica al caso *de quo* l'art. 1131 comma 1 cc. secondo cui l'amministratore è legittimato ad agire solo se autorizzato dall'assemblea dei condomini (Cass. 5147/2003) i quali, dunque, non sono, rispetto alla richiesta di accertamento, litisconsorti necessari. Pertanto l'eccezione delle attrici secondo la quale il Condominio, essendo ente di gestione sfornito di personalità giuridica, non è titolare del diritto che si afferma essere stato azionato è infondata rispetto all'eccezione riconvenzionale e va pertanto rigettata. Va peraltro rilevato che, anche a voler qualificare la richiesta di accertamento dell'avvenuta usucapione anche come domanda riconvenzionale, l'azione svolta in giudizio dall'amministratore del condominio convenuto è da qualificare come meramente conservativa al cui compimento egli è autonomamente legittimato *ex art.* 1130 c.c. n. 4 cc. in quanto essa non incide sulla condizione giuridica dei beni comuni *ex art.* 1117 cc., ampliandone le facoltà di godimento (Cass. 3044/2009): tale effetto di ampliamento opera infatti con il decorso del termine previsto dall'art. 1159 cc. per l'usucapione del diritto al mantenimento di una pianta a distanza inferiore a quella legale e non con l'accertamento giudiziale, avendo quindi la sentenza di accertamento un valore meramente dichiarativo e non costitutivo.

A ciò può aggiungersi che “*Nel caso in cui il convenuto nel giudizio per il rispetto delle distanze legali nelle costruzioni abbia eccepito in via riconvenzionale l'usucapione della contraria servitù, allo scopo di far respingere la pretesa attorea, il giudice non può esimersi dal procedere al suo accertamento, anche se il deducente abbia altresì collegato a detto accertamento una domanda*”



riconvenzionale di usucapione che, per qualsiasi ragione, sia dichiarata inammissibile." (Cass 22552/2009), principio evidentemente applicabile anche nel caso di specie sebbene si discuta di distanze per gli alberi.

Ciò premesso, l'eccezione riconvenzionale del convenuto va comunque rigettata. Infatti, come rilevato dal convenuto stesso in sede di comparso di costituzione e risposta (pag. 4), l'art 892 cc., all'ultimo comma, stabilisce che le distanze minime stabilite nei commi precedenti non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio proprio o comune, sempre che le piante siano tenute ad un'altezza che non ecceda la sommità del muro. Tale disposizione implica che l'oggetto dell'usucapione dedotta in causa dal Condominio non sussiste; in altre parole, i condomini non necessitano di acquisire per usucapione il diritto di mantenere una pianta a distanza inferiore rispetto a quella stabilita dal codice civile o dai regolamenti locali poiché, in virtù dell'esistenza di un muro divisorio comune, circostanza non contestata dalle attrici, ne sono già titolari in forza dell'art. 892 u.c. cc..

Da tale affermazione consegue il rigetto della domanda delle attrici di condanna del convenuto alla rimozione della pianta per violazione delle disposizioni riguardanti la distanza legale delle piante tra fondi finitimi.

Tuttavia, dall'istruttoria è emerso che il muro di confine comune agli immobili di cui ai civici 11 e 13 di via [redacted] Milano, che costituisce anche una delle pareti della *dépendance* di proprietà di [redacted], già agli inizi degli anni '90 era completamente ricoperto da un rampicante. Il sig. [redacted], titolare di un'impresa (la [redacted]) che dal 1991 esegue lavori di pulizia per il condominio convenuto, affermava all'udienza del 23.6.2011 che "[...] il rampicante [...] nel 1991 era già sviluppato" e che si mostrava così come raffigurato dalla foto n. 7 prodotta dalle attrici: ovverosia, la parete di proprietà comune era dal lato del condominio rivestita completamente da una folta vegetazione che si estendeva fino alla copertura della *dépendance* delle attrici. La circostanza veniva confermata dalla sig.ra [redacted], custode dello stabile delle attrici dal 1989, la quale affermava che "[...] il rampicante [...] ha iniziato a cadere dal tetto negli anni successivi all'inizio della [propria] attività lavorativa presso la sig.ra [redacted]". Il sig. [redacted], conduttore dal 1981 di un appartamento del condominio convenuto, affermava addirittura che nel 1981 "[...] il rampicante c'era già e già da allora era grande e copriva anche la casetta dei vicini", cioè la *dépendance*. In ogni caso, è possibile pacificamente affermare che sin da quando l'immobile di cui al civico 13 di via [redacted] era nella disponibilità delle attrici, benché a diverso titolo (dall'atto di permuta di cui al doc. 21 e dalle note di trascrizione immobiliare, doc. 23-25 del fascicolo di parte attrice, si evince che l'immobile era di comproprietà di [redacted] e di [redacted], genitori di [redacted], già dal 1982), il rampicante era presente in misura consistente e già ne invadeva il tetto.

Le attrici hanno tollerato tale situazione fino al 10 aprile 2008 (data della lettera inviata al convenuto dalle attrici, doc.1 fascicolo attrici), non risultando agli atti prove di precedenti contestazioni, lasciando che la vite canadese crescesse anche sulla copertura della *dépendance*. D'altro canto, il convenuto si è limitato ad effettuare interventi di potatura atti ad evitare soprattutto che la pianta invadesse il passo carraio condominiale antistante il muro di confine. A tali conclusioni si giunge anche per mezzo delle affermazioni rese dal teste [redacted], il quale infatti dichiarava: "[...] a volte il condominio ci [alludendo agli operai della sua società, [redacted]] fa tagliare le foglie che vanno ad invadere [la zona calpestabile del cortile del passo carraio]. Non ho mai tagliato [dal 1991] la pianta nella sua parte alta".

Nel 2008 le attrici davano incarico ad alcuni operai di procedere al taglio del rampicante, come confermato dai testi [redacted], [redacted] e [redacted], sicché la situazione di fatto è mutata rispetto a quella raffigurata nelle fotografie di cui ai doc. 2-12. Sul tetto della *dépendance* sono rimasti dei rami secchi "che cadono quando fa vento" (così affermava [redacted] all'udienza, del 23.6.2011) e la vite canadese, da allora, non è ancora cresciuta sino a raggiungere nuovamente la sommità del tetto della proprietà delle attrici.



Ciò premesso, si ritiene provata la condotta omissiva illecita del convenuto il quale, in violazione dell'ultimo comma dell'art. 892 cc., non ha mai proceduto al taglio della parte di rampicante eccedente la sommità del muro comune costringendo le attrici a provvedervi personalmente e ad agire nel presente procedimento per il risarcimento del danno. Vale a proposito ricordare che il contegno mostrato dalle attrici nel tollerare una vera e propria invasione da parte del rampicante piantato nella proprietà del convenuto, non giustifica la persistente violazione da parte di quest'ultimo degli obblighi imposti dalla legge; la Corte di Legittimità ha di recente (Cass. n. 14632/2012) ribadito l'esclusione dell'acquisto per usucapione del diritto di far protendere i rami degli alberi del proprio fondo in quello confinante, ben potendo il proprietario del fondo sul quale essi protendono, ai sensi dell'art. 896 cc., costringere il vicino a tagliarli in qualunque tempo. (*"Il diritto di far protendere i rami degli alberi del proprio fondo in quello confinante non può essere acquistato per usucapione, riconoscendo espressamente l'art. 896 cod. civ. al proprietario del fondo, sul quale, essi protendono, il potere di costringere il vicino a tagliarli in qualunque tempo. Ne consegue che non rileva la sussistenza di un muro divisorio, proprio o comune, sul confine, in quanto, ai sensi dell'art. 892 cod. civ., le piante devono essere tenute, in ogni caso, ad un'altezza che non ecceda la sommità del muro stesso."*). Né può avere una qualche rilevanza come fortuito o ex art. 1227 c.c. la condotta delle attrici consistita nel non aver tagliato all'interno della sua proprietà prima dello sviluppo su tutto il tetto della loro dependance l'arbusto atteso che l'art. 896 c.p.c. consente al proprietario che subisca l'invasione della pianta altrui di tagliare le radici e non i rami, nel caso di specie l'invasione è stata attuata dalla crescita dei bracci e delle foglie con i viticci della vite canadese, i viticci non sono le radici, ma strutture della pianta che consentono il sostegno delle foglie con struttura rampicante.

Di conseguenza, si può affermare la sussistenza di tutti gli elementi costitutivi sia la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c., sia la fattispecie di cui all'art 2043 c.c., individuandosi la colpa del condominio nel non aver curato la periodica potatura della sua pianta al fine di non consentirne l'invasione della proprietà altrui; va quindi affermata la responsabilità del condominio per il danno lamentato dalle attrici, individuato nelle spese da loro sostenute per la rimozione della pianta ed in quelle da sostenersi per ulteriore pulizia e del tetto e della facciata dell'immobile, limitatamente alle parti che ancora recano traccia dei viticci. Tale danno, assolutamente dimostrato sulla base delle prove orali assunte sopra riportate e dei documenti prodotti, va liquidato, in assenza di prove sull'entità della somma effettivamente sborsata per i lavori già effettuati nel 2008, in via equitativa, sulla base del preventivo di cui al doc. 2 fascicolo di parte attrice, che viene utilizzato anche per liquidare il costo delle spese di ripristino da sostenere; complessivamente il danno si liquidava nell'importo di € [REDACTED] pari alla somma delle voci del preventivo riguardanti la rimozione dei rampicanti e relativo smaltimento (effettuata in passato), l'installazione del ponteggio per 10 giorni, tanto si stima il tempo occorrente ore per pulire il tetto della dependance delle attrici (senza sostituzione di tegole atteso che non risulta che esse non garantiscano più la copertura e il riparo da infiltrazioni), ancora interessato da arbusti secchi, e per rifare quelle piccole porzioni di facciata che recano tracce del rampicante. Trattandosi di credito risarcitorio, la somma va liquidata in moneta attuale, rivalutando l'importo dal giorno del preventivo (14.01.2008) utilizzando gli indici Istat di incremento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, a cui si aggiungono gli interessi compensativi che vengono calcolati con strumento informatico secondo l'insegnamento della corte di legittimità (Cass. SU sent 1712/1995); pertanto, si riconosce la somma di € [REDACTED] per capitale ed € [REDACTED] per interessi, oltre ad interessi al tasso legale sulla sola somma capitale dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo effettivo. In particolare non si riconoscono alle attrici gli importi di € [REDACTED] quale compenso per l'attività di direzione lavori e di € [REDACTED] quale compenso per la consulenza svolta dall'architetto [REDACTED] in quanto non è stata dimostrata in atti la necessità di tali esborsi in riferimento ai lavori commissionati, considerato anche la natura ordinaria di tali lavori (trattasi della mera rimozione di rampicanti che, agli atti, non risulta abbiano intaccato la funzionalità del tetto e del muro di confine).



Quanto alle ulteriori richieste risarcitorie, sempre fondate sul disposto di cui all'art. 2043 cc., occorre ricordare che i lavori fatti eseguire dalle attrici hanno modificato la situazione dei luoghi; di conseguenza non può essere accolta la richiesta di condanna del condominio ex art. 2058 cc. alla rimozione della parte di vite canadese eccedente la sommità del muro di confine poiché, come risulta dalle fotografie raffiguranti i luoghi *de quo* dopo l'intervento nel 2008 degli attori (doc. 13-20 e 27 fascicolo attori) e dopo la potatura radicale dell'arbusto da parte del condomini, come affermato dai testi [redacted], [redacted] e [redacted], non v'è più traccia della pianta sulla sommità del tetto e nella parte alta del muro confinante, ma solo di rami secchi che si distaccano col vento.

Non trova altresì accoglimento, non sussistendo alcun fatto illecito addebitabile al condominio, la richiesta di condanna alla rimozione dell'intera pianta poiché l'art. 892 ultimo comma cc. conferisce al condominio la possibilità di derogare alle disposizioni in materia di distanze legali col solo limite di contenere lo sviluppo della pianta entro la sommità del muro confinante; pertanto il condominio ha diritto di mantenere la vite canadese, lasciando che essa ricopra nuovamente il muro di confine, purché non oltre la sommità e non risulti violato il limite anzidetto. Per il medesimo motivo, ovvero sia l'insussistenza di un fatto illecito addebitabile al condominio, va infine rigettata la richiesta di condanna del condominio al ripristino del muro di confine, anche considerato il fatto che non è provata la necessità di tale intervento in relazione alla conservazione di detto bene; lo stato del muro comune in parte compromesso nel rivestimento esterno dalla rimozione del rampicante potrebbe al più, non essendo stata dimostrata l'esistenza di infiltrazioni di acqua, costituire un problema estetico che però non riguarda le attrici, trattandosi della parte del muro prospiciente la proprietà del condominio, problema estetico che a breve potrà ritenersi risolto con la ricrescita, non oltre il confine, della vite.

In considerazione dell'accoglimento parziale delle domande delle attrici, le spese di lite vengono per il 50% compensate tra le parti in causa e per la restante parte poste a carico del condominio e liquidate, in base al valore del credito risarcitorio secondo il DM 140/2012, in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

Rigetta la domanda di condanna del condominio convenuto a rimuovere la pianta con estirpazione delle radici di cui al punto 1) delle conclusioni delle attrici

Accoglie in parte la domanda risarcitoria delle attrici e rigetta la richiesta di condanna del condominio a rimuovere la pianta e al ripristino del muro comune di confine, lo condanna a pagare alle attrici la somma di € [redacted] per capitale ed € [redacted] per interessi, oltre ad interessi dalla data di pubblicazione della presente sentenza al saldo sulla sola somma capitale.

Rigetta la domanda del condominio

Condanna altresì il condomino a rimborsare alle attrici in solido il 50% del spese di lite, che si liquidano in € [redacted] per spese, € [redacted] per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a., compensandosi il residuo 50% delle spese tra le parti in causa .

Milano, 18 gennaio 2013

Il Giudice
dott. AMINA SIMONETTI

