



L'eccezione di difetto di legittimazione processuale dell'Amministratore è del tutto destituita di fondamento: anche ove la relativa delibera fosse stata viziata da un quorum insufficiente, sarebbe stata, comunque, efficace (in quanto semplicemente annullabile) e non essendo stata impugnata nel termine avrebbe dovuto considerarsi inoppugnabile. Il convenuto, del resto, non era e non è legittimato all'impugnativa o a rilevare l'invalidità. In ogni caso, la delibera è stata ratificata da una successiva assemblea con il quorum richiesto.

In ordine alla legittimazione passiva del convenuto i passaggi di proprietà, le modifiche catastali e quant'altro dedotto dal convenuto stesso sono stati riassunti dal c.t.u. (pag.7 della relazione): l'esame "storico" porta alla conclusione documentale e documentata che tutta la parte della facciata interessata dalle modifiche è in corrispondenza della porzione immobiliare di proprietà dell'odierno convenuto e che le opere sono state dallo stesso eseguite. Non esistono, quindi, dubbi sulla legittimazione sostanziale esclusiva di [REDACTED]

Nel merito va preliminarmente ricordata la conformazione dei luoghi.

La descrizione contenuta nella relazione della c.t.u. è documentata e non contestata: la facciata appartenente al [REDACTED] e sulla quale il [REDACTED] ha aperto due vedute, ampliandone altre quattro, affaccia sul cortile interamente di proprietà del Condominio [REDACTED] [REDACTED]. Posta tale incontestabile premessa di fatto, discende come assolutamente obbligata la soluzione della controversia.

Infatti, essendo la facciata modificata dal [REDACTED] esattamente sul confine con la proprietà del Condominio attore, non esisteva e non esiste la distanza minima di m.1,50 per poter aprire vedute sul fondo vicino (il cortile).

*"In materia di luci e di vedute, il diritto di proprietà di un immobile fronteggiante il fondo altrui non può attribuire, in assenza di titoli specifici (negoziali o originari, come l'usucapione), anche l'acquisto della servitù di veduta; ne consegue che una situazione di mero fatto - che si sia concretizzata nell'esistenza, a distanza inferiore di quella prescritta dall'art. 905 cod. civ., di aperture che consentano la "inspectio" e la "prospectio" nel fondo confinante - non è di per sé suscettibile di tutela in via petitoria, al fine di pretendere, da parte del vicino che edifichi sul proprio fondo, l'osservanza delle distanze previste dall'art. 907 cod. civ."* (Cass. sentenza n. 11956/2009).

La massima si attaglia perfettamente alla fattispecie relativamente all'inesistenza del diritto di veduta a vantaggio dell'immobile del convenuto. In particolare, va rilevato che in nessun atto negoziale è previsto il diritto di aprire vedute nella facciata dell'attuale [REDACTED]. Infatti, la Convenzione del 29.3.1952, richiamata dal convenuto, non costituiva e non costituisce alcuna servitù di veduta a carico del fondo (il cortile) oggi di proprietà del [REDACTED] e a vantaggio dell'odierno [REDACTED] e, in particolare, del [REDACTED]. Come correttamente rilevato dal c.t.u., solo il punto 4 della predetta Convenzione si occupa delle parti degli immobili qui in contestazione, prevedendo che *"la società [REDACTED] [dante causa dell'attore] predisponesse uno spazio adibito a cavedio, realizzato secondo il Regolamento Edilizio e di Igiene della Città di Milano, al fine di <garantire il passaggio di luce ed aria nei locali di servizio e nei corridoi esistenti nel corpo di fabbrica facente parte del fabbricato di via [REDACTED] e in pianta racchiuso fra le lettere [REDACTED] le cui finestre hanno prospetto sul cortile di proprietà della Società [REDACTED] e in seguito la convenzione recita <... la soc. [REDACTED] destinerà a cavedio una parte dell'attuale cortile su cui*





prospettano dette finestre e precisamente quella che, senza impegno di misure, forme e dimensioni e a solo titolo indicativo è racchiusa in pianta fra le lettere [REDACTED]

Rileva, ancora, il c.t.u. che *“successivamente, nella ricostruzione degli edifici danneggiati, la Società [REDACTED] non ha realizzato tale cavedio, bensì ha lasciato libero tutto il cortile di pertinenza dello stabile di via [REDACTED] sul quale si affaccia il fronte dello stabile di [REDACTED] con le sue finestre, interessato dal presente procedimento”*. In pratica, solo se la [REDACTED] e suoi aventi causa avessero inteso edificare parte del cortile in oggetto avrebbero dovuto consentire il passaggio di luce e aria a beneficio dello stabile di via [REDACTED]. Quindi, la Convenzione aveva posto un onere e un limite alla [REDACTED] solo nell'ipotesi di costruzione/ricostruzione sull'area cortilizia; facoltà di ricostruzione/costruzione di cui né la [REDACTED] né gli aventi causa si sono avvalsi, avvantaggiando di fatto lo stabile confinante (di via [REDACTED] di un maggior afflusso di aria e di luce. Nulla, lo si ripete, ha previsto la Convenzione in ordine a servitù di veduta, in particolare in ordine all'asservimento del cortile a beneficio dell'edificio di via [REDACTED]. Tra l'altro, mancando la distanza legale minima per l'apertura delle vedute, la Convenzione avrebbe dovuto prevedere in modo esplicito, preciso e dettagliato anche la deroga (ammesso che potesse ritenersi legittima) alla distanza suddetta.

Le eccezioni sollevate dal convenuto appaiono, quindi, del tutto infondate.

E' indubbio che le due finestre nuove aperte dal convenuto costituiscano in toto violazione della distanza in materia di vedute e debbano essere chiuse, ripristinando la facciata nello stato anteriore all'intervento.

Illegittimo è anche l'ampliamento delle finestre preesistenti sulla stessa facciata, perché tale modifica ha necessariamente comportato un aggravamento della servitù di veduta a carico del fondo di proprietà condominiale, in violazione del divieto di cui all'art.1067 c.c.: *“Il proprietario del fondo dominante non può fare innovazioni che rendano più gravosa la condizione del fondo servente”*.

Relativamente alla domanda subordinata del convenuto va ricordato che *“In tema di luci e vedute, viola il principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato il giudice di merito che, adito allo scopo di sentir dichiarare l'illegittimità di alcune vedute aperte in una costruzione eretta in sopraelevazione, ne abbia imposto la regolarizzazione invece come "luci". Diversi sono infatti, i presupposti per l'una e l'altra disciplina, riguardando l'art. 905 cod. civ. le aperture che consentono di "inspicere" e di "prospicere", cioè di vedere ed affacciarsi verso il fondo del vicino, ed invece gli artt. 901 e 902 cod. civ. il diritto di praticare aperture in direzione di quello per attingere luce ed aria; così come diversi sono i rimedi, poiché l'inosservanza delle distanze dettate dall'art. 905 cod. civ. può essere eliminata soltanto dall'arretramento o chiusura delle vedute, mentre le prescrizioni sulle luci possono farsi rispettare attraverso la loro semplice regolarizzazione.”* (Cass. sent. N.2558/09).

Pertanto, la suddetta domanda subordinata deve essere rigettata e va ordinata la rimessione in pristino.

Il Condominio non ha fornito prova dei danni subiti in conseguenza dell'illegittima modifica della facciata da parte del convenuto: nelle conclusioni precisate l'attore ha sostanzialmente riportato le conclusioni iniziali, rimettendosi alla *“misura che si accerterà in corso di causa o che sarà ritenuta equa e di giustizia”*; peraltro, l'onere probatorio sul punto non può ritenersi assolto e a tale mancato assolvimento non può supplirsi con l'utilizzo di criteri equitativi, che sarebbero del tutto privi di qualunque base e, pertanto, arbitrari.

In ordine all'istanza di cancellazione avanzata dal Condominio ai sensi dell'art.89 c.p.c. relativamente a frasi contenute negli scritti difensivi della controparte va osservato che le frasi riportate nella



memoria ex art.183, 6° comma, n.3 del Condominio non appaiono eccedere i limiti della difesa e non sono in sé di contenuto offensivo: si parla di “confusa esposizione” con la quale la difesa dell’attore vorrebbe “cavalcare la tesi ...” e simili.

Ricorrono, invece, i presupposti per l’accoglimento della domanda di condanna del convenuto per responsabilità aggravata: come si è visto il [REDACTED] non aveva alcun diritto di aprire vedute o di ampliare quelle preesistenti, data l’assoluta mancanza della distanza minima prevista per legge; a ciò si aggiunga che anche il titolo di provenienza (la “Convenzione” sopra ricordata) non conteneva assolutamente alcuna previsione che, in qualche modo, potesse supportare le tesi del convenuto. Quest’ultimo ha, quindi, agito in giudizio, quanto meno, con colpa grave, essendo ben consapevole dell’infondatezza delle proprie “ragioni”. Il risarcimento relativo va equitativamente liquidato in € 5.000,00.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

1. Condanna [REDACTED] [REDACTED] a rimettere in pristino la facciata del [REDACTED] [REDACTED] per la parte in corrispondenza della sua proprietà e a confine con il cortile di proprietà del [REDACTED] in particolare provvedendo alla chiusura delle n.2 nuove vedute aperte nella facciata suddetta e a ripristinare nella precedente ampiezza le n.4 finestre preesistenti, illegittimamente ampliate in altezza. Finestre tutte esattamente individuate nella relazione del c.t.u. Ing. [REDACTED] in atti.
2. Fissa termine di gg. 120 dal deposito della presente sentenza per la rimessione in pristino da parte del convenuto.
3. Rigetta la domanda risarcitoria proposta dal Condominio.
4. Rigetta l’istanza di cancellazione avanzata dall’attore ai sensi dell’art.89 c.p.c.
5. Visto l’art.96 c.p.c. condanna [REDACTED] [REDACTED] a pagare al Condominio attore la somma di € 5.000,00.
6. Condanna, inoltre, il convenuto a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 497,00 per esborsi ed € 13.430,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge, nonché a rimborsare le spese di c.t.u. anticipate dal Condominio.

Milano 2 febbraio 2018.

Il Giudice  
Dott. Marco Manunta

