



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI BENEVENTO

Il Giudice dott. Rocco Abbondandolo,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 4595 del 2016 reg. gen. affari civili contenziosi
Vertente tra

██████████ ██████████ C.F.: ██████████ nato a Grottaminarda (AV) il
3.12.1957, rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ ██████████ C.F.
██████████ congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. ██████████
██████████), ed elettivamente domiciliati presso il
loro studio sito in Ariano Irpino (AV), alla Via ██████████, giusta procura ad
litem in atti.

- attore

E

██████████ ██████████ ██████████ ██████████, rappresentato e difeso
dall'Avv. ██████████ ██████████ ██████████), unitamente e
disgiuntamente all'Avv. ██████████) ed
elettivamente domiciliato presso il loro studio in Grottaminarda (AV) al C.so
██████████, giusta procura ad litem in atti.

- convenuto

Avente ad

Oggetto: actio negatoria servitutis

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso all'udienza del 4.10.2022
riportandosi alle conclusioni rassegnate nei rispettivi atti introduttivi e nelle
memorie 183, comma VI n. 1 c.p.c. da intendersi qui integralmente trascritte.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato, ██████████ ██████████, premesso di
essere proprietario dell'immobile sito nel Comune di Grottaminarda
identificato catastalmente al foglio ██████████ p.lla ██████████ sub 1, ha convenuto in
giudizio ██████████ ██████████, proprietario dell'immobile confinante, per
chiedere accertarsi la violazione delle distanze legali per l'apertura delle



vedute, segnatamente due balconi e conseguentemente dichiararsi l'assenza del diritto di veduta sul proprio fondo, l'inadempimento degli obblighi assunti con scrittura privata transattiva del 1975 con cui il dante causa dell'odierno convenuto si obbligava a costruire una schermatura sull'unico balcone all'epoca esistente, con condanna all'arretramento ed al risarcimento dei danni.

Si è costituito [REDACTED] [REDACTED] per contestare la fondatezza della domanda, assumendo che il fabbricato di sua proprietà era stato realizzato in epoca antecedente alla costruzione dell'attore, che il balcone era già esistente quando venne costruito il fabbricato dell'attore e che la scrittura privata da questi prodotta a fondamento dell'actio negatoria servitutis non potesse essergli opposta perchè regolamento contrattuale sottoscritto solo dall'originario proprietario dell'immobile e come tale inidoneo a vincolare esso convenuto; in via riconvenzionale, chiedeva la condanna dell'attore all'arretramento del fabbricato e delle vedute nel rispetto delle distanze legali, oltre al risarcimento dei danni.

Disposta ed espletata CTU descrittiva dello stato dei luoghi, delle opere presenti e delle loro caratteristiche, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 20.12.2022.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'azione diretta al rispetto delle distanze legali è modellata sullo schema dell'"actio negatoria servitutis", essendo rivolta non già all'accertamento del diritto di proprietà dell'attore, bensì a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà, suscettibili di dar luogo a servitù; essa, pertanto, non esige la rigorosa dimostrazione della proprietà dell'immobile a cui favore l'azione viene esperita, essendo sufficiente che l'attore dimostri con qualsiasi mezzo, incluse le presunzioni, di possedere il fondo in base ad un valido titolo di acquisto. Al convenuto incombe, invece, l'onere di provare l'esistenza di un diritto a lui spettante, in virtù di un rapporto di natura obbligatoria o reale, di compiere l'attività lamentata come lesiva dall'attore (Cass. nn. 2838/1999, 13212/2013).

In materia di luci e vedute infatti, la titolarità del diritto reale di veduta costituisce una condizione dell'azione al fine di esigere l'osservanza, ad opera del vicino, delle distanze di cui all'art. 907 c.c., sicchè la parte convenuta per l'eliminazione di vedute poste a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 905 c.c., ha l'onere, ove affermi il proprio diritto a mantenerle, di provare l'avvenuto acquisto, a titolo negoziale od originario,



della relativa servitù, non rilevando la mera preesistenza, di fatto, di tali aperture, il cui possesso, di risalenza anche ultraventennale, non ne implica necessariamente l'appartenenza originaria a detto convenuto. (Cass. civ. Sez. II Sent., 12/12/2016, n. 25342).

Tanto premesso e partendo dalle opere insistenti sul fabbricato [REDACTED] che l'attore assume essere lesive del proprio diritto di proprietà, perché idonee a realizzare servitù di veduta dirette sul proprio fondo limitative del diritto dominicale pro quota acquisito per successione testamentaria di [REDACTED] (testamento pubblicato presso Notaio [REDACTED] il 1.02.2003 registrato il 7.02.2003), la domanda appare fondata e come tale va accolta. Anzitutto deve dichiararsi la corretta introduzione della domanda da parte [REDACTED] nudo proprietario pro quota del fondo e dell'immobile di cui è causa. Il comproprietario infatti può agire a tutela della proprietà comune al fine di far valere l'osservanza delle distanze legali, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri comproprietari (Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 23/06/2020, n. 12325). Tanto premesso, è risultato accertato che sia il balcone al primo piano che quello al secondo piano dell'edificio [REDACTED] sono stati realizzati in violazione delle distanze legali prescritte dalla legge. Il CTU geom. [REDACTED] ha infatti rilevato che il balcone al primo piano è posizionato a cm 80 dal confine con la proprietà [REDACTED] e quindi in violazione delle distanze legali. Per quanto concerne l'altra veduta, il CTU ha rilevato che "sul terrazzino al piano secondo posto al confine con la proprietà [REDACTED] è stata realizzata una intelaiatura in alluminio preverniciato con vetro opaco che prosegue ad angolo retto sullo sbalzo per 75 cm eliminando di fatto la servitù di veduta verso il fondo dominante"; per cui l'indagine dovrà concentrarsi solo sulla prima delle due opere indicate dovendosi per questa seconda veduta, come richiesto dalle parti, dichiararsi cessata la materia del contendere. Il [REDACTED] non ha fornito la prova dell'acquisto della relativa servitù di veduta, né a titolo originario né a titolo negoziale, essendo emerso piuttosto che già nel 1975 veniva contestata dal dante causa dell'odierno attore l'apertura di tale veduta perché realizzata in violazione delle distanze legali prescritte dalla legge. La scrittura privata innanzi richiamata lungi dall'imporre degli obblighi giuridicamente vincolanti in capo all'odierno convenuto, dimostra però che quando venne realizzata l'apertura, per ammissione di parte convenuta nel 1974 e quindi solo in un momento successivo alla costruzione del fabbricato, realizzato in data anteriore al



01.09.1967, fu contestata perché realizzata in violazione delle distanze di legge. A nulla rileva la circostanza che il fabbricato [REDACTED] sia stato costruito in epoca successiva a quella di proprietà del convenuto in virtù del principio di diritto sopra richiamato, dovendo piuttosto questi dimostrare il titolo di acquisto di tale servitù di veduta. E nel caso di specie [REDACTED] non ha fornito la prova di un valido rapporto di natura obbligatoria o reale in virtù del quale avrebbe potuto esercitare l'attività di veduta lamentata come lesiva dall'attore. Ne deriva pertanto che l'actio negatoria servitutis vada accolta e con essa anche la domanda di riduzione in pristino con condanna del [REDACTED] al ripristino dello stato dei luoghi ed alla cessazione di ogni turbativa, con i rimedi indicati dal CTU. Va invece rigettata la domanda risarcitoria, non essendo stata fornita la prova e, prima ancora, l'allegazione del presumibile danno derivato dalla condotta altrui.

Passando all'esame della domanda riconvenzionale spiegata dal [REDACTED] ed avente in parte contenuto analogo e speculare alla domanda principale promossa dall'attore essa è diretta, oltre all'accertamento della violazione delle distanze legali dei balconi e di altri manufatti anche ad ottenerne la demolizione e la riduzione in pristino, deve osservarsi quanto segue. In via preliminare va rigettata l'eccezione di prescrizione sollevata da [REDACTED]. I poteri inerenti al diritto di proprietà, tra i quali rientra quello di esigere il rispetto delle distanze, non si estinguono per il decorso del tempo, salvi gli effetti dell'usucapione del diritto a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale. Ne deriva che l'azione per ottenere il rispetto delle distanze legali è imprescrittibile, trattandosi di azione reale modellata sullo schema dell'actio negatoria servitutis, rivolta non ad accertare il diritto di proprietà dell'attore, bensì a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dar luogo a servitù (Cass. n. 871/2012; Cass. n. 19289/2009). Quanto al merito della domanda, il CTU ha accertato che entrambi i balconi dell'immobile [REDACTED] sono ubicati a distanza illegale a cm. 40 dal confine con la ex proprietà [REDACTED] (attuale [REDACTED]). [REDACTED] ne ha eccepito la "prescrizione acquisitiva", id est usucapione, ma la domanda non può trovare accoglimento per le ragioni che seguono. È preciso onere di chi intende far valere la fattispecie acquisitiva originaria dimostrarla, non potendo detto onere ritenersi assolto attraverso il ricorso a semplici deduzioni, supposizioni o presunzioni. E nel caso di specie, l'attore - convenuto in riconvenzionale non ha fornito la prova rigorosa dell'esistenza dei balconi per il periodo necessario all'usucapione della



servitù di veduta, non ha dimostrato e neppure dedotto l'inizio del possesso della servitù di veduta, anche mediante accessione del possesso proprio a quello del proprio dante causa, dell'esercizio dello stesso e del decorso del tempo idoneo ad usucapirlo. Va pertanto accolta la domanda di [REDACTED] e va condannato l'attore al ripristino della situazione legale, con i rimedi indicati dal geom. [REDACTED] nella CTU.

Quanto ai due manufatti insistenti nella proprietà [REDACTED] che il convenuto-attore in riconvenzionale lamenta essere stati realizzati in violazione dell'art. 873 c.c., il CTU ha rilevato che: "Uno è adibito a deposito legna ed è stato realizzato con struttura in legno e copertura in lamiera di ferro zincato avente dimensioni 3,60 x 2,10 ed altezza media pari a mt. 1,70, detto manufatto è ubicato a ridosso del muro di proprietà [REDACTED]. Per detto immobile presso l'UTC del Comune di Grottaminarda non risulta nessuna autorizzazione edilizia e non è stato possibile risalire alla data di realizzazione. Sempre nel giardino [REDACTED] esiste un altro manufatto costituito dalla sola struttura con modesti profilati in ferro e privo di copertura, lo stesso ha dimensioni mt. 3,12 x 3,14 ed altezza media mt. 2,70 ed è ubicato a ridosso del muretto di recinzione tra le due proprietà ed il muro di sostegno a valle. Anche per quest' opera presso l' UTC del Comune di Grottaminarda non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio e non è stato possibile risalire all' epoca della sua realizzazione". Alla luce di quanto innanzi rilevato e delle foto allegate alla consulenza riproducenti lo stato dei luoghi, deve ritenersi integrata la nozione di "costruzione" di cui all'art. 873 c.c. che, nell'interpretazione che ne fornisce la Corte di Cassazione, comprende qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal materiale impiegato per la sua realizzazione (ex multis, Cass. civ. Sez. II Sent., 19/10/2009, n. 22127, nella specie, ha ritenuto che integrasse la nozione di costruzione ai predetti fini, una baracca di zinco costituita solo da pilastri sorreggenti lamiera, priva di mura perimetrali ma dotata di copertura). E tenuto conto che il CTU ha rilevato ed accertato che tali corpi di fabbrica sono posizionati in violazione delle distanze di legge se ne deve ordinare la demolizione.

La reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese di lite.

PQM



Il Tribunale di Benevento definitivamente pronunciando sulla domanda promossa da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED], ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattese così provvede:

accoglie la domanda principale, dichiara inesistente la servitù di veduta dal balcone posto al primo piano del fabbricato di [REDACTED] a carico del fondo [REDACTED] ed ordina a [REDACTED] di cessare ogni turbativa e di ripristinare la situazione legale con i rimedi indicati dal CTU geom. [REDACTED]

accoglie la domanda riconvenzionale, dichiara che i balconi del fabbricato [REDACTED] e i due manufatti insistenti sul fondo violano le distanze legali e per l'effetto ordina ad [REDACTED] [REDACTED] di cessare ogni turbativa e di ripristinare la situazione legale con i rimedi indicati dal CTU geom. [REDACTED]

compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Benevento il 24.02.2023

Il Giudice

(dott. Rocco Abbondandolo)

