

██████████ nata a Lavello (PZ) il 06/12/1949, residente in Lavello alla ██████████

(convenuta contumace)

CONCLUSIONI

All'udienza del 04/05/2022, le parti concludevano come dai rispettivi atti difensivi e verbali di causa, chiedendo trattarsi al causa in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

-Va premesso che la presente sentenza viene redatta nella forma semplificata prevista dall'art. 132 c.p.c., come novellato dall'art. 45 comma 17 della legge 69/2009, per cui, con riguardo alle domande ed eccezioni formulate dalle parti ed al fatto e svolgimento del processo, per quanto non di seguito esposto, si fa rinvio al contenuto degli atti di causa e dei verbali di udienza.

FATTO

- Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., ritualmente notificato ai resistenti unitamente al decreto di fissazione di udienza, il sig. ██████████ deduceva: di essere proprietario di un appartamento per civile abitazione in Lavello (PZ) alla ██████████ ██████████ Zona Nuova 167, posto al secondo piano; che al piano sottostante vi era l'appartamento di proprietà ed in possesso dei convenuti coniugi ██████████ e ██████████ al quale vi era annessa una terrazza scoperta a livello; che nel dicembre del 2009, senza autorizzazione alcuna, i coniugi convenuti edificavano sulla richiamata terrazza una tettoia con sopra tegole bituminose; che la terrazza, edificata in aderenza al piano di calpestio del sovrastante balcone dell'attore, impediva la veduta a piombo da parte del ricorrente.



Su tali premesse, risultando inesistente un diritto di servitù in favore dell'immobile dei convenuti, ed in assenza di autorizzazione specifica, essendo stata la tettoia edificata in violazione delle distanze previste dall'art. 907 c.c., ne chiedeva l'abbattimento, ovvero, in via subordinata, la riduzione nei limiti imposti dalla richiamata norma, previa accertamento dell'inesistenza di alcuna servitù a carico dell'appartamento dell'attore ed in favore di quello dei convenuti; con vittoria di spese e competenze del giudizio.

- Instaurato correttamente il contraddittorio ed esperita con esito negativo la procedura di mediazione obbligatoria, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] rimaneva contumace, mentre il Sig. [REDACTED] [REDACTED] costituitosi in giudizio, eccepiva preliminarmente l'improcedibilità dell'azione promossa nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] per essere il comparante unico proprietario dell'immobile sottostante quello dell'attore, esibendo, al riguardo, copia di delibera del C.D.A. della cooperativa denominata "[REDACTED]" nel merito chiedeva il rigetto della domanda, deducendo non solo di essere stato autorizzato alla realizzazione dell'opera con delibera condominiale del 24/01/2010, nella cui adunanza risultava presente anche l'attore, ma anche che l'art. 907 c.c., norma di carattere generale, doveva ritenersi applicabile in ambito condominiale tenendo in debito conto dei diritti riconosciuti ai condomini dall'art. 1102 c.c., norma speciale, e, pertanto, sulla base di una valutazione del giudice di merito rispetto alla conformazione della struttura condominiale, con la conseguenza dell'inapplicabilità al caso di specie per l'inesistenza ab origine delle distanze prescritte dall'art. 907 c.c. tra le proprietà dei singoli condomini.

Il convento, poi, spiegava domanda riconvenzionale, subordinata all'eventuale accoglimento della domanda attorea, finalizzata al risarcimento, pari agli importi sostenuti dal [REDACTED] per l'esecuzione e costruzione della tettoia, per aver fatto affidamento sulla delibera autorizzativa condominiale; chiedeva, altresì, sempre in riconvenzionale, pronuncia inibitoria ex art. 1170 c.c. nei confronti dell'attore in



relazione alle azioni di molestie e turbativa del possesso tenute dall'attore, quali il getto di mozziconi di sigarette e scarti di cibo dai piani superiori e l'oscuramento dei propri locali a seguito delle lenzuola dispiegate dal piano superiore; con vittoria di spese e competenze del giudizio.

- Mutato il rito e, pertanto, concessi i termini ex art. 183 VI comma c.p.c., ritenuti inconferenti i mezzi istruttori richiesti all'esito delle allegazioni di parte effettuate, la causa, ritenuta matura per la decisione, dopo diversi rinvii dovuti all'accorpamento del Tribunale di Melfi a quello di Potenza ed alla sostituzione del giudice assegnatario del procedimento, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 04/05/2022 e trattenuta in decisione con la concessione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e di replica.

DIRITTO

1. La domanda è fondata e, pertanto, va accolta.

1.1 Preliminarmente va dichiarata la contumacia della convenuta [REDACTED] [REDACTED] ritualmente evocata in giudizio e non costituitasi.

1.2 Ancora in via preliminare va disattesa l'eccezione di carenza di legittimazione passiva della contumace [REDACTED] [REDACTED] non risultando in merito fornita adeguata prova; infatti, in via generale, va chiarito che la legittimazione attiva, intesa come legittimazione ad agire o a contraddire, costituente condizione dell'azione, si risolve nell'accertare, anche d'ufficio, se, dalla prospettazione dell'attore, quest'ultimo ed il convenuto assumano la veste, rispettivamente, di soggetto che ha il potere di chiedere la pronunzia giurisdizionale e di soggetto tenuto a subirla; mentre attiene al merito della lite la questione relativa alla reale titolarità attiva o passiva del rapporto sostanziale dedotto in giudizio, il cui accertamento, ad opera del giudice, si risolve nella prova di una situazione di fatto favorevole all'accoglimento o al rigetto della pretesa azionata; prova che, in virtù della ripartizione dell'onere probatorio ex art. 2697 c.c., nel caso di specie,



conseguente ad una eccezione del convenuto, avrebbe dovuto fornirla quest'ultimo, circostanza non concretizzatasi, anche all'esito del comportamento della convenuta contumace, risultando totalmente generica e non idonea, anche rispetto all'individuazione del bene ed alla definitiva titolarità del medesimo, la copia della decisione del C.D.A. della cooperativa di mera sostituzione del socio assegnatario, tra l'altro oggetto di contestazione da parte dell'attore, senza l'allegazione dell'atto notarile di trasferimento da cui rilevare l'indicazione del soggetto definitivo proprietario e dei dati identificativi dell'immobile.

1.3 Passando all'esame della domanda attorea, in via generale, va precisato quanto segue:

- a) 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. (in tal senso, tra le tante, Cass. 4190/2000; 13012/2000);
- b) in tema di condominio negli edifici, pertanto, la realizzazione, in appoggio al muro perimetrale del fabbricato, di una tettoia insistente su di un resede in proprietà esclusiva di uno dei condomini deve rispettare la distanza di tre metri dalle vedute degli altri appartamenti, in applicazione dell'art. 907 c.c., non ponendosi alcuna questione di compatibilità tra la disciplina sulle distanze e quella sull'uso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., giacché la tettoia insiste su un'area di proprietà esclusiva e non condominiale ed essendo i rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue o asservite (Cass. civ., Sez. II, Sent. 18/08/2020, n. 17216);
- c) il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale, conseguentemente, ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombio fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino che, direttamente o indirettamente, pregiudichi



tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 c.c. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, poiché luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita. (Cass. civ., Sez. II, Ord. 27/02/2019, n. 5732);

- d) in ogni caso, l'art. 907 c.c., che vieta di costruire a distanza inferiore di tre metri dalle vedute dirette aperte sulla costruzione del fondo finitimo, pone un divieto assoluto, la cui violazione si realizza in forza del mero fatto che la costruzione è a distanza inferiore a quella stabilita, a prescindere da ogni valutazione in concreto se essa sia o meno idonea ad impedire o ad ostacolare l'esercizio della veduta, enucleando la norma in esame in favore del titolare della veduta un diritto perfetto al rispetto della distanza legale da parte della costruzione del vicino, senza introdurre ulteriori condizioni (Cass. Sent. 27/03/2014 n. 7269);

Ciò precisato in via generale, esaminando il caso specifico oggetto del presente giudizio, va rilevato che lo stato dei luoghi, come rappresentato dalla documentazione fotografica in atti, non è contestato; pertanto risulta pacifico che parte convenuta, trasformando il proprio terrazzo con l'apposizione di una tettoia, ha sopraelevato il manufatto sino alla soletta del balcone sovrastante di proprietà di parte attrice, così violando il disposto dell'art. 907 c.c.; altrettanto pacifico è che la tettoia fuoriesce dal perimetro dell'anzidetto balcone sovrastante, escludendosi così l'unica possibilità, per una limitata parte di giurisprudenza, di deroga all'art. 907 c.c. in quanto opera non limitativa del diritto di veduta a piombo (Cass. Civ. 9562/1997; Cass. Civ. 17317/2007).

In merito, poi, all'assunta autorizzazione rilasciata dall'assemblea dei condomini del 24/01/2010, si legge, dall'allegata copia depositata da parte convenuta, che "*il sig. [REDACTED] chiede ai condomini che sia lui, che il sig. [REDACTED] intendono farsi montare*



sul balcone che dà sulla facciata principale una tettoia in legno. Tutti i condomini si dicono favorevoli e nessuno alza obiezioni.”; orbene con ogni evidenza, a parte la genericità dell'autorizzazione in merito alla realizzazione dell'opera, non risulta rilasciata alcuna autorizzazione alla deroga delle distanze di cui all'art. 907 c.c.

Ad ogni modo, quand'anche fosse stata concessa tale autorizzazione (circostanza, come detto, non configurabile nel caso di specie), incidendo la delibera sulla proprietà esclusiva dei singoli condomini, e quindi oltre le attribuzioni di cui all'art. 1135 c.c., la delibera sarebbe affetta da nullità insanabile, come espresso dalla ormai nota pronuncia della Cassazione a Sezioni Unite del 07/03/2005 n. 4806, ma anche all'esito dei correttivi di cui a Cass. SS.UU. 14/04/2019 n. 9839; infatti, è pacificamente ritenuto che *“l'assemblea condominiale può disporre, con le prescritte maggioranze, unicamente dei diritti relativi alle parti comuni dell'edificio e non anche dei diritti relativi alle parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini”* (Cass. Civ., Sez. II, 08/02/2016 n. 2444); nullità rilevabile in via incidentale anche dal giudice del merito, e quindi al di fuori del procedimento specifico di impugnazione della delibera, poiché non soggetta al termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c., anche su contestazione del condomino che abbia espresso voto favorevole in assemblea (Cass. Civ. 6714/2010, richiamata in motivazione da Cass. Civ., Sez. VI, Ord. 15/12/2011 n. 27).

In definitiva, in accoglimento della domanda attorea, va disposto l'abbattimento della tettoia per violazione delle distanze legali di cui all'art. 907 c.c.

2. Venendo, ora, ad esaminare le domande riconvenzionali spiegate in via subordinata da parte convenuta, quella di risarcimento del danno va rigettata, mentre quella relativa all'inibitoria ex art. 1170 c.c. va dichiarata inammissibile.

2.1 All'esito delle motivazioni che precedono in merito alla delibera del 24/01/2010, la richiesta di risarcimento è priva di fondamento, risultando inesistente la assunta autorizzazione all'edificazione in deroga al disposto dell'art. 907 c.c.; inoltre, quand'anche fosse stata espressa tale volontà, come già detto, la relativa



delibera e conseguente autorizzazione sarebbe affetta da nullità assoluta, poiché delibera adottata al di fuori delle attribuzioni dell'assemblea.

La relativa domanda va pertanto rigettata.

2.2 In merito all'inibitoria ex art. 1170 c.c. la stessa va dichiarata inammissibile; è indubbio che trattasi di azione di manutenzione regolata dall'articolo 1170 c.c.; infatti, oltre ad essere qualificata in tal senso dalla stessa parte convenuta nella memoria difensiva, lo si rileva anche dalla tipologia degli atti descritti limitativi del normale godimento e possesso del bene immobile da parte convenuta e dalla conseguente richiesta di inibitoria delle *molestie* subite, come descritte.

All'esito di tale qualifica della domanda così spiegata in via riconvenzionale, va richiamato il disposto dell'art. 1170, 1° comma, c.c. il quale recita che "*chi è stato molestato nel possesso di un immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di una universalità di mobili può, entro l'anno dalla turbativa, chiedere la manutenzione del possesso medesimo*"; la Suprema Corte di Cassazione, con orientamento costante, ha affermato che il termine decadenziale annuale previsto dal 1° comma della norma citata, decorre dalla turbativa possessoria; nel caso di turbativa o di spoglio posti in essere con più atti, decorre dal primo di questi, quando i successivi atti siano strettamente collegati o connessi, sì da configurare la progressiva estrinsecazione della stessa azione lesiva (Cass. 92/4939; Cass. 7751/1995).

Ciò detto, dalla documentazione allegata e dai fatti come dalla stessa parte convenuta rappresentati, la tettoia veniva costruita proprio al fine di evitare le molestie descritte (cfr. pag. 8 memoria difensiva "*l'odierno resistente, infatti, si si è determinato alla posa in opera della detta tettoia, unicamente per ovviare ai comportamenti ... degli abitanti l'appartamento sovrastante*"); la tettoia veniva edificata dopo la delibera del 24/01/2010 e certamente già realizzata in data 12/03/2010 (data della delibera che prevedeva eventuale rimozione della tettoia già installata); da tale descrizione dei fatti, certamente le molestie denunciate erano già in corso alla data del 24/01/2010 e, comunque, cessate almeno alla data del 12/03/2010 a seguito della costruzione della



tettoia; ne consegue che dall'inizio delle molestie e, comunque, dalla cessazione delle medesime risulta trascorso il termine decadenziale per proporre la relativa azione di manutenzione ex art. 1170, 1° comma, c.c., avendola formulata in memoria difensiva depositata in cancelleria in data 11/05/2012; né l'azione può essere esercitata in via preventiva per una eventuale e futura molestia in quanto *“l'astratto pericolo di pregiudizio al possesso è inidoneo a fondare la molestia possessoria, la quale, ove l'azione di manutenzione sia esercitata in via preventiva, postula in ogni caso un comportamento che ponga in serio e concreto pericolo il preesistente stato di fatto”* (in tal senso Cass. Civ., Sez. II, 05/02/2016 n. 2291); sulla base di tali elementi, già agli atti, va, pertanto, rigettata la richiesta di rimessione in istruttoria formulata da parte convenuta, confermando il rigetto dei mezzi istruttori richiesti in quanto ininfluenti all'esito dell'intervenuta decadenza per la proposizione della relativa azione di manutenzione.

In definitiva la domanda in riconvenzionale di inibitoria ex art. 1170 c.c. va dichiarata inammissibile per decorso del termine decadenziale di cui al primo comma dell'articolo citato.

3. Le spese di giudizio, comprese quelle della procedura di mediazione, in applicazione del principio della soccombenza e tenuto conto della non particolare complessità delle questioni trattate, liquidate come in dispositivo ed in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014 in relazione alle fasi effettivamente svolte, vanno poste a carico di parte convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale di Potenza, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al numero di R.G. 432/2011, assorbita e/o rigettata ogni ulteriore domanda o eccezione, così provvede:

1) DICHIARA la contumacia di [REDACTED]



- 2) **ACCOGLIE** la domanda attorea e per l'effetto, accertato che la tettoia realizzata da parte convenuta, come meglio identificata in atti, viola la normativa sulle distanze legali, **CONDANNA** [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] all'immediato abbattimento della tettoia per cui è causa, meglio identificata negli atti di causa e nelle fotografie acquisite agli atti, cui si rimanda, con ripristino dello stato originario dei luoghi;
- 3) **RIGETTA** la domanda di risarcimento spiegata in riconvenzionale dal convenuto;
- 4) **DICHIARA** inammissibile la domanda ex art. 1170 c.c. spiegata in riconvenzionale dal convenuto;
- 5) **CONDANNA** parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice delle spese e competenze del giudizio che si liquidano in complessivi €. 2.702,91, di cui €. 277,91 per spese esenti, oltre al rimborso delle spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Potenza il 13/12/2022

Il G.O.P.

Dott. Domenico Tempone

