



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Potenza, sezione civile, composta dai seguenti magistrati:

- Dott. Pasquale Cristiano Presidente
- Dott.ssa Mariadomenica Marchese Consigliere
- Dott. Mario Miele Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di grado d'appello iscritta al **n.89/2022 R.G.** riservata in decisione all'udienza di precisazione delle conclusioni del 19 maggio 2026, svolta mediante il deposito in telematico di note scritte, come previsto dall'art. 127 ter cod. proc. civ., introdotto dall'art. 3, comma 10, lett. b), del decreto legislativo n. 149 del 10/10/2022 a decorrere dal 1-1-2023, del 12-12-2023

tra

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), rappresentato e difeso dall'avv.to Luciano Eugenio Petruzzo, giusta procura in atti

– APPELLANTE IN RIASSUNZIONE–

E

Controparte_1 (C.F. *CodiceFiscale_2*), *Controparte_2*
(C.F. *C.F._3*) e *Controparte_3*

– APPELLATI CONTUMACI–

OGGETTO: Proprietà

CONCLUSIONI: in narrativa

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

1. La controversia trae origine dalla denuncia di nuova opera proposta da *Parte_2* e *Parte_3* nei confronti di *Controparte_4* e *Controparte_1*, proprietari di un fabbricato confinante. Gli attori lamentavano che i convenuti, nell'eseguire lavori di ristrutturazione del loro immobile, avessero aperto sulla facciata prospiciente il cortile di loro proprietà tre aperture che modificavano la situazione preesistente, caratterizzata, a loro dire, dalla presenza di semplici luci.
 2. Il Pretore di Potenza rigettava la domanda cautelare e rimetteva le parti dinanzi al Tribunale per il giudizio di merito. All'esito dell'istruttoria, il Tribunale di Potenza riteneva che le aperture oggetto di causa non integrassero vedute, bensì luci, e ne ordinava la regolarizzazione ai sensi dell'art. 901 c.c., ravvisandone la non conformità ai requisiti prescritti dalla legge.
 3. Avverso tale decisione proponevano appello *Controparte_1* e [...]
CP_2, quest'ultima quale erede di *Controparte_4*. La Corte d'Appello di Potenza, con sentenza n. 222/2015 depositata il 25 maggio 2015, riformava integralmente la decisione di primo grado. Il giudice di secondo grado osservava che non risultava dimostrato che, anteriormente ai lavori di ristrutturazione, le aperture esistenti fossero prive dei requisiti richiesti per essere qualificate come luci regolari, non essendo possibile ricavare dalla documentazione prodotta l'altezza delle aperture originarie rispetto al pavimento. In mancanza di tale accertamento, secondo la Corte territoriale, non era possibile verificare l'effettiva alterazione della situazione preesistente.
 4. Avverso tale sentenza proponeva ricorso per cassazione *Parte_1* [...], quale erede degli originari attori, affidandosi a tre motivi di impugnazione. Gli intimati non svolgevano attività difensiva.
1. Con ordinanza n. 34824 del 17 novembre 2021, la Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione accoglieva il primo motivo di ricorso,

dichiarando assorbiti gli altri. La Suprema Corte rilevava che, una volta riconosciuta l'ammissibilità della domanda di regolarizzazione delle luci, la decisione non avrebbe dovuto essere fondata sulla verifica dell'eventuale difformità rispetto alla situazione anteriore ai lavori, bensì sull'accertamento della conformità o meno delle aperture esistenti ai requisiti prescritti dagli artt. 901 e 902 c.c., essendo il proprietario del fondo vicino sempre legittimato a pretenderne la regolarizzazione ove tali requisiti difettino. In applicazione di tali principi la Corte cassava la sentenza impugnata e rinviava la causa alla Corte d'Appello di Potenza, in diversa composizione, anche per la regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.

2. La causa è stata quindi tempestivamente riassunta dinanzi a questa Corte ai sensi degli artt. 392 e ss. c.p.c. dalla parte risultata vittoriosa nel giudizio di cassazione, con richiesta di rinnovato esame della controversia alla luce del principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte.
3. All'odierna fase del giudizio le parti hanno insistito nelle rispettive conclusioni, richiamando le difese e le produzioni già acquisite nel corso dei precedenti gradi di giudizio, sicché la causa è stata trattenuta in decisione.
4. All'udienza del 19.5.2026 la presente causa è stata assunta in decisione, concedendo alle parti i termini di cui all'art.190 cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

- I. Preliminarmente deve darsi atto che *Controparte_1*, *Controparte_2* e *Controparte_3*, benché ritualmente evocati nel presente giudizio di rinvio, non si sono costituiti e vanno pertanto dichiarati contumaci.
- II. La presente controversia è devoluta a questa Corte quale giudice del rinvio in forza dell'ordinanza n. 34824/2021 della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione, la quale ha cassato la precedente sentenza di questa Corte d'Appello,

enunciando principi di diritto vincolanti ai sensi dell'art. 384 c.p.c. cui il giudice del rinvio è tenuto ad uniformarsi.

Occorre pertanto prendere le mosse dall'esatto contenuto della decisione di legittimità.

La Suprema Corte ha rilevato come la precedente sentenza di appello avesse erroneamente concentrato la propria attenzione sulla ricostruzione dello stato dei luoghi anteriore ai lavori eseguiti dai convenuti, ritenendo decisiva la mancata prova delle caratteristiche delle aperture preesistenti e, in particolare, della loro altezza rispetto al pavimento. Secondo la Corte territoriale, infatti, l'impossibilità di accertare la situazione originaria impediva di verificare se i lavori avessero concretamente alterato lo status quo ante e se ricorressero i presupposti per l'accoglimento della domanda proposta dagli attori. Tale impostazione è stata espressamente censurata dalla Corte regolatrice.

La Cassazione ha infatti osservato che, una volta riconosciuta l'ammissibilità della domanda di regolarizzazione delle aperture, la questione controversa si spostava necessariamente su un diverso piano di indagine. Non assumeva più rilievo stabilire se le opere realizzate dai convenuti avessero modificato o meno una situazione preesistente, né se le aperture originarie presentassero caratteristiche identiche a quelle successivamente realizzate; ciò che il giudice era invece tenuto ad accertare era esclusivamente la conformità delle aperture esistenti, considerate nella loro attuale configurazione, alla disciplina dettata dagli artt. 901 e 902 c.c. in materia di luci.

Nel pervenire a tale conclusione, la Suprema Corte ha richiamato il consolidato principio secondo cui l'ordinamento non conosce un *tertium genus* tra luci e vedute: ogni apertura che non possieda le caratteristiche della veduta deve essere necessariamente qualificata come luce, anche qualora difetti dei requisiti prescritti dalla legge. Da tale qualificazione deriva che il proprietario del fondo vicino conserva il diritto di pretendere in ogni tempo l'adeguamento dell'apertura

alle prescrizioni normative, mediante il rimedio della regolarizzazione previsto dall'art. 902 c.c.

Particolarmente significativa è l'affermazione contenuta nell'ordinanza di cassazione secondo cui, una volta proposta la domanda di regolarizzazione, “ciò che occorre accertare è se il vicino avesse il diritto di ottenerne la regolarizzazione, avuto riguardo alle caratteristiche attuali delle aperture”, risultando invece irrilevante la circostanza che le nuove aperture riproducessero o meno una situazione già esistente. La Corte ha infatti chiarito che il proprietario confinante “può sempre pretendere la regolarizzazione delle aperture prive dei requisiti prescritti per le luci”, ai sensi dell'art. 902, comma 2, c.c..

III. Tale principio costituisce il perimetro entro il quale deve svolgersi il presente giudizio di rinvio.

Ne consegue che non possono trovare ingresso, in questa fase processuale, questioni volte a riproporre il tema della dimostrazione dello stato dei luoghi anteriore alla ristrutturazione o dell'identità tra le aperture precedenti e quelle attualmente esistenti, trattandosi di profili che la Suprema Corte ha espressamente ritenuto non decisivi ai fini della soluzione della controversia. La sentenza rescindente ha infatti individuato quale unico accertamento rilevante quello concernente la conformità delle aperture esistenti alle prescrizioni legislative dettate in materia di luci.

In tale prospettiva deve osservarsi che la tutela invocata dall'appellante trova il proprio fondamento nel disposto dell'art. 902, comma 2, c.c., norma che attribuisce al proprietario del fondo vicino il diritto di conseguire la regolarizzazione delle aperture che, pur non costituendo vedute, risultino sprovviste dei requisiti richiesti dalla legge. Si tratta di una facoltà che prescinde dalla dimostrazione di una modificazione peggiorativa dello stato dei luoghi e che trova giustificazione nell'esigenza di assicurare il rispetto delle cautele poste dal legislatore a presidio della proprietà confinante.

Pertanto, alla luce del vincolo derivante dalla pronuncia rescindente e conformemente alle conclusioni formulate dalla parte appellante nel giudizio di rinvio, il thema decidendum deve essere circoscritto alla verifica della regolarità delle aperture prospicienti il fondo dell'attore e della loro conformità ai requisiti imposti dalla disciplina codicistica, dovendosi riconoscere che il vicino conserva il diritto di ottenerne la regolarizzazione ogniqualvolta tali requisiti risultino mancanti.

- IV. Ne deriva che la domanda proposta da *Parte_1* deve essere accolta alla luce del principio di diritto affermato dalla Corte di Cassazione; infatti, dalla documentazione in atti emerge che le aperture originariamente presenti sul prospetto prospiciente il cortile dei *CP_3* erano dotate di grate metalliche e svolgevano funzione esclusivamente illuminante ed areante, senza consentire il comodo affaccio sul fondo confinante. A seguito degli interventi edilizi eseguiti dai *CP_1*, talune aperture sono state ampliate, alcune grate sono state spostate dal lato interno al filo esterno della muratura, una precedente apertura di aerazione è stata trasformata in finestra ed altre aperture hanno assunto caratteristiche tali da consentire l'affaccio diretto, obliquo e laterale sulla proprietà confinante.

In particolare, si deve sottolineare che in seguito a detti lavori vi è stato lo spostamento delle inferriate verso l'esterno del muro, la modifica delle dimensioni di alcune aperture e la trasformazione di un foro di aerazione in una finestra di maggiori dimensioni, rilevando come tali interventi abbiano inciso sulla funzione originaria delle aperture e sulla riservatezza del cortile di proprietà *CP_3*. Pertanto le opere eseguite hanno determinato la trasformazione delle preesistenti luci in aperture idonee ad esercitare vedute sul fondo vicino, senza tuttavia il rispetto della normativa dettata in materia dal codice civile. Infatti, alcune delle aperture prospicienti il cortile dell'appellante risultano prive dei requisiti prescritti per le luci dagli artt. 901 e 902 c.c., essendo state modificate

nelle dimensioni e nella conformazione delle grate e consentendo l'affaccio sulla proprietà confinante.

A tali conclusioni conduce anche l'esame delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata nel giudizio di merito.

Il C.T.U., geom. *Controparte_5*, nominato dal Tribunale di Potenza nel procedimento di primo grado, era stato incaricato di accertare la natura, l'ubicazione e le caratteristiche delle opere realizzate dai convenuti, nonché di verificare se esse corrispondessero allo stato dei luoghi anteriore al sisma del 1980, con particolare riferimento al denunciato mutamento delle precedenti luci. Dalla relazione peritale emerge, anzitutto, che il fabbricato dei *CP_1*, prospiciente il cortile di proprietà *CP_3*, è stato demolito e ricostruito, quanto ai piani primo e secondo, nell'ambito degli interventi successivi al sisma, mentre il muro del piano terra confinante con il cortile *CP_3* non risulta essere stato demolito. Il consulente ha inoltre accertato che la parete Santangelo affacciata sul cortile *CP_3* presenta due finestre al piano terra, due finestre al primo piano e due finestre al secondo piano.

Particolare rilievo assumono, ai fini che qui interessano, gli accertamenti compiuti dal C.T.U. sulle aperture collocate ai piani superiori. Il consulente ha infatti rilevato che le grate poste dinanzi alle finestre, nella situazione anteriore al 1980, erano collocate in posizione interna, mentre nello stato attuale risultano spostate verso l'esterno e allineate al filo della facciata, con un avanzamento di circa venti centimetri. Ha altresì accertato che tali grate hanno mutato forma e disegno e che, con riferimento all'apertura indicata nell'elaborato grafico con la lettera "D", la finestra è passata da forma circolare a forma rettangolare ed è stata privata della grata originaria.

Il C.T.U. ha inoltre rilevato la presenza, sulla facciata attuale, di un foro di aerazione indicato con la lettera "E", precisando che tale apertura in passato non esisteva. Quanto alla posizione delle finestre nella facciata, il consulente ha osservato che essa risulta modificata, sebbene non in maniera significativa;

tuttavia, nelle conclusioni, ha espressamente evidenziato che lo spostamento delle grate verso il filo esterno della facciata, unitamente all'abbassamento delle aperture rispetto al piano del pavimento, comporta una trasformazione delle stesse in finestre, con significativa variazione prospettica.

Tali risultanze tecniche, provenienti da un accertamento officioso e non efficacemente contrastate nel presente giudizio di rinvio, consentono di ritenere provato che le aperture attualmente esistenti sul fabbricato degli appellati non presentano più le caratteristiche proprie delle mere luci regolari. Esse risultano infatti caratterizzate dallo spostamento delle grate verso l'esterno, dalla modifica della loro conformazione, dall'abbassamento di talune aperture rispetto al piano di calpestio e, in un caso, dalla trasformazione di un'apertura originariamente diversa in finestra priva della grata preesistente.

Ne consegue che, sulla base degli accertamenti tecnici compiuti, le aperture prospicienti il cortile di proprietà dell'appellante devono essere ricondotte alla disciplina legale delle luci. Esse, non risultando conformi alle prescrizioni codicistiche, devono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 902, comma 2, c.c., mediante l'esecuzione delle opere necessarie a ripristinare le cautele previste dalla legge, così da impedire che aperture qualificabili come luci possano assumere, per collocazione, conformazione e modalità di protezione, una funzione sostanzialmente diversa e pregiudizievole per il fondo confinante.

Deve pertanto essere accolta la domanda proposta dall'appellante, con conseguente condanna degli appellati, rimasti contumaci nel presente giudizio di rinvio, alla regolarizzazione delle aperture insistenti sul fabbricato di loro proprietà e prospicienti il cortile CP_3, mediante adeguamento delle stesse ai requisiti prescritti dagli artt. 901 e 902 c.c., entro il termine da indicarsi in dispositivo.

- V. Quanto alle spese dei gradi di giudizio svolti, le stesse seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Potenza, definitivamente pronunciando nel giudizio di rinvio iscritto al n. 89/2022 R.G.A., ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa o assorbita,

- dichiara la contumacia di *Controparte_1* , *Controparte_2* e *CP_3*
[...]

in accoglimento della domanda proposta da *Parte_1* quale erede degli originari attori, e in conformità al principio di diritto enunciato dalla Corte Suprema di Cassazione con ordinanza n. 34824/2021,

- accerta e dichiara che le aperture realizzate e mantenute sul fabbricato degli appellati prospiciente il cortile di proprietà dell'appellante risultano prive dei requisiti prescritti dagli artt. 901 e 902 c.c. per le luci regolari;

- condanna gli appellati *Controparte_1* , *Controparte_2* e *CP_3*
[...] in solido tra loro, a provvedere alla regolarizzazione delle predette aperture mediante l'esecuzione delle opere necessarie a renderle conformi alla disciplina degli artt. 901 e 902 c.c., entro il termine di giorni novanta dalla notificazione della presente sentenza;

- condanna gli appellati, in solido tra loro, alla rifusione in favore di *Parte_1*
[...] delle spese del giudizio di primo grado, del precedente giudizio di appello, del giudizio di cassazione e del presente giudizio di rinvio, spese che liquida:

per il giudizio di primo grado, in € 1.278,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario del 15%, IVA e CPA come per legge;

per il precedente giudizio di appello, in € 1.458,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario del 15%, IVA e CPA come per legge;

per il giudizio di cassazione, in € 939,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario del 15%, IVA e CPA come per legge;

per il presente giudizio di rinvio, in € 1.458,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario del 15%, IVA e CPA come per legge;

pone definitivamente a carico degli appellati, in solido tra loro, le spese della consulenza tecnica d'ufficio espletata nel corso del procedimento di primo grado.

Così deciso nella camera di consiglio effettuata telematicamente il 7.7.2026

Il Presidente
Pasquale Cristiano

Il Consigliere rel.
Mario Miele