



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI NAPOLI
SECONDA SEZIONE CIVILE

in persona dei magistrati:

dott.ssa Rosaria Papa	presidente
dott. Sergio Gallo	consigliere est.
dott.ssa Maria Teresa Onorato	consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile, in grado d'appello, N.R.G. 3006/2022, promossa da:

- [REDACTED] [REDACTED] cf. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] cf.
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Avellino, alla via [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] dalla quale sono rappresenti
e difesi, giusta procura in atti

APPELLANTI

contro

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] cf.
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Avella (AV), al [REDACTED]
[REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] dal quale sono
rappresentati e difesi, giusta procura in atti

APPELLATI

avverso la sentenza n. 1023/2022, depositata il 31.05.2022, pronunciata dal Tribunale
di Avellino



RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Avverso la sentenza n. 1023/2022, depositata il 31.05.2022, con la quale il Tribunale di Avellino aveva rigettato la domanda attorea, [REDACTED] e [REDACTED] hanno proposto appello deducendo a sostegno tre motivi.

2. Si sono costituiti in giudizio [REDACTED] e hanno chiesto il rigetto dell'appello, nonché la condanna degli appellanti ai sensi dell'art. 96 c.p.c. e alle spese di lite del presente grado.

3. Non è stato acquisito il fascicolo del giudizio di primo grado ma in atti vi è il fascicolo telematico di primo grado e comunque la documentazione in atti consente la definizione del giudizio e non è stata svolta attività istruttoria.

4. Va ora, per ragioni di comodità, brevemente illustrato il tema centrale della vertenza.

[REDACTED] agivano in giudizio innanzi al Tribunale di Avellino chiedendo di accertare e dichiarare che la struttura metallica realizzata da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietari dell'appartamento sito al primo piano del fabbricato sito in Sperone, (AV) alla Via [REDACTED] era stata realizzata in violazione della disciplina sulle distanze legali di cui agli artt. 873 e 907 c.c. nonché degli artt. 1120 e 1122 c.c. e dei regolamenti locali, lamentando la riduzione del valore economico della propria unità immobiliare.

Gli attori, asserendo di essere proprietari dal 2003 di un appartamento posto al secondo piano del predetto fabbricato, giusto atto per notar [REDACTED] [REDACTED] del 12.12.2003, registrato 19.12.2003 al n. 1503/1T, deducevano che i convenuti avevano realizzato sul terrazzo all'altezza del primo piano una struttura composta da una copertura in lamiera del tipo grecata, ancorata alla parete (in comunione) e alle travi in modo permanente, con aggetto di circa cm. 80 dalla facciata del fabbricato e correndo lungo tutta la lunghezza della terrazza, dotata peraltro di grondaia, si da escluderne la natura meramente temporanea e censurandone i molteplici pregiudizi da essa originatisi.



Si costituivano [REDACTED] eccependo l'inammissibilità e/o improcedibilità della domanda e, nel merito, l'infondatezza della medesima stante il consenso prestato dagli attori alla realizzazione della struttura, ossia della pergotenda retrattile in sostituzione delle vecchie tende da sole a braccio.

Istruita la causa, espletata consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale rigettava la domanda, condannando parte attrice al pagamento delle spese di lite.

Il Giudice di prime cure, aderendo alla relazione peritale, ha ritenuto che non sussisteva, a seguito dell'opera realizzata dai convenuti, alcuna limitazione frontale alla veduta né una riduzione della circolazione dell'aria.

Il primo giudice accertava peraltro solo una limitazione della possibilità di veduta a piombo, già compromessa dalla maggiore estensione del terrazzo sottostante più esteso del balcone soprastante ma, sempre secondo il primo giudice, tale limitazione era legittima, in ragione del contemperamento tra diritto alla riservatezza della proprietà sottostante e diritto di veduta vantato dalla parte attrice.

Quanto, poi, al decoro architettonico il tribunale affermava che le peculiarità intrinseche accertate nonché la natura di arredo non impattante e apprezzabile in termini di appariscenza, escludevano apprezzabili alterazioni del decoro e dell'armonia del fabbricato, non potendo causare alcun deprezzamento economico, né dell'intero stabile né delle singole unità immobiliari in esso comprese.

5. Va esaminata la preliminare eccezione d'inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342 cpc sollevata dagli appellati.

5.1. L'eccezione è priva di pregio.

L'atto di gravame, così come formulato, soddisfa il requisito formale prescritto dal novellato art. 342 c.p.c., essendo stati chiaramente individuati i motivi di appello ed i capi della sentenza sottoposti ad impugnazione, nonché illustrata la diversa ricostruzione dei fatti prospettata dall'appellante: infatti, la parte appellante è riuscita a fornire alla Corte un quadro completo delle proprie doglianze sì da permettere il raffronto immediato fra le motivazioni della sentenza impugnata e le motivazioni



addotte con l'atto di appello, d'altronde, a conferma di quanto si sta sostenendo, parte appellata ha avuto modo di difendersi compiutamente come emerge dalla sua comparsa di costituzione nella quale affronta criticamente, punto su punto, la questione agitata dalla controparte.

6. Superabile la censura circa la inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c., per avere, in tesi, omesso gli appellanti di indicare le modifiche delle parti della sentenza oggetto di impugnativa.

All'uopo la Corte osserva che l'atto di gravame è sorretto da una adeguata e corretta impostazione, dato che risultano bene esplicitate le parti della decisione attinte dagli specifici motivi di gravame, opportunamente evidenziate tramite il richiamo testuale dei passaggi della motivazione censurati.

7. Con il primo motivo, gli appellanti censurano la nullità della sentenza per vizio di motivazione nonché omesso esame su fatti decisivi per il giudizio.

Parte appellante lamenta omessa pronuncia in merito all'eccezione di nullità della CTU avanzata in primo grado, dedotta sia nelle osservazioni tecniche di parte che negli scritti difensivi successivi al deposito della relazione peritale.

In particolare, il vizio originario va rinvenuto nella descrizione del fabbricato, ove l'ausiliario del giudice prende in esame l'intero corpo di fabbrica coinvolgendo anche la porzione di fabbricato adiacente che, fisicamente, formalmente e giuridicamente, è totalmente estranea e avulsa dal condominio in cui è collocato il manufatto *de quo*. Accomunando forzatamente i due corpi di fabbrica, il consulente tecnico d'ufficio si è discostato dall'oggetto dell'incarico conferito, inglobando nel proprio elaborato peritale un fabbricato del tutto estraneo al giudizio, come evidenziato dalle medesime foto allegate alla relazione tecnica d'ufficio.

Il giudice di prime cure ha erroneamente posto a fondamento della propria decisione unicamente il progetto peritale definitivo, benché già contestato dagli attori. Peraltro, gli odierni appellanti sostengono di aver richiesto e ottenuto dall'ufficio tecnico del Comune di Sperone una certificazione attestante la diversità o meno dei due fabbricati,



ritenuta dalla medesima Amministrazione evincibile *icu oculi*, dovendo distinguersi il Fabbricato A e Fabbricato B, solo quest'ultimo (catastalmente individuato nella p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] del foglio 1) oggetto di causa, nonché della concessione in variante n. 19 del 28.02.2012.

In definitiva, la nullità della sentenza discende dal recepimento della relazione peritale viziata, sia per la violazione del perimetro d'indagine conferito, sia per l'errato accertamento delle altezze della struttura realizzata dagli attuali appellati.

7.1. Con il secondo motivo, gli appellanti lamentano la nullità della sentenza per erronea motivazione e la violazione degli artt. 907 c.c. e 873 c.c.

Il Tribunale, in violazione della disciplina delle distanze delle costruzioni dalle vedute di cui all'art. 907 c.c. e della sua interpretazione ad opera della maggioritaria giurisprudenza di legittimità, che riconosce al singolo condomino il diritto di veduta in appiombato, incomprimibile per esigenze di riservatezza, e il conseguente diritto di opporsi alla costruzione pregiudizievole di altro condomino, ha erroneamente ritenuto legittima la limitazione della veduta subita dagli allora attori, contemperando la loro posizione con il diritto alla riservatezza ed alla libera fruizione della proprietà sottostante.

Parte appellante deduce che nel caso di specie la violazione legislativa, presupposto per la rimozione delle opere, discende, nei fatti, dalla lesione permanente della visuale del proprietario del piano superiore, giacché la struttura realizzata dai convenuti presenta i requisiti di stabilità e consistenza, avendo una superficie di ben oltre 20 mq e una altezza di mq 2,80, ed è fissata al suolo mediante piastre metalliche ed ancorata al muro della facciata condominiale mediante profili di alluminio con piastre e tirafondi.

Peraltro, l'elaborato peritale posto a fondamento della decisione impegnata, ha disconosciuto elementi invece accertati dal consulente tecnico di parte, secondo cui a completamento della struttura vi è una pensilina in lamiera di alluminio sagomata con oggetto sulla facciata di circa cm 75, fissata alle travi mediante viti e scossalina di rifinitura ancorata alla parete della facciata, risultando, quest'ultima, quasi aderente



agli intradossi dei balconi da cui dista appena cm 5, postulando la totale illegittimità del manufatto, realizzato dagli odierni appellati in violazione del predetto art. 907 c.c.

Le osservazioni mosse dal tecnico di parte hanno evidenziato, inoltre, il pregiudizio arrecato all'igiene degli edifici, lesivo in modo precipuo della ratio sottesa alla disciplina delle distanze tra le costruzioni.

7.2. Con il terzo motivo, gli appellanti invocano la nullità della sentenza per violazione degli artt. 1120 e 1122 c.c. ed alterazione dell'estetica del fabbricato.

In particolare, non si ritengono condivisibili le risultanze peritali, giacché il manufatto oggetto di causa non solo ha ridotto il diritto di affaccio e di veduta dal balcone di proprietà degli attori, in violazione delle distanze previste dal codice civile, ma ha anche leso il decoro architettonico e l'aspetto armonico della facciata dell'intero stabile condominiale.

Gli appellanti sostengono che a tali conclusioni il consulente tecnico sia pervenuto soprattutto in ragione dell'esame del fabbricato in stato grezzo, non oggetto di causa, visto che una struttura come la pergotenda installata dai convenuti, oggi appellati, sul proprio terrazzo non comporta un'apprezzabile alterazione del decoro ovvero un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico, anche della sola parte di fabbricato ultimata e interessata dall'installazione.

7.3. I tre motivi di gravame, per la loro evidente connessione in punto di diritto e di fatto, possono essere scrutinati unitariamente.

La Corte preliminarmente in applicazione del principio cd. della ragione più liquida - che, imponendo un approccio interpretativo con la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica, consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'art. 276 cod. proc. civ., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzata dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario



esaminare previamente le altre (Cassazione civile sez. VI, 28/05/2014, n. 12002; cfr. anche Cass. civ. Sez. Unite, 08-05-2014, n. 9936, nonché, di recente, Cass. ord. n. 363/2019) - ritiene che il secondo motivo di gravame sia fondato con conseguente accoglimento dell'appello.

Il rigoroso rispetto della distanza che deve intercorrere tra vedute e altre costruzioni, imposto dall'art. 907 c.c., spiega i suoi effetti anche in tema di servitù di veduta in appiombato.

Tenuto conto delle peculiarità che connotano la proprietà esclusiva degli immobili all'interno del condominio, il Giudice di legittimità rileva che (Cass. n. 955/2013) *“il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombato fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino ... che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto”*.

Del pari, in conformità al principio granitico in forza del quale *“le vedute implicano il diritto ad una zona di rispetto che si estende per tre metri in direzione orizzontale dalla parte più esterna della veduta e per tre metri in verticale rispetto al piano corrispondente alla soglia della medesima, ogni costruzione che venga a ricadere in questa zona è illegale e va rimossa”* (Cassazione 4608/2012; 4389/2009; 15381/2001; 5390/1999), nel caso di specie, la legittimità della struttura realizzata dagli appellanti va sindacata tanto con riferimento alle distanze legali, quanto al diritto di servitù di veduta in appiombato.

Dalla documentazione in atti, benchè si desuma che il manufatto, assimilabile a una c.d. pergotenda, risulti costruito a una distanza inferiore a tre metri dallo sporto dei balconcini (distanza da 5- min. a 12 cm - max), il consulente tecnico d'ufficio ha ritenuto che *“non sia tale da ledere l'esercizio del diritto di veduta da parte degli attori proprietari dell'abitazione ad essa soprastante”* stante *“l'idoneità dell'opera a garantire dai balconcini (vedute) direttamente soprastanti, al pari delle due tende da sole a braccio preesistenti, sia il diritto di veduta frontale, laterale ed obliqua verso la strada, sia il cd. diritto di veduta “appiombato” sul fondo sottostante (terrazzo)”*.



Invero, il materiale fotografico allegato in atti attesta il significativo mutamento dello stato dei luoghi, di talchè deve condividersi l'esito cui è pervenuto l'accertamento del consulente tecnico di parte, che *“dal raffronto tecnico-funzionale tra tenda e struttura portante, basandosi su parametri oggettivi, non confutabili e non opinabili (dimensioni, peso e geometrie)”* individua correttamente la seconda come l'opera principale su cui incentrare la controversia di cui è causa.

Peraltro, dall'analisi tecnica delle modalità di realizzazione del manufatto, può desumersi l'infondatezza dell'assunto del CTU recepito dal Tribunale, secondo cui è assicurato per il carattere retrattile delle tende è preservata la finalità della disciplina delle distanze legali, giacché *“gli elementi costitutivi della stessa ancorati alla facciata del fabbricato (la trave a muro, le cinque travi ortogonali) e/o fissati in maniera stabile e definitiva alle membrature stesse (la pensilina con aggetto di cm 75 dalla facciata) rendono inaccessibili alcune parti comuni (facciata) e privata (intradosso e superfici laterali dei parapetti dei due balconi al secondo piano), pertanto pregiudicando l'eventuale esecuzione di opere manutentive e probabilmente anche straordinarie, a meno di non rimuovere preventivamente l'intera struttura”* causando potenzialmente rischi di infiltrazioni di acqua piovana, deterioramento della superficie muraria, rapido degrado della facciata comune, nonché pericoli per la sicurezza del secondo piano.

Inoltre *“la pronunciata pensilina fissata stabilmente al muro e alle travi metalliche, diventa ricettacolo di polvere, di sporcizia, posatoio di volatili, ma anche di crescita di erbacce, in quanto pur essendo al muro con tirafondi, non risulta perfettamente aderente alla superficie dell'intonaco, creando così delle sacche che nel tempo di riempiranno di polvere, terriccio portato dal vento e acqua diventando terreno fertile per l'insorgere di vegetazione indesiderata”*.

Dalle osservazioni richiamate si desume, con evidenza, la molteplicità dei profili di criticità e tensione tra fattispecie concreta e prescrizioni normative, sicché non può condividersi l'esito del bilanciamento dei contrapposti interessi coinvolti, cui è pervenuto il Tribunale.



Tale convincimento assume portata dirimente, dal momento che già sul piano esegetico, la consolidata giurisprudenza di legittimità (di recente Cass. n. 5732/2019) nega 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, in quanto luce ed aria assicurano l’igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita (conf. ex multis Cass. n. 7269/2014; Cass. n. 1261/1997)*”.

L’opera realizzata lede, dunque, il diritto di servitù di veduta in appiombio, da cui discende la necessità di assicurare che la veduta verso il basso, ossia verso la base dell’edificio, non soffra illegittime limitazioni.

A tal fine, l’area semantica desumibile dal concetto di “costruzione”, rimanda all’opera destinata per la sua funzione a permanere nel tempo, cionondimeno il carattere precario non esclude l’idoneità a costituire turbativa del possesso della veduta esercitata dal titolare del diritto (Cass. 21501/2007).

Orbene, dai rilievi istruttori ivi richiamati, emerge con evidenza che l’opera realizzata dagli appellati sia dotata di stabilità e consistenza tali da ostacolare l’esercizio della veduta.

In conclusione gli appellati [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietari dell’appartamento sito al primo piano del fabbricato in sito in Sperone, (AV) alla Via [REDACTED], vanno condannati alla rimozione della pergotenda realizzata sul terrazzo dell’appartamento al primo piano e composta da una copertura in lamiera del tipo grecata, ancorata alla parete e alle travi in modo permanente, con oggetto di circa cm 80 dalla facciata del fabbricato e che corre lungo tutta la lunghezza della terrazza, dotata peraltro di grondaia.

8. La riforma della sentenza comporta una nuova regolamentazione delle spese ivi comprese quelle di consulenza tecnica di ufficio di primo grado.

La totale soccombenza degli appellati comporta la loro condanna al pagamento delle spese del doppio grado; la relativa liquidazione viene eseguita in dispositivo alla luce



dei parametri di cui al regolamento emanato con il D.M. 10 marzo 2014 n. 55 e succ. modif. e con attribuzione all'avv. [REDACTED] dichiaratasi antistataria.

Gli appellati, infine, vanno condannati alla restituzione delle somme eventualmente già percepite in esito al giudizio di primo grado ed in particolare quelle già riscosse dall'avv. [REDACTED] (euro 6.663,52=) dichiaratosi procuratore antistatario dell'appellato (cfr. all'uopo il costante orientamento del Giudice di legittimità in materia e da ultimo Cass. 9280/2019) nonché al pagamento delle spese di consulenza tecnica di ufficio di primo grado.

9. La domanda di condanna degli appellati ex art. 96 cpc risulta assorbita dall'accoglimento del gravame.

P.Q.M.

La Corte d'appello di Napoli, 2^a sezione civile, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, sull'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza n. 1023/2022, depositata il 31.05.2022, pronunciata dal Tribunale di Avellino, così definitivamente provvede:

a) accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, condanna gli appellati [REDACTED] proprietari dell'appartamento sito al primo piano del fabbricato in sito in Sperone, (AV) alla [REDACTED] alla rimozione della pergotenda realizzata sul terrazzo dell'appartamento al primo piano e composta da una copertura in lamiera del tipo grecata, ancorata alla parete e alle travi in modo permanente, con oggetto di circa cm 80 dalla facciata del fabbricato e che corre lungo tutta la lunghezza della terrazza, dotata di grondaia;

b) condanna [REDACTED] a pagare in solido a [REDACTED] e [REDACTED] in solido, le spese del doppio grado che si liquidano per il primo grado in euro 98,00= per spese ed euro 2.552,00= per compensi professionali e per il secondo grado in euro 147,00= per spese ed euro 1.923,00= per compensi professionali, oltre il 15% per rimborso spese forfettarie ed oneri accessori e con attribuzione all'avv. [REDACTED] dichiaratasi antistataria;



c) condanna [REDACTED] a pagare in solido le spese di consulenza tecnica di ufficio di primo grado;

d) gli appellati, infine, vanno condannati alla restituzione delle somme eventualmente già percepite in esito al giudizio di primo grado nonché l'avv. [REDACTED] [REDACTED] alla restituzione di quanto percepito (euro 6.663,52=) in esito alla sentenza di primo grado quale procuratore antistatario.

Così deciso in Napoli, il 12 aprile 2023

Il consigliere est.

dott. Sergio Gallo

Il presidente

dott.ssa Rosaria Papa

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt. 1, lett. s, 21 e 24 D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35, co. I, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.

