



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE SECONDA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Francesco Moroni,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile R.G. n. 20718/2018, promossa da:

██████████ nata a Pragelato il ██████████ cod. fisc. ██████████
██████████ elettivamente domiciliata in Pinerolo, C.so ██████████ presso
lo studio dell'Avv. ██████████ che la rappresenta per procura 5
settembre 2018 in atti;

-attrice-

contro

██████████ nato a Pinerolo (TO) il ██████████ C.F.
██████████ e ██████████ nata a Pinerolo il
██████████ nella loro qualità di eredi ab
intestato di ██████████ nata a Frossasco (TO) il ██████████,
res.te a Pragelato (TO) in ██████████ C.F.



██████████ deceduta ad Orbassano il ██████████
rappresentati e difesi dall'Avv. ██████████ ██████████ per procura speciale
28/02/2020 in atti ed elettivamente domiciliati presso lo studio del
difensore in Pinerolo (TO), Via ██████████

-convenuti-

CONCLUSIONI

Per parte attrice ██████████ ██████████ come da prima memoria istruttoria ex art.
183 c.p.c. del 14.02.2019:

"Respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione;

*previa, se del caso, verifica e determinazione dei confini di proprietà fra gli
immobili delle parti siti in Pragelato e, segnatamente, fra quello censito a
Catasto Urbano al F. ██████████ n. ██████████ sub. 2 e 3 di ██████████ ██████████ e quello F. ██████████ n. ██████████
di ██████████ ██████████ voglia il Tribunale;*

*dato atto che parte convenuta non ha diritto di veduta sulla proprietà
attoreale esercitabile dal tetto piano – terrazzo aggettante rispetto al profilo
del fabbricato e coprente uno dei suoi vani a piano terra, come statuito dal
Tribunale di Pinerolo con sentenza n. 690/01;*

*a) dichiarare che la convenuta non ha, in ogni caso, diritto di accedere al
tetto piano – terrazzo attraverso la scala esterna di proprietà attorea
mediante l'utilizzo del cancello aperto in sostituzione della preesistente
paratia fissa di legno;*

*b) condannare la convenuta alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi
eliminando il cancello e riposizionando la quinta di tavole asportata, od
analogo altro manufatto, da edificarsi nel rispetto dei confini di proprietà;*



c) condannare la convenuta, a sensi dell'art. 614 bis c.p.c., ove non provveda ad eseguire gli interventi di ripristino indicati nell'emananda sentenza entro il termine di 30 giorni dalla sua pubblicazione, al pagamento in favore dell'attrice di indennizzo pari ad € 150,00 per ogni giorno di ritardo;

d) in via subordinata: nella delegata ipotesi (impregiudicata l'impugnazione) in cui si dovesse ritenere sussistente il contestato diritto di accesso al tetto piano, voglia il Tribunale accertare e dichiarare che il transito dal tetto piano – terrazzo alla scala esterna, per le caratteristiche dei manufatti, contravviene alle norme di sicurezza di cui al DM 14.06.89 n. 236 e successive integrazioni/modificazioni rendendo pericoloso lo stesso utilizzo della scala realizzata ex novo da parte dell'attrice; voglia pertanto inibire l'uso del passaggio fino a che non siano apportate sulla proprietà [REDACTED] le modifiche atte a renderlo agibile, in applicazione delle stesse norme il cui rispetto è stato imposto in via cautelare, alla conchiudente.

Con vittoria di spese ed onorari del giudizio, incluso il rimborso delle spese generali ex DM 55/14.

Per i convenuti [REDACTED] e [REDACTED] (quali eredi di [REDACTED] [REDACTED] come da comparsa di costituzione e risposta del 21.12.2018:

"l'Ill.mo Tribunale di Torino, disattesa ogni contraria istanza, domanda ed eccezione, voglia

IN VIA PREGIUDIZIALE

Dichiarare inammissibilità la domanda attorea sub a), e quelle ad essa consequenziali proposte, in quando già respinta con pronuncia di rigetto contenuta nella sentenza n. 690/2001 del Tribunale di Pinerolo passata in



giudicato a seguito dell'esaurimento dei tre gradi di giudizio come si evince dalla documentazione già versata in atti dall'attrice;

IN VIA PRINCIPALE

Previo accoglimento delle istanze istruttorie che verranno formulate, anche previa esperenda CTU tecnica

NEL MERITO

Previo accertamento incidentale:

- *dell'esistenza di servitù di veduta - per destinazione del padre di famiglia ovvero per maturata usucapione - a carico del fondo di parte attrice per l'utilità del fondo di parte convenuta, in particolare a favore del terrazzo di proprietà [REDACTED]*
- *dell'esistenza per i medesimi titoli di servitù di passaggio gravante sulla scala esterna di proprietà [REDACTED] per l'utilità del fondo di parte convenuta, in particolare per accedere e recedere dal terrazzo posto al piano primo, mediante le aperture ivi esistenti e relative adduzioni.*

Respingere le domande attoree in quanto infondate in fatto ed in diritto;

IN VIA RICONVENZIONALE

In denegata ipotesi di accoglimento della domanda attorea sub a)

- *accertare e dichiarare comunque il diritto della convenuta di utilizzare il terrazzo al piano primo trasformando la veduta in luce dotando il parapetto lungo il perimetro che permette l'introspezione sul fondo [REDACTED] di un manufatto lucifero, ovvero grata o altro riparo in legno ovvero altro idoneo materiale, collocato ad altezza tale da impedire inspectio e prospectio sul fondo attoreo;*

In denegata ipotesi di accoglimento della domanda attorea sub b)

- *pervio accertamento:*



- dell'interclusione/inaccessibilità assoluta per altre vie del terrazzo di parte convenuta;
- della rispondenza alle esigenze di normale accessibilità agli immobili ad uso abitativo
- del criterio dell'utilità del fondo dominante e del minor aggravio a carico del fondo servente

Pronunciare sentenza costitutiva di servitù di passaggio coattivo a carico della scala esterna di proprietà attorea ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1051, per l'utilità del fondo di parte convenuta, in particolare per consentire accedere e recedere dal terrazzo posto al piano primo, mediante l'attuale accesso ed adduzione posti in prossimità del manufatto medesimo, con ogni consequenziale pronuncia di legge.

In ogni caso con vittoria di spese, competenze, onorari e rimborso forfettario di legge relativi al presente giudizio, oltre a IVA e CPA e rimborso forfettario 15%".

Con atto di citazione del 12.09.2018, ritualmente notificato, [REDACTED] - in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare sita in Pragelato, via [REDACTED] e censita a catasto fabbricati al foglio [REDACTED] n. [REDACTED] subb 2 e 3 - ha convenuto in giudizio [REDACTED] chiedendo di:

- accertare che la convenuta non ha diritto di veduta sulla proprietà attorea esercitabile dal tetto piano-terrazzo aggettante rispetto al profilo del fabbricato e coprente uno dei suoi vani a piano terra;
- b) accertare che la convenuta non ha, in ogni caso, il diritto di accedere al tetto piano-terrazzo attraverso la scala esterna di proprietà attorea



mediante l'utilizzo del cancello aperto in sostituzione della preesistente paratia fissa di legno;

- c) condannare la convenuta alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi eliminando il cancello e riposizionando la quinta di tavole asportata, o altro analogo manufatto, da edificarsi nel rispetto dei confini di proprietà;
- d) condannare la convenuta, ai sensi dell'articolo 614 bis c.p.c., per il caso in cui non provveda ad eseguire gli interventi di ripristino indicati con l'emananda sentenza entro il termine di 30 giorni dalla sua pubblicazione, al pagamento in favore dell'attrice di un indennizzo pari ad euro 150 per ogni giorno di ritardo;
- e) accertare e dichiarare, in via subordinata, nella denegata ipotesi in cui si dovesse ritenere sussistente il contestato diritto di veduta, che il transito dal tetto piano-terrazzo alla scala esterna, per le caratteristiche dei manufatti, contravviene alle norme di sicurezza di cui al DM 14 giugno 1989 n. 286 e successive integrazioni e modificazioni, rendendo pericoloso lo stesso utilizzo della scala realizzata *ex novo* da parte dell'attrice ed inibendo, pertanto, l'uso del passaggio fino a che non siano state apportate sulla proprietà [REDACTED] le modifiche atte a renderlo agibile.

Con la prima memoria istruttoria *ex art.* 183 c.p.c., datata 14.02.2019, parte attrice ha parzialmente modificato le domande chiedendo, altresì, la previa verifica e determinazione dei confini di proprietà fra gli immobili delle parti.



Regolarmente costituitasi in giudizio con comparsa di costituzione risposta datata 21.12.2018, la convenuta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (poi deceduta in corso di causa) ha chiesto:

- in via pregiudiziale, che venisse dichiarata la inammissibilità della domanda attorea sub a), e di quelle ad essa consequenziali proposte, in quanto già respinta con pronuncia di rigetto contenuta nella sentenza n. 690/2001 del Tribunale di Pinerolo, oramai passata in giudicato;
- in via principale, nel merito, previo accertamento incidentale dell'esistenza di una servitù di veduta - per destinazione del padre di famiglia ovvero per maturata usucapione - a carico del fondo di parte attrice per l'utilità del fondo di parte convenuta, in particolare a favore del terrazzo di proprietà [REDACTED] nonché dell'esistenza per i medesimi titoli di una servitù di passaggio gravante sulla scala esterna di proprietà [REDACTED] per l'utilità del fondo di parte convenuta, in particolare per accedere e recedere dal terrazzo posto al piano primo, mediante le aperture ivi esistenti e relative adduzioni, che venissero respinte le domande attoree in quanto infondate in fatto ed in diritto;
- in via riconvenzionale, in caso di accoglimento della domanda attorea sub a), che venisse accertato il diritto della convenuta di utilizzare il terrazzo al piano primo trasformando la veduta in luce, dotando il parapetto lungo il perimetro che permette l'introspezione sul fondo [REDACTED] di un manufatto lucifero, ovvero grata o altro riparo in legno ovvero altro idoneo materiale, collocato ad altezza tale da impedire inspectio e prospectio sul fondo attoreo;
- sempre in via riconvenzionale, per l'ipotesi di accoglimento della domanda attorea sub b) - previo accertamento



dell'interclusione/inaccessibilità assoluta per altre vie del terrazzo di parte convenuta, della rispondenza alle esigenze di normale accessibilità agli immobili ad uso abitativo e del criterio dell'utilità del fondo dominante e del minor aggravio a carico del fondo servente - pronunciare sentenza costitutiva di servitù di passaggio coattivo a carico della scala esterna di proprietà attorea ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1051 c.c., per l'utilità del fondo di parte convenuta, in particolare per consentire di accedere e recedere dal terrazzo posto al piano primo, mediante l'attuale accesso posto in prossimità del manufatto medesimo.

In seguito al decesso di [REDACTED] e alla conseguente interruzione del giudizio, il processo veniva riassunto dall'attrice nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] (eredi della convenuta) che si costituivano con comparsa del 26.05.2020.

La causa veniva istruita attraverso l'espletamento di una CTU e a mezzo audizione, sui capitoli di prova ammessi, dei testi indicati dalle parti nelle memorie di cui all'art. 183, co.VI, c.p.c.

Ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice fissava per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 29.03.2022, nel corso della quale le parti rassegnavano le proprie conclusioni come riportate in epigrafe e la causa veniva trattenuta a decisione, previa assegnazione dei termini *ex art. 190 c.p.c.* per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Il presente giudizio introdotto dall'attrice si inserisce in un articolato lungo, articolato e frastagliato contenzioso giudiziario in essere tra le



odierne parti che, per quel che qui interessa, pare almeno opportuno ricostruire in sintesi.

Invero, nell'ambito del giudizio R.G. n. 793/1981, celebrato davanti al Tribunale di Pinerolo, la signora [REDACTED] aveva domandato, tra l'altro:

- di dichiarare che la scala esterna in muratura, sita a ridosso del muro sul confine dei rispettivi fondi (lato cortile) ed adducante il primo piano di parte attrice, fosse di esclusiva proprietà [REDACTED] e che, conseguentemente, la convenuta non avesse titolo per effettuare la demolizione da costei domandata all'ufficio tecnico del Comune di Prigelato con istanza 11.07.1980;
- di dichiarare non autorizzato ed illegittimo, per violazione della licenza edilizia, dei regolamenti comunali e delle norme sulle distanze, l'innalzamento dei muri perimetrali e del tetto della proprietà [REDACTED]
- di dichiarare illegittima, per la trasformazione in terrazza della copertura del tetto del basso fabbricato della proprietà della convenuta sul lato cortile, la installazione sullo stesso di ringhiera in legno, nonché la posa di copertura in pietra per quanto debordante dal preesistente perimetro;
- di condannare la convenuta alla demolizione di tutte le opere dichiarate illegittime con conseguente rimessa in pristino.

Il Tribunale di Pinerolo, con sentenza n. 368/1988, dopo aver determinato la linea di confine tra l'immobile di proprietà [REDACTED] e quello della convenuta (linea di confine tra i due edifici collocata in corrispondenza dall'estradosso del muro ovest del fabbricato [REDACTED] in sostanziale coincidenza con quanto risultante dalla mappa catastale) ha innanzitutto statuito che le opere edilizie costruite dalla convenuta - e denunciate come



illegittime da parte attrice - fossero state realizzate sul terreno di proprietà [REDACTED] per essere tutte collocate ad ovest della linea di confine come sopra determinata.

Quindi, con riferimento alla questione lamentata dall'attrice relativa al mancato rispetto delle distanze legali, il Tribunale ha statuito come le opere edilizie realizzate dalla convenuta [REDACTED] non fossero in contrasto né con l'art. 873 c.c. (che ammette sempre la costruzione in aderenza), né con il regolamento edilizio del Comune di Prigelato, atteso che la struttura del fabbricato di proprietà [REDACTED] era rimasta inalterata al piano terreno, mentre le nuove opere edilizie costruite al primo piano erano in aderenza rispetto al muro ovest del fabbricato [REDACTED] che funge da confine, così come lo erano i precedenti fabbricati prima che venissero ristrutturati.

Quanto alla scala esterna in muratura che dal cortile adduce al primo piano del fabbricato [REDACTED] e della quale la [REDACTED] ha rivendicato la proprietà (in contrasto con la domanda edilizia presentata dalla [REDACTED] che ne chiedeva la demolizione) il Tribunale ha attribuito il diritto di proprietà su tale manufatto a parte attrice posto che la costruzione insiste sul terreno appartenente a quest'ultima, evidenziando altresì che *"la scala prosegue anche oltre la porta di accesso al fabbricato della convenuta al primo piano, sì da servire pure per l'accesso al fabbricato dell'attrice"*. Incidentalmente, peraltro, il Tribunale di Pinerolo ha dichiarato sussistere i presupposti per ritenere verosimile l'avvenuta usucapione di una servitù di passaggio a favore della [REDACTED] su cui tuttavia il medesimo Tribunale nulla ha statuito in assenza di rituale domanda o eccezione svolta dalla convenuta.



Tutte le altre domande svolte in quel giudizio da parte attrice sono state dichiarate inammissibili.

Quindi, la [REDACTED] ha introdotto un successivo giudizio R.G. n. 781/1989, davanti al Tribunale di Pinerolo (conclusosi con la pronuncia della sentenza n. 690/2001), nell'ambito del quale sono state riproposte alcune delle richieste dichiarate inammissibili dal Collegio con la sentenza 368/1988.

In particolare, in detto giudizio l'attrice ha domandato, tra l'altro, di accertare la lesione del diritto di veduta goduta da parte attrice dal balcone del secondo piano (lato ovest) in ragione della sopraelevazione dei muri perimetrali nord ed ovest dell'immobile [REDACTED] rispetto alle quote progettuali preesistenti, con la conseguente innalzamento del tetto.

Sul punto, invero, il Tribunale ha accertato che i muri perimetrali del fabbricato [REDACTED] fossero stati sopraelevati di circa 70 cm rispetto allo stato di fatto preesistente alla ristrutturazione operata da parte convenuta la quale, conseguentemente, veniva condannata ad abbassare la falda di tetto del fabbricato di sua proprietà e a ripristinare lo stato originario.

Il Tribunale non ha, invece, accolto la doglianza di parte attrice secondo la quale la convenuta avrebbe ampliato l'area del tetto ai lati nord e sud con pregiudizio del diritto di veduta goduto dalla [REDACTED] su entrambi i lati, sul presupposto che, in seguito ai lavori di ristrutturazione, non si fosse determinato alcun ampliamento del tetto che, anzi, in precedenza aveva anche una sporgenza maggiore.

L'attrice ha, poi, lamentato come la convenuta avesse trasformato il preesistente tetto piano a copertura del basso fabbricato al lato sud in terrazzo a prospetto, sia mediante l'apertura di una porta finestra nel



muro perimetrale (lato sud piano rialzato della proprietà [REDACTED] sia mediante l'installazione di una ringhiera di legno. In particolare, secondo parte attrice, il piano sarebbe stato trasformato da semplice tetto in vera e propria veduta sulla sua proprietà. Senonché questa doglianza è stata ritenuta infondata dal Tribunale il quale ha ritenuto verosimile come i fori riscontrati (in sede di sopralluogo del CTU) lungo il perimetro della soletta di cemento armato del tetto piano servissero in realtà per l'ancoraggio di una ringhiera, con conseguente preesistenza della veduta.

Il Tribunale ha, invece, ritenuto illegittima la sostituzione della precedente finestra lucifera munita di inferriate con una porta finestra costituente veduta, con conseguenze condanna della convenuta a ripristinare la situazione precedente.

Peraltro, la convenuta è stata anche condannata ad arretrare il bordo di copertura del tetto-terrazza prospiciente il cortile [REDACTED] e ad eseguire a sue spese le opere necessarie per evitare lo stillicidio di acque, mediante l'installazione di un canale di gronda lungo tale tetto-terrazzo.

L'attrice ha chiesto, inoltre, di dichiarare illegittima per violazione delle distanze legali la costruzione da parte convenuta di un nuovo muro di tamponamento in mattoni eretto sul lato cortile fino alla distanza di 3 metri dalle sue costruzioni e vedute; anche tale domanda è stata respinta sul presupposto che non vi fosse stata una sostanziale modificazione della situazione di godimento precedentemente facente capo alla convenuta che aveva sostituito con il predetto muro di tamponamento un preesistente tavolato in legno.

Riassumendo, dunque, il Tribunale ha dichiarato la illegittimità della sopraelevazione della falda del tetto del fabbricato di proprietà della



convenuta [REDACTED] condannando quest'ultima ad abbassare tale falda; ha dichiarato la illegittimità della sostituzione con una porta finestra della finestra lucifera munita di inferriata esistente sul muro perimetrale del piano rialzato posto al lato sud della proprietà [REDACTED] condannando la convenuta a ripristinare la situazione precedente; ha condannato la convenuta ad arretrare di 15 cm bordo di copertura del tetto terrazzo prospiciente il cortile [REDACTED] nonché ad installare un canale di gronda lungo tale tetto-terrazza.

Tutte le altre domande svolte da parte attrice, così come quelle formulate in via riconvenzionale dalla convenuta, sono state rigettate.

Tale sentenza, appellata dalla convenuta [REDACTED] è stata parzialmente riformata dalla Corte d'Appello di Torino (con sentenza n. 916 del 2006) la quale ha ritenuto non fondata la domanda volta ad accertare la illegittimità della sopraelevazione della falda di tetto del fabbricato di proprietà della convenuta, confermando invece la sentenza di primo grado in punto sostituzione con una porta finestra della finestra lucifera munita di inferriata ed in punto lastre di copertura del tetto debordanti dal perimetro del tetto stesso.

I ricorsi in Cassazione avverso la predetta sentenza della Corte di Appello di Torino (proposti da entrambe le parti), venivano dichiarati inammissibili con sentenza n. 6619 del 2012.

Orbene, così ricostruite in sintesi le pregresse vicende processuali e pur tralasciando ogni richiamo ai ricorsi possessori, la domanda di parte attrice volta ad accertare che la convenuta non ha diritto di veduta sulla



proprietà attorea esercitabile dal tetto piano-terrazzo oggetto di causa deve ritenersi preclusa perché coperta dal giudicato.

Invero, nell'ambito del giudizio R.G. n. 781/89, tra le varie contestazioni svolte, l'attrice ha lamentato come la convenuta avesse illegittimamente trasformato il preesistente tetto piano a copertura del basso fabbricato al lato sud in terrazzo a prospetto, sia mediante l'apertura di una porta finestra nel muro perimetrale (lato sud piano rialzato della proprietà [REDACTED] sia mediante l'installazione di una ringhiera di legno. Più in particolare, parte attrice ha sostenuto esplicitamente come il piano sarebbe stato trasformato da semplice tetto in vera e propria veduta sulla sua proprietà.

Senonché il Tribunale, se da un lato ha ritenuto illegittima la sostituzione, nel muro perimetrale, della precedente finestra lucifera munita di inferriate con una porta finestra, dall'altro ha pacificamente rigettato la specifica doglianza relativa alla trasformazione del piano, mediante installazione di ringhiera, da semplice tetto in vera e propria veduta sulla sua proprietà, avendo espressamente statuito per la infondatezza di tale doglianza, sul presupposto che i fori riscontrati in sede di CTU lungo il perimetro della soletta di cemento armato del tetto piano servissero, in realtà, *"per l'ancoraggio di una ringhiera, con conseguente preesistenza della veduta"*.

Dunque, risulta evidente come, nel giudizio R.G. 781/1989, da un lato, la [REDACTED] abbia domandato l'accertamento della illegittima trasformazione del tetto piano di copertura in terrazzo in ragione proprio della veduta (illegittima) che tale trasformazione avrebbe garantito alla [REDACTED] sulla



proprietà attorea; dall'altro, il giudice, nel respingere la domanda, abbia statuito come detta veduta preesistesse già e fosse, pertanto, legittima.

Tale specifica questione di fatto e di diritto, relativa ad un punto fondamentale comune ad entrambe le cause, attinente agli stessi immobili, alle stesse parti ed alla estensione dei relativi diritti dominicali, risulta già decisa dal Tribunale con sentenza oramai passata in giudicato cosicché deve ritenersi precluso, nel giudizio successivo *de quo*, il riesame di tale profilo già vagliato, esaminato e risolto con la sentenza n. 690/2001 e che avrebbe dovuto essere oggetto di specifico motivo di gravame: tanto più che il giudicato formatosi con la sentenza intervenuta tra le parti copre il dedotto e il deducibile in relazione al medesimo oggetto e, dunque, investe non soltanto le ragioni giuridiche e di fatto prospettate in giudizio, ma anche tutte le possibili questioni, proponibili sia in via di azione, sia in via di eccezione, che, sebbene non specificamente sollevate, costituiscono antecedenti logici, essenziali e necessari, della pronuncia.

Del resto, poiché l'autorità del giudicato (in questo caso, esterno) risponde alla finalità di eliminare l'incertezza delle situazioni giuridiche e di conferire stabilità alle decisioni dell'autorità giudiziaria, evitando che, nel corso di un successivo giudizio, possa essere modificato e travolto ciò che è stato definitivamente statuito, è chiaro come l'eventuale accoglimento della domanda della ██████ - laddove viene chiesto di accertare che la convenuta ██████ non ha diritto di veduta sulla proprietà attorea esercitabile dal tetto piano terrazzo aggettante sul cortile - risulterebbe in insanabile ed inconciliabile contrasto con la statuizione, ormai irrevocabile, assunta con la sentenza n. 690 del 2001, di preesistenza della veduta dal medesimo terrazzo.



Peraltro, e solo per completezza, deve osservarsi come lo stesso CTU abbia avuto modo di affermare che la circostanza che *"il precedente parapetto fosse risalente ad un'epoca durante la quale non esisteva ancora l'uso di proteggere i tetti lascia presumere che si fosse trattato di un parapetto che proteggeva un terrazzo"* e che, conseguentemente, consentiva un comodo e sicuro affaccio sul cortile dell'attrice.

Più in particolare, a giudizio dell'esperto, nonostante l'intervenuto arretramento della ringhiera (di circa 50 cm rispetto all'originaria posizione in cui era stata posta con la ristrutturazione degli anni '80, secondo le indicazioni fornite dall'ing. [REDACTED] che aveva redatto una CTU in una delle numerose cause succedutesi nel tempo), l'attuale posizionamento della ringhiera lascerebbe presupporre ancora *"l'esistenza di un diritto di veduta in capo alla convenuta in quanto la ringhiera è posta a meno di 150 cm dal confine. Diversamente si tratterebbe di una veduta irregolare. A mio parere il fatto che il precedente parapetto fosse risalente ad un'epoca durante la quale non esisteva ancora l'uso di proteggere i tetti, lascia presumere che si fosse trattato di un parapetto che proteggeva un terrazzo...L'analisi dello stato dei luoghi e la lettura degli atti lascia quindi pensare che la porzione di piano in oggetto costituisca una veduta regolare"*.

Né rileverebbe, in favore della tesi attorea, la circostanza che il Tribunale aveva ordinato la rimozione della porta-finestra realizzata dalla [REDACTED] in seguito ai lavori di ristrutturazione del fabbricato, in quanto evidentemente la rimozione del manufatto era stata disposta dal Giudice perchè quella porta finestra era andata a sostituire l'originaria finestra a



vetri inferriata, rappresentando di per sé una (nuova) veduta e non un semplice accesso al lastrico.

La domanda attorea (sub a dell'atto di citazione) deve, comunque, essere rigettata perché coperta dal giudicato.

Pure pacificamente preclusa perché coperta dal giudicato deve ritenersi la domanda, introdotta dalla [REDACTED] con la prima memoria istruttoria ex art. 183 c.p.c., di "*previa verifica e determinazione dei confini di proprietà fra gli immobili delle parti*", trattandosi di domanda già esaminata e decisa nel giudizio R.G. n. 793/1981.

Analogamente deve essere rigettata la domanda con la quale la [REDACTED] ha chiesto di accertare che la convenuta non ha diritto di accedere al tetto piano-terrazzo attraverso la scala esterna di proprietà attorea (domanda sub b dell'atto di citazione).

Sul punto, occorre precisare che parte attrice ha sempre riconosciuto e mai contestato il diritto alla servitù di passaggio, a favore della proprietà [REDACTED] sulla scala esterna di sua proprietà (scala originariamente in pietra, poi distrutta e ricostruita in legno) per accedere ai locali del primo piano (in origine utilizzati come fienile).

Già il Tribunale di Pinerolo, con la sentenza n. 368 del 1988, aveva affermato, seppur incidentalmente, la sussistenza - in capo alla proprietà [REDACTED] - dei requisiti per ritenere acquistata a titolo di usucapione una servitù di passaggio per raggiungere la porta di accesso al fabbricato della predetta convenuta, posto al primo piano: affermazione mai impugnata e neppure censurata nei suoi numerosi atti processuali dall'attrice, la quale anzi, ha avuto modo di affermare come sul terreno in cui era posizionata la



scala in pietra "la signora [REDACTED] può vantare unicamente un diritto di passaggio mai negato dalla signora [REDACTED]

Del resto, la circostanza secondo la quale la convenuta avesse accesso al primo piano della sua abitazione (originariamente costituita, a quel piano, da una stanza e da un fienile) solo utilizzando la scala esterna dell'attrice è stata, peraltro, ritenuta pacifica anche in sede di CTU. L'esperto ha evidenziato, invero, che con la ristrutturazione eseguita dalla convenuta nei primi anni 80 - ristrutturazione con la quale al piano primo erano state realizzate due stanze ed un bagno - la convenuta medesima intendeva rinunciare alla servitù sulla scala dell'attrice per accedere al primo piano da una scala a chiocciola interna e al terrazzo attraverso una nuova porta finestra.

L'attrice, tuttavia, aveva successivamente ottenuto di far chiudere e rimuovere la porta finestra, facendo riaprire una finestra di dimensioni simili a quella preesistente.

Ovviamente, con la chiusura della porta finestra l'accesso al tetto-terrazzo era tornato ad essere garantito attraverso la scala dell'attrice la quale mai aveva contestato tale diritto in capo alla convenuta.

Peraltro, che parte attrice abbia sempre riconosciuto e riconosca tuttora il diritto di passaggio in capo ai proprietari del confinante fabbricato posto al piano primo dello stabile è confermato dalla circostanza secondo cui la [REDACTED] non ha inteso proporre nel presente giudizio un'*actio negatoria servitutis*, volta ad accertare l'inesistenza - a favore della [REDACTED] e, ora, degli eredi di costei - di qualsivoglia titolo costitutivo del diritto di servitù di passaggio (e, dunque, della libertà del fondo servente rispetto a pretese servitù vantate o esercitate da parte convenuta), essendosi invece limitata



a contestare le modalità di esercizio del passaggio, affermando che i convenuti non hanno diritto di servirsi della predetta scala esterna per accedere al tetto piano- terrazzo mediante l'utilizzo del cancello aperto in sostituzione della preesistente paratia fissa in legno.

Orbene, ciò premesso deve ritenersi che la domanda attorea non sia meritevole di accoglimento.

Invero, partendo dalla considerazione che risultano sussistere i presupposti di legge per ritenere acquistata - in capo alla proprietà [REDACTED] ed a titolo di usucapione - la servitù di passaggio per raggiungere e fare ingresso nel fabbricato della predetta convenuta, posto al primo piano, mediante utilizzo della predetta scala che ha la finalità di servire e garantire l'accesso alla proprietà del fondo dominante, la disciplina relativa alla estensione della predetta servitù ed alle modalità di esercizio della stessa (non potendo essere desunta da un titolo convenzionale) deve ritenersi ovviamente regolata dalle disposizioni di legge e, dunque, individuata mediante i criteri previsti dall'art. 1064 c.c., secondo cui il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne, e soprattutto dall'art. 1065 c.c., per il quale la servitù è costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente.

In tal senso, l'esercizio della servitù di passaggio non può essere limitato al punto da consentire al titolare del fondo dominante l'accesso solo ad una porzione del predetto fondo (unità abitativa in senso stretto) e non, invece, all'intera ed unica sua proprietà (che, nel caso di specie, è sempre stata unica): cosicché l'utilizzo della scala per accedere anche al terrazzo (che, altrimenti, rimarrebbe intercluso) non può essere limitato o



precluso, non costituendo ampliamento delle facoltà del proprietario del fondo dominante, né determinando alcun aggravamento della servitù di passaggio.

La domanda attorea (sub c dell'atto di citazione) di condanna della convenuta alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi, ossia di eliminazione del cancello e di riposizionamento della "quinta di tavole asportata", deve essere rigettata sia perché il cancelletto in legno risulta realizzato interamente sulla proprietà [REDACTED] sia perché risulta, altresì, che analogo cancello fosse presente già prima della ristrutturazione del fabbricato effettuato dalla [REDACTED] (come dimostrano le foto prodotte in atti anche da parte attrice; cfr., doc. 15 att.) da cui emerge che l'apertura con porta in legno accessibile al culmine dalla scala [REDACTED] conduceva sia al fienile che al piano tetto-terrazzo.

Al rigetto delle predette domande consegue, per l'effetto, anche il rigetto della domanda *ex art. 614 bis c.p.c.* (sub d dell'atto di citazione).

Quanto, invece, alla domanda svolta in via subordinata da parte attrice (domanda sub e dell'atto di citazione), deve essere dichiarato il difetto di giurisdizione del giudice adito, per essere munito di giurisdizione il giudice amministrativo, in quanto la verifica tecnica circa il rispetto o meno delle prescrizioni di sicurezza previste dal DM n. 236 del 1989, la valutazione circa la eventuale pericolosità del passaggio sulla scala e le modifiche da apportare, se del caso, per renderlo agibile sono di competenza dell'autorità amministrativa e non del giudice ordinario, trattandosi di profili che assumono rilevanza non a fini civilistici ma solo



amministrativi e che, in quanto tali, non attribuiscono al titolare del fondo servente il diritto di inibire il passaggio sulla scala, tanto più che il pericolo paventato dalla [REDACTED] non attiene alla sua persona, né alla persona di chi intenda accedere, comunque, alla proprietà attorea, ma a terzi.

Il rigetto delle domande attrici esonera il Giudice dallo scrutinio delle domande svolte in via riconvenzionale da parte convenuta, che avrebbero dovuto essere esaminate solo in caso di accoglimento delle domande principali delle [REDACTED]

Passando alla regolamentazione delle spese di lite, l'integrale rigetto delle domande attoree comporta la condanna di [REDACTED] al pagamento delle spese processuali sopportate dalle parti convenute, in applicazione del principio di soccombenza.

I compensi vengono liquidati come da dispositivo che segue, tenuto conto dello specifico valore della controversia, delle questioni trattate, nonché della tipologia di attività difensiva prestata.

Analogamente, si ritiene di porre definitivamente a carico della parte soccombente le spese sostenute per l'espletata CTU, nell'ammontare già provvisoriamente liquidato in corso di causa.

P.Q.M.

il Tribunale di Torino in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara il difetto di giurisdizione del giudice adito in favore del giudice amministrativo, relativamente alla domanda sub e) dell'atto di citazione.



Rigetta nel resto le domande di parte attrice.

Condanna [REDACTED] [REDACTED] a rimborsare le spese di lite sostenute dai convenuti, che liquida complessivamente in euro 5.077,00 per competenze professionali, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario come per legge.

Pone definitivamente a carico di [REDACTED] [REDACTED] le spese sostenute per l'espletata CTU, nell'ammontare già provvisoriamente liquidato dal Giudice.

Così deciso in Torino, il 02.11.2022

Il Giudice

Dott. Francesco Moroni

