

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 27 ottobre 2021 | n. 16787

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 26 ottobre 2021

Integrale

**Condominio - Uso della cosa comune - Disciplina - Applicabilità della disciplina sulle distanze - Valutazioni del giudice di merito**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Fabiana Corbo

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 25295/2014 promossa da:

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. GA.BR. presso il cui studio è elettivamente domiciliato, giusta delega in atti

ATTORE

contro

(...) e (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. SA.SA. ((...)) elettivamente domiciliati in VIA (...) in ROMA presso il difensore, giusta delega in atti

CONVENUTI

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione, la sig.ra (...) conveniva in giudizio il (...) e (...), per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: "Piaccia all'Ill.mo Giudice adito, contrariis rejectis, così giudicare:

- "accertare e dichiarare che con il posizionamento della struttura in legno e della connessa tenda e della struttura grigliata soprastante il muro divisorio tra il terrazzo di proprietà di parte attrice e quello di parte convenuta, quest'ultima ha violato, ex artt. 873 e 907 c.c., le norme sulle distanze nelle costruzioni per quanto esattamente illustrato, dedotto ed eccepito nella superiore premessa;

- conseguentemente, ordinare alla parte convenuta la rimozione delle predette strutture ovvero il loro arretramento e/o la riduzione nel rispetto delle distanze nelle costruzioni, sempre per quanto illustrato, dedotto ed eccepito nella superiore premessa;

- per l'effetto, condannare parte convenuta al risarcimento dei danni quelli alla salute compresi, ex artt. 2043 e 2059 c.c., subiti e subendi dalla parte attrice al pagamento in suo favore della somma non inferiore ad Euro 5.200,00 ovvero in quella diversa misura che sarà precisata in corso di causa ovvero in quella diversa che ex art. 1226 c.c. sarà ritenuta equa e di giustizia. Vinte le spese di lite."

La (...) deduceva, a sostegno delle proprie pretese, che parte convenuta, proprietaria dell'appartamento confinante con quello dell'attrice, avrebbe eretto sul suo terrazzo, "separato dal quello della (...)" da un muro dell'altezza di metri 1,80", un infisso a strutture di legno non mobile composto da travi di legno di grandi dimensioni, per una altezza all'incirca di mt. 2,80 che si diparte dalla parete del suo appartamento e fissata sia alla stessa parete che al terrazzo con supporti, fissando su tale struttura (meglio: sulle sue guide laterali)

una tenda di materiale "verosimilmente plastico che rimane sempre aperta e copre pressoché per intero il suo terrazzo" (cfr. punti 2 e 3 della premessa dell'atto di citazione (...)). Detta "struttura lignea", che, secondo parte attrice, sarebbe stata installata in sua assenza e sottrarrebbe "al terrazzo della parte attrice aria e luce ed ostacola la veduta" (cfr. punti da 4 a 6 della premessa atto di citazione (...)); inoltre, sempre secondo la prospettazione attorea, il convenuto avrebbe posizionato, all'insaputa della (...), "sul muro divisorio una struttura grigliata di altezza pari a circa 40-50 cm circa, sottraendo ulteriormente aria e luce e veduta al terrazzo di parte attrice" (cfr. punto 7 della premessa dell'atto di citazione (...)); il tutto avrebbe "fatto nascere nella signora (...) una disaffezione verso il terrazzo", che avrebbe determinato nella stessa "una condizione di stato ansioso-depressivo" (cfr. punto 9 della premessa dell'atto di citazione (...)).

Instauratasi la lite, si costituiva il convenuto (...) eccependo il difetto di contraddittorio, contestando l'avversa domanda in fatto ed in diritto e chiedendone il rigetto. Alla prima udienza il Giudice ordinava l'integrazione del contraddittorio nei confronti dell'altra comproprietaria, (...), la quale si costituiva in giudizio contestando le istanze e le pretese di parte attrice.

La causa è stata istruita attraverso l'acquisizione della documentazione hic et inde prodotta e con l'espletamento di consulenza tecnica di ufficio. All'udienza del 2.7.2020, tenutasi nella forma della trattazione scritta, all'esito del deposito di note telematiche autorizzate, il giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per le memorie conclusive.

Tanto premesso, la domanda non può essere accolta per le ragioni di seguito esposte.

L'art. 907 c.c. si occupa di "distanza delle costruzioni dalle vedute" e vieta di costruire a distanza inferiore di tre metri dalle vedute dirette aperte sulla costruzione del fondo vicino.

La disposizione impiega espressamente il termine "costruzioni", a ben vedere, però, una tenda non può considerarsi tale. Tuttavia la citata norma, nella prevalente interpretazione estensiva della giurisprudenza, viene applicata anche a quei manufatti che per la loro morfologia possano, comunque, cagionare una lesione del diritto di veduta.

Le dimensioni di una tenda da sole ed il suo ingombro, spesso, sono tali da impedire il passaggio della luce ed ostruire la vista, pertanto è di agevole comprensione che la disciplina sulle distanze legali possa trovare applicazione in questo caso (Cass. 1598/1993).

Il costante orientamento giurisprudenziale in materia ritiene, infatti, operante l'art. 907 c.c. anche con riguardo ai singoli appartamenti ubicati in un edificio condominiale.

La disposizione codicistica sull'uso della cosa comune (art. 1102 c.c.), infatti, non deroga alle norme sulle distanze (Cass. 22092/2011). Nondimeno, in ambito condominiale, si ritiene che spetti al giudice di merito valutare, di volta in volta, se le norme in materia di distanze debbano essere osservate, dovendo egli tenere in considerazione la struttura dell'edificio, lo stato dei luoghi e i diritti spettanti ai singoli condomini, temperando gli interessi di più proprietari ai fini di una pacifica convivenza (Cass. 22838/2005; Cass. 682/1984). In questo senso, in merito alla tutela del diritto di veduta, viene richiesta una "valutazione circa l'idoneità dell'opera del vicino ad ostacolarne l'esercizio, valorizzando, in tale prospettiva, la finalità della norma, che è indubbiamente quella di assicurare al titolare del diritto una quantità sufficiente di aria e di luce ..." (Cass. Ord. 7269/2014).

Orbene, ciò che rileva nel caso di specie non è tanto la modalità di uso della tenda e il tempo che la stessa resta aperta (tale modalità non riguarda l'opera in sé, ma semmai una condotta che, in astratto, potrebbe essere considerata emulativa, laddove ricorresse la prova, non facile da raggiungere, dell'animus nocendi e della mancanza oggettività di utilità del proprietario che esercita una determinata attività, e, quindi, una domanda non azionata nel presente giudizio) quanto, piuttosto, l'effettiva idoneità del manufatto a ridurre la quantità di luce e aria di cui godeva l'immobile di parte attrice prima dell'installazione della tenda da parte del convenuto; è onere di parte attrice dimostrare tale idoneità ed anche l'incidenza in concreto dell'opera sotto il profilo della quantificazione della riduzione di luce e aria ai danni del proprio appartamento. Tale prova non è stata in alcun modo fornita e non poteva comunque rimettersi né alla c.t.u. (che è solo strumento di ausilio del giudice per interpretare allegazioni di natura tecnica fornite dalle parti) né alle richieste prove orali, non potendosi demandare alla valutazione soggettiva dei testi la prova di circostanze di natura tecnica ed oggettiva.

Parte attrice si limita, del resto, così come la perizia di parte da essa prodotta, ad affermare che la "pergotenda" installata dalla parte convenuta sul proprio immobile, così come le ulteriori opere, determinano una privazione/limitazione di aria e luce, non specifica in che modo (ad esempio su quale porzione dell'immobile ad esempio, si estenda l'ombra della "pergotenda", se si estende), e con quale intensità rispetto ai luoghi di causa e alla situazione quo ante.

Neanche dalla c.t.u. che ha comunque reso una descrizione dettagliata, anche fotografica, dei luoghi e delle opere (e che, tuttavia, si è soffermata su aspetti giuridici che compete solo al giudicante valutare arrestandosi, pertanto, in modo non condivisibile, alla qualificazione dell'opera come non rientrante nel concetto di "costruzione", secondo una impostazione formalistica ormai superata in giurisprudenza) sono emersi elementi concreti atti a sostenere la tesi attorea. Da nessuno dei documenti fotografici, infatti, si evince la proiezione di ombra sul terrazzo di parte attrice (cosa che è in ogni caso da escludere per la stessa allocazione orizzontale della tenda e per la presenza di un muro di confine alto 1,75 cm); dalle foto in atti, invece, emerge come la struttura del grigliato posto sul muro di

confine e l'ubicazione -come si è detto - orizzontale della tenda (anche quando è al massimo dell'estensione), priva di pannelli o tende laterali, consentano il passaggio di aria e non siano in grado in alcun modo di oscurare lo spazio esterno di cui gode la proprietà attorea.

Per queste ragioni la domanda non può essere accolta. Le spese, anche di c.t.u., seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

rigetta le domande attoree. Condanna parte attrice a sostenere in via definitiva le spese di c.t.u., come liquidate con separato provvedimento, e quelle di lite, che si liquidano in Euro 4.800,00 per compensi, oltre rimborso forfettario per spese generali al 15% ed i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Così deciso in Roma, il 26 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria il 27 ottobre 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 26 ottobre 2021

Massima redazionale

### **Condominio - Uso della cosa comune - Disciplina - Applicabilità della disciplina sulle distanze - Valutazioni del giudice di merito**

---

La disposizione codicistica sull'uso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., non deroga alle norme sulle distanze. In ambito condominiale, si ritiene che spetti al giudice di merito valutare, di volta in volta, se le norme in materia di distanze debbano essere osservate, dovendo egli tenere in considerazione la struttura dell'edificio, lo stato dei luoghi e i diritti spettanti ai singoli condomini, contemperando gli interessi di più proprietari ai fini di una pacifica convivenza.