
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Attore soccombente: condanna alle spese di giudizio in favore dei convenuti e dei terzi chiamati

Gli attori soccombenti devono essere condannati al pagamento delle spese di giudizio (da liquidarsi in dispositivo ex D.M. 55/2014) non soltanto in favore dei convenuti costituiti, ma anche dei terzi chiamati costituiti, qualora la loro vocatio in ius si sia resa necessaria in relazione alle domande di parte attrice.

Tribunale di Prato, sentenza del 20.4.2015, n. 509

...omissis...

A sostegno delle spiegate domande gli attori esponevano di essere proprietari di un immobile sito in Prato con accesso diretto da Via xxxxxxxx nonché da via xxxxxa n. xxxxxxxx passando attraverso una corte a comune con gli altri confinanti individuata al xxxx per quanto riguarda il solo Be. Ma., di essere altresì xxxxx fondo ad uso artigianale posto in Prato alla Via xxxxxxxx 223 NCEU foglio di mappa nxxxx, già di proprietà di Vixxxa. e confinante con la proprietà degli attori, era oggetto di un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di tre unità immobiliari per

civile abitazione, in esito al quale tre luci irregolari che originariamente insistevano sia su porzioni di terreno di proprietà degli attori che sul vicolo a comune erano trasformate, in particolare due in finestre con violazione dei parametri di cui all'art. 901 n.1 e 2 c.c., (proprietà xxxxxx.) e la terza era divenuta una portafinestra di accesso ad un balcone di nuova edificazione, che consentiva l'affaccio sulla sottostante proprietà degli attori, in violazione delle distanze legali, (proprietà xxxx.); che la trasformazione di tutte e tre le aperture già esistenti sul prospetto dell'immobile e la creazione di nuove aperture era avvenuta in violazione dell'art. 51 comma 2 lett. A del regolamento edilizio del Comune di Prato. Deducevano ancora gli attori che la ristrutturazione dell'immobile de quo aveva comportato anche la creazione di 3 nuove finestre sul cortile interno privato di cui essi erano comproprietari (proprietà xxxxx.). Tanto premesso gli attori chiedevano la riduzione delle luci irregolari insistenti sul vicolo di loro proprietà nelle forme prescritta dall'art. 901 c.c. nei confronti degli attuali proprietari dell'immobile xxx., agivano in negatoria servitutis nei confronti di xxxx xxxxxxxxxx per ottenere una pronuncia di demolizione e rimozione del balcone di nuova edificazione e della portafinestra, nonché la chiusura delle finestre di nuova creazione insistenti su una porzione della corte interna identificata al foglio di mappa n. 23 part. 694 di proprietà degli attori.

Si costituivano i convenuti, ad eccezione di xxx. i quali nelle rispettive comparse di costituzione contestavano la fondatezza delle domande degli attori e chiedevano di essere autorizzati alla chiamata in causa della impresa edile Mxxxxxxx, loro dante causa e costruttrice degli immobili per essere da questa tenuti indenne nonché spiegando in ipotesi di accoglimento della domanda attorea, nei confronti della terza chiamata domanda riconvenzionale di risoluzione dei rispettivi contratti di compravendita e/o di riduzione del prezzo di vendita e di risarcimento del danno.

Si costituiva la terza xxxxx con comparsa in cui contestava la fondatezza delle domande di parte attrice nonché dei convenuti nei propri confronti, chiedeva altresì di essere autorizzata alla chiamata in causa di xxxxx.- già convenuto- in qualità di suo dante causa e del geometra xx. progettista e direttore dei lavori, per essere da questi tenuto indenne in ipotesi di accoglimento delle domande proposte nei propri confronti.

Non si costituiva il terzo chiamato Geometra xxxxxx, pertanto all'udienza dell'8.6.2010 ne veniva dichiarata la contumacia.

La causa, istruita attraverso produzioni documentali e ctu, era trattenuta in decisione all'udienza di precisazione delle conclusioni del 13.1.2015, con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Preliminarmente va dichiarata la contumacia della convenuta xxxx., non costituitasi pur ritualmente evocata in giudizio.

Nel merito le domande degli attori sono infondate e pertanto vanno rigettate. Dagli atti di causa e dalle risultanze della consulenza tecnica espletata, risulta che con atto di compravendita del 2 maggio 2006 a rogito del notaio Galdo di Prato n. 99807 xxxxxxxxxx. alienava xxx srl il fabbricato ad uso artigianale ubicato nel Comune di Prato xxxxx 223, xxx; l'impresa eseguiva opere di ristrutturazione necessarie per la trasformazione del fabbricato in tre unità immobiliari sulla base della D.I.A depositata presso il Comune di Prato dal medesimo xxxxx. e sui progetti allegati e redatti dal geometra Pxxx.; una volta terminati i lavori la impresa edile Mxxsrl alienava con separati atti di

compravendita le unità abitative realizzate a Vixxxx. (rispettivamente nudo proprietario ed usufruttuaria del bene identificato catastalmente al foglio di xxxxx. 2), xxxx Mxx. (bene identificato catastalmente al foglio xxxxxxx.4) ed a xxxxxxx (bene identificato aperture sono di pertinenza dell'appartamento di proprietà xx. e, come già evidenziato, si affacciano sulla corte risultata essere in comune, e lo stesso per quanto attiene alla finestra ed alla porta finestra realizzate sul medesimo prospetto e di pertinenza dell'appartamento di proprietà Goxxxxx

Le descritte aperture, poiché realizzate sulla corte comune e non di esclusiva proprietà degli attori, rientrano nell'alveo applicativo dell'art. 1102 c.c. in relazione al quale la Corte di Cassazione in diverse e recenti pronunce ha statuito che "L'apertura di una finestra sul cortile comune rientra tra i poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c. considerato che i cortili comuni assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce al cortile comune, di affacciarsi sullo stesso senza incontrare le limitazioni prescritte in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva, con la conseguenza che l'indagine del giudice do merito deve essere indirizzata a verificare esclusivamente se l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti stabiliti dal citato art. 1102 c.c. e quindi se non sia alterata la destinazione e sia consentito il pari uso degli altri condomini" (Cass. 13874/2010).

In base alla disciplina di cui all'art. 1102 c.c., comma 1 - secondo cui ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune, sempre che non ne alteri la destinazione e non ne impedisca il pari uso agli altri comunisti - l'apertura di finestre costituisce espressione delle facoltà che il comunista può esercitare in relazione alla destinazione dei cortili comuni, in quanto essi hanno la finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti: il che evidentemente postula il rapporto di accessorietà tra il fabbricato, nel quale siano aperte le vedute, e il cortile comune, che del primo costituisce pertinenza "(Cass. 23.02.2015 n. 3510 - Cass. 54/2014 secondo la quale "Come afferma la dottrina più autorevole e anche la giurisprudenza di questa Corte, in tema di condominio negli edifici, la costituzione di balconi e pensili sul cortile comune è consentita al singolo condominio, purché, ai sensi dell'art. 1102 c.c. non risulti alterata la destinazione del bene comune, non pregiudichi la stabilità ed il decoro architettonico dell'edificio e non diminuisca sensibilmente la fruizione di area e luce per i proprietari dei piani inferiori).

Nel caso di specie quindi non viene il rilievo l'art. 901 c.c. come invocato dall'attore sul presupposto, rivelatosi non veritiero, della proprietà esclusiva della corte comune; per le medesime ragione l'actio negatoria servitutis spiegata dagli attori è destituita di fondamento

Con riferimento poi alla domanda spiegata nei confronti dei convenuti Mo. - Sa., si osserva come, in base alle risultanze della perizia, suffragate dalla documentazione esaminata e prodotta in giudizio, sul prospetto laterale dell'immobile identificato al foglio di mappa 23 part. 578 dalla perizia, che si affaccia sul passo a comune tra le varie proprietà corrispondente alla particella 560 sub 501, prima della ristrutturazione era presente una finestra non apribile con vetri satinati che è rimasta, anche dopo la ristrutturazione del bene, dotata di inferriata che non consente l'affaccio; nella parte che affaccia sulla corte identificata da particella 560 sub 500, l'originaria finestra parzialmente apribile e con vetri satinati è sostanzialmente conservata con una finestra dotata di

inferriata che impedisce anche in questo caso l'affaccio. I descritti interventi non hanno quindi comportato alcuna modifica sostanziale delle aperture preesistenti, dal momento che quelle attuali continuano a non consentire l'affaccio e sono dotate di vetri satinati come da documentazione fotografica allegata alla perizia.

Dagli accertamenti tecnici compiuti è emerso inoltre come l'intervento di ristrutturazione eseguito dalla xxx ha modificato la sagoma degli edifici né la distanza fra i fabbricati, ed è stato eseguito nel rispetto della normativa edilizia applicabile e dei progetti depositati alla dia. Anche la domanda proposta nei confronti dei convenuti xxxxx. deve quindi essere rigettata.

Gli attori, in quanto soccombenti devono essere condannati al pagamento delle spese di giudizio - come liquidate in dispositivo ex D.M. 55/2014 in base al valore indeterminato della controversia ed all'assenza di attività istruttoria diversa dalla ctu - non soltanto in favore dei convenuti costituiti ma anche dei terzi chiamati costituiti, dal momento che la loro vocatio in ius si è resa necessaria in relazione alle domande di parte attrice (Cass. sez. III sent. n. 22234/2014).

Le spese di ctu, già liquidate in corso di causa vanno poste definitivamente a carico di parte attrice

p.q.m.

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

1. dichiara la contumacia di xxxxxx
2. rigetta le domande di parte attrice
3. condanna gli attori in solido fra loro a rimborsare ai convenuti xxxxxx. Ge. le spese di giudizio o che si liquidano in xxx per esborsi, in E 5534,00 per compensi professionali, oltre il 15% per spese generali ex art. 2 D.M. 55/2014, iva e cap come per legge e spese di CTP come documentate;
4. condanna gli attori in solido fra loro a rimborsare ai convenuti xxxxxx anche quale terzo chiamato e xxx. le spese di giudizio che si liquidano per ciascuno di essi in E 5534,00 per compensi professionali, oltre il 15% per spese generali ex art. 2 D.M. 55/2014, iva e cap come per legge e spese di CTP come documentate;
5. condanna gli attori in solido fra loro a rimborsare alla xxxxxx srl le spese di giudizio che si liquidano per ciascuno di essi in E 5534,00 per compensi professionali, oltre il 15% per spese generali ex art. 2 D.M. 55/2014, iva e cap come per legge e spese di CTP come documentate;
6. pone definitivamente a carico degli attori le spese di ctu già liquidate con separato provvedimento.