

IL TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE CIVILE

Composto dai signori magistrati:

| | |
|-------------------|--------------|
| Laura Petitti | Presidente |
| Laura Di Bernardi | Giudice |
| Claudia Musola | Giudice rel. |

nel procedimento iscritto al n. 386 dell'anno 2022 del Ruolo Generale vertente tra

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]



letti gli atti;

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 14/06/2022;

OSSERVA

Con reclamo ex articolo 669 terdecies c.p.c., depositato in data 8/2/2022, la [REDACTED] ha chiesto di riformare l'ordinanza del Giudice Dr. Daniele Abbate, resa nel giudizio possessorio sub. r.g. 131/2021 il 21.1.2022 e depositata il 25.1.2022, con il quale il G.I., nell'accogliere parzialmente il ricorso possessorio promosso da [REDACTED] ha ordinato alla odierna reclamante di *"rimuovere la tettoia lignea realizzata in violazione del limite delle distanze legali dall'immobile in possesso di [REDACTED] sito in Castelbuono, via [REDACTED] piano primo, e censito in catasto al foglio M.U., particella [REDACTED] sub. 15"*.

Nei fatti è stato dedotto che:

- con ricorso possessorio ex art. 703 c.c. il Sig. [REDACTED] proprietario dell'appartamento facente parte dell'edificio in condominio sito a Castelbuono, nella Via [REDACTED] nr. 10, aveva chiesto la rimozione di una struttura lignea collocata dalla reclamante, conduttrice dell'immobile facente parte dello stesso stabile condominiale e sito al piano terra, in violazione delle distanze minime di cui



all'articolo 907 c.c., nonché di una caldaia, situata nel muro condominiale dell'edificio, la cui ciminiera di scarico avrebbe fatto evaporare le esalazioni nella proprietà del ricorrente;

-che, espletata l'attività istruttoria, il Giudice Monocratico, aveva accolto la domanda "limitatamente alla manutenzione del possesso mediante rimozione della tettoia lignea realizzata oltre il limite previsto dalla disciplina delle distanze legali", rigettando le altre domande.

A sostegno del proprio reclamo l'istante ha evidenziato l'erroneità dell'ordinanza reclamata in quanto:

a) nessuna prova è stata acquisita circa l'ultra-annualità del possesso: l'istante ha evidenziato che tra la data di inizio del possesso del signor [REDACTED] ("novembre del 2019") e la data della turbativa ("successiva all'11.02.2020") non intercorre l'anno richiesto dall'art. 1170 c.c. e che, pertanto, il Giudice di prime cure ha errato nell'affermare *"Può ragionevolmente affermarsi, quindi, che il possesso del [REDACTED] durasse a oltre un anno"*.

b) sussistenza della turbativa: l'istante ha eccepito come il ricorrente non abbia affermato, né provato, che l'omessa osservanza delle distanze legali avesse arrecato turbativa al possesso e che, pertanto, il Giudice di prime cure non avrebbe dovuto accordare la tutela possessoria al ricorrente sulla scorta della sola inosservanza delle distanze legali.

La reclamante, inoltre, ha chiesto, preliminarmente, la sospensione della provvisoria esecuzione dell'ordinanza reclamata, fondando l'istanza sulla sussistenza dei presupposti del *fumus*, stante l'erroneità dell'ordinanza reclamata, e del *periculum*, stante il grave pregiudizio per la Banca costretta alla rimozione della struttura, imposta dal Comune di Castelbuono al fine di una *"mitigazione sugli elementi tecnologici, posti sul terrazzo, che hanno prodotto l'ordinanza di rimozione n. 46/2020"*.

Regolarmente instaurato il contraddittorio si è costituito in giudizio il reclamato [REDACTED] il quale ha contestato quanto argomentato dalla parte reclamante perché infondato, sia in fatto che in diritto, ed ha ribadito tutto quanto esposto nel ricorso introduttivo del giudizio di primo grado e nelle memorie ivi depositate.

In via preliminare, il reclamato ha eccepito l'inammissibilità di tutti gli eventuali documenti prodotti per la prima volta con il reclamo e non prodotti nella precedente fase del giudizio.

In merito alle doglianze della reclamante, il [REDACTED] ha evidenziato che:

-l'ultra-annualità del possesso è stata ampiamente provata nel corso del primo grado del giudizio, in



quanto dalle allegazioni del ricorrente e dalle prove assunte nel corso del giudizio possessorio sarebbe emerso come [REDACTED] avesse avuto conoscenza della realizzazione della struttura-tettoia nel mese di ottobre del 2020, mentre il possesso del bene era stato acquisito contestualmente alla stipula del contratto di compravendita (15 luglio 2019);

-la sussistenza della turbativa è stata dimostrata in quanto dall'istruttoria è emerso che, *“la veduta in appiombio è totalmente preclusa e che la tettoia è stata realizzata ad una distanza di circa un metro dalla base del balcone, ovvero ad una distanza non tollerabile”*.

Il reclamato, quindi, ha insistito per l'integrale rigetto del reclamo, con vittoria di spese.

All'udienza del 24/5/2022 l'istante ha insistito nel reclamo precisando che “il giudice avrebbe dovuto accertare non solo il mancato rispetto delle distanze, ma anche la turbativa del possesso che non è stata neanche allegata nell'ambito del giudizio di primo grado”; parte reclamata si è opposta a quanto dedotto riportandosi ai propri atti.

La causa è stata rinviata, anche per consentire al Collegio l'acquisizione del fascicolo del fascicolo del primo grado.

All'udienza del 14.6.2022, celebrata in modalità cartolare, le parti hanno depositato note scritte insistendo nelle rispettive richieste e il Collegio si è riservato.

Il reclamo proposto è infondato per i motivi di seguito illustrati.

Per una migliore intelligenza della causa appare opportuna una breve digressione sulla natura ed i presupposti della tutela possessoria.

Gli artt. 1168 c.c. e 1170 c.c. tutelano lo jus possessionis, che consiste nell'insieme dei diritti che il possesso in sé genera nel possessore (tra cui, appunto, il diritto alla tutela possessoria). Il legislatore, attraverso tali norme, ha inteso tutelare il possesso in quanto tale (cioè “il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale”, secondo la chiara definizione legislativa), del tutto indipendentemente dal fatto che il possessore sia l'effettivo titolare della proprietà o di altro diritto reale. I presupposti delle azioni poste a tutela del possesso, quindi, sono, da un lato, l'esistenza di una situazione possessoria e, dall'altro lato, il compimento di un atto di privazione/molestia di tale possesso, posto in essere con il corrispondente “animus”.

Ciò premesso, deve altresì rilevarsi che l'art. 1170 c.c., nel disciplinare l'azione di manutenzione, riconosciuta a favore di chi sia stato molestato nel possesso di un immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di un'universalità di mobili, al secondo comma, espressamente prevede che “L'azione



è data se il possesso dura da oltre un anno, continuo e non interrotto, e non è stato acquistato violentemente o clandestinamente. Qualora il possesso sia stato acquistato in modo violento o clandestino, l'azione può nondimeno esercitarsi, decorso un anno dal giorno in cui la violenza o la clandestinità è cessata”.

A differenza dell'azione di spoglio, l'azione in questione mira a mantenere la situazione possessoria invariata, ed ha, inoltre, funzione preventiva nei confronti di eventuali e nuove molestie o anche qualora sussista un semplice pericolo tale da rendere prevedibile una successiva molestia.

L'azione di manutenzione, quindi, presenta presupposti parzialmente diversi rispetto a quella di reintegrazione.

Un presupposto del tutto peculiare dell'azione in commento è rappresentato dall'ultra-annualità del possesso dell'istante, che deve essere "continuo, ininterrotto e pacifico" e perdurare da almeno un anno, così come è di un anno, peraltro, il termine di decadenza stabilito per l'esercizio di tale strumento processuale.

Proprio in relazione al suddetto presupposto, la reclamante ha, in primo luogo, lamentato la mancanza dell'ultra-annualità del possesso in capo al ricorrente, evidenziando come tra la data del presunto inizio del possesso del signor [REDACTED] (“novembre del 2019”) e la data della turbativa (“successiva all'11.02.2020”) non intercorresse l'anno richiesto dall'art. 1170 c.c.

Tale censura, tuttavia, non è meritevole di accoglimento.

Ed invero, da un esame dell'istruttoria assunta nel corso del giudizio possessorio è stato confermato come il possesso dell'immobile de quo da parte dell'odierno reclamato possa farsi risalire alla data di acquisto dell'immobile stesso, avvenuto in data 15.7.2019, come da atto notarile prodotto dal ricorrente, in occasione del quale il proprietario ha ricevuto la consegna delle chiavi. Tale circostanza, infatti, è stata espressamente confermata dal teste [REDACTED] il quale, nel corso dell'udienza del 3.11.2021, ha confermato “Il [REDACTED] da quando ha acquistato l'appartamento ha avuto la disponibilità delle chiavi. Io ho iniziato i lavori nell'appartamento già nel 2019. Aveva disponibilità anche dei luoghi comuni e del garage”.

Ugualmente, nel corso dell'istruttoria è emerso con ragionevole certezza che la tettoia in legno, oggetto dell'ordine di rimozione in oggi reclamato, è stata collocata intorno al mese di ottobre 2020. Anche su tale circostanza l'informatore [REDACTED] ha precisato “Ricordo che la struttura in legno a copertura è stata collocata in un fine settimana, non ricordo di preciso quando, credo



intorno all'ottobre del 2020 o 2021. Anzi 2020 perché in quell'anno ho consegnato i lavori".

Dalla lettura dell'ordinanza impugnata emerge come il giudice di prime cure abbia correttamente valorizzato le risultanze istruttorie, riconoscendo la sussistenza di una situazione di possesso in capo al ricorrente, qualificata come "stabile relazione materiale", già a far data dalla stipula del contratto di acquisto dell'immobile e contestuale consegna delle chiavi.

Nel prosieguo della parte motiva dell'ordinanza, deve darsi atto di un passaggio poco chiaro, laddove si legge, a pag. 6: *"Può ragionevolmente affermarsi, quindi, che il possesso del [REDACTED] durasse da oltre un anno al momento della turbativa, considerato che quest'ultima è certamente avvenuta in data successiva all'11.02.2020 (data dell'ordinanza di sospensione dei lavori eseguiti dalla banca)".*

Tale dichiarazione, più che contraddittoria, come lamentato dalla reclamante, appare incompleta, nel senso che il Giudice di prime cure si è limitato ad individuare una data, nella vigenza della quale, sulla base dei riscontri documentali in atti, senz'altro la tettoia non poteva essere stata ancora costruita ma ha dimenticato di evidenziare la data di effettiva collocazione del manufatto.

Ed infatti, è oggettivo che se la data di collocazione della tettoia fosse da ricondursi al mese di febbraio 2020, non sarebbe integrato il termine annuale richiesto per il possesso. Tuttavia, alla luce delle risultanze istruttorie e delle affermazioni rilasciate dagli informatori, può ritenersi sufficientemente provato che la tettoia sia stata collocata nel mese di ottobre 2020 e, quindi, oltre un anno dopo rispetto all'inizio del possesso di parte ricorrente. La conclusione cui è pervenuto il giudice di prime cure, quindi, appare sostanzialmente corretta, sebbene poco precisa nell'esposizione formale. Passando all'esame del secondo motivo di reclamo, la reclamante ha contestato il riconoscimento della tutela possessoria, con ordine di rimozione della tettoia in legno, ritenendo che il Giudice di prime cure abbia assunto tale decisione sul solo presupposto della violazione delle distanze legali ma in assenza della prova di un'effettiva turbativa del possesso.

Anche tale censura non coglie nel segno, per i motivi di seguito illustrati.

Ed infatti, è opportuno ricordare che nella giurisprudenza di legittimità, è consolidato l'orientamento secondo il quale la costruzione realizzata in violazione delle distanze legali integra una turbativa del possesso avverso cui è esperibile azione di manutenzione, la quale consente di ordinare la demolizione della cosa (Cassazione civile sez. II, 07/08/1990, n.7978).

La Suprema Corte ha, inoltre, affermato che le norme sulle distanze delle costruzioni dalle vedute si



osservano anche nei rapporti tra condomini di un edificio, in quanto l'art. 1102 c.c. non deroga al disposto dell'art. 907 c.c.

Ciò premesso, osserva il Collegio che il Giudice di prime cure correttamente ha ritenuto sussistenti gli estremi oggettivi della turbativa lamentata dal reclamato, in quanto la documentazione, in particolare fotografica, versata in atti e l'istruttoria orale hanno consentito di apprezzare in modo chiaro che la tettoia in legno, di cui si discute, è stata collocata dalla Banca in violazione della disciplina sulle distanze legali di cui all'art. 907 c.c., che prescrive il rispetto di una distanza minima di tre metri dalla veduta. Nel caso in esame, la violazione della distanza appare così esplicita da poter essere facilmente rilevata dall'esame delle foto prodotte, come ben evidenziato anche dall'informatore [REDACTED] che ha confermato, "ad occhio" la sussistenza di una distanza di "circa un metro" tra il balcone di proprietà del [REDACTED] e la tettoia collocata dalla Banca. Tale circostanza, peraltro, non è stata oggetto di contestazione da parte della reclamante.

A conferma della riconducibilità della tettoia nell'ambito della nozione di "costruzione" è utile ricordare che, in tema di violazione delle norme sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, ai sensi dell'art. 907 cod. civ., *"per costruzione deve intendersi l'opera destinata per la sua funzione a permanere nel tempo, e, tuttavia, il carattere di precarietà della medesima non esclude la sua idoneità a costituire turbativa del possesso della veduta come in precedenza esercitata dal titolare del diritto"* (Cfr. Cass. civ., sez. II, 12.10.2007, n. 21501).

Anche la giurisprudenza di merito ha fatto proprio tale orientamento, laddove ha affermato che *"Ai fini del rispetto della distanza delle costruzioni dalle vedute, costituisce "costruzione" qualsiasi opera, di qualunque natura, che si elevi stabilmente dal suolo e che ostacoli l'esercizio della veduta, intesa come possibilità sia di "inspectio" che di "prospectio", senza che il carattere di precarietà della medesima possa escludere la sua idoneità a costituire turbativa del possesso della veduta come in precedenza esercitata dal titolare del diritto, ed ancorché la stessa difetti di una propria individualità e rappresenti un semplice accessorio del fabbricato"* (Tribunale Bari sez. I, 01/12/2009).

Orbene, la situazione di fatto accertata dal giudice di prime cure appare di per sé sola idonea e sufficiente a fondare la tutela manutentiva chiesta dal reclamato in quanto la sola lesione della normativa sulle distanze legali, contrariamente a quanto eccepito dalla reclamante, integra il concetto



di turbativa tutelabile. Sul punto, infatti, la Suprema Corte ha precisato in più occasioni che le violazioni delle distanze legali tra costruzioni, così come qualsiasi atto posto in essere dal vicino, sono denunciabili ex art. 1170 c.c. con l'azione di manutenzione nel possesso, *"costituendo attentati alla libertà del fondo di fatto gravato e, pertanto, turbative nell'esercizio del relativo possesso"* (v., tra le altre, Cass. II civ., n. 724 e 6037/95, n. 2890/96, conf. 3370/81).

Nello stesso senso, è stato affermato che *"la violazione delle distanze legali nelle costruzioni integra una molestia al possesso del fondo finitimo - contro la quale è data l'azione di manutenzione - perché, anche quando non ne comprime "di fatto" l'esercizio, importa automaticamente modificazione o restrizione delle relative facoltà"* (cfr., Cass. 5 aprile 1976, n. 1185; attestano la continuità dell'indirizzo: Cass. 9 settembre 1989, n. 3911; Cass., 19 marzo 1991, n. 2927; Cass., 23 gennaio 1995, n. 724).

Infine, si osserva che la distanza di tre metri dalle vedute prescritta dall'art. 907 c.c., al pari di ogni altra distanza prescritta dalla legge per disciplinare i rapporti di vicinato, ha carattere assoluto, essendo stata predeterminata dal legislatore in via generale ed astratta, senza che al Giudice sia consentito alcun margine di discrezionalità non solo nella valutazione dell'esistenza della violazione della distanza, ma anche nella valutazione relativa alla dannosità e pericolosità della posizione della nuova costruzione rispetto alla veduta del vicino .

Alla luce di tali principi, quindi, poiché la sola violazione delle distanze legali appare di per sé idonea e sufficiente ad integrare la nozione di turbativa, utile per la richiesta della tutela manutentiva, il Giudice di prime cure ha correttamente accolto la domanda del ricorrente di rimozione della tettoia lignea, in quanto realizzata in violazione del limite minimo imposto dalla disciplina codicistica.

Il rigetto del reclamo nel merito rende superflua la disamina della preliminare domanda di sospensione della provvisoria esecuzione dell'ordinanza reclamata.

Le spese seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono da liquidare come da dispositivo, ai sensi del D.M. 55/2014 come modificato dal D.M. 37/2018, tenuto conto del valore della controversia (valore da euro 5.201,00 a euro 26.000,00) e dell'attività defensionale effettuata (fase di studio e introduttiva).

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater DPR 115 del 2002, deve darsi atto della sussistenza dei



presupposti per il versamento, da parte del reclamante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

-Rigetta il reclamo proposto da [REDACTED]
[REDACTED]

- Condanna la reclamante alla corresponsione in favore di [REDACTED] delle spese del giudizio, che si liquidano nel complessivo importo di euro 793,00 per onorari, oltre Spese Generali, CPA e IVA;

-Dà atto, ai sensi dell'art.13 comma 1 quater DPR 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della reclamante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Manda la cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti costituite.

Così deciso in Termini Imerese, nella camera di consiglio del 18/6/2022.

Il Presidente

D.ssa Laura Petitti

Il Giudice rel.

D.ssa Claudia Musola

