

Trib. Firenze Sez. II, Sent., 08-09-2017

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE
Seconda sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maria Teresa Paternostro
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3257/2012 promossa da:

F.F., in proprio ed in qualità di amministratore del CONDOMINIO DI F., B. A. N. 38, con il patrocinio dell'avv. COMUZZI STEFANO, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore;

ATTORE

contro

M.C.S., con il patrocinio dell'avv. BRACCO LORENZO e dell'avv. PAOLA PICCI, elettivamente domiciliata presso lo studio dei difensori;

CONVENUTA

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

F.F., in qualità di proprietario di un'unità immobiliare facente parte del condominio di F., via B. A. n. 38, nonché in veste di amministratore del medesimo condominio, ha convenuto in giudizio M.C.S., proprietaria dell'immobile confinante, posto in via dell'A. n. 47, lamentando l'illegittima apertura da parte della stessa di una finestra che permetterebbe di affacciarsi sul tetto condominiale in violazione del disposto dell'art. 905 c.c. e delle N.T.A. del PRG del Comune di Firenze, che all'art. 5.2 vieterebbero la modifica dei prospetti degli edifici nel centro storico cittadino.

La S. costituendosi ha, in via preliminare, chiesto la sospensione del giudizio in attesa della definizione del procedimento amministrativo da lei promosso contro il provvedimento con cui il Comune di Firenze aveva accertato la difformità alle norme edilizio/urbanistiche dell'apertura in oggetto; ha quindi eccepito, in ordine alla legittimazione dell'attore, l'inammissibilità della domanda per violazione dell'art. 81 c.p.c.; nel merito, ha contestato la qualificazione della finestra come "veduta" allegando che il manufatto sarebbe corredato da un infisso con apertura "vasistas" esclusivamente verticale che impedirebbe l'affaccio sul fondo confinante; ha dedotto che non vi sarebbe alcuna lesione della privacy dei vicini in quanto la finestra in contestazione consentirebbe la sola visione della parte più alta della copertura condominiale, che è poi quanto già sarebbe possibile vedere attraverso la finestra preesistente, attigua a quella di nuova realizzazione, nonché dalle altre cinque finestre, di proprietà di terzi, che prospettano ugualmente sul tetto del condominio di via B. A. 38; ha infine eccepito l'inammissibilità dell'indagine sulla conformità urbanistica dell'intervento sollecitata con la domanda attorea, trattandosi di questione riservata alla sfera di cognizione del giudice amministrativo.

A seguito delle difese svolte dalla convenuta, l'attore, con la memoria ex art. 183, VI comma, n.1 c.p.c., dopo aver contestato le avverse deduzioni in punto di qualificazione dell'apertura, ha chiesto - "qualora le attuali caratteristiche della stessa così come descritte ex adverso in comparsa di risposta, configurassero la

fattispecie della luce" - la condanna della S. a provvedere alla sua regolarizzazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 902 c.c..

La causa, istruita mediante produzioni documentali e CTU, all'udienza del 20 aprile 2017 è stata trattenuta in decisione da questo g.i., sulle conclusioni delle parti come trascritte in epigrafe.

1. Preliminarmente, deve essere disattesa l'istanza di sospensione del giudizio sino alla definizione del processo amministrativo promosso dalla S. per l'annullamento del Provv. prot. (...) del 7 giugno 2012 con il quale il Comune di Firenze ha accertato la difformità alle norme edilizio/urbanistiche dell'apertura in oggetto ordinandone il ridimensionamento e la conformazione ai parametri di cui all'art. 901 c.c. (cfr. doc. 3 e 4 parte convenuta).

In materia, la giurisprudenza di legittimità ha espresso il condivisibile orientamento secondo cui "(...) non può escludersi, in via di principio, la sospensione necessaria del giudizio civile in presenza di un giudizio amministrativo, quando questo verta su un diritto soggettivo e la sua pronuncia conclusiva sia destinata a fare stato in altri giudizi. Però, qualora il giudice amministrativo sia chiamato a decidere su interessi legittimi (ossia, su situazioni giuridiche dalle quali, prima della loro tutela giurisdizionale, non possono derivare effetti costitutivi di diritti soggettivi), non v'è necessità di sospensione del giudizio civile, ancorchè connesso in qualche modo con quello amministrativo (...)" (cfr. ex plurimis, Cass. civ. Sez. I, 19-02-2000, n. 1907).

Nel caso di specie, è evidente che la decisione del giudice amministrativo sulla legittimità del provvedimento con cui il Comune di Firenze ha accertato la violazione da parte della S. delle norme edilizio-urbanistiche non costituisce affatto un antecedente logico-giuridico necessario ai fini della decisione della presente controversia nella quale è dedotta la lesione del diritto soggettivo (di proprietà) di parte attrice, laddove il g.a. è invece chiamato a decidere - senza che tale accertamento spieghi alcuna efficacia di giudicato in sede civile - sulla legittimità del provvedimento emanato dall'amministrazione comunale.

2. Parimenti infondata è l'eccezione relativa al difetto di legittimazione attiva del F., costituitosi in giudizio nella duplice veste di proprietario pro quota delle parti comuni e di amministratore del condominio di via B. A. n. 38. L'attore legittimamente ha promosso l'azione sia a tutela del proprio diritto soggettivo di comproprietà che a tutela del comune diritto dei condomini ricevendo a tal fine espresso mandato con la delibera assembleare autorizzativa del 10 ottobre 2011 (doc. 7 attore). La violazione lamentata si presenta invero astrattamente idonea a ledere l'interesse all'integrità del diritto sul bene comune, che fa capo sia al condominio che al singolo condomino, il quale, come noto, può provvedere direttamente ad agire in giudizio per esercitare atti conservativi in difesa dei beni comuni (cfr. ex plurimis Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 8479 del 06/08/1999).

Quanto poi al preteso difetto di prova circa la qualità di condomino e di amministratore del F., eccetto soltanto in sede di comparsa conclusionale, si osserva che, versandosi in ipotesi in cui oggetto della pretesa azionata è, non già il diretto e rigoroso accertamento della proprietà del fondo, bensì l'individuazione del titolare del bene rispetto al quale rileva la violazione denunciata, non occorre la prova rigorosa della proprietà, potendo il convincimento del giudice in ordine alla legittimazione alla pretesa ripristinatoria formarsi sulla base di qualsiasi elemento documentale e presuntivo sufficiente ad escludere un'erronea destinazione della tutela (cfr. Cass. Civ. Sez. 1 Sentenza n. 18841 del 26/09/2016). Nel caso di specie, la produzione in giudizio della delibera assembleare in cui sono menzionati i proprietari dei vari appartamenti costituenti il condominio di via B. A. n. 38, in uno con l'assenza di contestazioni specifiche e circostanziate al riguardo da parte della convenuta, vengono valutati elementi sufficienti per fornire incidentale dimostrazione della condizione soggettiva preliminare all'accoglimento della domanda.

3. Passando al merito dei fatti di causa, deve anzitutto procedersi alla qualificazione dell'apertura come veduta ovvero come luce.

Al riguardo, il tecnico incaricato dall'ufficio, cui è stato demandato il compito di descrivere le caratteristiche costruttive del manufatto in contestazione con particolare riferimento alle facoltà di prospicere e di inspicere sul fondo altrui, ha accertato che "L'apertura è di forma rettangolare e le dimensioni (...) sono di L. 115 cm x h. 110 cm con altezza dal pavimento interno di circa 105 cm. (...); E' chiusa da un serramento in ferro verniciato, ad un'unica anta in vetro trasparente, con sistema di apertura manuale del tipo a vasistas cioè con cerniere posizionate sul traverso inferiore, che permette la rotazione dell'anta sull'asse orizzontale inferiore, quindi verso il basso all'interno del locale; l'anta rimane bloccata in posizione verticale da due pomoli girevoli a catenaccio di chiusura sui due traversi laterali e una volta sbloccata la rotazione è limitata da appositi braccetti in metallo fino ad un angolo di circa 40; è previsto che i braccetti possano essere sganciati per consentire l'apertura completa dell'anta e consentirne le operazioni di pulizia ma essendo l'anta molto pesante è improbabile l'uso della stessa senza i detti bracci limitatori come anche, in generale è difficoltosa l'apertura per via dei due pomoli laterali (solitamente è un cricchetto sul montante superiore)".

In considerazione delle suddette caratteristiche, ritiene il Tribunale che l'apertura in oggetto debba essere qualificata come luce "irregolare".

L'orientamento giurisprudenziale richiamato dall'attore nei propri scritti difensivi, che individua l'elemento caratterizzante della veduta, rispetto alla luce, esclusivamente nella possibilità di avere attraverso di essa una visuale agevole sul fondo del vicino, non rispecchia quello che ad oggi può ormai ritenersi diritto vivente in seguito al principio, affermato dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 10615 del 28/11/1996 ed alla conforme giurisprudenza successiva (cfr. da ult. Cass. Civ. Sez. 6-2, Ordinanza n. 346 del 10/01/2017; Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 3924 del 29/02/2016), in base al quale per aversi veduta ai sensi dell'art. 900 c.c. è necessario che l'apertura consenta sia una comoda inspectio, e cioè la possibilità di vedere nel fondo del vicino senza l'uso di mezzi artificiali, sia una prospectio altrettanto comoda, che consiste nella possibilità di sporgere il capo e di guardare nelle diverse direzioni in modo agevole.

Nel caso di specie, come emerge dall'elaborato peritale (cfr. pag. 6 della relazione in atti), l'infilso a vasistas con cerniere posizionate sul traverso inferiore, di cui è corredata la finestra de qua, non consente, in condizioni di normalità, di sporgere il capo sul fondo del vicino né quando si trova in posizione aperta ma limitata dai braccetti metallici laterali - che non possono essere rimossi se non attraverso apposite e macchinose operazioni tecniche di smontaggio finalizzate alla pulizia della finestra - né quando è totalmente aperta.

Alla stregua delle considerazioni che precedono, non è configurabile la violazione delle distanze legali a norma dell'art. 905 c.c. che, come noto, trova applicazione soltanto in caso di vedute.

4. Ma la domanda avanzata in via principale, di chiusura dell'apertura, non può essere accolta neppure sulla scorta dell'ulteriore profilo di illegittimità dedotto dall'attore, sub specie di violazione dell'art. 5.2 delle NTA del PRG del Comune di Firenze (doc. 5 parte attrice). La tutela reale della riduzione in pristino, infatti, è accordata dall'art. 872 c.c. soltanto nell'ipotesi di violazione di regole urbanistiche concernenti le distanze tra costruzioni mentre negli altri casi, fatto salvo il potere conformativo dell'amministrazione, il privato, ove abbia subito un danno, può esperire dinanzi al giudice ordinario la sola azione risarcitoria, di natura obbligatoria.

5. A questo punto, chiarito che l'apertura in esame non può essere qualificata come veduta, va esaminata la richiesta di regolarizzazione della luce ai sensi dell'art. 902 c.c. avanzata in via subordinata da parte attrice.

Anzitutto, debbono essere respinti i rilievi di inammissibilità sollevati dalla convenuta in comparsa conclusionale sul presupposto che si tratti di domanda "nuova", tardivamente proposta in giudizio.

Va evidenziato al riguardo che nell'ambito dell'unica cornice processuale, identificata attraverso i medesimi elementi di fatto (realizzazione di un'apertura sul fondo vicino), il F., già nella prima memoria ex art. 183 c.p.c., ha integrato la richiesta di tutela in relazione alla diversa qualificazione dell'apertura compiuta dalla controparte nella comparsa di costituzione e risposta.

Il Tribunale ritiene che tale atteggiamento difensivo, lungi dall'incorrere nelle censure mosse dalla convenuta, ben si legittimi alla luce della distinzione tra mutatio ed emendatio libelli delineata dalle Sezioni Unite nella recente sentenza n. 12310 del 15/06/2015.

In tale pronuncia, la Suprema Corte - superando l'orientamento tradizionale secondo il quale sarebbero ammissibili solo le modificazioni della domanda introduttiva che non incidono né sulla causa petendi (ma solo sulla interpretazione o qualificazione giuridica del fatto costitutivo del diritto) né sul petitum (se non nel senso di meglio quantificarlo per renderlo più idoneo al concreto ed effettivo soddisfacimento della pretesa fatta valere) - ha osservato che "Ridurre la modificazione ammessa ad una sorta di precisazione o addirittura di mera diversa qualificazione giuridica del fatto costitutivo del diritto (...) significherebbe infatti, contro la lettera e la logica della norma, costringere la parte che abbia meglio messo a fuoco il proprio interesse e i propri intendimenti in relazione ad una determinata vicenda sostanziale - eventualmente anche grazie allo sviluppo dell'udienza di comparizione - a rinunciare alla domanda già proposta per proporre una nuova in un altro processo, in contrasto con i principi di conservazione degli atti e di economia processuale, ovvero a continuare il processo perseguendo un risultato non perfettamente rispondente ai propri desideri ed interessi, per poi eventualmente proporre una nuova domanda (con indubbio spreco di attività e risorse) dinanzi ad un altro giudice il quale dovrà conoscere della medesima vicenda, sia pure sotto aspetti in parte dissimili, con effetti incidenti negativamente (...)". Seguendo tale condivisibile ragionamento si è dunque affermato che "La modificazione della domanda ammessa ex art. 183 c.p.c. può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa (petitum e causa petendi)", sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali".

Nel caso di specie, non vi è alcun dubbio che la domanda di regolarizzazione sia connessa alla medesima ed originaria vicenda sostanziale, rappresentata dall'apertura realizzata dalla convenuta sulla parete contigua all'immobile di parte attrice; allo stesso modo, la domanda non si è andata ad aggiungere a quella avanzata in citazione essendo stata formulata in via meramente subordinata, né tantomeno ha leso il diritto di difesa della convenuta che, anzi, non solo, costituendosi in giudizio, ha prospettato essa stessa trattarsi di luce ma si è pure dichiarata disponibile ad adottare gli accorgimenti tecnici necessari al fine di garantire il diritto di parte attrice "in relazione alla domanda proposta in via di ipotesi" (cfr. memoria ex art. 183 sesto comma n. 2 c.p.c. e doc. 11 ad essa allegato).

Tanto premesso, nel merito la domanda risulta fondata.

L'apertura in esame presenta invero caratteristiche divergenti da quelle stabilite dall'art. 901 c.c. in quanto, come accertato dal CTU, non è munita di inferriata e dista dal pavimento interno circa 105 cm. mentre l'art. 901 c.1 n. 2 c.c. prevede che la luce debba avere il lato inferiore ad un'altezza non minore di due metri dal pavimento, così da impedire, ad una persona di normale statura la visione del fondo del vicino.

Tali accorgimenti sono stati, peraltro, già imposti dall'amministrazione comunale con il Prov. del 7 giugno 2012 prot. n. (...) (doc. 3 convenuta) impugnato dalla convenuta, che non ha ancora ottemperato alle relative prescrizioni.

In conclusione, la domanda avanzata in via subordinata deve essere accolta e, di conseguenza, la convenuta deve essere condannata a regolarizzare l'apertura in contestazione conformemente alle prescrizioni di cui l'art. 901 c.c. ovvero a dotarla di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in

metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati, nonché a rialzarne il lato inferiore in modo che risulti ad un'altezza non minore di due metri dal pavimento.

6. Va accolta altresì la domanda di rimborso delle spese sostenute per l'incarico professionale conferito all'Arch. B.F. di cui al progetto di notula prodotto in atti (cfr. doc. 10 al fascicolo parte attrice) trattandosi di prestazione professionale, non contestata né nell'an né nella congruità della somma richiesta, riferibile ai fatti di causa, connessa causalmente alle accertate violazioni e non superflua tenuto conto della natura tecnica della controversia.

7. Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo con applicazione dei parametri medi adeguatamente ridotti tenuto conto del valore della causa e dell'assenza di particolari questioni di fatto e di diritto.

Analogamente, debbono essere poste a carico della S., che vi ha dato causa, le spese per l'assistenza legale in sede di mediazione obbligatoria (cfr. doc.ti 8 e 9 ali. fascicolo parte attrice), che vengono liquidate in Euro 1.200,00 per compensi ed in Euro 422,40 per esborsi (Euro 374,40 + Euro 48,00: cfr. doc. 11 fascicolo parte attrice), oltre IVA e CAP di legge.

Infine, le spese di CTU, già liquidate da questo g.i. con separato decreto depositato in data 15 aprile 2016, vanno poste definitivamente a carico della convenuta soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale di Firenze, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e/o assorbita, in accoglimento della domanda proposta in subordine, così provvede:

- accertatane la natura di luce irregolare, condanna la convenuta, M.C.S., a rendere l'apertura oggetto di causa conforme alle prescrizioni di cui all'art. 901 c.c. dotandola di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati, nonché provvedendo a rialzarne il lato inferiore in modo che risulti ad un'altezza non minore di due metri dal pavimento;
- condanna la convenuta, M.C.S., a versare alla parte attrice la somma di Euro 1.258,40 a titolo di spese tecniche sostenute ai fini del giudizio;
- condanna la convenuta, M.C.S., a rifondere alla parte attrice le spese di lite che liquida in Euro 5.500,00 per compensi ed in Euro 471,87 per esborsi, oltre spese forfettarie 15%, IVA e CAP di legge;
- condanna la convenuta, M.C.S., a rimborsare alla parte attrice le spese di mediazione obbligatoria, liquidate in Euro 1.200,00 per compensi ed in Euro 422,40 per esborsi, oltre IVA e CAP di legge;
- pone definitivamente le spese di CTU, come già liquidate in corso di causa con separato decreto depositato in data 15 aprile 2016, a carico della convenuta, M.C.S..

Così deciso in Firenze, il 7 settembre 2017

Depositata in Cancelleria il 8 settembre 2017