COMMENTO ALL’ORDINANZA N. 14477 DEL 28-1-2018 DEL TRIBUNALE DI GENOVA IN MATERIA DI VIOLAZIONE DEL DIRITTO DI VEDUTA

La sentenza in epigrafe affronta un’interessante problematica in materia di violazione del diritto di veduta.

Una condomina è titolare di una servitù di veduta su un fondo di un altro condomino.

Il fondo dominante è una scala all’aperto e quello servente un cortile.

Il fatto che la servitù venga esercitata da una scala non ha creato particolari problemi ai giudici, che ne hanno riconosciuto l’esistenza (anche perché essa era titolata, cioè contenuta in un atto notarile).

La condomina non ha avuto ragione perché il Tribunale di Genova, in sede di reclamo, ha ritenuto che la costruzione di una soletta e di un pilastrino in cemento sul fondo servente non fossero tali da ledere il diritto di servitù.

Secondo la sentenza “*integrano molestie rilevanti ai fini dell’accoglimento dell’azione di manutenzione di cui all’art. 1170 c.c. solo quei comportamenti che abbiano un* ***congruo ed apprezzabile contenuto di disturbo del possesso altrui*** *e denotino di per sé una pretesa dell’agente in contrasto con la posizione del possessore, così da rendere impossibile, gravoso oppure notevolmente difficoltoso l’estrinsecarsi di tale posizione. Sono, pertanto, esclusi quei comportamenti che, come quelli oggetto della presente causa, siano compatibili con il potere di fatto, non compromettendolo, né limitandolo apprezzabilmente”*.

L’ordinanza è stata basata sul richiamo ad alcune sentenze della Suprema Corte, tra le quali Cass. n. 1743/2005 che così recita: “*Ebbene, posto che per costante giurisprudenza di legittimità (tra le tante Cass. N. 10819/2001) non ogni modifica apportata da un terzo alla situazione oggettiva in cui si sostanzia il possesso costituisce spoglio o turbativa* ***essendo sempre necessario che tale modifica comprometta in modo giuridicamente apprezzabile l'esercizio del possesso*** *(principio affermato in relazione alla costruzione di un muro comportante riduzione di un'area destinata a servitù di passaggio,senza,che però ne risultasse impedito il transito anche veicolare), non è chi non veda come, con apprezzamento di fatto non solo completo ed esauriente ma altresì sorretto da motivazione adeguata, esente da vizi logici e da errori giuridici e come tale insindacabile nell'attuale sede, il Tribunale tarantino ha escluso la individuazione nella condotta del Carro,con riferimento alla rampa di accesso al fondo, le caratteristiche dello spoglio o della molestia possessoria.*”

Nello stesso senso Cass. n. 11036/2003: “*In base agli accertamenti peritali e alle prove testimoniali il Tribunale ha escluso che la situazione dei luoghi fosse stata immutata dalla controparte in modo tale da modificare, restringere, recare pregiudizio o modificare* ***apprezzabilmente*** *l'esercizio del legittimo possesso altrui. L'elemento quantitativo, pure citato nella sentenza impugnata, non costituisce, da solo, la "ratio" della sentenza, ma va ad integrare le ben più ampie valutazioni svolte circa la carenza, nel comportamento del Butteri, di un* ***apprezzabile*** *contenuto di disturbo del possesso altrui e non aveva reso ne più gravoso né notevolmente difficoltoso l'estrinsecarsi della posizione del possessore*”.

Il difensore della condomina titolare del diritto di servitù aveva però citato Cass. n. 955/2013 secondo la quale: “*A tal riguardo, si è anche precisato (Cass., 31 maggio 2011, n. 12033) che "l'obbligo di costruire a non meno di tre metri dalle vedute dirette aperte nella costruzione esistente sul fondo vicino, di cui**all'art. 907 c.c.**, ha* ***natura assoluta*** *e va osservato anche quando l'erigenda costruzione non sia tale da impedire di fatto l'esercizio della veduta mentre una valutazione circa l'idoneità dell'opera ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo soltanto quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione in senso tecnico".*

Nello stesso senso, ma ancor più esplicativa, Cass. n. 12033/2011: “*L'art. 907 cod. civ.**, che vieta di costruire a distanza inferiore di tre metri dalle vedute dirette aperte sulla costruzione del fondo finitimo, pone un* ***divieto assoluto****, la cui violazione si realizza in forza del mero fatto che la costruzione è a distanza inferiore a quella stabilita,* ***a prescindere da ogni valutazione in concreto se essa sia o meno idonea ad impedire o ad ostacolare l'esercizio della veduta*** *(Cass. n. 11199 del 2000; Cass. n. 12299 del 1997). La norma codicistica infatti enuclea in favore del titolare della veduta un diritto perfetto al rispetto della distanza legale da parte della costruzione del vicino, senza introdurre ulteriori condizioni. La soddisfazione di tale diritto non può rimanere pertanto condizionata dalle caratteristiche dell'opera eretta dal vicino, una volta che essa abbia i caratteri della costruzione in senso proprio, così come previsto dalla norma, che usa il termine "fabbricare", da cui è enucleabile il sostantivo "fabbricato" o "costruzione". Non divergono da tale principio le pronunce di questa Corte - richiamate nel ricorso - che, in determinati casi, ai fini della tutela del diritto di veduta, richiedono 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 e di consentirgli la ispectio e la prospectio nel fondo altrui (Cass. n. 5764 del 2004; Cass. n. 1598 del 1993****). La lettura di tali decisioni dimostra che tale valutazione è ritenuta necessaria non in tutti i casi, ma soltanto laddove l'opera eseguita non integri un fabbricato in senso tecnico e proprio, ma un manufatto diverso (quale ad esempio una rete plastificata o una recinzione in telo),******non costituente costruzione in senso tecnico, pur nell'accezione molto ampia accolta dalla giurisprudenza****. Con riferimento a tali manufatti si sostiene che essi, ai fini della tutela del diritto di veduta, appaiono assimilabili al fabbricato soltanto a condizione che effettivamente ne ostacolino l'esercizio.* ***Per contro, queste stesso orientamento conferma che nel caso in cui l'opera abbia le caratteristiche di costruzione in senso proprio tale accertamento non è necessario.***

E’ evidente come l’ordinanza abbia sbagliato nel decidere, essendo un piastrino e una soletta in cemento senz’altro definibili come “costruzioni” in senso tecnico-giuridico.

Ed infatti secondo la giurisprudenza: “*ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze legali di origine codicistica o prescritte dagli strumenti urbanistici in funzione integrativa della disciplina privatistica, la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio ma* ***si estende a qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità, ed immobilizzazione al suolo****, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera.*”. (Ex plurimis, Cass. 13389/2011)