



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di appello di Bari / sezione 1^a civile, riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------|
| 1. dott. Michele Prencipe | - | Presidente relatore |
| 2. dott. Emma Manzionna | - | Consigliere |
| 3. dott. Alessandra Piliego | - | Consigliere |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

definitiva nel procedimento ex artt. 392 e ss. c.p.c. iscritto nel Registro Generale degli affari civili contenziosi per l'anno 2022 sotto il numero d'ordine 602,

TRA

Parte_1 elettivamente domiciliato in Bari alla via Abate Gimma n. 8 presso lo studio dell'avv. Parte_2 da cui è rappresentato e difeso in virtù di mandato in calce all'atto di citazione in riassunzione ex art. 83 comma 3^o penultimo e ultimo periodo c.p.c.,

– attore in riassunzione –

E

Controparte_1 e Controparte_2 elettivamente domiciliati in Bari alla via Dante n. 211 presso lo studio dell'avv. Parte_3, da cui sono rappresentati e difesi in virtù di mandato in calce alla comparsa di costituzione depositata in data 06/09/2022,

– convenuti in riassunzione –

Controparte_3 e Controparte_4 rappresentati e difesi dagli avv.^{ti} Felice Cuocci e Domenico Maldarelli, anche disgiuntamente, ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo in Trani alla via delle Crociate n. 43 in virtù di mandato depositato in data 11/04/2023,

– convenuti in riassunzione –

Controparte_5 contumace,

– convenuta in riassunzione –

CP_6 nella sua qualità di avente causa di Controparte_5

per atto tra vivi a titolo particolare, in proprio ex art. 86 c.p.c.,

– *convenuta in riassunzione* –

Con provvedimento in data 18/02/2025, pronunciato all'esito di udienza in pari data sostituita dal deposito di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., la Corte, preso atto che le parti costituite avevano precisato le conclusioni, come da note inviate telematicamente, riservava la causa per la decisione, all'esito della scadenza dei termini assegnati alle parti per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica ai sensi del combinato disposto degli artt. 352 comma 1° e 190 comma 1° c.p.c.

I. SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I.A. IL GIUDIZIO DI PRIMO GRADO (PROC. N. 4019/1998 R.G.).

I.A.1. La posizione di Parte_1 .

Parte_1 con atto di citazione in data 15/12/1998 ritualmente notificato, conveniva Controparte_5 Controparte_7 e CP_8 [...] (rispettivamente quali usufruttuaria e nudi proprietari dell'unità immobiliare sita al primo piano del fabbricato sito in Ruvo di Puglia avente accesso dalla via Schiavi n. 10¹), Controparte_1 e Controparte_2 (quali proprietari dell'unità immobiliare sita al secondo piano del medesimo fabbricato, giusta atto pubblico di compravendita in data 23/12/1992), CP_3 [...] e Controparte_4 (quali proprietari della restante parte di detto fabbricato) dinanzi al Tribunale di Trani, all'udienza del giorno 22/03/1999, per sentir accogliere le seguenti conclusioni: 1) ordinare l'eliminazione di tutte le vedute oblique e dirette prospicienti ed inspicienti la proprietà di lui attore ed aperte sul muro di confine del fabbricato dei convenuti (che delimitava il cortile scoperto con accesso dalla via Schiavi n. 12) nonché della gronda e del canale di scarico così denegando ogni servitù; 2) disporre la regolarizzazione, secondo il disposto di legge, delle luci che si aprivano verso il fondo di lui attore; 3) risarcire lui attore di tutti i danni conseguiti e conseguendi anche in dipendenza di

¹ dal successivo atto pubblico di compravendita stipulato in data 03/04/2015 tra Controparte_5 e CP_6 (prodotto da quest'ultima) emerge (v. art. 4), per quel che può ancora interessare (v. *infra*): che, in forza dell'atto pubblico di compravendita in data 02/03/1991, Controparte_5 era nuda proprietaria ed i suoi genitori Controparte_7 e Controparte_8 erano usufruttuari; che, in seguito, vi era stato il consolidamento della nuda proprietà con l'usufrutto per effetto del decesso di CP_7 [...] (usufruttuario) in data 02/02/2006 e di Controparte_8 (usufruttuaria) in data 16/10/2012 (N.d.E.).

sospensione o ritardi nei lavori di ripristino e ristrutturazione del fabbricato di lui attore, da liquidarsi, ove non provati, secondo equità; 4) condannare i convenuti alla rifusione, in favore di lui attore, delle spese processuali.

I.A.2. La posizione di Controparte_1 e Controparte_2

Controparte_1 e Controparte_2 con comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale depositata in data 01/03/1999, si opponevano all'accoglimento delle domande proposte dal Pt_1 spiegavano domande riconvenzionali, deducendo: che la situazione delle vedute prospicienti l'atrio scoperto interno era anteriore di circa un ventennio all'acquisto dell'immobile; che, nel caso di mancato accertamento della preesistenza ultraventennale della situazione attuale, comunque preesisteva da oltre un ventennio un diritto di veduta a favore dell'unità immobiliare di secondo piano ed a carico dell'atrio di proprietà dell'attore in base all'*inspectio* e alla *prospectio* originariamente esercitabili attraverso la preesistente finestra unitamente alla luce regolare pure preesistente da oltre un ventennio; che altrettanto era a dirsi per la gronda ed il canale di scarico dell'acqua piovana e per le luci, che preesistevano da oltre un ventennio; che le luci condominiali, ove irregolari, potevano essere regolarizzate in modo tale da conservarle; che, in caso di accoglimento della domanda attorea, i convenuti Controparte_3 e Controparte_4 propri danti causa, erano obbligati a tenere indenni loro comparenti e a risarcire i danni proporzionalmente alla riduzione del prezzo di acquisto conseguente alla riduzione del godimento dell'immobile ex art. 1489 c.c. Pertanto, chiedevano al Tribunale di Trani di voler accogliere le seguenti conclusioni: 1) dichiarare acquisito per usucapione il diritto di servitù di veduta attraverso le opere all'attualità esistenti e precipuamente a mezzo delle due vedute che si affacciavano sul lato in questione a favore dell'appartamento di proprietà di loro convenuti ed a carico del fondo urbano di proprietà dell'attore; 2) in via subordinata, nel caso di mancato accertamento della preesistenza ultraventennale della situazione esistente all'attualità, accertare e dichiarare, nei confronti dell'attore Parte_1 nonché dei convenuti CP_3 [...] e Controparte_4 (danti causa di loro convenuti/attori in riconvenzionale), l'esistenza da oltre un ventennio del diritto reale di servitù di veduta a favore dell'unità immobiliare di secondo piano ed a carico dell'atrio

interno di proprietà dell'attore esercitato attraverso opere apparenti costituite quantomeno da originaria veduta che consentiva nella sua originaria collocazione la *prospectio* e l'*inspectio*, spiegandosi correlativamente, sempre in via subordinata, domanda intesa al ripristino delle originarie modalità di esercizio della servitù di veduta attraverso la finestra preesistente unitamente alla luce regolare pure preesistente da oltre un ventennio; 3) del pari, in ordine alla gronda ed al canale di scarico dell'acqua piovana, unitamente alle vedute condominiali, ovvero alle luci, trattandosi di opere ultraventennali preesistenti, accertare e dichiarare l'avvenuto acquisto per usucapione del diritto di tenere dette vedute e canalizzazioni a distanza non regolamentare (qualora accertata giudizialmente la violazione delle distanze di legge); 4) in via ulteriormente subordinata, quanto alle luci condominiali che si aprivano verso il fondo dell'attore *Pt_1* [...], essere autorizzati alla regolarizzazione (qualora accertata giudizialmente l'irregolarità) in modo da conservarle; 5) nell'ipotesi di accoglimento dell'avversa *actio negatoria servitutis*, condannare i convenuti [...] *Controparte_3* e *Controparte_4* a tenere indenni loro convenuti/attori in riconvenzionale dalle conseguenze dell'eventuale denegato accoglimento della domanda attorea, altresì condannando *Controparte_3* e *CP_4* [...] al risarcimento dei danni nella misura processualmente a determinarsi unitamente alla proporzionale riduzione del prezzo di acquisto conseguente alla restrizione del godimento dell'immobile acquistato, ravvisandosi l'ipotesi di cui all'art. 1489 c.c.

I.A.3. La posizione di *Controparte_3* e *Controparte_4* .

Controparte_3 e *Controparte_4* con comparsa di risposta depositata in data 25/03/1999, si opponevano sia all'accoglimento delle domande principali proposte dell'attore *Parte_1* sia all'accoglimento della domanda riconvenzionale 'trasversale' proposta dai convenuti [...] *CP_1* e *Controparte_2* deducendo: che "lo stato dei luoghi risale a diversi secoli", cioè da quando era stato edificato l'immobile o erano ubicati gli alloggi di tutti i convenuti, come risultante dalle fotografie e dalla pianta del 2° piano che si esibivano (da cui emergevano sia la presenza di un balcone con affaccio sul cortile dell'attore sia la presenza di altra veduta), sicché la parete non era cieca, come sostenuto invece dall'attore *Parte_1* che tale

situazione secolare aveva determinato la costituzione di servitù per il carattere apparente delle stesse a carico della proprietà confinante, all'attualità del Pt_1 anche con riferimento alla gronda che convogliava le acque pluviali. Pertanto, chiedevano al Tribunale di Trani di voler accogliere le seguenti conclusioni: 1) rigettare le avverse istanze; 2) condannare l'attore alla rifusione di spese, diritti ed onorari, da distrarsi in favore dei procuratori anticipatari.

I.A.4. La posizione di Controparte_5 Controparte_9 e CP_8 [...] .

Controparte_10 Controparte_9 e Controparte_8 non si costituivano in giudizio, rimanendo contumaci.

I.A.5. Il thema decidendum.

Il G.I., con ordinanza pronunciata all'udienza del giorno 25/03/1999, ai sensi dell'art. 180 c.p.c. (nel testo vigente *ratione temporis*) rinviava la causa in prima trattazione all'udienza del giorno 10/06/1999, assegnando termine ai convenuti per proporre le eccezioni in senso stretto e termine a tutte le parti per comunicazioni di comparse; con successiva ordinanza pronunciata all'udienza del giorno 10/06/1999, il G.I. rinviava la causa all'udienza del giorno 04/11/1999 per i provvedimenti di cui all'art. 184 c.p.c., assegnando alle parti i termini di cui all'art. 183 comma 5° c.p.c. (nel testo vigente *ratione temporis*) per la definizione del *thema decidendum*.

I convenuti CP_11 depositavano memoria ex art. 183 comma 5° c.p.c. in data 10/07/1999.

L'attore Pt_1 depositava memoria di replica ex art. 183 comma 5° c.p.c. in data 24/09/1999.

I.A.6. Il thema probandum.

Con ordinanza pronunciata all'udienza del giorno 04/11/1999, il G.I. rinviava la causa all'udienza del giorno 24/02/2000, assegnando alle parti, ai sensi dell'art. 184 comma 1° periodo secondo c.p.c., il termine del 15/12/1999 per la produzione di documenti e l'indicazione di nuovi mezzi di prova e il successivo termine del 15/01/2000 per l'eventuale indicazione di prova contraria.

I convenuti/attori in riconvenzionale Controparte_11 in data 15/12/1999, depositavano memoria ex art. 184 c.p.c., chiedendo ammettersi l'interrogatorio formale di tutti gli altri convenuti e prova testimoniale a mezzo di Testimone_1 ,

CP_12 , Tes_2 , Testimone_3 Testimone_4 , [...] Tes_5 Controparte_13 sui fatti dedotti nei quattro capitoli articolati nella memoria nonché disporsi c.t.u.

L'attore Pt_1 in data 14/01/2000, depositava memoria ex art. 184 c.p.c., opponendosi alle richieste istruttorie dei convenuti Controparte_11 e chiedendo ammettersi prova testimoniale contraria a mezzo dei testi Tes_6 [...] Testimone_7 Testimone_8 , Testimone_9 , Testimone_10 , Testimone_11 Tes_12 Tes_13 sui fatti dedotti nei capitoli terzo e quarto della memoria.

I convenuti Controparte_3 e Controparte_4 non depositavano memorie istruttorie (*idem*, ovviamente, i convenuti contumaci CP_5 [...] Controparte_7 e Controparte_8).

I.A.7. L'istruttoria.

Con ordinanza in data 18-19/04/2000 il G.I., riservato ogni altro provvedimento, disponeva c.t.u., all'uopo nominando l'ing. Persona_1 il quale, ricevuto ritualmente l'incarico all'udienza del giorno 08/03/2001, depositava il proprio elaborato scritto in data 09/08/2001.

Con successiva ordinanza in data 20-22/07/2002 il G.I. provvedeva sulle richieste istruttorie avanzate dai convenuti/attori in riconvenzionale CP_11 e dall'attore/convenuto in riconvenzionale Pt_1 on le memorie ex art. 184 c.p.c., ammettendo sia l'interrogatorio formale degli altri convenuti e la prova testimoniale proposti dai convenuti Controparte_11 con la memoria depositata il 15/12/1999 sia la prova testimoniale contraria proposta dall'attore Pt_1 on la memoria istruttoria di replica depositata il 14/01/2000.

Nel prosieguo erano esaminati i testi Testimone_8 , Testimone_14 [...] , Testimone_9 , Testimone_4 , Tes_15 CP_12 , Testimone_10 , Tes_12 Testimone_11 (tutti all'udienza del giorno 27/02/2003), Testimone_3 (all'udienza del giorno 08/07/2004), [...] Tes_1 (all'udienza del giorno 12/05/2005); l'interrogatorio formale degli altri convenuti non era espletato (v. verbale di udienza del giorno 29/05/2003).

In data 25/01/2010 il c.t.u., in attuazione dell'ordinanza del G.I. pronunciata in data 01-06/10/2008 (volta ad accertare la natura delle aperture per cui era causa, sia preesistenti sia attuali; se le aperture dovessero considerarsi luci o vedute e

in particolare se fossero state conservate posizione, natura e dimensione delle aperture preesistenti; le differenze e le varianti rispetto al progetto di ristrutturazione del 1989; se la situazione attuale determinasse un eventuale aggravamento della servitù preesistente), depositava relazione di chiarimenti, all'esito della quale l'attore depositava note tecniche autorizzate redatte dal proprio c.t.p. e il G.I., su richiesta dei convenuti *Controparte_11* concedeva agli stessi termine per deduzioni tecniche.

I.A.8. *La sentenza n. 194/2012 del Tribunale di Trani.*

Con sentenza n. 194/2012, pubblicata in data 01/03/2012, il Tribunale di Trani in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da *Parte_1* nei confronti di *Controparte_1* e [...] *CP_2* *Controparte_3* e *Controparte_4* *CP_5* [...] *Controparte_7* e *Controparte_8* nonché sulle domande riconvenzionali proposte da *Controparte_1* *Controparte_2* nei confronti di *Parte_1* *Controparte_3* e *Controparte_4* così provvedeva:

1) rigettava la domanda proposta da *Parte_1* al fine di ottenere la condanna dei convenuti all'eliminazione di tutte le vedute oblique e dirette prospicienti ed insipienti la sua proprietà ed aperte sul muro di confine del fabbricato delimitante il cortile scoperto con accesso dalla via Schiavi n. 12;

2) accoglieva, per quanto di ragione, la domanda di regolarizzazione delle luci proposta da *Parte_1* e per l'effetto:

a) ordinava a *Controparte_1* e *Controparte_2* *CP_3* [...] e *Controparte_4* *Controparte_9* e *CP_8* [...], di regolarizzare ex artt. 902 c.c. e 901 c.c., entro 30 giorni dalla data del passaggio in giudicato della sentenza, il finestrone centrale (foto n. 14 dell'elaborato peritale depositato dal c.t.u., ing. *Per_1* in data 09/08/2001) del vano scale posto al secondo piano, aperto sul muro del fabbricato dei convenuti delimitante il cortile scoperto con accesso dalla via Schiavi n. 12 di proprietà dell'attore, munendolo di un'inferriata e di una grata fissa in metallo le cui maglie non fossero maggiori di tre centimetri quadrati;

- b) ordinava a *Controparte_3* e *Controparte_4* di regolarizzare ex artt. 902 c.c. e 901 c.c., entro 30 giorni dalla data del passaggio in giudicato della sentenza, le due finestre di piano terra del vano scale (foto n. 5 dell'elaborato peritale depositato dal c.t.u., ing. *Per_1* in data 09/08/2001) aperte sul muro del fabbricato delimitante il cortile scoperto con accesso dalla via Schiavi n. 12, munendole di un'inferriata e di una grata fissa in metallo le cui maglie non fossero maggiori di tre centimetri quadrati;
- 3) rigettava la domanda di risarcimento danni proposta da *Parte_1*
- 4) rigettava la domanda proposta da *Parte_1* al fine di ottenere la condanna dei convenuti all'eliminazione della gronda e del canale di scarico;
- 5) dichiarava non luogo a provvedere in ordine alle domande riconvenzionali formulate dai convenuti *Controparte_1* *Controparte_2* sia nei confronti dell'attore *Parte_1* sia nei confronti dei convenuti *Controparte_3* e *Controparte_4*
- 6) condannava *Parte_1* al pagamento della metà delle spese di lite in favore di *Controparte_1* e *Controparte_2* compensandole per l'altra metà;
- 7) condannava *Parte_1* al pagamento della metà delle spese di lite in favore dei difensori, dichiaratisi anticipatari, di *Controparte_3* e *Controparte_4* compensandole per l'altra metà;
- 8) poneva gli oneri peritali, come liquidati con decreti in date 02/10/2001 e 08/02/2010, per $\frac{1}{3}$ a carico di *Parte_1*, per $\frac{1}{3}$ a carico di [...] *CP_1* e *Controparte_2* e per il restante $\frac{1}{3}$ a carico di [...] *Controparte_3* e *Controparte_4*

I.B. IL GIUDIZIO DI SECONDO GRADO (PROC. N. 1281/2012 R.G.).

I.B.1. La posizione di *Parte_1*.

Parte_1 con atto di appello in data 31/07/2012 ritualmente notificato, citava *Controparte_1* e *Controparte_2* *Controparte_3* e *Controparte_4* *Controparte_10* *Controparte_9* e *CP_8* [...] a comparire all'udienza del giorno 28/01/2013 dinanzi alla Corte d'appello di Bari, chiedendo a quest'ultima di voler, previa sospensione dell'esecutorietà

della sentenza impugnata ed in riforma della stessa, così provvedere:

- 1) disporre l'eliminazione di tutte le vedute oblique e dirette prospicienti ed insipienti la proprietà di lui appellante aperte sul muro di confine del fabbricato degli appellati (che delimitava il cortile scoperto con accesso dalla via Schiavi n.12), ivi compreso l'affaccio realizzato sul lastrico, e altresì vietare lo scolo delle acque pluviali dalla gronda e dal canale di scarico;
- 2) rispetto a tutti i manufatti predetti (aperture e canale di scarico), denegare ogni servitù comunque esistente all'attualità;
- 3) disporre la regolarizzazione delle luci che all'attualità si aprivano verso il fondo di lui appellante secondo il disposto di legge e, principalmente, innalzando i davanzali dal pavimento;
- 4) risarcire tutti i danni conseguiti e conseguendi anche in dipendenza di sospensioni o ritardi nei lavori di ripristino e ristrutturazione del fabbricato di lui appellante, da liquidarsi, ove non provati, secondo equità;
- 5) condannare gli appellati al pagamento delle spese, competenze ed onorari del doppio grado di giudizio;
- 6) in via istruttoria, ammettere nuova c.t.u. che tenesse conto delle osservazioni svolte e che servisse a colmare le lacune irrimediabilmente presenti nella relazione tecnica dell'ausiliario ing. Persona_1.

I.B.2. La posizione di Controparte_1 Controparte_2

Controparte_1 e Controparte_2 con comparsa di costituzione e risposta con appello incidentale depositata in data 07/01/2013 [dunque depositata almeno venti giorni prima dell'udienza di comparizione fissata nell'atto di citazione (28/01/2013), nel pieno rispetto del termine stabilito dall'art. 343 comma 1° c.p.c.], si costituivano nel giudizio di secondo grado, chiedendo alla Corte di appello di Bari di voler, previo rigetto dell'istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza di primo grado per difetto dei relativi presupposti (*fumus boni juris e periculum in mora*), accogliere le seguenti conclusioni:

- 1) rigettare l'appello per le motivazioni di cui in narrativa e pertanto confermare integralmente la sentenza di primo grado;
- 2) in subordine, in caso di accoglimento anche parziale dell'appello principale, accogliere le domande riconvenzionali spiegate in primo grado da loro

appellati e integralmente riproposte in secondo grado in via incidentale, intese a sentir:

- a) dichiarare acquisito per usucapione il diritto di servitù di veduta attraverso le opere all'attualità esistenti e precipuamente a mezzo delle due vedute sull'atrio in questione a favore dell'appartamento di loro appellati;
 - b) in subordine, accertare e dichiarare la preesistenza da oltre un ventennio del diritto reale di servitù di veduta a favore dell'unità immobiliare di secondo piano ed a carico dell'atrio interno di proprietà dell'attore, esercitato attraverso opere apparenti costituite quanto meno da originaria veduta che consentiva nella sua collocazione originaria la *prospectio* e l'*inspectio*, e conseguentemente disporre, sempre in via gradata, il ripristino delle originarie modalità di esercizio della servitù di veduta attraverso la finestra preesistente unitamente alla luce regolare pure preesistente da oltre un ventennio;
 - c) accogliere l'analoga domanda riconvenzionale spiegata nel giudizio di primo grado in ordine alla gronda ed al canale di scarico dell'acqua piovana, unitamente alle vedute condominiali, ovvero alle luci, trattandosi di opere ultraventennali preesistenti;
 - d) in via ulteriormente gradata, nell'ipotesi di giudiziale accertamento dell'irregolarità delle luci condominiali aperte verso il fondo dell'attore, autorizzarne la regolarizzazione in modo da conservarle;
 - e) condannare i coniugi **CP_3** e **CP_4** a tenere indenni loro appellati dalle conseguenze di un eventuale denegato accoglimento delle domande proposte dal **Pt_1** onché al risarcimento dei danni nella misura processualmente a determinarsi unitamente alla proporzionale riduzione del prezzo di acquisto conseguente alla restrizione del godimento dell'immobile acquistato per effetto dell'accoglimento dell'avversa *actio negatoria servitutis*, previa c.t.u.;
- 3) in parziale riforma della sentenza impugnata ed in accoglimento sul punto del proposto appello incidentale, condannare il **Pt_1** al pagamento integrale degli oneri peritali e delle spese processuali del doppio grado, oltre accessori come per legge.

I.B.3. *La posizione di* Controparte_3 *e* Controparte_4
Controparte_5 Controparte_7 *e* Controparte_8 .
Controparte_3 *e* Controparte_4 Controparte_5 CP_7
[...] *e* Controparte_8 non si costituivano nel giudizio di appello, rimanendo contumaci.

I.B.4. *La sentenza n. 426/2015 della Corte di appello di Bari.*

Con sentenza n. 426/2015, pubblicata in data 19/03/2015, la Corte di appello di Bari, definitivamente pronunciando nel procedimento di secondo grado instaurato da Parte_1 nei confronti di Controparte_1 [...]
CP_2 Controparte_3 Controparte_4 CP_5
[...] (in proprio e nella qualità di erede del defunto Controparte_7),
Controparte_8 (in proprio e nella qualità di erede del defunto CP_7
[...]), Controparte_15 (nella qualità di erede del defunto CP_7
[...]) *e* Controparte_16 (nella qualità di erede del defunto CP_7
[...]), così provvedeva: 1) rigettava l'appello; 2) condannava l'appellante alla rifusione, in favore di Controparte_1 *e* Controparte_2 (unici appellati costituiti), delle spese del secondo grado di giudizio, che liquidava in €. 6.615,00, oltre rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% e ulteriori accessori di legge.

I.C. *IL GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ (PROC. N. 9560/2016 R.G.).*

I.C.1. *La posizione di* Parte_1 .

Parte_1 proponeva ricorso per cassazione, nei confronti di [...]
CP_1 *e* Controparte_2 Controparte_3 *e* CP_4
[...] , Controparte_5 (in proprio e nella qualità di erede dei defunti
Controparte_7 *e* Controparte_8), Controparte_15 (nella qualità di erede
del defunto Controparte_7) *e* Controparte_16 (nella qualità di erede del
defunto Controparte_7), avverso la sentenza n. 426/2015 della Corte di
appello di Bari, invocando l'annullamento della decisione impugnata sulla base
di quattro motivi².

I.C.2. *La posizione di* Controparte_1 *e* Controparte_2 .

Controparte_1 *e* Controparte_2 si costituivano nel giudizio di

² v. *infra*, sub I.C.4.

legittimità, eccependo l'inammissibilità dell'impugnazione e comunque deducendone l'infondatezza.

I.C.3. La posizione di Controparte_3 *e* Controparte_4 Controparte_5 (in proprio e nella qualità di erede dei defunti CP_7 [...]) *e* Controparte_8), Controparte_15 (nella qualità di erede del defunto Controparte_7) *e* Parte_4 nella qualità di erede del defunto Controparte_7).

Controparte_3 *e* Controparte_4 Controparte_5 CP_15 [...] *e* Controparte_16 rimanevano intimati.

I.C.4. La sentenza n. 1614/2022 della Corte di cassazione.

Con sentenza n. 1614/2022, pubblicata in data 19/01/2022, la Corte di cassazione, pronunciando sull'impugnazione proposta da Parte_1 nei confronti di Controparte_1 *e* Controparte_2 Controparte_3 *e* Controparte_4 Controparte_5 (in proprio e nella qualità di erede dei defunti Controparte_7 *e* Controparte_8), Controparte_15 (nella qualità di erede del defunto Persona_2 *e* Controparte_16 (nella qualità di erede del defunto Controparte_7), avverso la sentenza n. 426/2015 della Corte di appello di Bari, così provvedeva: accoglieva il primo, il secondo ed il quarto motivo di ricorso; dichiarava assorbito il terzo; cassava la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinviava, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'Appello di Bari in diversa composizione.

A sostegno della decisione la Corte suprema, dopo avere brevemente ricostruito la vicenda processuale (*"RITENUTO IN FATTO"*³), osservava (*"CONSIDERATO IN*

³ «*I Nella lite tra* Parte_1 *(proprietario di un compendio immobiliare in Ruvo di Puglia con annesso cortile scoperto) e i proprietari del confinante fabbricato* Controparte_3 , Controparte_4 , Controparte_1 , Controparte_2 , Controparte_5 , Controparte_7 *e* Controparte_8 , la Corte d'Appello di Bari, con sentenza n. 426/2015 resa pubblica il 19.3.2015, ha rigettato l'impugnazione del Pt_1 contro la sentenza di primo grado (Tribunale di Trani n.194/2012) con cui – per quanto ancora interessa - respinte le domande di eliminazione delle vedute aperte sul fondo dell'attore, nonché della gronda con canale di scarico, era stata pronunciata condanna dei convenuti a munire le luci di inferriate e di grate fisse in metallo con maglie di misura non maggiore di tre centimetri quadrati.

La Corte barese ha motivato il rigetto dell'impugnazione osservando, sempre per quanto interessa:

- *che la domanda volta a far dichiarare l'inesistenza di servitù di veduta diretta era stata correttamente rigettata per difetto di prova perché occorreva provare che sul fondo del vicino erano state aperte vedute a distanza inferiore ad un metro e mezzo dal confine;*

- *che ugualmente, in assenza di prove e allegazioni di sorta, il Tribunale aveva rigettato la domanda relativa alla rimozione della grondaia e del tubo di scarico, rimasta allo stato di semplice enunciazione,*

DIRITTO”) quanto segue:

«I ... (omissis)

Passando adesso all'esame dei motivi, col primo di essi si denunzia violazione e falsa applicazione degli artt. 905 e 2697 cc, in relazione all'esistenza della prova del mancato rispetto della distanza di legge per l'apertura di vedute. Il primo errore della Corte d'Appello consiste, secondo il ricorrente, nel non aver colto che con la domanda introduttiva era stata dedotta l'apertura di vedute a distanza illegale dal cortile scoperto di proprietà dell'attore denominato “ Persona_3 ” e che pertanto le aperture, rispetto a tale cortile, costituivano vedute dirette. Di conseguenza, la distanza andava calcolata tra il muro in cui erano state aperte le vedute (posizionato sul confine) e il predetto cortile. Altro errore della Corte di merito, ad avviso del ricorrente, sta nell'aver ritenuto la domanda carente di prova senza considerare che l'attore aveva depositato con la domanda giudiziale anche una perizia di parte corredata da rilievi fotografici dello stato dei luoghi ed aveva poi richiesto in via istruttoria la nomina di un consulente tecnico.

Il motivo è fondato.

Come ripetutamente affermato da questa Corte, chi agisce giudizialmente per fare dichiarare la inesistenza a carico del proprio fondo di una servitù di veduta diretta deve limitarsi a provare che sul fondo del vicino si apre una veduta a distanza inferiore a un metro e mezzo dal confine, in quanto l'art. 905 cod. civ. gli dà diritto di pretenderne l'eliminazione, mentre incombe al convenuto, ai sensi dell'art. 2697 cod. civ., per evitare il riconoscimento di tale diritto, fornire la prova di un titolo che gli attribuisca la servitù di veduta. Soltanto se affermi che la veduta sia stata aperta in sostituzione di un'altra veduta di cui ammetta o non contesti la conformità al diritto, l'attore deve, altresì, dimostrare il presupposto su cui si basa la sua pretesa, cioè la difformità della nuova veduta rispetto a quella preesistente (cfr.

senza trovare riscontro nell'ambito dell'istruttoria e della consulenza tecnica espletata, sostanzialmente non contestata nell'atto di appello, sicché appariva superflua la richiesta di integrazione probatoria con una nuova consulenza;

- che, con riferimento, alla relazione tecnica depositata nel corso del giudizio di appello, si trattava di una censura “per relationem” contenente inammissibili documenti nuovi in grado di appello ed idonea a far percepire al giudice di appello il contenuto delle contestazioni.

2 Contro tale sentenza il Pt_1 ha proposto ricorso per cassazione con quattro motivi contrastati con controricorso da CP_1 e CP_2. Le altre parti sono rimaste intime.

Il Procuratore Generale ha fatto pervenire conclusioni scritte insistendo per l'accoglimento del primo, secondo e quarto motivo per l'assorbimento del terzo.

In prossimità dell'udienza il controricorrente ha depositato una memoria ex art. 378 cpc.».

Sez. 2, Sentenza n. 20871 del 29/09/2009 Rv. 609961; Sez. 2, Sentenza n. 5734 del 13/06/1994 Rv. 487045; Sez. 2, Sentenza n. 1605 del 24/04/1975 Rv. 375196).

Nel caso in esame, è la stessa sentenza impugnata ad attestare (cfr. pagg. 2 e 3) che con l'atto introduttivo l'attore - dopo aver premesso di essere proprietario per titolo, tra l'altro, "...di annesso cortile scoperto" - aveva dedotto che "i proprietari del palazzo costruito sul confine di detto cortile...avevano abusivamente ...aperto vedute dirette ed oblique nella parete cieca inspiciente la proprietà altrui..." ed aveva quindi domandato, tra l'altro, "che fosse ordinata l'eliminazione di tutte le vedute, oblique e dirette prospicienti ed inspicienti la sua proprietà ed aperte sul muro di confine del loro fabbricato delimitante il cortile scoperto con accesso da via Schiavi 12..."

Avendo poi il Pt_1 suffragato la domanda con una perizia di parte corredata di rilievi fotografici e chiesto - già con l'atto introduttivo - la nomina di un consulente tecnico di ufficio (consulente "percipiente", trattandosi di accertamento di fatti: cfr. tra le varie Sez. 3, Ordinanza n. 3717 del 08/02/2019 Rv. 652736; Sez. 3, Sentenza n. 6155 del 13/03/2009 Rv. 607649 e con ciò si risponde all'ulteriore eccezione contenuta a pagg. 10 e ss. del controricorso e 2 e ss. della memoria), non si comprende di quale altro onere avrebbe dovuto farsi carico l'odierno ricorrente al fine di veder tutelare davanti ai giudici di merito il suo diritto alla eliminazione di vedute che si assumevano aperte nel muro posto a confine col suo fondo (il "cortile scoperto", si ripete).

L'errore della Corte d'Appello è duplice e consiste sia nell'aver stravolto l'onere probatorio in tema di actio negatoria (quale è pacificamente quella di cui si discute), sia nell'aver errato ad individuare il "presunto fondo servente" rispetto al quale calcolare la distanza per le vedute, fondo servente rappresentato - si badi bene - dal cortile scoperto denominato Persona_3 come espressamente dedotto in citazione.

A tali errori rimedierà il giudice di rinvio sulla scorta del principio di diritto esposto, previa esatta individuazione della natura delle aperture che prospettano su tale cortile scoperto secondo la previsione degli artt. 905 e 906 cc.

2 Col secondo motivo il Pt_1 deduce la nullità della sentenza ex artt. 360 comma 1 n. 4 e 112 cpc per omessa pronuncia sulla domanda di regolarizzazione delle luci nonché, in subordine, violazione e falsa applicazione degli artt. 901 e 2697 cc in riferimento alla prova della lamentata irregolarità delle luci. Sostiene in

particolare che con l'atto di citazione aveva chiesto la regolarizzazione delle luci aperte dai vicini sul suo fondo secondo il disposto di legge e precisa che con l'atto di appello aveva denunciato una non esaustiva regolarizzazione disposta dal Tribunale, essendo stata omesso l'adeguamento nel rispetto del n. 2 dell'art. 901 cc.

Anche tale motivo è fondato.

In linea di principio va ricordato che secondo la giurisprudenza di legittimità l'omessa pronuncia su un motivo di appello integra la violazione dell'art. 112 c.p.c. (tra le varie, v. Sez. 2 -, Sentenza n. 1539 del 22/01/2018 Rv. 647081 Sez. 5, Sentenza n. 452 del 14/01/2015 Rv. 634428

Ebbene, come risulta dagli atti del processo (che la natura procedurale del vizio lamentato consente senz'altro di consultare), in citazione si era dedotta l'apertura di luci irregolari e se ne era chiesta la regolarizzazione. A sostegno della domanda ancora una volta era stata allegata la relazione tecnica di parte ed era stata avanzata richiesta di nomina di consulente tecnico di ufficio.

Il Tribunale aveva però ordinato una regolarizzazione solo parziale, essendosi limitato a disporre la creazione delle inferriate e delle grate (lo riporta la stessa sentenza impugnata a pag. 4), trascurando così di considerare che la regolarizzazione prevede anche l'adeguamento dell'altezza del lato inferiore dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce ed aria (due metri e mezzo o due metri a seconda che si tratti di luci aperte al piano terreno o ai piani superiori: art. 901 n. 2) e dal suolo del fondo vicino (due metri e mezzo a meno che non si tratti di locale in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa: art. 901 n. 3).

E con l'atto di appello il Pt_1 si era doluto proprio dell'incompletezza dell'ordine di regolarizzazione, avendo segnalato che il primo giudice non aveva disposto la regolamentazione anche rispetto al pavimento e dal suolo del fondo vicino (cfr. atto di appello).

Il motivo, dunque, c'era ed era in linea con lo standard di specificità richiesto dall'art. 342 cpc.: infatti, gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. dalla l. n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza

che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della permanente natura di "revisio prioris instantiae" del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata (Sez. U - , Sentenza n. 27199 del 16/11/2017 Rv. 645991). Inoltre, ai fini della specificità dei motivi d'appello richiesta dall'art. 342 c.p.c., l'esposizione delle ragioni di fatto e di diritto, invocate a sostegno del gravame, può sostanziarsi anche nella prospettazione delle medesime ragioni addotte nel giudizio di primo grado, non essendo necessaria l'allegazione di profili fattuali e giuridici aggiuntivi, purché ciò determini una critica adeguata e specifica della decisione impugnata e consenta al giudice del gravame di percepire con certezza il contenuto delle censure, in riferimento alle statuizioni adottate dal primo giudice (cfr. Sez. 2 -, Ordinanza n. 23781 del 28/10/2020 Rv. 659392); Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 3115 del 08/02/2018 Rv. 648034).

Pertanto, la Corte territoriale doveva dare una risposta sulla dedotta incompleta regolarizzazione delle luci ordinata dal primo giudice, ma non l'ha fatto, incorrendo così nel vizio di omessa pronunzia.

Anche a tale lacuna porrà rimedio il giudice di rinvio.

3 Col terzo motivo si denuncia ai sensi dell'art. 360 comma 1 n. 5 cpc., l'omesso esame circa un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione tra le parti, rimproverandosi alla Corte territoriale il mancato accertamento dei requisiti dimensionali delle vedute e delle luci per cui è causa, trattandosi di fatti costitutivi delle domande e non di "prova".

Il ricorrente richiama le richieste di integrazione della consulenza per rimediare alle carenze riscontrate ed evidenzia, infine, ma in via cautelativa, profili di incostituzionalità dell'art. 360 comma 1 n. 5 cpc in relazione all'art. 24 Cost. nella parte in cui, in ipotesi di domande giudiziali fondate su fatti costitutivi accertabili esclusivamente per il tramite di indagini tecniche, impedisce di censurare per cassazione il vizio del mancato svolgimento di dette indagini.

4 Col quarto ed ultimo motivo, il ricorrente denuncia violazione degli artt. 115 cpc e 2697 cc con riferimento alla prova dell'esistenza della grondaia e del tubo di scarico. Sostiene di avere dedotto in primo grado una servitù di scolo di acque pluviali dalla gronda e dal canale di scarico e di essersi doluto in appello del rigetto della relativa domanda per difetto di allegazione e di prova. Osserva in proposito

che l'esistenza di tali manufatti non solo non era stata contestata dai convenuti, ma anzi era stata confermata espressamente dagli stessi attraverso la proposizione di una domanda riconvenzionale e di accertamento della relativa servitù per usucapione. Il giudice avrebbe dovuto pertanto fare applicazione del principio di non contestazione, già immanente nell'ordinamento, a prescindere dalla nuova formulazione dell'art. 115 cpc.

Il quarto motivo, da trattarsi con precedenza per ragioni di priorità logica, è fondato.

Il principio di non contestazione, pur essendo stato codificato con la modifica dell'art. 115 c.p.c. introdotta dalla l. n. 69 del 2009, è applicabile anche ai giudizi antecedenti alla novella, avendo questa recepito il previgente principio giurisprudenziale in forza del quale la non contestazione determina effetti vincolanti per il giudice, che deve ritenere sussistenti i fatti non contestati, astenendosi da qualsivoglia controllo probatorio in merito agli stessi (cfr. tra le varie, Sez. 3 - , Sentenza n. 5429 del 27/02/2020 Rv. 657136; Cass., 3, n. 5356 del 5/3/2009; Cass., n. 27596 del 2008, n. 7074 del 2006).

Nel caso in esame i convenuti non avevano mai contestato l'esistenza di tali manufatti, ma ne avevano dedotto la legittimità assumendo di avere usucapito la relativa servitù. E in appello, con apposito motivo, il Pt_1 si era doluto proprio del rigetto, per difetto di allegazione e di prova, della relativa domanda da lui proposta, volta alla negazione della servitù e al divieto dello scolo.

Si rivela così ancora una volta errata la sentenza impugnata laddove ha addebitato all'attore "l'assenza di prove e allegazioni di sorta" senza considerare che la proposizione, da parte dei convenuti, di una domanda riconvenzionale volta all'accertamento di una servitù di scarico nel fondo altrui è logicamente incompatibile con la negazione dell'esistenza dei relativi manufatti. A ciò aggiungasi - e il rilievo tronca ogni ulteriore discussione - che l'attore aveva allegato all'atto di citazione anche una relazione corredata da relazione fotografica sullo stato dei luoghi e in appello aveva prodotto anche una ulteriore relazione tecnica.

I giudici di appello, a fronte di specifica doglianza, avrebbero dovuto dunque esaminare la violazione dedotta, ma non l'hanno fatto ravvisando, in conformità col Tribunale, "assenza di prove e allegazioni di sorta" nuovamente violando la regola dell'onere probatorio e della non contestazione.

Altro errore sta nell'aver ritenuto che la produzione di una relazione tecnica in appello rappresentasse una violazione del divieto di produzione di nuovi documenti (cfr. pag. 7 sentenza impugnata). mentre invece per giurisprudenza costante si tratta di mera difesa di parte (Cfr. Sez. U, Sentenza n. 13902 del 03/06/2013 Rv. 626469; Sez. 2 -, Ordinanza n. 20347 del 24/08/2017 Rv. 645101).

La sentenza va pertanto cassata per nuovo esame in relazione ai motivi accolti sulla scorta dei citati principi di diritto, restando così logicamente assorbito l'esame del terzo motivo.

Il giudice di rinvio, che si individua nella Corte d'Appello di Bari in diversa composizione, provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.».

I.D. IL GIUDIZIO DI RINVIO (PROC. N. 602/2022 R.G.).

I.D.1. La posizione di Parte_1

Con atto di citazione in riassunzione ex art. 392 c.p.c. notificato in date 14/04/2022 e 01/05/2022, Parte_1 conveniva Controparte_1

Controparte_2 Controparte_3 e Controparte_4

Controparte_5 e CP_6 (quest'ultima nella sua qualità di avente causa a titolo particolare di Controparte_5 dinanzi a questa Corte

di appello, quale Giudice di rinvio, per sentir accogliere le seguenti conclusioni:

1) riformare la sentenza impugnata e per l'effetto disporre l'eliminazione di tutte le vedute oblique e dirette prospicienti ed inspicienti la proprietà di lui attore in riassunzione aperte sul muro di confine del fabbricato dei convenuti in riassunzione (delimitante il cortile scoperto con accesso dalla via Schiavi n. 12), ivi compreso l'affaccio realizzato sul lastrico, e vietare altresì lo scolo delle acque pluviali dalla gronda e dal canale di scarico; 2) rispetto a tutti i manufatti predetti (canale di scarico ed aperture), denegare ogni servitù comunque esistente all'attualità; 3) disporre la regolarizzazione delle luci che all'attualità si aprivano verso il fondo del vicino secondo il disposto di legge e, principalmente, innalzando i davanzali dal pavimento; 4) risarcire tutti i danni conseguiti e conseguendi da liquidarsi anche in via equitativa; 5) condannare i convenuti alla rifusione delle spese e competenze di lite di ciascuna fase e grado dell'intero giudizio (di primo grado, di appello e di legittimità); 6) condannare i convenuti costituiti nei giudizi di primo e secondo grado alla restituzione di quanto corrisposto da lui attore in riassunzione ai loro difensori a titolo di spese e

competenze legali liquidate in esecuzione sia della sentenza del Tribunale di Trani n. 194/2012 che della sentenza della Corte di Appello di Bari n. 426/2015, nonché tutti i convenuti, in solido tra loro, al rimborso delle spese sostenute per la consulenza tecnica d'ufficio (malamente) espletata in primo grado; 7) ammettere, in via istruttoria, nuova consulenza tecnica che tenesse conto delle osservazioni svolte diretta a colmare le censurabili lacune della relazione tecnica espletata in primo grado dall'ing. *Persona_1*.

I.D.2. *La posizione di* *Controparte_1* *Controparte_2*

Con comparsa di costituzione depositata in data 06/09/2022, *Controparte_1* e *Controparte_2* si costituivano nel giudizio ex artt. 392 e ss. c.p.c., chiedendo a questa Corte di appello di voler così provvedere: 1) rigettare le domande attoree, in quanto inammissibili e/o infondate e pertanto confermare integralmente la sentenza del Tribunale di Trani; 2) in subordine, nel caso di accoglimento anche parziale delle domande attoree, accogliere le domande riconvenzionali spiegate in primo grado intese a sentir dichiarare: a) l'acquisizione per usucapione del diritto di servitù di veduta attraverso le opere all'attualità esistenti e precipuamente a mezzo delle due vedute che si affacciavano sull'atrio in questione a favore del loro appartamento attraverso le opere esistenti e precipuamente le due vedute che si affacciavano sull'atrio; b) in subordine, accertare e dichiarare la preesistenza da oltre un ventennio del diritto reale di servitù di veduta a favore dell'unità immobiliare di secondo piano ed a carico dell'atrio interno di proprietà dell'attore, esercitato attraverso opere apparenti costituite, quanto meno da originaria veduta che consentiva nella sua collocazione originaria la *prospectio* e l'*inspectio*, spiegandosi correlativamente, sempre in via gradata, domanda intesa al ripristino delle originarie modalità di esercizio della servitù di veduta attraverso la finestra preesistente unitamente alla luce regolare pure preesistente da oltre un ventennio; c) accogliere l'analoga domanda riconvenzionale spiegata nel giudizio di primo grado in ordine alla gronda ed al canale di scarico dell'acqua piovana, unitamente alle vedute condominiali, ovvero alle luci, trattandosi di opere ultraventennali preesistenti; d) in via ulteriormente gradata, nel caso di accertamento dell'irregolarità delle luci condominiali che si aprivano verso il fondo dell'attore, autorizzare la regolarizzazione in modo da conservarle; e) accogliere l'ancor più subordinata

domanda riconvenzionale proposta nei confronti dei coniugi *Controparte_3* e *Controparte_4* affinché costoro fossero condannati a tenere indenni loro istanti dalle conseguenze dell'eventuale accoglimento della domanda attorea, altresì condannando i coniugi *Parte_5* al risarcimento dei danni nella misura a determinarsi processualmente unitamente alla proporzionale riduzione del prezzo di acquisto conseguente alla restrizione del godimento dell'immobile acquistato nell'ipotesi di accoglimento dell'avversa *actio negatoria servitutis*, previa c.t.u. intesa a determinare la proporzionale riduzione del prezzo d'acquisto conseguente alla restrizione del godimento dell'immobile acquistato nell'ipotesi di accoglimento dell'*actio negatoria servitutis* spiegata dall'attore; 3) in parziale riforma della sentenza del Tribunale di Trani, condannare l'attore in riassunzione al pagamento integrale delle spese processuali e di c.t.u. del doppio grado oltre accessori come per legge.

I.D.3. La posizione di *CP_6*

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 27/09/2022, *CP_6* [...] si costituiva nel giudizio ex artt. 392 e ss. c.p.c., chiedendo a questa Corte di appello di voler, disattesa ogni avversa istanza e domanda e con riserva di ulteriormente argomentare ed eccepire, così provvedere: 1) rigettare le domande proposte da *Parte_1*, sia con riferimento a tutte le aperture del muro facente parte dell'immobile sito in via Schiavi al civico 10, sia con riferimento al canale di scarico dell'acqua piovana, per le ragioni esposte; 2) condannare *Parte_1* al pagamento integrale delle spese del giudizio di rinvio.

I.D.4. La posizione di *Controparte_3* e *Controparte_4*

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 28/09/2022, *CP_3* [...] e *Controparte_4* si costituivano nel giudizio ex artt. 392 e ss. c.p.c., chiedendo a questa Corte di appello di voler, disattesa ogni avversa e contraria istanza e domanda, e con riserva di ulteriormente argomentare ed eccepire, così provvedere: 1) rigettare le domande proposte dall'attore in riassunzione *Parte_1* con riferimento sia a tutte le aperture del muro facente parte dell'immobile sito in via Schiavi al civico 10, sia al canale di scarico dell'acqua piovana, e per l'effetto confermare le pronunce nei gradi di merito precedenti; 2) rigettare ogni avversa domanda, anche formulata in via

riconvenzionale dai convenuti in riassunzione⁴, nei confronti di loro comparenti *Parte_5*; 3) condannare controparte al pagamento integrale delle spese del giudizio di rinvio.

I.D.5. La posizione di *Controparte_5*

Controparte_5 pur ritualmente citata, non si costituiva nel giudizio di rinvio e pertanto la Corte ne dichiarava la contumacia con ordinanza in data 01/10/2024.

I.D.6. La riserva in decisione.

Con provvedimento in data 18/02/2025, pronunciato all'esito di udienza in pari data sostituita dal deposito di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., la Corte, preso atto che le parti costituite avevano precisato le conclusioni, come da note inviate telematicamente, riservava la causa per la decisione, all'esito della scadenza dei termini assegnati alle parti per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica ai sensi del combinato disposto degli artt. 352 comma 1° e 190 comma 1° c.p.c.

II. MOTIVI DELLA DECISIONE

II.A. L'OGGETTO DEL GIUDIZIO DI RINVIO.

II.A.1. Premessa.

Alla luce di quanto evidenziato nei precedenti paragrafi (in modo inevitabilmente analitico, essendo ciò necessario ai fini dell'esatta delimitazione del *thema disputandum*, come meglio sarà evidenziato nei paragrafi successivi), nel presente giudizio di rinvio deve procedersi sia al riesame – tenendo conto, ovviamente, di quanto statuito dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 1614/2022 – delle domande proposte nel giudizio di primo grado (e poi ritualmente riproposte nei gradi successivi e nel presente giudizio di rinvio) dall'odierno attore in riassunzione *Parte_1* (già attore nel giudizio di primo grado, appellante nel giudizio di secondo grado, ricorrente nel giudizio di legittimità) sia all'esame (non essendo mai state valutate, in quanto assorbite dal rigetto delle domande principali proposte dal *Pt_1* delle domande riconvenzionali di usucapione tempestivamente proposte nel giudizio di primo grado – e poi ritualmente riproposte nei gradi successivi e nel presente giudizio di rinvio –

⁴ *Controparte_1* e *Controparte_2* (N.d.E.).

dagli odierni convenuti in riassunzione *Controparte_1* e [...] *CP_2*

(già convenuti principali/attori riconvenzionali nel giudizio di primo grado, appellati principali/appellanti incidentali nel giudizio di secondo grado, controricorrenti nel giudizio di legittimità)⁵.

Al fine di rispettare l'ordine di pregiudizialità logico-giuridica, la domanda di usucapione proposta in via riconvenzionale da *Controparte_1* e [...] *CP_2*

deve essere esaminata prioritariamente rispetto alle domande ex art. 949 c.c. proposte in via principale da *Parte_1* (infatti, l'accoglimento dell'*actio negatoria servitutis* proposta dal *Pt_1* inevitabilmente è subordinato al rigetto della domanda riconvenzionale di usucapione proposta dai coniugi *CP_11* essendo del tutto evidente che l'eventuale fondatezza di quest'ultima comporta inevitabilmente l'infondatezza della prima), precisando sin d'ora che, sulla base delle deduzioni formulate dalle parti, della documentazione acquisita agli atti e della c.t.u. espletata in corso di causa, non può non partirsi dai seguenti dati di fatto:

- a) il *Pt_1* è senz'altro proprietario del cortile scoperto denominato “*Persona_3*” avente accesso dalla via Schiavi n. 12 di Ruvo di Puglia (a tal fine, è opportuno rammentare che la titolarità del bene, in tema di *actio negatoria servitutis*, si pone come requisito di legittimazione attiva e non come oggetto della controversia, sicché la parte che agisce in giudizio per far accertare l'inesistenza dell'altrui diritto di servitù su un fondo del quale affermi essere il proprietario ha l'onere non già di fornire, come nell'azione di revindica, la prova rigorosa della proprietà del fondo, ma di dimostrare, con ogni mezzo e anche in via presuntiva, di possederlo in forza di un valido titolo, atteso che detta azione non tende necessariamente all'accertamento dell'esistenza della titolarità della proprietà, ma

⁵ nel giudizio di primo grado i convenuti *Controparte_3* e *Controparte_4* pur non avendo spiegato domanda riconvenzionale di usucapione, tuttavia avevano proposto (tempestivamente, avuto riguardo alla disciplina del processo civile vigente *ratione temporis*) eccezione c.d. riconvenzionale di usucapione (v. comparsa di risposta depositata in data 25/03/1999). Tuttavia, tale eccezione (non esaminata dal Giudice di primo grado perché ritenuta assorbita – al pari della domanda riconvenzionale di usucapione proposta da *Controparte_1* e *Controparte_2* – in conseguenza del rigetto delle domande principali proposte dal *Pt_1* non era stata riproposta da *Controparte_3* e *CP_4* [...], ai sensi dell'art. 346 c.p.c., nel giudizio di appello (nel quale *Controparte_3* e *Controparte_4* non si erano costituiti), con conseguente irreversibile rinuncia alla stessa (non ‘recuperabile’ mediante riproposizione dell'eccezione – ormai preclusa – nel presente giudizio di rinvio).

all'ottenimento della cessazione dell'attività lesiva, spettando, invece, al convenuto l'onere di provare l'esistenza del proprio diritto, in virtù di rapporto di natura obbligatoria o reale, di compiere l'attività lamentata come lesiva dalla controparte⁶), sicché va senz'altro disatteso il rilievo della CP_6 – che, per vero, risulta formulato, per la prima volta, nel presente giudizio di rinvio – secondo cui il Pt_1 non aveva mai prodotto il titolo di acquisto atto a dimostrare di essere effettivamente proprietario del cortile scoperto denominato “ Persona_3 sul quale si aprono le contestate finestre (luci e vedute) esistenti nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con detto cortile (nei precedenti gradi di giudizio, non solo non era mai stata contestata la proprietà, in capo al Pt_1 sia del cortile scoperto denominato “ Persona_3 confinante con il muro del fabbricato dei convenuti sia del fabbricato parimenti confinante con quello dei convenuti, ma era stata anzi esplicitamente ammessa dai convenuti, sì da rendere persino superflua l'acquisizione del titolo di proprietà nel presente giudizio di rinvio, comunque *ad abundantiam* prodotto dal CP_17 ;

- b) nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con il cortile scoperto denominato “ Persona_3 di proprietà dell'attore in riassunzione vi sono dieci finestre o aperture, delle quali alcune costituiscono vedute e altre luci (come sarà meglio spiegato più oltre);
- c) le predette finestre, ove qualificabili come vedute (come detto, nel prosieguo si preciserà quali, delle finestre aperte nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con il fondo dell'attore in riassunzione, sono da qualificarsi vedute e quali, invece, luci), palesemente non rispettano le distanze stabilite dagli artt. 905 e 906 c.c. [il primo prevede, per le vedute dirette verso il fondo del vicino, il rispetto della distanza di un metro e mezzo tra la faccia esteriore del muro in cui si aprono

⁶ così Cass., ord. n. 1905/2023. In senso sostanzialmente conforme Cass., ord. n. 803/2022, secondo cui “Nelle azioni di regolamento di confini e di accertamento negativo della servitù, ai fini della dimostrazione della proprietà dell'immobile non è richiesta la prova rigorosa, mediante titoli di acquisto o di usucapione, ma è sufficiente una dimostrazione fornita con ogni mezzo, anche con presunzioni.”.

⁷ v. memoria depositata in data 29/09/2022 dall'attore in riassunzione ed allegato atto pubblico di compravendita in data 17/04/1998 per notar Persona_4

le vedute ed il fondo del vicino (e, nel caso in esame, la violazione della distanza *de qua* emerge chiaramente, risultando *per tabulas* che la parete esterna del muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione è a confine con il cortile scoperto dell'attore in riassunzione); il secondo prevede, per le vedute laterali od oblique sul fondo del vicino, il rispetto della distanza di settantacinque centimetri tra il più vicino lato della finestra (o lo sporto, però non rilevante nella fattispecie oggetto del presente giudizio) ed il fondo del vicino (e, nel caso in esame, anche la violazione di tale distanza emerge chiaramente, risultando *per tabulas*, come detto, che la faccia esteriore del muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione è a confine con il cortile scoperto dell'attore in riassunzione)].

II.A.2. La domanda di usucapione proposta da Controparte_1 e [...] CP_2.

II.A.2.a. Controparte_1 e Controparte_2 proprietari dell'unità immobiliare posta al secondo piano del fabbricato sito in Ruvo di Puglia alla via Schiavi n. 10 nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui sono proprietari gli altri convenuti in riassunzione (e precisamente CP_6 proprietaria dell'unità immobiliare posta al primo piano del fabbricato *de quo*, giusta atto pubblico di compravendita stipulato con la precedente proprietaria Controparte_5 in data 03/04/2015; Controparte_3 e Controparte_4 proprietari della restante parte del medesimo fabbricato), hanno chiesto dichiararsi acquisito per usucapione sia il diritto di servitù di veduta a favore della loro unità immobiliare al secondo piano attraverso le due vedute sul cortile scoperto di proprietà del Pt_1 (avente accesso dalla via Schiavi n. 12 di Ruvo di Puglia) aperte nel muro del fabbricato *de quo* posto a confine con detto cortile scoperto sia il diritto di tenere a distanza non regolamentare le vedute condominiali aperte e le canalizzazioni (gronda e canale di scarico dell'acqua piovana) posizionate sul medesimo muro.

II.A.2.b. La domanda proposta da Controparte_1 Controparte_2 è fondata e merita accoglimento con riferimento al primo profilo (acquisto per usucapione del diritto di veduta sul cortile scoperto di proprietà del Pt_1 attraverso le due finestre dell'unità immobiliare di loro proprietà posta al secondo piano del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con il predetto

cortile scoperto del Pt_1, mentre è inammissibile sia con riferimento al secondo profilo (acquisto per usucapione del diritto di tenere a distanza non regolamentare le vedute ‘condominiali’ aperte nel muro del medesimo fabbricato) sia con riferimento al terzo profilo (acquisto per usucapione del diritto di tenere posizionati sul muro del medesimo fabbricato manufatti ‘condominiali’, ossia una gronda e un tubo di scarico dell’acqua piovana che dal tetto del fabbricato dei convenuti in riassunzione raggiunge il suolo del cortile scoperto di proprietà del Pt_1).

II.A.2.b.1. Parte_1 aveva fondato il giudizio instaurato nei confronti di Controparte_1 e Controparte_2 (e degli altri convenuti) sul presupposto che il muro del fabbricato dei convenuti posto a confine con il predetto cortile “Persona_3 di sua proprietà fosse ‘cieco’ (ossia privo di finestre o altre aperture) e senza alcun manufatto (gronda e canale di scarico) e che i convenuti avessero, abusivamente e senza il consenso dei danti causa di lui Pt_1, Testimone_7, Testimone_6 e Testimone_8, i quali avevano venduto a lui attore l’intero comprensorio immobiliare sito in Ruvo di Puglia avente accesso dai civici 13-11-9 di corso Gramsci e dal civico 12 di via Schiavi, giusta atto pubblico di compravendita in data 17/04/1998), per un verso realizzato dieci vani finestra in detto muro (aprendo vedute dirette e oblique sul cortile scoperto di lui Pt_1 e per altro verso installato alcuni manufatti (gronda e canale di scarico) su detto muro a distanza non legale, così costituendo illegittime servitù a carico del proprio immobile.

II.A.2.b.2. Ciò posto, la Corte osserva che le prove documentali e orali acquisite e le indagini tecniche espletate in corso di causa smentiscono decisamente, nei sensi e nei limiti di seguito specificati, l’assunto del Pt_1.
Ed invero:

- ♣ la teste Testimone_4 (escussa all’udienza del giorno 27/02/2003), dopo avere dichiarato di essere stata comproprietaria del fabbricato venduto a [...] Controparte_3 nel 1987, aveva riferito: che sulla parete del fabbricato *de quo* (riconosciuta dalla teste in quella raffigurata nella fotografia n. 4 allegata alla c.t.u., mostratale nel corso della deposizione), nella parte prospiciente il cortile interno esisteva certamente una finestra affacciabile e forse esisteva anche un’altra apertura; che le uniche due aperture preesistenti

erano quelle poste al secondo e al terzo piano, nelle immediate prossimità e prospicienti il balcone annesso alla proprietà **Pt_1** (ex proprietà **Tes_8**); che *“le due finestre cui ho fatto riferimento prima preesistevano da epoca remota, quantomeno da quando ho iniziato a frequentare il fabbricato, ossia da oltre 50 anni... Non ricordo se ci fossero altre aperture al di fuori di quelle di cui ho detto, sulla sommità del fabbricato c'erano le soffitte.”*;

- ♣ il teste **CP_12** (escusso all'udienza del giorno 27/02/2003), dopo avere dichiarato di essere il tecnico (ingegnere) incaricato da **CP_3** [...] della direzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato, aveva riferito che l'intervento di ristrutturazione risaliva a 12-13 anni prima (ossia intorno al 1990, avendo il teste deposto in data 27/02/2003) e che, prima della ristrutturazione (risalente, come detto, al 1990 circa), *“vi erano due finestre adiacenti il balcone annesso alla proprietà ora **Pt_1** che sono attualmente entrambe a servizio dell'appartamento di proprietà [...] **Pt_6** Precisamente le due finestre cui faccio riferimento sono quelle rappresentate nella foto n. 4 degli allegati alla C.T.U. ... e poste al secondo piano, nell'immediata prossimità del balcone predetto. Trattasi di due finestre affiancate.”*; il teste, poi, aveva aggiunto che, prima dell'intervento di ristrutturazione, sulla parete in questione vi erano altre aperture, precisando però di non ricordarne né il numero né la posizione (*“In ordine alle altre aperture rappresentate nella foto n. 4 posso dire che nella situazione preesistente allo intervento vi erano sulla parete in questione altre aperture in numero inferiore a quelle attualmente esistenti ed in posizioni diverse. Non ricordo, però, né il numero né la posizione delle stesse.”*);
- ♣ il teste **Testimone_10** (escusso all'udienza del giorno 27/02/2003), dopo avere dichiarato che il proprio padre era stato inquilino nel fabbricato poi acquistato dal **CP_18** di avere egli stesso abitato in detto immobile per 28 anni, precisamente nell'appartamento posto al primo piano del fabbricato di via Schiavi n. 12, aveva riferito: che *“sulla parete del fabbricato... poi ...*

⁸ il **Pt_1** come detto, aveva acquistato il compendio immobiliare con il cortile scoperto denominato **Persona_3** con atto pubblico del 17/04/1998 (N.d.E.).

acquistato ... dal CP_3 esisteva un finestrino affacciabile e precisamente quello che si vede nella foto n. 4 come posto al secondo piano in immediata prossimità della proprietà Pt_1 ; che “Al centro della parete vi era una loggetta affacciabile ubicata esattamente nel punto ove attualmente è posto il finestrone centrale rappresentato nella foto n. 4 che mi viene mostrata”; che “non vi era altra apertura sulla facciata del fabbricato del CP_3 ”;

- ♣ la teste Tes_12 (escussa all’udienza del giorno 27/02/2003), dopo avere riferito di avere *“occupato per circa 18 anni fino agli anni ‘70, un appartamento al primo piano facente parte del fabbricato poi acquistato dal CP_3 ”*, aveva dichiarato che *“sulla parete del fabbricato poi acquistato dal CP_3 vi era una sola finestra affacciabile sul cortile di proprietà Tes_8 , ora Pt_1 Vi era altresì una loggetta non sono in grado di riferire se la stessa era affacciabile o meno. All’infuori della finestra affacciabile posta al secondo piano e rappresentata alla foto sub 4 che mi viene mostrata, non vi era nient’altro per quel che ricordo”;*
- ♣ Testimone_11 (escussa all’udienza del giorno 27/02/2003), dopo avere premesso di avere *“abitato per circa 18 anni in un appartamento al primo piano facente parte del fabbricato CP_3 , e precisamente fino al 6/10/1988”*, aveva dichiarato: che *“sulla parete del fabbricato ora [...] CP_3 prospiciente il cortile interno vi era una sola apertura costituita da una finestra affacciabile posta ‘quasi attaccata alla proprietà Tes_8 ora Pt_1 ; che “sulla parete del secondo piano si apriva una loggetta di piccole dimensioni sul cui davanzale la sig.ra Tes_4 poneva dei vasi. Tale loggetta era posta quasi al centro della parete.”;*
- ♣ il teste Testimone_1 (escusso all’udienza del 12/05/2005), dopo avere riferito di essere un imprenditore edile, aveva dichiarato: di aver eseguito la ricostruzione integrale dello stabile del CP_3 alla fine degli anni ‘80 [a tal proposito l’Ufficio rileva che l’epoca di tale ristrutturazione non appare in discussione, poiché essa, oltre ad essere confermata dalla documentazione allegata alla c.t.u., coincide sia con l’anno (1990) specificato dal teste CP_1 (v. sopra) sia con l’anno (1990) indicato dagli altri testi ammessi dal G.I. su richiesta del Pt_1 v. testimonianze di Testimone_8 , Tes_8

Testimone_7 e *Testimone_9*, parimenti escussi all'udienza del giorno 27/02/2003)]; di avere successivamente eseguito lavori all'interno dell'appartamento di proprietà dei coniugi *Controparte_11* ito nel medesimo stabile, in occasione dell'acquisto dell'unità immobiliare da parte di costoro⁹; di non aver eseguito, in occasione dei lavori nell'unità immobiliare dei coniugi *Controparte_11* alcuna modifica delle vedute e degli affacci esistenti; che la fotografia n. 4 allegata alla c.t.u. rappresentava la situazione attuale; che le due vedute dell'unità immobiliare dei coniugi *CP_11* visibili nella fotografia n. 4, e più precisamente quelle al secondo piano poste sulla sinistra della foto, preesistevano da oltre un ventennio alla data di acquisto dell'immobile da parte dei coniugi *CP_11* che sulla parete esterna del fabbricato, raffigurata nella fotografia n. 4, erano posizionati due pluviali che raccoglievano le acque provenienti dal terrazzino preesistente e da una soffitta e le conducevano all'interno dell'atrio scoperto; che egli, a seguito della richiesta rivoltagli dalla precedente proprietaria del compendio immobiliare poi acquistato dal *CP_19* aveva modificato il percorso del preesistente pluviale devianandone il displuvio verso la strada, così come visibile nella fotografia n. 4; che alle luci e alle vedute condominiali rappresentate nella fotografia n. 4 erano state apportate delle modifiche, poiché in luogo del finestrone vano scala (che, per la sua altezza, non consentiva l'affaccio) esisteva un terrazzino scoperto affacciabile più ampio di almeno 2 metri rispetto alla conformazione del finestrone attuale (detto terrazzo consentiva non solo l'affaccio, ma anche l'accesso a due soffitte sovrastanti poste al terzo piano, ove attualmente vi sono le due finestre al terzo piano rappresentate nella fotografia n. 4); che, dei due finestrini vano scala (costituenti luci, non consentendo essi l'affaccio), quello più in basso non esisteva mentre quello più in alto aveva dimensioni più ridotte, circa la metà; che *"lo stato dei luoghi come da me riferito preesisteva da oltre un ventennio"* all'acquisto dell'immobile da parte dei coniugi *Pt_6* [...] quanto alle due vedute a servizio dell'appartamento di costoro)

⁹ risalente, si rammenta, al 23/12/1992 (N.d.E.).

¹⁰ ossia da *Testimone_6* o *Testimone_7* (N.d.E.).

e alla proposizione dell'*actio negatoria servitutis* da parte del **Pt_1** (quanto alle altre luci e vedute nonché alla gronda e al canale di scarico dell'acqua piovana); che le due finestre a servizio dell'appartamento **CP_11** al secondo piano erano ad altezza d'uomo e non avevano subito variazioni; che i finestrini al terzo piano erano ad altezza d'uomo dall'interno e uno di essi serviva un bagno; che la finestra posta al terzo piano non esisteva, ma al suo posto esisteva un terrazzino scoperto che consentiva l'accesso alla soffitta tramite una scala esterna;

- ♣ l'ing. **Persona_1**, c.t.u. nominato dal G.I. nel giudizio di primo grado, aveva evidenziato quanto segue (tra l'altro)¹¹: *“Circa lo stato dei luoghi, relativo al muro di cui è causa, anteriormente all'esecuzione dei lavori, il sottoscritto CTU rileva che dalla copia prodotta agli atti dai convenuti [...] **Parte_5**, riportata tra gli allegati, si evince che il muro di confine prospiciente la **Persona_3** non è una parete cieca ossia mancante di qualsiasi apertura bensì si vede che ne possiede 2 (una in alto e l'altra in basso) oltre che l'apertura di affaccio tra le suppenne come appare dalla pianta relativa al 2° piano dell'immobile. Dai dati catastali, planimetrie che risalgono al 1940, non risultano chiare né le aperture né i confini. Infine dalla documentazione progettuale rilevata presso l'UTC di Ruvo, tavola n. 3 del progetto Ruta (situazione esistente), si individuano chiaramente 2 aperture, un finestrino sulla suppenna di sinistra e l'affaccio tra le suppenne (pianta 2° piano). Si fa presente che dalle foto aeree appaiono, sempre al 2° piano, 3 aperture (oltre al finestrino della suppenna di destra ed all'affaccio, anche una finestra sulla suppenna di sinistra). Pertanto si può ritenere che lo stato relativo al muro di confine dell'immobile di proprietà **Parte_5**, anteriormente all'esecuzione dei lavori, evidenziava complessivamente la presenza di 4 aperture sulla vanella **Per_3** ed esattamente un finestrino posizionato sulla destra in basso al piano terra e le tre aperture del 2° piano (finestre delle due suppenne ed affaccio intermedio). In merito all'esistenza di un balcone con affaccio sul cortile dell'attore, il sottoscritto ritiene che l'apertura d'affaccio del secondo*

¹¹ pagg. 6-7 della relazione peritale depositata in data 09/08/2001 (N.d.E.).

piano, compreso tra le due suppenne, pur avendo un muretto basso non si può ritenere un balcone classico ma semplicemente un'apertura d'affaccio. Si può senz'altro affermare, inoltre, che le vedute e le luci come oggi esistenti (10 finestre) non erano tutte presenti anteriormente all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile in quanto, come già detto in risposta al primo quesito, le aperture erano quattro. In merito al terzo quesito relativo alla probabile epoca di edificazione del muro di confine, l'unico elemento certo deriva dai dati catastali che risalgono al 1940 e, pertanto, si può affermare che il muro di confine, prospiciente la Per_3 [...] dell'immobile di proprietà Parte_5 era stato già edificato fin dal 1940. ...".

II.A.2.b.3. Orbene, così ricostruiti i fatti sulla scorta tanto delle suddette testimonianze [che, quantunque non perfettamente coincidenti sotto taluni aspetti, risultano tuttavia sostanzialmente concordanti sia in ordine alla circostanza che la parete del muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione non fosse cieca (essendovi da molti anni più finestre o altre aperture) sia in ordine alla circostanza che su tale parete vi fossero da molti anni una gronda ed un canale di scarico delle acque piovane (il cui percorso, nel corso del tempo, era stato semplicemente 'modificato' su richiesta proprio di una delle danti causa del Pt_1 fino a risultare tracciato così come rappresentato nelle fotografie allegate alla c.t.u.)] quanto degli accertamenti peritali (corredati anche da documentazione planimetrica, fotografica e amministrativa), si giunge inevitabilmente alla conclusione che Controparte_1 e Controparte_2 al momento della proposizione dell'*actio negatoria servitutis* da parte del Pt_1 avessero già acquistato per usucapione, per effetto del possesso ultraventennale esercitato da loro e dai precedenti proprietari in modo continuo, non interrotto, pacifico e pubblico (trattandosi di opere ben visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù di veduta continuativamente per il tempo necessario previsto dalla legge), il diritto di veduta sulla proprietà del Pt_1 dalla loro unità immobiliare ubicata al secondo piano, attraverso le due finestre affiancate (costituenti entrambe vedute, come sta per chiarirsi) poste, guardando frontalmente il muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione, alla sinistra del finestrone centrale condominiale, in prossimità dell'edificio di proprietà del

Pt_1 più precisamente, le due finestre *de quibus* sono quelle ben visibili nella parte sinistra centrale della fotografia n. 4 allegata alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 (subito a destra e in posizione più elevata rispetto al balconcino del *Pt_1*), nella parte centrale alta della fotografia n. 5 allegata alla medesima relazione peritale (subito a destra e in posizione più elevata rispetto al balconcino del *Pt_1*), nella parte sinistra bassa della fotografia n. 12 allegata alla medesima relazione peritale (subito sopra a destra e in posizione più elevata rispetto al balconcino del *Pt_1*), nella parte centrale della fotografia n. 20 allegata alla medesima relazione peritale (subito sopra l'arbusto collocato all'interno del balconcino del *Pt_1*), nella parte centrale della fotografia n. 21 allegata alla medesima relazione peritale (subito sopra l'arbusto collocato all'interno del balconcino del *Pt_1*), nelle fotografie nn. 22-23-24 allegate alla medesima relazione peritale [raffiguranti, dall'interno dell'appartamento *Controparte_11* una delle due finestre (precisamente quella più grande e più prossima al finestrone centrale del fabbricato) a servizio di una camera da letto dell'appartamento *CP_11* le fotografie consentono *ictu oculi* di apprezzare i caratteri propri della veduta (essendo del tutto evidente, alla luce della conformazione della finestra e dell'altezza del davanzale, la possibilità di esercitare attraverso tale finestra, in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza, l'*inspectio* e la *prospectio in alienum*, ossia nella proprietà del *Pt_1* dall'interno dell'appartamento [...]

Pt_6], nelle fotografie nn. 25-26-27-28 allegate alla medesima relazione peritale [raffiguranti, dall'interno dell'appartamento *CP_11* l'altra finestra (precisamente quella più stretta e più lontana dal finestrone centrale del fabbricato) a servizio di un bagno dell'appartamento *Pt_6* [...]

le fotografie consentono di apprezzare *ictu oculi*, anche per tale apertura, i caratteri propri della veduta (essendo anche in questo caso del tutto evidente, alla luce della conformazione della finestra e dell'altezza del davanzale, la possibilità di esercitare attraverso tale finestra, in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza, l'*inspectio* e la *prospectio in alienum*, ossia nella proprietà del *Pt_1* dall'interno dell'appartamento *Controparte_11*).

È appena il caso di evidenziare che dagli atti non risulta che, in epoca anteriore alla notificazione da parte del *Pt_1* ell'atto di citazione in data 15/12/1998

introduttivo del giudizio di primo grado, vi fossero stati atti astrattamente idonei ad interrompere il termine della prescrizione acquisitiva (venti anni) prima del suo perfezionamento, a diversa conclusione non potendo di certo portare la ‘diffida legale’ in data 02/02/1991 inviata dall’avv. **Tes_13** in nome e per conto di **Testimone_6** **Testimone_7** e **Testimone_8** (danti causa del **Pt_1** a **Controparte_3** e **Controparte_4** (danti causa dei coniugi **Controparte_11** di **Controparte_5** a propria volta dante causa di **CP_6** , in quanto, come chiarito dalla Corte suprema (da cui autorevole insegnamento, pienamente condivisibile, non v’è ragione alcuna di discostarsi), *“Gli atti di diffida e messa in mora sono idonei ad interrompere la prescrizione dei diritti di obbligazione, e non anche il termine utile per l’usucapione, potendo il relativo possesso esercitarsi anche in aperto e dichiarato contrasto con la volontà del titolare del diritto reale”*¹².

Pertanto, la domanda proposta dai coniugi **Controparte_11** diretta all’accertamento dell’acquisto per usucapione del diritto di veduta, sul fondo del **Pt_1** attraverso le due finestre della loro unità immobiliare posta al secondo piano del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con il cortile scoperto denominato **Persona_3** di proprietà dell’attore, va accolta [solo per ulteriore chiarezza, in aggiunta a quanto sopra evidenziato, si precisa che dette due finestre, oltre ad essere agevolmente individuabili mediante visione delle fotografie su indicate, sono agevolmente individuabili anche nel prospetto allegato *sub* 1 alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010: trattasi, infatti, delle due aperture al secondo piano tracciate nella parte sinistra del prospetto *de quo*, a sinistra (guardando il prospetto) del finestrone vano scale centrale pure presente al secondo piano, delle quali una (quella più larga e più vicina al finestrone vano scale centrale) era stata correttamente considerata “veduta” dal c.t.u., mentre l’altra (quella più stretta e più lontana dal finestrone vano scale centrale) era stata erroneamente ritenuta “luce” dal c.t.u., pur essendo invece, alla luce dei caratteri sopra precisati, indubbiamente una “veduta”].

¹² così Cass., n. 9025/1998. In senso conforme, *e plurimis*, Cass., n. 15927/2016; Cass., n. 15199/2011; Cass., n. 9845/2003; Cass., n. 14917/2001; Cass., n. 14733/2000; Cass., n. 4702/1999; Cass., n. 4906/1998; Cass., n. 2590/1997; Cass., n. 13211/1992; Cass., n. 3716/1990; Cass., n. 6030/1988; Cass., n. 4837/1988.

II.A.2.b.4. I coniugi Controparte_11 nell'opporli all'*actio negatoria servitutis* proposta dal Pt_1 (anche) in ordine ai manufatti posizionati sul muro del fabbricato posto a confine con il cortile scoperto “ Persona_3 di proprietà del Pt_1 una gronda nella colonna d'aria sovrastante detto cortile scoperto e un tubo di scarico dell'acqua piovana che dal tetto del fabbricato dei convenuti raggiunge il suolo del medesimo cortile, entrambi posti a distanza inferiore a quella prevista dall'art. 889 comma 2° c.c.¹³ e comunque comportanti lo scolo delle acque piovane dal tetto del fabbricato CP_20 dei convenuti nel cortile di proprietà del Pt_1 in violazione dell'art. 908 c.c.), hanno avanzato domanda di usucapione (anche) della servitù *de qua*.

La domanda è inammissibile per difetto di legittimazione attiva.

Infatti, la domanda proposta dai coniugi CP_11 risulta diretta non già ad accertare l'acquisto (per usucapione) di un diritto reale proprio ed esclusivo degli istanti, bensì l'acquisto (per usucapione) di un diritto reale di tutti i condomini, atteso che la servitù *de qua*, così come prospettata, risulta funzionale non già all'utilità individuale dell'appartamento dei coniugi Pt_6 [...] ma all'utilità dell'intero edificio condominiale (essendo la gronda ed il canale di scarico delle acque piovane a servizio del fabbricato comune), con la conseguenza che il relativo diritto, se esistente, appartiene in via indivisa a tutti i partecipanti al condominio, quali contitolari della cosa comune, e non soltanto ai condomini che hanno proposto la domanda di usucapione.

Ne deriva che l'accoglimento della domanda di usucapione (subordinato all'esito positivo del preliminare vaglio di ammissibilità della domanda), comportando l'accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione di detta servitù, finirebbe con il determinare l'acquisto del diritto *de quo* anche in favore di soggetti (gli altri condomini) che, pur non estranei al giudizio (avendo il Pt_1 ritualmente notificato l'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado – e gli atti introduttivi dei successivi gradi di giudizio – a tutti i condomini del fabbricato posto a confine con la sua proprietà), tuttavia non

¹³ v. Cass., n. 3013/1981, che ha chiarito che “Nella dizione ‘tubi d'acqua pura o lurida’ adoperata dal secondo comma dell'art. 889 cod. civ. per stabilire la distanza minima dal confine, deve ritenersi compresa ogni specie di conduttura che serva al passaggio e, comunque, allo scolo di acque, e quindi anche le grondaie la cui funzione non differisce da quella dei tubi, costituendo anche esse mezzi per smaltire le acque.”. In senso conforme Cass., n. 14273/2019; Cass., n. 2964/1997.

avevano a loro volta proposto domanda di usucapione né avevano a tal fine conferito mandato rappresentativo ai condomini *Controparte_11* senza omettere di considerare, a quest'ultimo proposito, che dagli atti neppure emerge che la domanda riconvenzionale *de qua* fosse stata notificata dai convenuti *CP_11* ai convenuti contumaci *Controparte_5* *CP_7*

[...] e *Controparte_8*, sicché questi ultimi, per quanto emerge dagli atti, addirittura nulla sapevano della domanda di usucapione proposta in via riconvenzionale dai condomini *Controparte_11*

In altri termini, il *CP_21* può essere ritenuto legittimato ad agire a tutela delle parti comuni solo in funzione conservativa o difensiva, ossia per impedire pregiudizi alla cosa comune (e, in tale veste, può senz'altro proporre la c.d. eccezione 'riconvenzionale' di usucapione), ma non è legittimato a promuovere azioni che tendano ad ottenere una statuizione incidente sulla titolarità, sul contenuto o sull'estensione di un diritto reale spettante alla collettività dei condomini (ossia ad ottenere l'accertamento o la costituzione di diritti reali nuovi in favore della collettività, quando ciò implichi l'estensione degli effetti della pronuncia a tutti i condomini).

Infatti, la sentenza che accerta l'acquisto di un diritto reale per usucapione (acquisto a titolo originario), avente natura dichiarativa, comporta il riconoscimento del diritto accertato in capo al soggetto (o ai soggetti) che lo hanno fatto valere: pertanto, ritenere ammissibile (ed accogliere) la domanda proposta dai coniugi *Controparte_11* avrebbe conseguire il riconoscimento dell'acquisto della servitù *de qua* (a carico della proprietà del *Pt_1* a favore dell'intero fabbricato condominiale e dunque a vantaggio di tutti i condomini (il condominio, come è noto, è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi componenti¹⁴), nonostante la mancata proposizione della relativa domanda da parte di costoro e nonostante che i richiedenti *Pt_6*

[...] (i quali hanno allegato, come detto, un possesso utile *ad usucapionem* riferito alla servitù di scarico dell'acqua piovana a servizio dell'intero edificio condominiale) risultino privi di mandato rappresentativo conferito dagli altri condomini (invero, dagli atti non emerge – né è stato mai

¹⁴ cfr., *e plurimis*, Cass., n. 29251/2024.

dedotto – che i coniugi **CP_11** abbiano agito quali rappresentanti del condominio e/o in forza di autorizzazione assembleare e/o previa acquisizione di specifico mandato da parte degli altri condomini), sicché difetta in capo ai richiedenti la titolarità del potere di far valere una situazione giuridica che, per sua natura, non è individuale ma collettiva.

A tanto consegue l'inammissibilità, per difetto di legittimazione attiva, della domanda di usucapione della servitù di mantenimento della gronda e del canale di scarico delle acque piovane nel cortile scoperto del **Pt_1** proposta dai coniugi **CP_11** [fermo restando, ovviamente, che la domanda di usucapione, qui dichiarata *in parte qua* inammissibile, ben potrà essere valutata, al momento dell'esame dell'*actio negatoria servitutis* proposta dal **Pt_1** come eccezione c.d. 'riconvenzionale' di usucapione (finalizzata, cioè, non all'acquisto del diritto di servitù in capo a tutti i condomini, bensì, più semplicemente, al rigetto della domanda proposta dal **Pt_1**, non potendo dubitarsi, come evidenziato in precedenza, della legittimazione del singolo condomino ad agire a tutela delle parti comuni in funzione conservativa o difensiva, cioè per impedire pregiudizi alla cosa comune, in forza del principio della "rappresentanza reciproca" e della "legittimazione sostitutiva", operante allorquando il singolo condomino si contrapponga globalmente, come parte unitaria, ad un terzo estraneo, a tutela di un interesse collettivo che accomuna in modo indifferenziato tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio¹⁵].

II.A.2.b.5. La domanda di usucapione proposta dai coniugi **CP_11** in ordine alle vedute 'condominiali' aperte nel muro del fabbricato posto a confine con il cortile interno scoperto di proprietà del **Pt_1** è inammissibile per un duplice ordine di motivi.

In primo luogo, perché, come già ampiamente evidenziato *sub* II.A.2.b.4., il singolo condomino non è legittimato a proporre domanda di usucapione della

¹⁵ v. Cass., n. 13331/2000, secondo cui "In tema di condominio, il principio della 'rappresentanza reciproca' e della 'legittimazione sostitutiva' dei condomini vale allorché essi si contrappongano globalmente, come parte unitaria, ad un terzo estraneo, a tutela di un interesse collettivo che accomuna indifferenziatamente tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio; non quando essi rivestano la veste di parti contrapposte al condominio o quando si tratta di tutelare interessi individuali e personali, anche se analoghi, di alcuni.". In senso sostanzialmente conforme Cass., n. 29251/2024.

proprietà o di altro diritto reale a vantaggio del condominio e dunque a vantaggio di tutti i condomini (essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi componenti¹⁶), qualora questi ultimi non siano stati evocati in giudizio o come nel caso in esame, quantunque evocati in giudizio, non abbiano però a loro volta proposto domanda di usucapione né conferito mandato rappresentativo al condomino istante al fine di proporre domanda di usucapione nell'interesse collettivo.

In secondo luogo, perché nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con il cortile scoperto di proprietà dell'attore in riassunzione non vi sono aperture 'condominiali' qualificabili come "vedute", in ordine alle quali, quindi, possa essere accertata l'eventuale acquisizione per usucapione del diritto di tenere le stesse a distanza inferiore a quelle previste dagli artt. 905 e/o 906 c.c. Infatti, le uniche aperture 'condominiali' presenti nel muro *de quo* risultano essere i due "finestrini vano scale" al piano terra e il "finestrone vano scale" al secondo piano, tutti e tre realizzati in corrispondenza del vano scale del fabbricato dei convenuti in riassunzione. Ora, premesso che può parlarsi di veduta o prospetto ex art. 900 c.c. quando la finestra o altra apertura consenta non solo l'*inspectio*, ma anche la *prospectio* nel fondo del vicino, nel senso che essa deve permettere non solo di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, garantendo una visione frontale, obliqua e laterale, sì da assoggettare il fondo alieno ad una visione mobile e globale¹⁷, la Corte osserva che nessuna delle tre aperture sopra indicate ("finestrini vano scale" al piano terra e "finestrone vano scale" al secondo piano) presenta i caratteri specificati (ossia permette l'*inspectio* e la *prospectio* nella proprietà del Pt_1), poiché dalle indagini tecniche compiute e dalle fotografie in atti emerge:

- ♣ che i due "finestrini vano scale al piano terra" sono chiusi con vetrata fissa, con un tipo di apertura del serramento tale da non consentire una comoda *inspectio* e ancor meno una comoda *prospectio* (tanto più impedita e/o comunque rese molto difficoltose, senza l'utilizzo di mezzi artificiali e/o di particolari accorgimenti finalizzati a prevenire rischi per l'incolumità fisica

¹⁶ cfr. Cass., n. 29251/2024, cit.

¹⁷ in termini Cass., n. 17343/2003. In senso conforme Cass., n. 5421/2011; Cass., ord. n. 346/2017; Cass., ord. n. 36147/2022.

delle persone, dalla circostanza che tra il lato interno della muratura su cui insiste l'apertura e l'infisso esterno vi è notevole distanza, oggettivamente desumibile dalla profondità delle aperture – visibile *ictu oculi* nelle fotografie, anche scattate dall'interno del fabbricato, allegate alla c.t.u. – determinata dallo spessore del muro);

- ♣ che il “finestrone vano scale” al secondo piano è un'apertura con vetrata fissa, apribile ‘a *vasistas*’ solo nella parte più alta, che parimenti non consente un comodo affaccio, tenuto conto della conformazione e delle caratteristiche del finestrone e della profondità del muro in corrispondenza dell'apertura *de qua* (visibile *ictu oculi* nelle fotografie, scattate dall'interno del fabbricato, allegate alla c.t.u.). Né a diversa conclusione può portare la circostanza che il finestrone vano scale risulti realizzato in un punto nel quale, precedentemente, vi era un affaccio tra le originarie suppenne [così il c.t.u. nella relazione peritale depositata in data 09/08/2001 (v. sopra), *in parte qua* confermata dal teste *Tes_10* (a dire del quale – v. sopra – “*Al centro della parete vi era una loggetta affacciabile ubicata esattamente nel punto ove attualmente è posto il finestrone centrale rappresentato nella foto n. 4 ...*”) e dal teste *Tes_1* (a dire del quale – v. sopra – in luogo del finestrone vano scala esisteva un terrazzino scoperto affacciabile più ampio di almeno 2 metri rispetto alla conformazione del finestrone attuale), mentre invece i testi *Tes_12* e *Testimone_11* pur confermando l'esistenza di una loggetta al secondo piano al centro della parete, non erano state in grado di riferire se essa fosse ‘affacciabile’ oppure no (v. sopra)], per la semplice ragione che tale terrazzino (o loggetta) scoperto, in epoca successiva (molto probabilmente in occasione dei lavori di ristrutturazione diretti dal *CP_1* su incarico del *CP_3*, negli anni 1989-1990), era stato eliminato e al suo posto era stato realizzato l'attuale finestrone vano scale, ossia un'apertura non avente più le caratteristiche oggettive della veduta e da considerarsi dunque indubbiamente come “luce”, non essendo previsto, in tema di aperture sul fondo del vicino, un *tertium genus*, ai sensi degli artt. 900 e 902 comma 1° c.c. (a mente della prima disposizione, «*Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo*

del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.»; a mente della seconda disposizione, «L'apertura che non ha i caratteri di veduta o di prospetto è considerata come luce, anche se non sono state osservate le prescrizioni indicate dall'articolo 901.»)¹⁸.

Ebbene, una volta acclarato che le predette tre aperture condominiali non possono essere considerate “vedute” (sicché anche la domanda di eliminazione delle vedute e la domanda di regolarizzazione delle luci proposte dal **Pt_1** dovranno essere valutate, *mutatis mutandis*, tenendo conto di tale qualificazione giuridica per le aperture *de quibus*), non può che concludersi nel senso dell'inammissibilità, anche sotto l'ulteriore profilo qui in esame, della domanda di usucapione delle cc.dd. “vedute condominiali” proposta dai coniugi **[...]**

Parte_7

II.A.3. Le domande proposte da **Parte_1** l'actio negatoria servitutis
(*proposta con riferimento alle vedute nonché alla gronda ed al canale di scarico*

¹⁸ in termini Cass., ord. n. 34824/2021, che ha statuito che “*In tema di aperture sul fondo del vicino, non ammettendo la legge l'esistenza di un tertium genus oltre alle luci ed alle vedute, va valutata quale luce e, pertanto, sottoposta alle relative prescrizioni legali, anche in difetto dei requisiti a tale scopo prescritti dalla legge, l'apertura che sia priva del carattere di veduta o prospetto. In tal caso, dunque, il proprietario del fondo vicino può sempre pretendere la regolarizzazione, tenuto conto che il possesso di luci irregolari, sprovvisto di titolo e fondato sulla mera tolleranza del vicino, non può condurre all'acquisto, per usucapione della corrispondente servitù.*”. In senso conforme Cass., n. 20577/2007; Cass., n. 3265/1987; Cass., n. 2072/1976; Cass., n. 3508/1975; Cass., n. 367/1969; Cass., n. 3467/1968; Cass., n. 1868/1966.

¹⁹ *ad abundantiam* si precisa, qualora necessario, che la domanda di usucapione avente per oggetto le aperture nel muro del fabbricato posto a confine con la proprietà del **Pt_1** era stata avanzata dai coniugi **CP_11** ei precedenti gradi di giudizio (ed è stata riproposta nel presente giudizio di rinvio) solo con riferimento alle due vedute a servizio del loro appartamento al secondo piano e delle cc.dd. vedute ‘condominiali’ (che però, come visto, non ci sono), essendo rimaste del tutto estranee, alla domanda *de qua*, le vedute aperte nel medesimo muro a servizio delle unità immobiliari poste al primo ed al terzo piano del fabbricato [il che è del tutto ovvio, atteso che il riconoscimento del diritto di mantenere, a distanze inferiori a quelle stabilite dagli artt. 905 e 906 c.c., le vedute aperte nel muro del fabbricato condominiale a servizio delle unità immobiliari poste al primo ed al terzo piano era in via esclusiva rimesso all'autonoma iniziativa processuale degli altri convenuti in riassunzione (**Controparte_7** , **CP_8** **[...]** e **Controparte_5** quanto alla veduta a servizio dell'appartamento posto al primo piano del fabbricato; **Controparte_3** e **Controparte_4** quanto alle vedute a servizio della restante parte del fabbricato), iniziativa tuttavia non presa né dagli originari proprietari dell'unità immobiliare al primo piano **Controparte_7** , **Controparte_8** e **Controparte_5** (unità immobiliare ora di proprietà di **CP_6** giusta atto di compravendita stipulato nel 2015 tra la **CP_6** e **Controparte_5** né dai proprietari della restante parte del fabbricato **Controparte_3** e **Controparte_4** i quali, come visto in precedenza, si erano limitati a proporre nel giudizio di primo grado eccezione c.d. riconvenzionale di usucapione, però da intendersi ‘rinunciata’ nel giudizio di appello ai sensi dell'art. 346 c.p.c., essendo i coniugi **Parte_5** rimasti contumaci in quel grado di giudizio).

delle acque piovane); la regolarizzazione delle luci; il risarcimento del danno.

II.A.3.a. Parte_1 ha chiesto ordinarsi l'eliminazione di tutte le vedute oblique e dirette prospicienti ed inspicienti la proprietà di lui attore in riassunzione aperte nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione (avente accesso dal civico 10 della via Schiavi) posto a confine con il cortile scoperto denominato “ Persona_3 di proprietà di lui attore in riassunzione (avente accesso dal civico 12 di via Schiavi) nonché della gronda e del canale di scarico delle acque pluviali a servizio del fabbricato dei convenuti in riassunzione.

La domanda *de qua*, da qualificarsi pacificamente come *actio negatoria servitutis* [essendo diretta a eliminare sia il mantenimento delle vedute a distanze inferiori a quelle previste dagli artt. 905 e 906 c.c., costituenti un peso sopra l'immobile dell'attore in riassunzione per l'utilità degli immobili dei convenuti in riassunzione (dunque una vera e propria servitù), sia il mantenimento della gronda e del canale di scarico a distanza inferiore a quella prevista dall'art. 889 comma 2° c.c. e/o comunque in violazione dell'art. 908 c.c., parimenti costituente un peso sopra l'immobile dell'attore in riassunzione per l'utilità del fabbricato dei convenuti in riassunzione (dunque, una vera e propria servitù)], è ammissibile e può essere accolta solo nei limiti di seguito precisati.

Per ragioni di chiarezza espositiva si precisa che, nel prosieguo, la domanda sarà esaminata dapprima con riferimento alle vedute e poi con riferimento alla gronda ed al canale di scarico delle acque pluviali.

II.A.3.a.1. L'*actio negatoria servitutis*, con riferimento alle aperture presenti nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con il cortile scoperto denominato “ Persona_3 di proprietà del Pt_1 in parte è inammissibile e, per la residua parte in cui è ammissibile, è fondata solo parzialmente, nei sensi di seguito esposti.

Nei precedenti paragrafi si è già avuto modo di chiarire, sulla scorta delle testimonianze assunte nonché delle indagini peritali espletate e della documentazione, anche fotografica, acquisita agli atti:

- ♦ che nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con la proprietà dell'attore in riassunzione sono presenti dieci aperture, delle quali alcune costituiscono “vedute”, in quanto idonee a consentire *inspectio et prospectio in alienum* (vale a dire le possibilità di “affacciarsi e guardare

di fronte, obliquamente o lateralmente”, in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza, nel fondo del Pt_1, ed alcune costituiscono “luci”, in quanto inidonee a consentire *inspectio et prospectio* nel fondo del Pt_1 in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza;

♦ che, più precisamente:

- hanno caratteri di “veduta” (in tal senso va emendata, come già chiarito in precedenza, la qualificazione di alcune aperture non condivisibilmente operata dal c.t.u.) la finestra al primo piano (visibile sia nel prospetto allegato *sub* n. 1 alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 sia nella parte sinistra della fotografia n. 6 allegata alla c.t.u. depositata in data 09/08/2001), le tre finestre al secondo piano poste a destra e a sinistra del “finestrone vano scale centrale” [visibili sia nel prospetto allegato alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 (all. 1) sia nelle fotografie nn. 4, 12, 13 (parzialmente), 14-15 (parzialmente), 20-21 (parzialmente) allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 sia nella documentazione, anche fotografica, prodotta dalle parti] e le tre finestre al terzo piano [visibili sia nel prospetto allegato alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 (all. 1) sia nelle fotografie nn. 4, 12, 13, 14-15 (parzialmente), 20-21 (parzialmente) allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 sia nella documentazione, anche fotografica, prodotta dalle parti];
- hanno caratteri di “luce”, invece, le due aperture al piano terra (cc.dd. ‘finestrini vano scale’) e l’apertura centrale al secondo piano (c.d. ‘finestrone vano scale’), visibili sia nel prospetto allegato alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 (all. 1) sia nelle fotografie nn. 4, 5 (in cui il finestrone è visibile solo parzialmente), 6 (in cui sono visibili solo i due finestrini), 7-8 (raffiguranti solo i due finestrini) allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 sia nella documentazione, anche fotografica, prodotta dalle parti].

Alla luce di quanto sopra detto (e di quanto osservato nel paragrafo II.A.2.), è allora del tutto evidente:

♥ che la domanda di eliminazione delle vedute proposta dal Pt_1 è

inammissibile con riferimento alle aperture che hanno caratteri non di vedute, bensì di luci (i due finestrini vano scale al piano terra; il finestrone vano scale al secondo piano), in ordine alle quali, di conseguenza, potrà e dovrà essere esaminata soltanto la (diversa) domanda di ‘regolarizzazione’ delle luci avanzata dal **Pt_1**

- ♥ che la domanda di eliminazione delle vedute proposta dal **Pt_1** on può essere accolta e pertanto va rigettata con riferimento alle due finestre al secondo piano a servizio dell’unità immobiliare di proprietà dei convenuti in riassunzione **Controparte_11** trattasi delle due aperture al secondo piano poste – guardando frontalmente il muro del fabbricato condominiale dei convenuti – a sinistra del finestrone vano scale, meglio individuate nel precedente paragrafo **II.A.2.**), essendosi già accertato l’intervenuto acquisto per usucapione della servitù di veduta, sul fondo del **Pt_1** attraverso tali finestre dell’appartamento dei convenuti in riassunzione **Pt_6** [...] v. sopra, *sub II.A.2.*);

- ♥ che la domanda di eliminazione delle vedute proposta dal **Pt_1** invece fondata e merita accoglimento con riferimento alle cinque restanti vedute aperte nel muro del fabbricato condominiale dei convenuti (finestra al primo piano a servizio dell’unità immobiliare già di proprietà di **CP_5** [...] dal 2015 di proprietà di **CP_6** finestra al secondo piano posta a destra del finestrone vano scale – guardando frontalmente il muro del fabbricato condominiale dei convenuti – e tre finestre al terzo piano, a servizio della restante parte del fabbricato di proprietà di **CP_3** [...] e **Controparte_4** , atteso che:

- i) tutte tali vedute risultano oggettivamente aperte in violazione delle distanze legali (il muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione è posto a confine con il cortile scoperto di proprietà del **Pt_1** sicché non è revocabile in dubbio che le predette cinque finestre, aperte nel muro la cui parete esterna confina con il fondo del vicino, non rispettino la distanza di 0,75 metri prevista dall’art. 906 c.c. per le vedute laterali od oblique né la distanza di 1,5 metri prevista dall’art. 905 c.c. per le vedute dirette);
- ii) i convenuti in riassunzione a servizio dei cui immobili risultano aperte

le cinque vedute *de quibus* (*Controparte_5* cui è succeduta per atto *inter vivos* a titolo particolare *CP_6* quanto al primo piano; *Controparte_3* e *Controparte_4* quanto alla restante parte del fabbricato) non hanno dimostrato di avere un titolo che legittimi il loro diritto di mantenere dette vedute sul fondo del *Pt_1* distanze inferiori a quelle previste dal legislatore.

A quest'ultimo proposito, è appena il caso di osservare che *Controparte_5* (a cui è subentrata a titolo particolare *CP_6* , da un lato, e *Controparte_3* e *Controparte_4* da altro lato:

- a) non hanno mai proposto domanda finalizzata ad accertare di avere usucapito la servitù di veduta *de qua* (come sopra evidenziato, solo i convenuti *CP_11* avevano in primo grado tempestivamente proposto – e nei gradi successivi ritualmente riproposto – domanda di usucapione della servitù di veduta attraverso le due finestre a servizio della loro unità immobiliare al secondo piano), sicché non è neppure astrattamente ipotizzabile che possa riconoscersi in favore di tali convenuti in riassunzione l'eventuale intervenuto acquisto, per usucapione, del diritto di mantenere le vedute *de quibus* a distanze inferiori a quelle legali;
- b) non hanno proposto eccezione (c.d. riconvenzionale) di usucapione finalizzata a 'paralizzare' l'*actio negatoria servitutis* proposta dal *Pt_1* (l'eccezione di usucapione, come è noto, è un'eccezione in senso stretto, che deve essere proposta dalla parte convenuta nel giudizio *negatoria servitutis* nel rispetto delle preclusioni previste dal codice di rito civile²⁰), posto che:

▫ *Controparte_5* nei vari gradi di giudizio, è

²⁰ in termini Cass., ord. n. 18322/2023, che ha statuito che “*Nel giudizio di negatoria servitutis, l'eccezione riconvenzionale di usucapione del convenuto, in quanto paralizzatrice della domanda principale, deve essere proposta con la comparsa di risposta tempestivamente depositata, pena l'inammissibilità ove formulata per la prima volta nella memoria contenente le deduzioni istruttorie depositata ai sensi dell'art. 183 c.p.c.*”.

sempre rimasta contumace, sicché mai ha proposto in primo grado (e tantomeno ‘riproposto’ nei gradi successivi) l’eccezione *de qua*;

- i coniugi Parte_5, dopo avere proposto l’eccezione *de qua* con la comparsa depositata il 25/03/1999 (dunque tempestivamente, essendo stata detta comparsa depositata ben prima della scadenza del termine di cui all’art. 180 comma 2° periodo terzo c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis*, concesso dal G.I. all’udienza di prima comparizione del giorno 25/03/1999²¹), l’avevano poi abbandonata nel giudizio di appello instaurato dal Pt_1 nel 2012 [infatti, trattandosi di eccezione non esaminata dal Giudice di primo grado, gli eccipienti-appellati [...] Parte_8 avrebbero dovuto – nel senso che avevano l’onere di – riproporre l’eccezione di usucapione nel giudizio di secondo grado ai sensi dell’art. 346 c.p.c.: sta di fatto, però, che gli appellati [...] Parte_8, essendo rimasti contumaci in tale grado, non avevano riproposto l’eccezione di usucapione nel giudizio di appello (e tantomeno l’avevano coltivata nel successivo giudizio di legittimità), sicché l’originaria eccezione di usucapione era da intendersi abbandonata ai sensi del già citato art. 346 c.p.c., con conseguente decadenza dei convenuti in riassunzione [...] Parte_8 dall’eccezione *de qua* (di talché, nel presente giudizio di rinvio, questa Corte non può

²¹ il giudizio era stato introdotto dal Pt_1 in primo grado, nel 1998, sicché l’art. 180 comma 2° c.p.c., nel testo sostituito dall’art. 4 comma 1° del D.L. n. 432/1995 (convertito, con modificazioni, in L. n. 534/1995), all’epoca vigente, recitava: «*La trattazione della causa davanti al giudice istruttore è orale. Se richiesto, il giudice istruttore può autorizzare comunicazioni di comparse a norma dell’ultimo comma dell’art. 170. In ogni caso, fissa a data successiva la prima udienza di trattazione, assegnando al convenuto un termine perentorio non inferiore a venti giorni prima di tale udienza per proporre le eccezioni processuali e di merito che non siano rilevabili d’ufficio.*» (N.d.E.).

esaminare l'eccezione di usucapione in favore di detti convenuti in riassunzione)²²].

II.A.3.a.2. L'*actio negatoria servitutis* proposta dal Pt_1 con riferimento alla gronda ed al canale di scarico delle acque pluviali a servizio del fabbricato dei convenuti in riassunzione è infondata e non può essere accolta.

Si è già evidenziato, *sub* II.A.2.b.4., che la circostanza che la domanda di usucapione, tempestivamente proposta in via riconvenzionale dai convenuti CP_11 con riferimento (anche) alla gronda ed al canale di scarico delle acque pluviali a servizio del fabbricato condominiale, sia inammissibile per difetto di legittimazione attiva (per le ragioni spiegate nel predetto sottoparagrafo, da intendersi qui integralmente richiamate), non esclude di poter valutare la stessa come eccezione di usucapione (finalizzata, cioè, non all'acquisto del diritto di servitù in capo a tutti i condomini, bensì, più semplicemente, al rigetto dell'*actio negatoria servitutis* proposta dal Pt_1, non potendo dubitarsi, come evidenziato in precedenza, che il singolo condomino sia legittimato ad agire a tutela delle parti comuni in funzione conservativa o difensiva, cioè per impedire pregiudizi alla cosa comune, in forza del principio della "rappresentanza reciproca" e della "legittimazione sostitutiva", operante allorquando il singolo condomino si contrapponga globalmente, come parte unitaria, ad un terzo estraneo, a tutela di un interesse collettivo che accomuna in modo indifferenziato tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio.

Ciò premesso, la Corte osserva che dalle risultanze probatorie di cui s'è dato ampiamente conto *sub* II.A.2.b.2. (ed in particolare dalla testimonianza di [...] Tes_1, della cui attendibilità oggettiva e credibilità soggettiva, alla luce delle complessive risultanze processuali, non v'è ragione alcuna di dubitare) si evince che da oltre un ventennio prima della proposizione, da parte del Pt_1

²² in termini Cass., n. 17722/2002, secondo cui "Nel giudizio di rinvio, qualora una delle parti sollevi una eccezione deducendo di averla già proposta nel giudizio di primo grado, il giudice del rinvio deve accertare se sia stata effettivamente sollevata e riproposta in appello ed eventualmente coltivata in sede di legittimità, ovvero se la stessa debba intendersi rinunciata ex art. 346, cod. proc. civ., e, conseguentemente, nel primo caso, deve esaminarla nel merito e, nel secondo, deve dichiarare la parte decaduta dall'eccezione, potendo dichiararla inammissibile qualora accerti che l'eccezione non era stata affatto proposta nelle precedenti fasi del giudizio.".

dell'*actio negatoria servitutis* avente per oggetto (tra l'altro) i manufatti – gronda e canale di scarico dell'acqua piovana – qui in esame, sulla parete esterna del muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con il cortile scoperto di proprietà dell'attore in riassunzione (ben visibile nella fotografia n. 4 allegata alla c.t.u. depositata in data 09/08/2001 nonché in altre fotografie allegate alla c.t.u. e nel prospetto allegato *sub* n. 1 alla relazione di chiarimenti depositata dal c.t.u. in data 25/01/2010) erano posizionati due pluviali che raccoglievano e scaricavano le acque provenienti dal preesistente terrazzino e da una soffitta (il teste *Tes_1* aveva precisato di essersi limitato a modificare il percorso del preesistente pluviale, deviandone il displuvio verso la strada così come visibile nella fotografia n. 4 allegata alla c.t.u., a seguito di richiesta rivoltagli proprio dalla precedente proprietaria del compendio immobiliare poi acquistato dal *CP_23*, sicché non è revocabile in dubbio che la situazione sopra descritta, comportante tanto il posizionamento della tubazione *de qua*, per oltre un ventennio, a distanza inferiore a quella prevista dall'art. 889 comma 2° c.c. (e comunque all'interno della colonna d'aria sovrastante il cortile scoperto di proprietà dell'attore in riassunzione) quanto lo scarico delle acque meteoriche dal tetto del fabbricato dei convenuti in riassunzione all'interno del cortile di proprietà dell'attore in riassunzione (in violazione del divieto previsto dall'art. 908 c.c.), comprovi la fondatezza dell'eccezione di usucapione della servitù 'condominiale' proposta dai convenuti *Controparte_11* per effetto del possesso ultraventennale esercitato in modo continuo, non interrotto, pacifico e pubblico – trattandosi di opere ben visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù di scarico delle acque piovane continuativamente per il tempo necessario previsto dalla legge – prima dagli originari proprietari del fabbricato posto a confine con il cortile scoperto attualmente di proprietà del *Pt_1* e dopo dai loro aventi causa), con conseguente rigetto, *in parte qua*, dell'*actio negatoria servitutis* proposta dall'attore in riassunzione.

Anche con riferimento all'eccezione di usucapione *de qua*, ovviamente, non può non ribadirsi l'irrilevanza della diffida in data 02/02/1991 inviata dall'avv. [...] *Tes_13*

in nome e per conto di *Testimone_6* *Testimone_7* e

²³ verosimilmente, come già rilevato in precedenza, la richiesta era stata avanzata da *Testimone_6* o da *Testimone_7* (N.d.E.).

Testimone_8 (danti causa del Pt_1 a Controparte_3 e Controparte_4 (danti causa sia dei coniugi Controparte_11 sia di Controparte_5 a propria volta dante causa di CP_6 , essendo tale atto inidoneo ad interrompere il termine utile per l'usucapione, come già evidenziato in precedenza (v. sopra, sub II.A.2.b.3.).

Da ultimo è opportuno aggiungere, ad ogni buon fine, che l'*actio negatoria servitutis* proposta dal Pt_1 con specifico riferimento allo stillicidio (vietato dall'art. 908 c.c., salvo acquisto della relativa servitù in capo al proprietario che faccia cadere le acque piovane dal tetto del proprio edificio nel fondo del vicino), appare infondata non solo in ragione di quanto sopra evidenziato (ossia per l'accertata fondatezza dell'eccezione di usucapione della servitù proposta dai condomini CP_11 a tutela dell'interesse collettivo che accomuna in modo indifferenziato tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio posto a confine con la proprietà del Pt_1 , ma anche nei suoi presupposti fattuali, poiché dalle risultanze documentali (si vedano le fotografie nn. 1, 3, 15 allegate alla relazione depositata dal c.t.u. in data 09/08/2001 ed il prospetto allegato sub 1 alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010; si veda, altresì, la seconda fotografia allegata alla relazione in data 07/04/2010 dell'ing. CP_24 c.t.p. dell'originario attore – ed odierno attore in riassunzione – Parte_1 emerge chiaramente che la tubazione di scarico delle acque piovane a servizio del fabbricato dei convenuti in riassunzione, dopo essere 'scesa' verticalmente dalla gronda ed avere attraversato orizzontalmente (passando subito al di sotto del finestrone vano scale centrale), con lieve pendenza da sinistra a destra (guardando frontalmente), la parete del muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con il cortile scoperto di proprietà dell'attore in riassunzione, raggiunge il muro che divide il cortile scoperto del Pt_1 dalla strada pubblica (via Schiavi) e, dopo avere scavalcato la sommità di detto muro (coperta da tegole), 'scende' all'esterno del muro fino al livello del piano stradale, in modo tale da scaricare le acque meteoriche nella strada pubblica (via Schiavi) e non all'interno del cortile scoperto. Ora, è vero che le ultime quattro fotografie allegate alla citata relazione in data 07/04/2010 dell'ing. Pt_1 c.t.p. dell'attore in riassunzione, evidenziano la parte terminale di un tubo che fuoriesce

appena dal muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione, ad un'altezza di circa dieci centimetri, in un angolo del cortile scoperto di proprietà del Pt_1 prossimo al muro confinante con la via Schiavi, ma è altrettanto vero: che quest'ultimo tubo non risulta in alcun modo collegato alla sopra descritta tubazione 'condominiale' di scarico delle acque meteoriche oggetto dell'*actio negatoria servitutis* originariamente proposta dal Pt_1 infatti, la tubazione descritta nell'atto introduttivo del giudizio di primo grado risulta terminare direttamente – senza essere preceduta da alcuna anteriore diramazione intermedia – in via Schiavi, ossia nella strada pubblica, ove sono scaricate le acque piovane del tetto del fabbricato dei convenuti in riassunzione); che non risulta in alcun modo provata l'appartenenza di tale scarico all'uno o all'altro dei convenuti in riassunzione, sicché l'*actio negatoria servitutis* proposta dal Pt_1 comunque non potrebbe trovare accoglimento, non essendo stato in alcun modo specificamente individuato dal Pt_1 l'oggetto destinatario della domanda, fermo restando che, ove (anche) tale scarico fosse genericamente a servizio del fabbricato condominiale (come pure potrebbe affermarsi in ragione del fatto che la parte terminale del tubo fuoriesce dal muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione), la già accertata fondatezza dell'eccezione di usucapione proposta dai convenuti CP_11 sarebbe *ex se* sufficiente a legittimare il rigetto – *in parte qua* – della domanda proposta dal Pt_1

II.A.3.b. Come già analiticamente esposto nei paragrafi I.A., I.B., I.C. e I.D., il

Pt_1

- ♦ con l'atto introduttivo del giudizio di primo grado, aveva proposto (tra l'altro) domanda di regolarizzazione, “secondo il disposto di legge”, delle luci aperte nel muro del fabbricato dei convenuti posto a confine con il proprio cortile scoperto;
- ♦ con l'atto introduttivo del giudizio di secondo grado, si era doluto (tra l'altro) del fatto che il Giudice di primo grado, pur accogliendo la domanda *de qua* ed ordinando ai convenuti di regolarizzare il finestrone vano scale centrale (al secondo piano) e i due finestrini vano scale (al piano terra) mediante installazione di un'inferriata e di una grata fissa in metallo le cui maglie non fossero maggiori di 3 cm², tuttavia avesse ommesso di disporre la regolarizzazione delle predette luci anche in relazione agli ulteriori profili

- prescritti dall'art. 901 nn. 2) e 3) c.c. (altezza del lato inferiore delle luci dal lato interno; altezza del lato inferiore delle luci dal lato esterno);
- con l'atto introduttivo del giudizio di legittimità, aveva lamentato (tra l'altro) il fatto che il Giudice di secondo grado avesse omissso di pronunciarsi sulla richiesta di ('completamento' della) regolarizzazione disposta dal Giudice di primo grado (e anche tale motivo di impugnazione – il secondo: v. sopra, *sub* I.C.4. – fu accolto dalla Corte suprema);
 - con l'atto introduttivo del presente giudizio di rinvio, ha riproposto la domanda di (completamento della) regolarizzazione delle luci.

La domanda di regolarizzazione delle luci, da esaminarsi con esclusivo riferimento alle tre aperture (delle dieci complessive) aventi i caratteri di luci presenti nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con il cortile scoperto “ *Persona_3* di proprietà del *Pt_1* (e segnatamente con riferimento ai due finestrini vano scale al piano terra ed al finestrone vano scale al secondo piano), è parzialmente fondata e merita accoglimento nei limiti di seguito precisati.

L'art. 901 c.c. richiede, oltre alla presenza di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo con maglie non maggiori di 3 cm² [art. 901 n. 1) c.c.], anche il rispetto di un duplice requisito di altezza: il lato inferiore della luce deve trovarsi, all'interno, ad altezza non minore di 2,50 metri dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce ed aria, se la luce è al piano terreno, e non minore di 2,00 metri, se è ai piani superiori [art. 901 n. 2) c.c.]; all'esterno, il medesimo lato inferiore deve trovarsi ad altezza non minore di metri 2,50 dal suolo del fondo vicino, salvo il caso – qui non ricorrente – che il locale sia posto in tutto o in parte a livello inferiore rispetto al suolo del vicino e della materiale impossibilità, dipendente dallo stato dei luoghi, di osservare tale altezza.

Orbene, per quanto concerne il requisito dell'altezza esterna di cui all'art. 901 n. 3) c.c., dalle fotografie allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 e dal prospetto allegato *sub* 1 alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 (recante l'indicazione di alcune altezze) emerge *ictu oculi* che la distanza verticale tra il lato inferiore delle tre luci in esame ed il suolo del fondo vicino (cortile scoperto denominato *Persona_3* di

proprietà del Pt_1 è superiore a 2,50 metri sia per i due finestrini vano scale al piano terra sia, *a fortiori*, per il finestrone vano scale al secondo piano. Né può trovare applicazione, nella specie, la deroga prevista dall'ultima parte dell'art. 901 n. 3) c.c., atteso che il piano terra del fabbricato dei convenuti in riassunzione non risulta posto, in tutto o in parte, a livello inferiore rispetto al suolo del fondo del Pt_1

Pertanto, sotto il profilo dell'altezza esterna, le tre luci *de quibus* devono ritenersi conformi alla prescrizione normativa di cui all'art. 901 n. 3) c.c. (con conseguente rigetto, *in parte qua*, della domanda di regolarizzazione).

A diversa conclusione deve invece giungersi per ciò che concerne il requisito dell'altezza interna di cui all'art. 901 n. 2) c.c.

Orbene, trattandosi di aperture poste in corrispondenza del vano scale condominiale, l'altezza interna non va misurata dal pavimento dei piani interessati (piano terra per i due finestrini vano scale; secondo piano per il finestrone vano scale) in modo astratto ed indifferenziato, bensì va misurata dal pavimento o dal suolo del luogo al quale la finestra dà aria e luce, dunque dal più vicino piano di stazionamento normalmente utilizzabile da una persona in corrispondenza di ciascuna apertura.

Nel caso in esame, tale piano deve essere individuato, secondo la concreta conformazione dei luoghi, nel pianerottolo o nel gradino immediatamente antistante o sottostante la luce, vale a dire nel punto di appoggio dal quale l'apertura è concretamente fruibile, per la semplice ragione che, diversamente opinando, si finirebbe per valorizzare un piano di calpestio meramente ipotetico anziché quello effettivamente rilevante ai fini dello scopo della norma, diretta ad impedire che l'apertura, sebbene qualificata come luce, sia collocata ad un'altezza tale da consentire un uso improprio assimilabile, anche solo di fatto, ad una veduta.

Ciò precisato, la Corte ritiene che, per i due finestrini vano scale al piano terra, l'altezza interna minima da rispettare sia pari a 2,50 metri, poiché il fatto che il piano di appoggio immediatamente rilevante sia costituito da un pianerottolo o da un gradino della scala condominiale raggiungibile dopo alcuni gradini dalla quota di ingresso del locale al piano terra non consente di applicare la minore altezza di 2,00 metri prevista per le luci "ai piani superiori", giacché tale riduzione

presuppone che l'apertura sia riferibile ad un vero e proprio piano superiore dell'edificio e non ad una mera articolazione interna del vano scala ancora funzionalmente riferibile al piano terreno.

Per il finestrone vano scale al secondo piano, invece, la misura interna da osservare è quella di metri 2,00, trattandosi di apertura pacificamente collocata ad un piano superiore del fabbricato.

Dalle fotografie allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 e dal prospetto allegato *sub* 1 alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 emerge, con immediatezza percettiva, che l'altezza interna delle tre luci in esame, calcolata tra il lato inferiore delle aperture ed il pavimento del più vicino piano di stazionamento normalmente utilizzabile in corrispondenza delle stesse – gradino o pianerottolo della scala condominiale – è inferiore alle soglie legali sopra indicate, ossia 2,50 metri per i due finestrini vano scale al piano terra (v. fotografie nn. 9, 10, 11 allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001) e 2,00 metri per il finestrone vano scale al secondo piano (v. fotografie nn. 16, 17, 19 allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001).

Ne consegue che la regolarizzazione delle luci *de quibus*, in origine disposta parzialmente dal Tribunale di Trani (solo) mediante installazione di inferriata e grata fissa in metallo con maglie non maggiori di 3 cm², deve essere 'integrata', occorrendo ordinare a tutti i convenuti in riassunzione (e non solo ai coniugi [...]

Parte_5, trattandosi di luci a servizio del vano scale del fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari di tutti i convenuti, dunque di luci 'condominiali') anche l'adeguamento dell'altezza interna delle predette luci mediante innalzamento del relativo lato inferiore fino alla quota di 2,50 metri, quanto ai due finestrini vano scale al piano terra, e fino alla quota di 2,00 metri, quanto al finestrone vano scale al secondo piano, calcolata sempre dal più vicino piano di stazionamento normalmente utilizzabile in corrispondenza di ciascuna apertura.

Resta tuttavia da precisare quale debba essere il contenuto del presente ordine giudiziale nell'ipotesi in cui la regolarizzazione dell'altezza interna risulti materialmente impossibile, ad esempio perché, avuto riguardo all'altezza del soffitto o alla concreta conformazione del vano scale, il lato inferiore delle

aperture non possa essere innalzato sino a 2,50 metri per i due finestrini al piano terra o sino a 2,00 metri per il finestrone al secondo piano.

In tale evenienza, non può evidentemente essere consentito il mantenimento delle luci nello stato irregolare in cui attualmente si trovano, poiché l'art. 902 comma 2° c.c. attribuisce al proprietario del fondo vicino il diritto di esigere che la luce irregolare sia resa conforme alle prescrizioni dell'art. 901 c.c., sicché, ove la conformazione dei luoghi non consenta l'adeguamento dell'altezza interna mediante innalzamento del lato inferiore dell'apertura, la regolarizzazione non può che avvenire mediante eliminazione della difformità, e quindi mediante chiusura dell'apertura, ovvero mediante realizzazione di diversa apertura conforme, se tecnicamente possibile, alle prescrizioni di legge.

In altri termini, l'impossibilità materiale di innalzare il davanzale alla quota legale non determina il venir meno del diritto del Pt_1 alla regolarizzazione, ma incide soltanto sulle modalità esecutive dell'ordine: se l'apertura può essere ricollocata, ridotta o trasformata in modo da rispettare tutte le prescrizioni dell'art. 901 c.c., essa potrà essere conservata nella nuova conformazione; se, invece, ciò non sia tecnicamente possibile, essa dovrà essere soppressa mediante chiusura, non potendo permanere una luce irregolare in violazione del diritto del proprietario del fondo vicino.

Né può ipotizzarsi che la domanda dell'attore in riassunzione diretta alla regolarizzazione delle luci condominiali possa essere 'paralizzata' dall'eccezione di usucapione proposta dai convenuti CP_11 [difatti, va valutata anche sotto tale profilo (eccezione di usucapione) la domanda proposta dai condomini CP_11 diretta all'accertamento dell'acquisto per usucapione del diritto di mantenere le luci condominiali nell'attuale stato di irregolarità (domanda inammissibile per difetto di legittimazione attiva, per le medesime ragioni già esposte nei sottoparagrafi II.A.2.b.4., con riferimento alla domanda di usucapione avanzata in ordine alla gronda ed al tubo di scarico dell'acqua piovana, e II.A.2.b.5., con riferimento alla domanda di usucapione avanzata in ordine alle cc.dd. vedute condominiali, da intendersi qui integralmente richiamate)].

Infatti, la Corte suprema ha chiarito che, in tema di apertura di luci irregolari nel muro divisorio tra proprietà confinanti, occorre distinguere tra le ipotesi in cui le

aperture siano state realizzate nel muro di proprietà esclusiva di colui che le ha aperte e quelle in cui siano state realizzate sul muro comune o di proprietà esclusiva del vicino, poiché soltanto in quest'ultimo caso il diritto di mantenerle può formare oggetto di una servitù acquistabile per usucapione²⁴.

Orbene, nel caso in esame è pacifico che i due finestrini vano scale al piano terra ed il finestrone vano scale al secondo piano erano stati realizzati nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione posto a confine con il cortile scoperto di proprietà del **Pt_1** dunque erano stati aperti nel muro dei convenuti: ne consegue che tali aperture erano state realizzate *jure proprietatis* e non *jure servitutis*, sicché non è neppure astrattamente configurabile l'acquisto per usucapione del diritto reale avente ad oggetto il mantenimento delle stesse nello stato di irregolarità rispetto alle prescrizioni dell'art. 901 c.c.

Del resto, la giurisprudenza di legittimità è costante nell'affermare che il proprietario del fondo vicino può sempre pretendere la regolarizzazione delle luci non conformi alle prescrizioni normative, il possesso delle quali in mancanza di titolo, come visto, non può condurre all'acquisto per usucapione della corrispondente servitù.

In definitiva, nessuna usucapione può essere opposta alla domanda di regolarizzazione delle luci condominiali proposta dal **Pt_1** i sensi dell'art. 902 comma 2° c.c.

Ne consegue che la domanda di regolarizzazione delle luci proposta dal **CP_25**

[...]

²⁴ in termini Cass., ord. n. 288/ 4/2018. Cfr., altresì, Cass., ord. n. 17475/2023 e Cass., n. 11343/2004, che hanno chiarito che *“Il possesso di luci irregolari, sprovvisto di titolo e fondato sulla mera tolleranza del vicino, non può condurre all'acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia della relativa servitù, in quanto la servitù di aria e luce – che è negativa, risolvendosi nell'obbligo del proprietario del fondo vicino di non operare la soppressione – non è una servitù apparente, atteso che l'apparenza non consiste soltanto nell'esistenza di segni visibili ed opere permanenti, ma esige che queste ultime, come mezzo necessario all'acquisto della servitù, siano indice non equivoco del peso imposto al fondo vicino in modo da fare presumere che il proprietario di questo ne sia a conoscenza. Né la circostanza che la luce sia irregolare è idonea a conferire alla indicata servitù il carattere di apparenza, non essendo possibile stabilire dall'irregolarità se il vicino la tolleri soltanto, riservandosi la facoltà di chiuderla nel modo stabilito, ovvero la subisca come peso del fondo, quale attuazione del corrispondente diritto di servitù o manifestazione del possesso della medesima.”*; Cass., n. 20200/2005, secondo cui *“Un'apertura munita di inferriata, che consenta di guardare sul fondo sottostante mediante una manovra di per sé eccezionale e poco agevole per una persona di normale conformazione fisica, costituisce una luce e non una veduta, con la conseguenza che, nel caso in cui essa non sia conforme alle prescrizioni indicate nell'art. 901 cod. civ., il proprietario del fondo vicino può sempre esigerne la regolarizzazione, non potendo la mera tolleranza della sua difformità dalle prescrizioni di legge, ancorché protratta nel tempo, far sorgere, per usucapione, un diritto a mantenerla nello stato in cui si trova.”*

deve essere accolta non solo con riferimento all'invocata installazione di un'inferriata idonea a garantire la propria sicurezza e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di 3 cm², ma anche con riferimento all'invocata modifica dell'altezza interna delle luci, dovendosi a tale scopo ordinare:

- quanto ai due finestrini vano scale al piano terra, l'innalzamento del lato inferiore delle relative aperture sino ad altezza non inferiore a metri 2,50 dal più vicino pianerottolo o gradino della scala condominiale normalmente utilizzabile in corrispondenza delle aperture;
- quanto al finestrone vano scale al secondo piano, l'innalzamento del lato inferiore dell'apertura sino ad altezza non inferiore a metri 2,00 dal più vicino pianerottolo o gradino della scala condominiale normalmente utilizzabile in corrispondenza dell'apertura.

In entrambi i casi, qualora tale adeguamento risulti materialmente impossibile in ragione della conformazione dei luoghi, della quota del soffitto o di altri insuperabili impedimenti oggettivi, deve essere ordinata la chiusura delle aperture irregolari, salva la possibilità per gli obbligati di realizzare *jure proprietatis*, in luogo delle stesse, nuove luci conformi a tutte le prescrizioni dell'art. 901 c.c.

II.A.3.c. La domanda risarcitoria proposta da Parte_1 è infondata e, pertanto, immeritevole di accoglimento.

L'attore, invero, non ha allegato (e tanto meno dimostrato) in che cosa sia consistito, in concreto, il danno (patrimoniale e/o non patrimoniale) asseritamente subito quale conseguenza immediata e diretta (c.d. "danno-conseguenza") della temporanea riduzione della fruibilità del proprio immobile cagionata dalla presenza, nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione, delle cinque vedute aperte a distanze inferiori a quelle previste *ex lege* e delle tre luci condominiali non conformi alle prescrizioni indicate dall'art. 901 c.c. (c.d. "danno-evento").

Il fatto che la domanda proposta dall'attore al fine di ottenere il risarcimento di "*tutti i danni conseguiti e conseguendi anche in dipendenza di sospensioni o ritardi nei lavori di ripristino e ristrutturazione del [proprio] fabbricato*" sia rimasta sfornita di qualsivoglia allegazione [difatti, la pretesa *de qua* risulta formulata nei predetti termini solo al punto 3) delle conclusioni dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado, poiché nulla di specifico era stato

dedotto dal Pt_1 nell'esposizione dei fatti], prima ancora che sfornita di prova, impone *ex se* il rigetto della domanda.

A diversa conclusione non può condurre l'art. 1226 c.c. invocato dall'attore, al fine di ottenere la liquidazione con valutazione equitativa del pregiudizio asseritamente sofferto.

Infatti è vero che in giurisprudenza si è affermato che *“La lesione del diritto di proprietà, conseguente all'esercizio abusivo di una servitù di veduta, è di per sé produttiva di un danno, il cui accertamento non richiede, pertanto, una specifica attività probatoria e per il risarcimento del quale il giudice deve procedere ai sensi dell'art. 1226 c.c., adottando eventualmente, quale parametro di liquidazione equitativa, una percentuale del valore reddituale dell'immobile, la cui fruibilità sia stata temporaneamente ridotta.”*²⁵, ma è altrettanto vero che tale insegnamento non appare in linea con il diverso più recente orientamento della Corte suprema (che questa Corte condivide ed al quale intende uniformarsi) secondo cui, in materia risarcitoria, *“La liquidazione equitativa del danno ha natura sussidiaria, in quanto presuppone l'esistenza di un danno oggettivamente accertato, e non sostitutiva, poiché ad essa non può farsi ricorso per sopperire alle carenze o decadenze istruttorie in cui le parti fossero incorse, di modo che indefettibili presupposti per l'applicazione dell'art. 1226 c.c. sono, da un lato, la dimostrata esistenza d'un danno certo (e non soltanto eventuale od ipotetico) e, dall'altro, che l'impossibilità (o la rilevante difficoltà) nella stima esatta dello stesso sia oggettiva – cioè positivamente riscontrata e non meramente supposta – e incolpevole, ovvero non dipendente dall'inerzia della parte gravata dall'onere della prova.”*²⁶.

Orbene, nel caso di specie difetta non già la prova del preciso ammontare di un danno oggettivamente accertato, bensì la stessa allegazione e dimostrazione della concreta esistenza di un danno, poiché, come sopra già evidenziato, il Pt_1 non ha specificato quali danni avrebbe subito in conseguenza dell'apertura di vedute a distanza non legale e di luci non conformi alle prescrizioni normative né ha dedotto circostanze di fatto idonee a consentire di ravvisare, sia pure in via

²⁵ così Cass., ord. n. 12630/2019.

²⁶ così Cass., ord. n. 21607/2025 (in senso conforme, in tempi meno recenti, si era espressa anche Cass., n. 781/1992).

presuntiva, la sussistenza di un effettivo pregiudizio causalmente riconducibile alle violazioni denunciate.

Ne consegue che il ricorso alla liquidazione equitativa, nel caso in esame, si risolverebbe, in buona sostanza, non già nella determinazione dell'entità di un danno univocamente accertato, bensì nell'indebita sostituzione all'assolvimento degli oneri assertivi e probatori gravanti sulla parte attrice, in favore della quale verrebbe ad essere inammissibilmente riconosciuto e liquidato un danno *in re ipsa*.

In definitiva, difettando la prova dell'esistenza di un danno risarcibile certo ed attuale, la domanda risarcitoria deve essere rigettata, senza che possa farsi applicazione dell'art. 1226 c.c. al fine di sopperire alle carenze assertive e probatorie dell'attore in riassunzione.

II.A.4. La domanda proposta da Controparte_1 Controparte_2 nei confronti di Controparte_3 e Controparte_4.

II.A.4.a. Controparte_1 e Controparte_2 hanno chiesto dichiararsi Controparte_3 e Controparte_4 obbligati a tenere indenni loro istanti dalle conseguenze dell'eventuale accoglimento della domanda attorea ed altresì condannarsi Controparte_3 e Controparte_4 al risarcimento dei danni nella misura processualmente a determinarsi unitamente alla proporzionale riduzione del prezzo di acquisto conseguente alla restrizione del godimento dell'immobile acquistato nell'ipotesi di accoglimento dell'avversa *actio negatoria servitutis*, ex art. 1489 c.c.

II.A.4.b. Il rigetto dell'*actio negatoria servitutis* proposta dal Pt_1 nei confronti dei coniugi Controparte_11 con riferimento sia alle vedute attraverso le due finestre dell'appartamento al secondo piano dei coniugi CP_11 avendo costoro acquisito il relativo diritto per usucapione, sia alla gronda ed al canale di scarico delle acque piovane dal tetto del fabbricato, essendo risultata fondata l'eccezione di usucapione proposta da costoro), unitamente al rigetto della domanda risarcitoria proposta dal Pt_1 (anche) nei confronti dei coniugi Controparte_11 comporta, con tutta evidenza, l'assorbimento delle domande proposte da questi ultimi nei confronti dei loro danti causa (i coniugi Parte_5).

II.A.4.c. A diversa conclusione non può condurre l'accoglimento, nei sensi sopra

precisati, della domanda di regolarizzazione delle luci ‘condominiali’ proposta dal **Pt_1** ovviamente accolta, nei limiti sopra precisati, anche nei confronti di **Controparte_1** e **Controparte_2** essendo costoro condomini del fabbricato nel cui vano scale sono aperte le luci de quibus), poiché la domanda riconvenzionale proposta dai coniugi **Controparte_11** ei confronti dei propri danti causa **Controparte_3** e **Controparte_4** risulta espressamente collegata all’eventuale accoglimento, nei propri confronti, dell’*actio negatoria servitutis* proposta dal **Pt_1** e alle eventuali conseguenze risarcitorie ad essa collegate, vale a dire alla possibile restrizione del godimento dell’immobile acquistato per effetto della negazione della servitù di veduta e/o di scarico, con le correlate ricadute patrimoniali dedotte ai sensi dell’art. 1489 c.c. Essa, invece, non riguarda l’eventuale accoglimento della distinta domanda di regolarizzazione delle luci pure proposta dal **Pt_1** trattandosi di pretesa che, in quanto inerente a preesistenti aperture condominiali e volta soltanto al loro adeguamento alle prescrizioni dell’art. 901 c.c., non integra, di per sé, un peso o un vincolo gravante specificamente sull’unità immobiliare acquistata dai coniugi **Controparte_11** né comporta una restrizione del godimento rilevante ai sensi dell’art. 1489 c.c. nei rapporti tra acquirenti e venditori (tanto più che le luci in questione, proprio perché inserite nel vano scale condominiale e oggettivamente visibili nella loro esistenza e conformazione materiale al momento dell’acquisto dell’unità immobiliare da parte dei coniugi **CP_11** nel 1992, non possono essere assimilate ad un peso occulto o ad un vincolo non apparente gravante sul bene compravenduto, restando a tal fine irrilevante che gli acquirenti potessero o meno apprezzarne anche la specifica irregolarità giuridica rispetto ai requisiti dell’art. 901 c.c., poiché ciò che viene qui in rilievo non è la garanzia per un onere reale inerente all’appartamento acquistato, ma il mero obbligo, gravante *pro quota* su tutti i condomini, di concorrere all’adeguamento di aperture comuni già esistenti).

II.B. IL REGOLAMENTO DELLE SPESE PROCESSUALI.

Con la presente sentenza devono essere regolate non solo le spese di questo giudizio di rinvio, ma anche quelle del giudizio di primo grado, del giudizio di appello e del giudizio di legittimità.

La Corte suprema ha chiarito (ed anche da tale autorevole insegnamento,

pienamente condivisibile, non vi è ragione alcuna di discostarsi) che *“In tema di spese processuali, agli effetti dell’art. 41 del d.m. n. 140 del 2012, il quale ha dato attuazione all’art. 9, comma 2, del d.l. n. 1 del 2012, conv. con modif. dalla l. n. 27 del 2012, i nuovi parametri, cui devono essere commisurati i compensi dei professionisti in luogo delle precedenti tariffe professionali, sono applicabili ogni volta che la liquidazione giudiziale intervenga in un momento successivo alla entrata in vigore del predetto decreto e si riferisca al compenso spettante ad un professionista che, a quella data, non abbia ancora completato la propria prestazione professionale, benché questa abbia avuto inizio e si sia in parte svolta quando vigevano le tariffe abrogate, evocando l’accezione omnicomprensiva di ‘compenso’ la nozione di un corrispettivo unitario per l’opera complessivamente prestata, operante anche con riferimento all’attività svolta nei gradi di giudizio conclusi con sentenza prima dell’entrata in vigore del decreto e anche nel successivo giudizio di rinvio”*^[27].

Tale principio, quantunque enunciato con riferimento al D.M. Giustizia n. 140/2012, appare pienamente applicabile anche con riferimento al D.M. Giustizia n. 55/2014^[28] e successivi DD.MM. Giustizia modificativi^[29], in ragione dell’identità dell’art. 28 del D.M. Giustizia n. 55/2014 (nonché dell’art. 6 del D.M. Giustizia n. 37/2018 e dell’art. 6 del D.M. Giustizia n. 147/2022) all’art. 41 del D.M. Giustizia n. 140/2012.

Ne consegue che questa Corte, nel regolare le spese del giudizio di primo grado, del giudizio di secondo grado, del giudizio di legittimità e del presente giudizio di rinvio, deve:

- › per un verso, applicare i nuovi parametri in relazione non solo al presente giudizio di rinvio, ma anche ai precedenti gradi del processo, quand’anche conclusi con provvedimenti emessi prima dell’entrata in vigore del D.M. Giustizia n. 55/2014 nonché dei successivi DD.MM. Giustizia nn. 37/2018 e 147/2022 {con la precisazione che il compenso, liquidato come da dispositivo in misura pari ai valori medi previsti dalle tabelle allegate al D.M. Giustizia n. 55/2014 e succ. modd., va riconosciuto, in relazione al primo grado di giudizio, per fase di studio, fase introduttiva, fase istruttoria e fase decisionale, mentre va riconosciuto, in relazione al secondo grado di giudizio, al giudizio di legittimità ed al presente giudizio

di rinvio, solo per fase di studio, fase introduttiva e fase decisionale [atteso che la fase istruttoria e/o di trattazione non è contemplata nel giudizio di legittimità e che nel giudizio di appello e nel presente giudizio di rinvio non risultano svolte attività concretamente sussumibili nell'alveo della fase istruttoria e/o di trattazione previste dall'art. 4 comma 5° lett. c) del D.M. Giustizia n. 55/2014 e succ. modd., sicché nulla può essere riconosciuto a titolo di compenso per tale fase in detti giudizi^[30]], applicando le disposizioni del D.M. Giustizia n. 55/2014 e succ. modd. (da interpretarsi alla luce del già ricordato insegnamento della Corte Suprema^[31], formulato con riferimento al D.M. Giustizia n. 140/2012, ma da ritenersi pienamente valido, per le ragioni sopra esposte, anche dopo l'entrata in vigore del citato D.M. Giustizia n. 55/2014 nonché dei citati DD.MM. Giustizia nn. 37/2018 e 147/2022), tenendo conto – sulla scorta del valore della controversia (indeterminabile, c.d. 'complessità media') – dei parametri di cui alle tabelle allegate al citato D.M. Giustizia n. 55/2014 e succ. modd. [e segnatamente dei parametri di cui alla tabella "2. *Giudizi ordinari e sommari di cognizione innanzi al Tribunale*" per il giudizio di primo grado, dei parametri di cui alla tabella "13. *Giudizi innanzi alla Corte di cassazione e alle Giurisdizioni superiori*" per il giudizio di legittimità e dei parametri di cui alla tabella "12. *Giudizi innanzi alla Corte di appello*" per il giudizio di secondo grado e per il presente giudizio di rinvio] ed escludendo, ex art. 92 comma 1° c.p.c., la ripetizione delle spese eccessive o superflue sostenute dalla parte vittoriosa};

- per altro verso, tenere conto dell'esito globale del processo [che consente di affermare: a) la parziale soccombenza di Parte_1 nei confronti di Controparte_1 e Controparte_2 (essendo state accertate: la fondatezza della domanda di usucapione proposta dai coniugi CP_11 ei confronti del Pt_1 con riferimento alle due vedute dell'appartamento di questi ultimi al secondo piano; la fondatezza dell'eccezione di usucapione proposta dai coniugi Parte_6 nei confronti del Pt_1 con riferimento alla gronda ed al tubo di scarico condominiali; l'infondatezza della domanda risarcitoria proposta dal Pt_1 – anche – nei confronti dei coniugi Parte_6

la fondatezza della domanda di regolarizzazione delle luci condominiali proposta dal **Pt_1** – anche – nei confronti dei coniugi **Pt_6** [...] ; b) la parziale soccombenza di **Controparte_3** e **Controparte_4** **Controparte_5** e **CP_6** (per quest'ultima limitata al presente giudizio di rinvio) nei confronti di **Parte_1** (essendo state accertate: la fondatezza dell'*actio negatoria servitutis* proposta dal **Pt_1** nei confronti dei coniugi [...] **Parte_5**, nonché della **CP_5** e della **CP_6** con riferimento alle cinque vedute al primo ed al terzo piano del fabbricato; l'infondatezza dell'*actio negatoria servitutis* proposta dal **Pt_1** nei confronti dei coniugi **Parte_8** nonché della **CP_5** e della **CP_6** con riferimento alla gronda ed al tubo di scarico condominiali; l'infondatezza della domanda risarcitoria proposta dal **Pt_1** – anche – nei confronti dei coniugi [...] **Parte_8**, nonché della **CP_5** e della **CP_6** la fondatezza della domanda di regolarizzazione delle luci condominiali proposta dal **Pt_1** – anche – nei confronti dei coniugi [...] **Parte_8**, nonché della **CP_5** e della **CP_6** ; c) la concreta insussistenza di un effettivo contrasto tra i coniugi [...] **CP_1** e **Controparte_2** ed i coniugi **Controparte_3** e **Controparte_4** in ragione dell'assorbimento della domanda proposta dai primi nei confronti dei secondi], il quale, conseguentemente, giustifica:

- ✓ la compensazione, per $\frac{1}{4}$, delle spese processuali tra l'attore in riassunzione **Parte_1** e i convenuti in riassunzione [...] **CP_1** e **Controparte_2** ai sensi dell'art. 92 comma 2° c.p.c., sicché il **Pt_1** va condannato alla rifusione, in favore dei coniugi **Parte_6** oncreditori solidali, dei residui $\frac{3}{4}$;
- ✓ la compensazione, per $\frac{1}{3}$, delle spese processuali tra l'attore in riassunzione **Parte_1** ed i convenuti in riassunzione [...] **Controparte_26** **Controparte_5** **CP_6** [...] (con la precisazione che il regolamento delle spese, quanto alla **CP_6** è da intendersi limitato al presente giudizio di rinvio, essendo

la CP_6 del tutto estranea ai precedenti gradi di giudizio), ai sensi dell'art. 92 comma 2° c.p.c., sicché Parte_8 CP_5 e CP_6 vanno condannati, in solido tra loro (la CP_6 come detto, limitatamente al presente giudizio di rinvio), alla rifusione, in favore del Pt_1 dei residui $\frac{2}{3}$;

- ✓ la compensazione, per intero, delle spese relative al rapporto processuale tra ^{Con} Controparte_1 Controparte_2 e Controparte_3 - Controparte_4

Per analoghe ragioni, gli oneri peritali, come liquidati con decreti in date 02/10/2001 e 08/02/2010, sono posti definitivamente a carico di Pt_1 [...] per $\frac{1}{6}$, di Controparte_27 in solido tra loro) per $\frac{1}{6}$, di Controparte_28 CP_5 [...] (in solido tra loro) per $\frac{4}{6}$, con la precisazione che ciò attiene solo ai rapporti interni tra le parti, le quali restano invece coobbligate in solido nei confronti del c.t.u.

Al regolamento *ex novo* delle spese processuali relative ai primi due gradi di giudizio consegue il diritto dell'attore in riassunzione di ripetere dai convenuti in riassunzione costituiti in detti gradi di giudizio quanto eventualmente loro corrisposto a titolo di spese processuali in esecuzione della sentenza n. 194/2012 del Tribunale di Trani e/o della sentenza n. 426/2015 della Corte di appello di Bari e da tutti i convenuti in riassunzione, ad esclusione di CP_6 quanto pagato a titolo di oneri peritali, relativi alla c.t.u. espletata nel primo grado di giudizio, in eccesso rispetto alla misura stabilita con la presente sentenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nel procedimento n. 602/2022 R.G.A.C.C., quale Giudice di rinvio a seguito di annullamento della sentenza n. 426/2015 della Corte di appello di Bari disposto ai sensi dell'art. 383 c.p.c. con sentenza n. 1614/2022 della Corte di cassazione,

- A) sulle domande proposte da Parte_1 con atto di citazione in riassunzione ex art. 392 c.p.c. notificato in date 14/04/2022 e 01/05/2022, nei confronti di Controparte_1 e Controparte_2 CP_3 [...] e Controparte_4 Controparte_5 e CP_6

CP_6 nonché

B) sulle domande proposte da Controparte_1 e Controparte_2 con comparsa di costituzione depositata in data 06/09/2022, nei confronti di Parte_1 nonché di Controparte_3 e CP_4 [...],

ogni diversa e contraria istanza, eccezione, deduzione, conclusione disattesa o assorbita, così provvede:

1) accoglie per quanto di ragione le domande *sub* A) e, per l'effetto:

a) in parziale accoglimento *dell'actio negatoria servitutis*, dichiara l'illegittimità delle vedute di seguito indicate aperte nel muro del fabbricato avente accesso dalla via Schiavi n. 10 di Ruvo di Puglia posto a confine con il cortile scoperto denominato “ Persona_3 , avente accesso dal civico 12 di via Schiavi in Ruvo di Puglia, di proprietà dell'attore in riassunzione e condanna Controparte_3 e Controparte_4 Controparte_5 e CP_6 ciascuno per quanto di rispettiva competenza, ad eliminare, entro sessanta giorni dal passaggio in giudicato della presente sentenza:

- i) la veduta attraverso la finestra al primo piano a servizio dell'unità immobiliare già di proprietà di CP_5 [...] dal 2015 di proprietà di CP_6 ubicata al primo piano del fabbricato *de quo* (finestra raffigurata nel prospetto allegato *sub* 1 alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 e visibile nella parte in alto a sinistra della fotografia n. 6 allegata alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 nonché meglio descritta in motivazione);
- ii) le vedute attraverso la finestra al secondo piano posta a destra – guardando frontalmente il muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione – del finestrone vano scale [raffigurata nel prospetto allegato *sub* 1 alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 (a destra del finestrone centrale, guardando il prospetto) e visibile nelle fotografie nn. 4 (proprio accanto al finestrone centrale), 12-15 (proprio accanto

al finestrone centrale) allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 nonché meglio descritta in motivazione] e attraverso le tre finestre al terzo piano [raffigurate nel prospetto allegato *sub* 1 alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 e visibili nelle fotografie nn. 4 (in alto), 12-13, 14-15 (parzialmente), 20-21 (parzialmente) allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 nonché meglio descritte in motivazione], a servizio della restante parte del fabbricato di proprietà di *Controparte_3* e *Controparte_4*

- b) in parziale accoglimento della domanda di regolarizzazione delle luci aperte nel muro del fabbricato dei convenuti in riassunzione [e segnatamente: dei due finestrini vano scale al piano terra raffigurati nel prospetto allegato *sub* 1 alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 e visibili nelle fotografie nn. 7-8, 4-6 e 9-11 allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 (altresì meglio descritti in motivazione); del finestrone vano scale al secondo piano raffigurato nel prospetto allegato *sub* 1 alla relazione di chiarimenti del c.t.u. depositata in data 25/01/2010 e visibile nelle fotografie nn. 4, 12-15, 16-19 allegate alla relazione del c.t.u. depositata in data 09/08/2001 (altresì meglio descritto in motivazione)]:

- i) condanna *Controparte_3* e *Controparte_4*

Controparte_1 e *Controparte_2* *CP_5*

[...] e *CP_6* in solido tra loro:

- a munire le predette luci di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del *Pt_1* di una grata fissa in metallo con maglie non maggiori di 3 cm²;
- ad innalzare il lato inferiore di ognuno dei due finestrini vano scale al piano terra, nella parte interna del fabbricato, fino alla quota di 2,50 metri, calcolata dal più vicino piano di stazionamento (gradino o pianerottolo) normalmente utilizzabile in

corrispondenza di ciascuna delle due aperture *de quibus*;

- ad innalzare il lato inferiore del finestrone vano scale al secondo piano, nella parte interna del fabbricato, fino alla quota di 2,00 metri, calcolata dal più vicino piano di stazionamento (gradino o pianerottolo) normalmente utilizzabile in corrispondenza dell'apertura *de qua*;

ii) fissa ai convenuti in riassunzione, ai fini dell'esecuzione delle opere indicate *sub i*), il termine di sessanta giorni dal passaggio in giudicato della presente sentenza;

iii) dispone che, qualora la regolarizzazione dell'altezza interna delle tre luci attualmente esistenti, mediante innalzamento fino alle quote indicate *sub i*), risulti materialmente impossibile, avuto riguardo all'altezza del soffitto o alla concreta conformazione del vano scale o per qualunque altra insuperabile ragione oggettiva, i convenuti in riassunzione procedano, nel medesimo termine indicato *sub ii*), alla chiusura delle aperture *de quibus*, salvo il loro diritto di aprire luci in altra parte del muro del fabbricato, *jure proprietatis*, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 901 c.c.;

2) dichiara inammissibili o rigetta, nel resto, le domande *sub A*), nei sensi precisati in motivazione;

3) accoglie per quanto di ragione la domanda di usucapione *sub B*) e, per l'effetto, dichiara acquisito per usucapione il diritto di veduta sul fondo dell'attore in riassunzione esercitato attraverso le due finestre dell'unità immobiliare di proprietà di *Controparte_1* e *Controparte_2* ubicata al secondo piano del fabbricato avente accesso dal civico 10 di via Schiavi in Ruvo di Puglia, posto a confine con il cortile scoperto denominato “ *Persona_3* ”, avente accesso dal civico 12 di via Schiavi in Ruvo di Puglia, di proprietà di *Parte_1* meglio descritte ed individuate in motivazione *sub II.A.2.b.3.*;

4) dichiara inammissibile, nel resto, la domanda di usucapione *sub B*) ed assorbe tutte le residue domande *sub B*);

- 5) compensa, per $\frac{1}{4}$, le spese processuali tra l'attore in riassunzione **Pt_1** [...] ed i convenuti in riassunzione **Controparte_1** [...] **CP_2** e condanna il **Pt_1** alla rifusione, in favore dei coniugi **CP_11** concreditori solidali, dei residui $\frac{3}{4}$, liquidando il tutto in €. 10.860,00 (tutti per compenso) per il giudizio di primo grado, €. 8.470,00 (tutti per compenso) per il giudizio di secondo grado, €. 6.585,00 (tutti per compenso) per il giudizio di legittimità, €. 8.470,00 (tutti per compenso) per il presente giudizio di rinvio e determinando il dovuto in €. 8.145,00 per il giudizio di primo grado, €. 6.352,50 per il giudizio di secondo grado, €. 4.938,75 per il giudizio di legittimità, €. 6.352,50 per il presente giudizio di rinvio, oltre rimborso spese forfetarie nella misura del 15% del compenso totale per la prestazione, C.N.P.A.F. ed I.V.A. come per legge;
- 6) compensa, per $\frac{1}{3}$, le spese processuali tra l'attore in riassunzione **Pt_1** [...] ed i convenuti in riassunzione **Controparte_28** [...] **Controparte_5** e **CP_6** e condanna **Controparte_26** **CP_5** [...] e **CP_6** in solido tra loro (la **CP_6** limitatamente al presente giudizio di rinvio, essendo tale parte rimasta del tutto estranea ai precedenti gradi di giudizio), alla rifusione, in favore di **Parte_1** dei residui $\frac{2}{3}$, liquidando il tutto in €. 11.854,56 (di cui €. 994,56 per esborsi ed €. 10.860,00 per compenso) per il giudizio di primo grado, €. 9.183,10 (di cui €. 713,10 per esborsi ed €. 8.470,00 per compenso) per il giudizio di secondo grado, €. 7.731,22 (di cui €. 1.146,22 per esborsi ed €. 6.585,00 per compenso) per il giudizio di legittimità, €. 9.403,81 (di cui €. 933,81 per esborsi ed €. 8.470,00 per compenso) per il presente giudizio di rinvio e determinando il dovuto in €. 7.903,04 (di cui €. 663,04 per esborsi ed €. 7.240,00 per compenso) per il giudizio di primo grado, €. 6.122,07 (di cui €. 475,40 per esborsi ed €. 5.646,67 per compenso) per il giudizio di secondo grado, €. 5.154,15 (di cui €. 764,15 per esborsi ed €. 4.390,00 per compenso) per il giudizio di legittimità, €. 6.269,21 (di cui €. 622,54 per esborsi ed €. 5.646,67 per compenso) per il presente giudizio di rinvio, oltre rimborso spese forfetarie nella misura del 15% del compenso

totale per la prestazione, C.N.P.A.F. ed I.V.A. come per legge;

7) compensa, per intero, le spese relative al rapporto processuale tra [...]

Controparte_29

e

Controparte_3

Controparte_4

8) pone gli oneri peritali, come liquidati con decreti in date 02/10/2001 e 08/02/2010, definitivamente a carico di Parte_1 per 1/6, di

Controparte_29

(in solido tra loro) per 1/6, di

Controparte_26

e

Controparte_5

(in

solido tra loro) per i residui 4/6;

9) dichiara il diritto dell'attore in riassunzione di ripetere:

a) dai convenuti in riassunzione Controparte_1 e [...]

CP_2

costituiti nei giudizi di primo e secondo grado, quanto eventualmente loro corrisposto a titolo di spese processuali e/o di oneri peritali in esecuzione delle sentenze n. 194/2012 del Tribunale di Trani e n. 426/2015 della Corte di appello di Bari;

b) dai convenuti in riassunzione Controparte_3 e CP_4

[...]

, costituiti nel giudizio di primo grado, quanto eventualmente loro corrisposto a titolo di spese processuali e/o di oneri peritali in esecuzione della sentenza n. 194/2012 del Tribunale di Trani;

c) da tutti i convenuti in riassunzione, ad esclusione di CP_6

[...]

quanto pagato a titolo di oneri peritali, relativi alla c.t.u. espletata nel primo grado di giudizio, in eccesso rispetto alla misura stabilita con la presente sentenza.

Così deciso in Bari, nella camera di consiglio della sezione 1^a civile della Corte d'appello, il giorno 17/03/2026.

IL PRESIDENTE ESTENSORE

DOTT. Controparte_30