

594

R.G. 2353/2001

Dep. 2293

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA - Sezione II° Civile

Composta dai Sigg.:

Dr. Vittorio ROSSI	Presidente
Dr. Federico CAVALIERE	Consigliere
Dr. Leonardo TANTULLI	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa in appello con citazione notificata il 17.12.2001

da:

FONTANA ADRIANO

col Proc. pi. dom. ri. in Venezia-Mestre Avv. ti Raffaele Bucci e Daniele Chimello per mandato in citazione d'appello

appellante

contro:

ZANDONELLA DANIELA o REMC, eredi di De Candido Amalia

col Proc. dom. in Venezia-Mestre Avv. Alberto Pagnossin

per mandato in comparsa di costituzione e appello incidentale

594/05  
 2353  
 1489  
 574  
 12 APR 2002  
 V. CALABRITTO  
 LEGAL

appellati-appellanti incidentali

Oggetto: Riforma della sentenza

18.12.2000/12.03.2001 del Tribunale di Belluno

In punto: violazione distanze legali

Causa decisa il 16.11.2004


CONCLUSIONI:

Il Procuratore dell'Appellante ha concluso:

In parziale riforma ed annullamento della sentenza n. 224/2001 del Tribunale di Belluno, sezione stralcio, voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello così pronunciarsi:

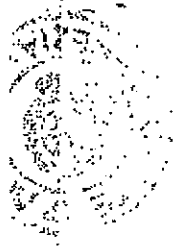
- respingere la domanda di eliminazione/rimozione ex adverso formulata, con riferimento a tutte le vedute, gli sporti, i balconi e quant'altro affacciati sul mappale comune n. 271, in quanto, in via preliminare di rito a. è pronunzia resa ultrapetita, senza previa ed espressa domanda di parte; nel merito, in via subordinata b. perché quelle opere costituiscono normale esplicitazione del diritto di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1182 c.c.;

- in ogni caso, con riferimento al mapp. 271 (di proprietà comune), respingere la domanda di demolizione dello sporto del tetto, aggettante su entrambi i mappali (quello di proprietà attorea



esclusiva e quello condominiale), quantomeno perché lo stesso non costituisce opera assoggetta alla normativa in materia di distanze;

- spese di entrambi i gradi di giudizio interamente rifuse.



In via istruttoria, si insiste per la riconvocazione del CTS a chiarimenti, giusta richiesta effettuata in primo grado, in sede di precisazione delle conclusioni all'udienza del 15.03.2000, che a sua volta, richiama le deduzioni di cui al foglio allegato a verbale all'udienza del 12.05.1993.


Il Procuratore degli Appellati ha concluso:

Chiedono in via principale .

Il rigetto dell'appello proposto dal sig. Fontana e, per l'effetto, la conferma della sentenza impugnata, quanto meno nei capi impugnati dall'appellante.

Vittoria di spese, diritti ed onorari.

In via incidentale:



La riforma della sentenza n. 224/2001 resa dalla sezione stralcio del Tribunale di Belluno in data 18 dicembre 2000 e depositata il 12 marzo 2001 sul capo relativo alla compensazione delle spese di giudizio e, per l'effetto, alla condanna del sig.

Fontana Adriano al pagamento delle spese di lite, diritti, onorari e spese vive, del primo grado di giudizio, oltre che quelle del presente grado d'appello.

In via istruttoria

Ci si oppone alla richiesta di integrazione della consulenza tecnica e ciò per i motivi di cui in narrativa.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata il 10.10.1989 la signora Amalia De Candido, assumendo che il sig. Adriano Fontana nell'eseguire la costruzione della propria casa sul terreno contraddistinto dal foglio 30, mapp. 384 nel Comune di Santo Stefano di Cadore aveva sconfinato sul contiguo terreno di proprietà di essa attrice a mapp. 271 dello stesso foglio, occupandolo parzialmente con porzione dell'edificio e aprendo sulla parete vedute e poggiali a distanza inferiore a quella legale ed aveva inoltre costruito una fossa biologica a servizio dello stabile su altra porzione di fondo di proprietà di essa attrice, contraddistinto con il mapp. 388, conveniva il predetto sig. Adriano Fontana dinanzi al Tribunale di Belluno per sentirlo condannare alla eliminazione delle opere

in violazione delle distanze legali e della proprietà altrui nonché al pagamento dell'indennizzo per l'accessione invertita.

Il convenuto resisteva alle domande contestandone la fondatezza.

È seguito di istruzione documentale e con l'ausilio della disposta CTU con sentenza in data 18.12.2000/12.03.2001 l'adito Tribunale, dichiarata improponibile, perché nuova, la domanda di demolizione del fabbricato eretto dal convenuto con sconfinamento sul mappale 271, rigettate conseguentemente le domande di rimozione del marciapiede e della pavimentazione in porfido, parti integranti dell'edificio, nonché della cisterna per gasolio, interrata nel terreno in comproprietà nel rispetto dell'art. 1102 c.c., condannava il convenuto ad eliminare a propria cura e spese entro un anno dal passaggio in giudicato della sentenza le vedute, i balconi e gli sporti indicati nella planimetria "Allegato 2/A" al supplemento di CTU depositata in data 22.02.1993 con i colori rosso, arancione, azzurro, giallo e rosa e a rimuovere entro lo stesso termine la fossa biologica e la recinzione sconfinanti o eretti sul mapp. 398, autorizzando

altrimenti l'attrice a provvedervi a spese del  
convenuto e compensava tra le parti le spese del  
giudizio in relazione alla particolarità della  
fattispecie e all'accoglimento solo parziale delle  
domande attoree.

Con citazione notificata il 17.12.2001 il sig.  
Adriano Fontana interponeva appello avverso la  
degnata sentenza chiedendone la parziale riforma  
con il rigetto della domanda avente ad oggetto la  
eliminazione o rimozione di vedute, sporti,  
balconi e quant'altro affaccianti sui mappali n.  
271 e 388.

Al gravame resistevano i signori Daniela e Remo  
Zandonella, quali eredi di Amalia De Candido, i  
quali, con appello incidentale, chiedevano la  
condanna dell'appellante alla rifusione delle  
spese del giudizio di primo grado.

Sulle conclusioni in epigrafe trascritte la causa  
è stata trattenuta in decisione all'odierna  
udienza di discussione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo l'appellante denuncia come  
affetta da vizio di ultrapetizione ed erronea la  
statuizione di condanna ad eliminare vedute,  
sporti e quant'altro anche con riferimento al

mappale n. 271, in comproprietà tra le parti, sui rilievi che siffatta domanda era stata proposta dall'attrice soltanto nelle ultime conclusioni ed egli aveva rifiutato esplicitamente il contraddittorio e che la circostanza che egli abbia aperto delle vedute sul suo fabbrico esclusivo o costruito terrazze e sporti facendoli aggettare al di sopra della strada condominiale, nella quale si risolve il mapp. 271, "altro non costituisce se non un utilizzo particolare della cosa comune (recte, del suo spazio anche sovrastante), sempre consentito, se non priva gli altri condomini della possibilità di farne parimenti uso" (Cass., 21.06.1993, n. 6850).

Le esposte doglianze sono prive di fondamento.

Innanzitutto già nell'atto di citazione introduttivo del giudizio l'attrice correlava al terreno contraddistinto al NCT del fg. 30 mn. 271 la violazione delle distanze dalla stessa lamentata.

Inoltre nel foglio allegato al verbale d'udienza del 06.10.1993 l'attrice già chiedeva, tra altro, "condannarsi il convenuto a demolire a proprie spese tutti i balconi sporgenti sulla proprietà o comproprietà della sig.ra De Candido Alba Amalia,

tutti quelli posti a distanza inferiore a quella legale nonché lo sporto del tutto sporgente, siccome evidenziati con i colori blu, giallo e fucsia nell'allegato 1/A al supplemento di perizia dd. 03.02.1993 del CTU geom. Martuscelli" e il procuratore del convenuto si limitava a precisare le conclusioni per quest'ultimo senza contestazioni di sorta su pretese novità delle conclusioni.

Nel merito la circostanza che il mapp. 271 sia in comproprietà tra le parti (ed un terzo non in causa) non è sufficiente ad attribuire al predetto mappale una destinazione di servizio alla utilità dei fondi in proprietà esclusiva delle parti e la circostanza, non desumibile neppure dalla obiettiva situazione dei luoghi, caratterizzata dalla costruzione a ridosso, se non con invasione, del mappale comune 271 ad opera del solo appellante, non è stata da quest'ultimo altrimenti provata.

Onde la creazione di servitù in danno della proprietà comune non può certamente trovare legittimazione attraverso il ricorso alla facoltà di utilizzo della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c..



con il secondo e con il terzo motivo l'appellante rispettivamente rileva che i terrazzini del suo edificio, aggettanti per appena m. 1,10 ed alti da terra ben oltre tre metri e a maggior ragione lo sporto del tetto, non contrastando concrete possibilità di utilizzazione da parte dell'attrice dello spazio aereo sovrastante il fondo vicino ricadono nel dettato dell'art. 840, 2° c. cod. civ. secondo il quale "il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o tale altezza nello spazio sovrastante che, egli non abbia interesse ad escluderle" ed evidenzia che gli sporti del tetto, in quanto parte terminale della copertura, inglobante la canalizzazione di gronda, con funzione meramente di rifinitura e priva di incidenza volumetrica sono estranei alla funzione di costruzione.

Il primo degli enunciati motivi, con esclusione degli sporti del tetto, non può essere condiviso.

E' evidente, infatti, che l'interesse considerato dall'art. 840, 2° c. cod. civ. non si esaurisce nella possibilità del proprietario del suolo sovrastato di edificare a propria volta, bensì coinvolge l'ampia gamma di usufruibilità del suolo

con la quale a giudizio di questa Corte confliggono l'invasione dello spazio aereo sovrastante e la costruzione a distanza inferiore da quella legale di aggetti calpestabili dal proprietario confinante.

Per contro gli sporti del tetto, in quanto elementi di finitura del tetto e nel caso di specie di dimensioni modeste, si sottraggono alla disciplina relativa alla distanza tra edifici e rispetto ad essi soltanto ~~va~~ parzialmente riformata la sentenza impugnata.

La necessità di provvedere anche sulle spese del giudizio di primo grado assorbe l'appello incidentale sul punto proposto dagli appellati.

L'esito complessivo del giudizio rende equa l'integrale compensazione tra le parti delle spese di entrambi i gradi.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sulla causa di cui in epigrafe, disattesa ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione, in parziale accoglimento dell'appello proposto da Adriano Fontana e in parziale riforma della sentenza in data 18.12.2000/12.03.2001 resa inter partes dal Tribunale di Belluno, che conferma nel resto,

oggetto la domanda dell'attrice relativa agli  
spesi del processo;

conviene irrimediabilmente compensare tra le parti le  
spese di entrambi i gradi del giudizio.

Venezia, 16.10.2004

Il Consigliere est.

Il Presidente

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

DECRETATO IN CAMERA

12 APR. 2005

IL CAVALIERE GIULIO DI  
(Dr. Marco Antonio)

12 APR. 2005

*Relasate ad Uso Ricors  
Cassa nuova*

*[Handwritten signature]*

100

100