



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civili riunite di primo grado iscritte al n. 21653 del R.G.A.C.C. dell'anno 2018 trattenuta in decisione nell'udienza del 9.03.2022 e vertente

TRA

**Condominio in Roma,** in persona dell'amministratore  
p.t. rappresentato e difeso per procura in atti dall'avv. , ed elettivamente  
domiciliato presso il suo studio in Roma, Via

- ATTORE -

E

**S.r.l.** in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentata e difesa dall'Avv. con studio in Lecce al  
ed elettivamente domiciliata in Roma alla presso lo  
studio dell'Avv. , come da procura in atti

- CONVENUTA -

**CONCLUSIONI**

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 9.03.2022 i procuratori delle parti hanno concluso come da verbale.

**Svolgimento del processo**

Con atto di citazione ritualmente notificato Il Condominio di  
13 ha premesso di essere costituito da una palazzina suddivisa in due distinte scale  
nonché da un cortile interno utilizzato per il parcheggio delle vetture di proprietà dei  
condomini e che il cortile è confinante, su uno dei lati, con il muro esterno della palazzina  
con accesso da Via , ove è situato l'appartamento di proprietà della

S.r.l.

Ha al riguardo riferito che, sin dalla costituzione del condominio, tutte le aperture su  
detto muro di confine hanno sempre avuto le caratteristiche di mere luci, garantendo  
unicamente il passaggio di aria e luce, ma non consentendo a nessuno dei proprietari  
degli appartamenti siti nel condominio confinante né *l'inspectio* né *la prospectio*. e che  
tali originarie caratteristiche si rinverrebbero già nella convenzione del 18 gennaio 1940  
intercorsa tra la Coop. Edilizia Impiegati del Ministero di Giustizia (allora proprietaria  
dell'immobile costituente il condominio) e proprietario dell'immobile  
oggi di proprietà della convenuta, con la quale la prima aveva autorizzato il secondo a  
sopraelevare il muro di confine tra le due proprietà imponendo al Taruffi, il quale aveva  
accettato l'imposizione, che le Luci avrebbero dovuto essere aperte all'altezza stabilita  
dal codice civile ed avrebbero dovuto essere provviste di inferriate fisse e di mensole  
sporgenti, di vetri opachi possibilmente anche martellati nonchè di apertura a studio dalla  
parte interna, stabilendo altresì che era vietato, senza accordo tra le parti, qualunque





modifica unilaterale della facciata stessa, compresa qualsiasi ulteriore sopraelevazione". Ha altresì evidenziato che era stata allegata alla convenzione una rappresentazione fotografica del muro di confine dalla quale emerge come già nel 1940 le aperture in questione avessero le caratteristiche di mere luci essendo presenti delle grate di metallo non apribili e di dimensioni tali da non consentire né l'*insepctio*, né la *prospectio*.

Il Condominio ha quindi lamentato che nel novembre del 2015 la società

dopo aver acquistato l'appartamento confinante con il Condominio attoreo, aveva effettuato dei lavori di ristrutturazione a seguito dei quali aveva rimosso le inferriate presenti sulle aperture site sul muro di confine sostituendo i vetri martellati con vetrate completamente trasparenti ed installato finestre completamente apribili, in tal modo alterando la natura delle aperture da mere luci a vere e proprie vedute che consentono di affacciarsi e guardare di fronte, obliquamente e lateralmente secondo la definizione di veduta contenuta nell'art. 900 c.c.

Ha pertanto chiesto che - accertato il mutamento della natura delle aperture site sul muro di confine tra la proprietà del Condominio e la proprietà dell'

a seguito dei lavori eseguiti da quest'ultima in violazione degli artt. 901, 902 e 905 c.c. - la convenuta venga condannata all'immediato ripristino dello stato dei luoghi, a sua cura e spese, conformemente alle prescrizioni sulle luci contenute nell'art. 901 c.c..

Ha inoltre chiesto la condanna dell' S.r.l. al pagamento di una somma non inferiore ad € 100,00 per ogni giorno di ritardo nell'adempimento, ex art. 614 bis c.p.c..

Si è costituita l' - sostenendo che le finestre e le aperture di cui è causa sin dall'origine costituivano vedute e non luci rilevando al riguardo che sin dalla costruzione nel manufatto originario e quindi prima della realizzazione della sopraelevazione le aperture dell'immobile consentivano sia la *inspectio* che la *prospectio* sul fondo di proprietà del condominio.

Ha inoltre eccepito che il condominio era decaduto dall'azione di manutenzione del possesso previsto dall'articolo 1168 CC ed ha infine sostenuto di aver acquistato dal precedente proprietario il diritto di servitù di veduta sul fondo del vicino avendo il proprio dante causa esercitato sin dalla costruzione del manufatto il diritto di veduta sul fondo di proprietà del condominio.

Prodotti documenti, escussi i testi ed espletato un approfondimento peritale la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

#### Motivi della decisione

L'azione esercitata dal condominio non ha natura possessoria. Il condominio ha infatti agito a tutela della proprietà ed in forze di quanto previsto dal secondo comma dell'articolo 902 c.c. che consente al vicino di esigere "che le luci che si aprono sul proprio fondo siano conformi alle prescrizioni di cui all'articolo 901 c.c."

Ciò premesso, l'espletato approfondimento tecnico ha consentito di verificare che le aperture sul prospetto confinante con il cortile del Condominio istante - e corrispondenti agli ambienti del livello inferiore nell'immobile di proprietà della parte convenuta - si trovano con il lato inferiore ad un'altezza pari a circa 2 metri rispetto al piano di calpestio del cortile del condominio ed a 1 metro di altezza rispetto al pavimento del locale dell'immobile stesso.

Le due aperture permettono, dall'interno dell'immobile stesso, di affacciarsi e guardare di fronte, obliquamente e lateralmente verso il cortile annesso al Condominio.

Il consulente al riguardo, sia pure all'esito di approfondite verifiche, non è stato in grado di individuare con certezza le caratteristiche dell'aperture che si affacciano sul cortile del Condominio istante prima del 2015, anno in cui l' ha





acquistato l'immobile con accesso da via

Ha tuttavia evidenziato tra la documentazione acquisita vi è il disegno dell'Architetto Oriolo Frezzotti, datato al 1926, raffigurante la decorazione del prospetto in questione, in cui sulle aperture poste sul muro di confine sono rappresentate delle maglie quadrate di circa 14 cm per lato. Ha altresì evidenziato che dalla documentazione fotografica risalente al 4 febbraio 2007 emerge che le aperture site sul muro di confine con il cortile interno al Condominio erano dotate di inferriate (doc.11 - foto del 4 febbraio 2007 contenuta nella Memoria ex art.183 CPC n.2 di parte attrice).

A fronte di tali emergenze risulta poi che la apertura dell'appartamento confinante con quello dotato delle aperture oggetto di causa - poste sullo stesso muro - è tuttora chiusa da inferriate.

Tali emergenze a sostegno della presenza delle grate in epoca antecedente l'acquisto dell'immobile da parte della società convenuta sono state confermate e sono da ritenersi consolidate dagli esiti della prova testimoniale espletata avendo la teste

(la quale aveva frequentato i luoghi di cui è causa fin dagli anni 60 e 70) dichiarato che prima del 2015 le aperture erano dotate di grata ad inferriata fissa, che dopo i lavori di ristrutturazione le grate erano state rimosse e che a causa della presenza delle grate non era possibile l'affaccio sul cortile interno per la presenza delle grate. Ha altresì dichiarato che le inferriate ed i telai preesistenti ai lavori eseguiti dall'Accademia erano identici a quelle dell'appartamento confinante con la proprietà della convenuta e che tale situazione concernente l'appartamento confinante è tuttora la stessa.

Di particolare rilievo sono inoltre le dichiarazioni rese da \_\_\_\_\_ avendo il teste provveduto ad eseguire negli anni 2015-2016 i lavori di ristrutturazione al piano rialzato della palazzina dell'Accademia. Quest'ultimo in particolare ha dichiarato che *“Vi sono due finestre che affacciano sul cortile e le stesse erano dotate di inferriate fisse con dietro finestre che potevano essere aperte dall'interno. Le finestre erano a due ante. Tra le finestre e le inferriate vi erano circa 15 cm. Abbiamo tolto le grate e cambiato gli infissi con delle finestre mono anta apribili... ”*

Son altresì rilevanti le dichiarazioni rese dall'Architetto \_\_\_\_\_ essendo stato il teste il progettista e direttore dei lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare attualmente Accademia di cinema e doppiaggio. Quest'ultimo, nel dichiarare che i lavori erano stati effettuati nel giugno 2015 ed erano terminati nel dicembre 2015 o gennaio 2016, ha confermato *“che ogni apertura era dotata di finestra e di grata posizionata a circa 30 cm dalla finestra. Pertanto aprendo la finestra per lo spazio consentito dai 30 cm si poteva sporgere la testa fino al punto in cui il capo andava ad impattare contro le grate e quindi avere una visuale sia a destra che a sinistra che al centro”*.

Infine la teste \_\_\_\_\_ - la quale aveva lavorato dal 2014 al 2021 presso uno studio notarile ubicato in piazza \_\_\_\_\_ parcheggiando la bicicletta su una rastrelliera ubicata sotto le finestre - ha confermato la presenza delle grate.

Deve, pertanto, pronunciarsi condanna della convenuta al ripristino di tali aperture che dovranno, ai sensi dell'art.901 c.c. essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie dovranno essere delle stesse dimensioni di quelle relative alla grata installata a servizio dell'appartamento confinante ubicata sullo stesso muro ed allo stesso piano.

E' del resto da considerare (v. anche Cass. SSUU. 28 novembre 1996 n. 10615) che affinché sussista una veduta, a norma dell'art. 900 cod. civ., è necessario, oltre al requisito della *inspectio* anche quello della *prospectio* nel fondo del vicino, dovendo detta apertura non solo consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, così assoggettando





il fondo alieno a una visione mobile e globale (nello stesso senso, Cass. n. 480 del 17/01/2002; n. 22844 del 25/10/2006). Repert. n. 14531/2022 del 15/07/2022

Nel caso in esame la presenza delle grate non permetteva sicuramente alla convenuta un comodo affaccio e deve essere pertanto esclusa la configurabilità di un diritto di veduta.

Deve inoltre essere accolta la richiesta della ricorrente di fissare, ai sensi dell'articolo 614 bis c.p.c., una somma a carico del condominio per l'eventuale ritardo nell'esecuzione della condanna.

Detta somma, tenuto conto della natura della prestazione, del danno prevedibile e di ogni altra circostanza utile, viene determinata in euro 50,00 per ogni giorno di ritardo successivo al 30° giorno dalla data di notifica del presente provvedimento. La somma sarà dovuta fino all'esecuzione del provvedimento e comunque (onde evitare che le "astreintes", per effetto del progressivo cumularsi nel corso del tempo, assumano un ammontare complessivo manifestamente iniquo) per non oltre 200 giorni.

Le spese, incluse quelle relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando così provvede

- condanna S.r.l. a modificare le due vedute insistenti sul muro esterno della palazzina con accesso da Via \_\_\_\_\_, ove è situato l'appartamento della società convenuta posto al confine con il cortile interno utilizzato dal Condominio in Roma, \_\_\_\_\_ per il parcheggio delle vetture di proprietà dei condomini munendole ex art. 901 c.c. di una grata fissa in metallo le cui maglie dovranno essere delle stesse dimensioni di quelle relative alla grata installata a servizio dell'appartamento confinante ubicata sullo stesso muro ed allo stesso piano;
- condanna l' S.r.l., ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., a versare alla ricorrente la somma di euro 50,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del presente provvedimento, a decorrere dal 31° giorno successivo alla notifica dello stesso, fino alla data in cui detto provvedimento verrà eseguito e comunque per non oltre 300 giorni;
- condanna l' S.r.l. al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio non che delle ulteriori spese di lite che si liquidano in euro 550,00 per spese ed in euro 5.885,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 15/07/2022

IL GIUDICE  
(Lorenzo Pontecorvo)

