



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Sondrio
SEZIONE UNICA CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dr.ssa Barbara Licitra
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. R.G. 111/2023 promossa da

Parte_1 (c.f./p.iva *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. GALELLI STEFANO

contro

Controparte_1 (c.f./p.iva *C.F._2*), con il patrocinio degli avv.ti MUZIO MATTEO SAVERIO e

SPINI VITTORIO

OGGETTO: Proprieta

Ragioni in fatto e in diritto della decisione

Con atto di citazione 20 1 23 *Parte_1* evocava in giudizio *Controparte_1* , chiedendo:

Voglia l'III.mo Tribunale di Sondrio, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, così decidere:

accertare e dichiarare l'intervenuta violazione delle distanze legali ex art. 906 c.c. da parte del convenuto, così come descritte nella parte espositiva e riportate nella relazione dell'arch. *Persona_1* e, per l'effetto, condannare il signor *Controparte_1* alla demolizione delle opere lesive eseguite ovvero l'arretramento delle stesse nel rispetto delle distanze legali;

condannare il convenuto al risarcimento dei danni per la lesione al diritto di proprietà e di panorama dell'attrice, da liquidarsi ex art. 1226 c.c., quantificabili prudenzialmente in euro 10.000,00 ovvero nella diversa somma, maggiore o minore, ritenuta di giustizia In ogni caso, con vittoria di compensi e spese di lite, ivi comprese quelle sostenute per gli accertamenti tecnici da parte del CTP, arch. *Persona_1*

Si costituiva il convenuto, così concludendo:

"Ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, piaccia al Tribunale III.mo, per le ragioni di fatto e di diritto esposte in narrativa:

- dichiarare inammissibile e destituita di fondamento, e quindi respingere, ogni domanda promossa dalla sig.ra

Parte_1 contro il sig. *Controparte_1* ;

- condannare l'attrice a rifondere al convenuto le spese di lite, oltre accessori di legge e spese occorrente".

Così incardinatosi il contraddittorio, la causa veniva istruita a mezzo acquisizione documentale e CTU ed infine trattenuta in decisione con ordinanza 29 9 25, sulle conclusioni delle parti.

Per parte attrice.

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Sondrio, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, così decidere:

– accertare e dichiarare l'intervenuta violazione delle distanze legali ex art. 906 c.c. da parte del convenuto, così come descritte nella parte espositiva dell'atto introduttivo del giudizio, precisate nella memoria ex art. 183, 6^a comma, n. 1 c.p.c. e riportate dettagliatamente nella relazione dell'arch. **Persona_1** e, per l'effetto, condannare il signor **Controparte_1** alla demolizione delle opere lesive eseguite ovvero la loro modifica e/o l'arretramento delle stesse nel rispetto delle distanze legali secondo le indicazioni dell'arch. **Persona_1** contenute nell'elaborato peritale agli atti;

– condannare il convenuto al risarcimento dei danni per la lesione al diritto di proprietà e di panorama dell'attrice, da liquidarsi ex art. 1226 c.c., quantificabili prudenzialmente in euro 10.000,00 ovvero nella diversa somma, maggiore o minore, ritenuta di giustizia;

– condannare, ai sensi dell'art. 96 c.p.c., il convenuto al pagamento, a favore dell'attrice, di una somma equitativamente determinata che può essere stimata in almeno 2.500,00 euro oltre alle spese per la mediazione secondo i parametri legali;

– In via istruttoria: viene reiterata la richiesta di riconvocazione del CTU a chiarimenti e/o una integrazione di perizia, istanza che viene estesa anche con riferimento alle ulteriori osservazioni proposte dal CTP arch. **Per_1** [...]

– In via istruttoria: si chiede l'ammissione delle seguenti prove orali, da espletarsi mediante interrogatorio formale del convenuto e per testi, sulle seguenti circostanze:

1) Vero che gli appartamenti di proprietà della signora **Parte_1** siti nel comune di Tartano – frazione Campo (SO) in via Marconi confinano ad ovest con il fabbricato di proprietà del signor **Controparte_1**

2) Vero che il signor **Controparte_1** ha depositato il permesso per costruire n. 01/2008 del 2 febbraio 2008 (che si rammostra al teste quale doc. 14 del fascicolo di parte attrice) e a fine dell'anno 2012 ha dato inizio alla ristrutturazione del fabbricato di sua proprietà provvedendo al rifacimento delle solette, dei tavolati interni, del vano scale, del manto di copertura, del terrazzo esterno ed eseguendo altresì interventi di risanamento igienico-sanitario;

3) Vero che le opere di ristrutturazione sul fabbricato del signor **Controparte_1** terminavano nell'anno 2015;

4) Vero che le opere edili eseguite dal signor **Controparte_1** sono difformi rispetto alle autorizzazioni comunali relativamente a: i) profondità del balcone; ii) distanza del balcone dal fondo della signora **[...]** **Parte_1** iii) materiali impiegati per la realizzazione del manufatto; iv) finestre e aperture sul prospetto posteriore del fabbricato;

5) Vero che la signora **Parte_1** negli anni 2015 e 2022 ha commissionato all'arch. **Persona_1** ue accertamenti tecnici in cui il tecnico ha rilevato che le opere edili eseguite dal signor **Controparte_1** sono difformi rispetto alle autorizzazioni comunali relativamente a: i) profondità del balcone; ii) distanza del balcone dal fondo della signora **Parte_1** iii) materiali impiegati per la realizzazione del manufatto; iv) finestre e

aperture sul prospetto posteriore del fabbricato (si rammostrano al teste i docc. n. 3) e 11) prodotti con l'atto di citazione);

6) Vero che l'arch. *Persona_1* ll'esito degli accertamenti ha concluso che le opere realizzate dal signor *Controparte_1* sono state eseguite in violazione del diritto di proprietà della signora *Parte_1*

7) Vero che il signor *CP_1* ha depositato al Comune di Tartano domanda per ottenere il permesso di costruire in sanatoria avente numero di protocollo 1732 del 30/07/2016 (si rammostra al teste il doc. 4 prodotto con l'atto di citazione), che veniva concesso dal comune di Tartano;

8) Vero che il comune di Tartano, in data 24 agosto 2020, comunicava alla signora *Parte_1* di aver avviato un procedimento di verifica dell'attività edilizia realizzata e che tale procedimento si sarebbe concluso entro la data del 10 settembre 2020 (si rammostra al teste doc. 6 prodotto con l'atto di citazione);

9) Vero che il comune di Tartano, in data 25 settembre 2021, comunicava alla signora *Parte_1* e all'arch. *Persona_1* he il procedimento amministrativo con nota protocollo n. 1211 del 3 maggio 2021 di verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire in sanatoria rilasciato al protocollo n. 3013/2016 dell'11/12/2016 (P.E. 31/2016) si era concluso (si rammostra al teste il doc. 8 prodotto con l'atto di citazione);

10) Vero che la nota del comune di Tartano con protocollo n. 1211 del 3 maggio 2021 con cui è stato definito il procedimento amministrativo di verifica delle opere dà atto della mancata installazione sul lato corto del terrazzo di proprietà del signor *Controparte_1* di una barriera fissa rilevando che è stata realizzata una barriera in parte fissa in legno e in parte con arelle palustri intrecciate (si rammostra al teste il doc. 9 prodotto con l'atto di citazione);

11) Vero che la nota del comune di Tartano con protocollo n. 1211 del 3 maggio 2021 con cui era stato definito il procedimento amministrativo di verifica delle opere dà atto che a seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza all'esterno della veduta laterale di uno stenditoio che per essere utilizzato necessita di sporgersi verso il vicino in modo diretto affacciandosi sul fondo del vicino (si rammostra al teste il doc. 9 prodotto con l'atto di citazione);

12) Vero che il signor *Controparte_1* a seguito delle opere di ristrutturazione realizzate nel suo immobile ha aumentato la profondità del balcone impedendo alla signora *Parte_1* di godere pienamente della vista panoramica;

13) Vero che a seguito dei lavori effettuati dal signor *CP_1* il balcone dell'immobile di sua proprietà è stato avvicinato ad una distanza inferiore a 75 cm dal fondo di proprietà della signora *Parte_1*

14) Vero che il signor *Controparte_1* in occasione della ristrutturazione del fabbricato terminata nel 2015 ha realizzato una finestra e due aperture sul retro del proprio fabbricato che consentono la veduta laterale nel fondo della signora *Parte_1*

15) Vero che la signora *Parte_1* nel 1997 acquistava gli immobili siti in via Marconi nel comune di Tartano – frazione Campo (SO) per destinarli a seconda casa ove trascorrere le vacanze;

16) Vero che la signora *Parte_1* dal 1997 fino al 2015 ha trascorso le vacanze sia nel periodo estivo che in quello invernale presso gli immobili di sua proprietà siti in via Marconi nel comune di Tartano – frazione Campo (SO);

17) Vero che dal 2015 la signora *Parte_1* ha comunicato al figlio *Persona_2* di non voler più trascorrere le vacanze negli immobili di sua proprietà in Tartano;

18) Vero che la signora la signora **Parte_1** nel 2015 riferiva al figlio **Persona_2** di non voler più trascorrere le vacanze negli immobili di sua proprietà in Tartano perché si sentiva lesa nella sua riservatezza in conseguenza delle opere di ristrutturazione dell'immobile confinante da parte del signor **Controparte_1**

Si indicano a testimoni:

- i i. arch. **Persona_1** on studio a Milano in via Delfico n. 2, sui capitoli di prova n. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14);
- ii **Persona_2** residente a Milano, via San Dionigi n. 42, su tutti i capitoli di prova;
- iii dott. **Testimone_1**, responsabile dell'area tecnica del comune di Tartano (SO), domiciliato presso il comune di Tartano (SO) in via Roma n. 4, sui capitoli di prova 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14).
- iv – Si chiede che il Tribunale, ai sensi dell'art. 210 c.p.c., ordini al convenuto o al Comune di Tartano (SO) di esibire l'intera documentazione tecnica relativa alla pratica edilizia relativa ai lavori di ristrutturazione nell'immobile sito nel comune di Tartano di proprietà del signor **Controparte_1** e, in particolare:
 - v i. Permesso di costruire n. 01/2008 del 2/02/2008;
 - vi ii. pratica edilizia n. 31/2016 del 30/07/2016 “*permesso di costruire in sanatoria per opere realizzate in parziale difformità al P.C. n. 01/2008 del 2/02/2008*” FG. 5 **CP_2** 7 N. 11/2016 (P.E. 31/2016) prot. 3013/2016 del 22/12/2016;
 - vii iii. Richiesta permesso di costruire in sanatoria prot. n. 1732 del 30/07/2016;
 - viii iv. documentazione relativa al procedimento amministrativo con nota protocollo n. 1211 del 03/05/2021.
- ix – In ogni caso, con vittoria di compensi e spese di lite, ivi comprese quelle sostenute per gli accertamenti tecnici da parte del CTP, arch. **Persona_1**

Per parte convenuta.

“Ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, piaccia al Tribunale Ill.mo, per le ragioni di fatto e di diritto esposte nella narrativa della comparsa di risposta 16 aprile 2024:

- dichiarare inammissibile e destituita di fondamento, e quindi respingere, ogni domanda promossa dalla sig.ra **Parte_1** contro il sig. **Controparte_1** ;

- condannare l'attrice a rifondere al convenuto le spese di lite, i compensi di avvocato, le spese generali, le spese di C.T.U., oltre accessori di legge e successive spese occorrente”.

Si chiede la concessione dei termini massimi di legge per il deposito di comparsa conclusionali e memorie di replica.

Le domande attoree appaiono degne di accoglimento nei limiti di cui al dispositivo.

Va innanzi tutto precisato che l'acquisizione documentale operata dal CTU presso il Comune di Tartano appare del tutto legittima, in quanto il conferimento dell'incarico comprendeva la valutazione e la disamina di tutta la documentazione pertinente, all'ottenimento della quale il CTU era stato espressamente autorizzato senza contestazioni e in mancanza della quale ritiene il giudicante che sarebbe stato impossibile rispondere

adeguatamente al quesito e così mettere il giudice nelle condizioni di poter comprendere il fatto, onde poter poi rinvenire il corretto principio di diritto da applicare al caso concreto.

Il CTU, nell'ambito del proprio elaborato, completo, coerentemente motivato e supportato dai riscontri documentali, pienamente condiviso e fatto proprio dal giudicante, ha concluso che *l'unica effettiva difformità del fabbricato di proprietà del CP_1 rispetto al permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 22 dicembre 2016 risulta essere inerente la dimensione e la posizione del terrazzo realizzato sul prospetto sud est; infatti anche se il terrazzo risulta essere stato ridotto in lunghezza (da m. 4.66 e soli m. 4.40); e che rispetto al progetto originario ovvero alle tavole di stato di fatto allegate allo stesso (permesso di costruire n. 01/2008) il terrazzo risulta anche essere stato ampliato verso valle ed ora la sua sporgenza dal fabbricato, così come previsto nella sanatoria, è pari a cm. 115 invece degli originari 70 cm. Circa.*

Orbene, è così accertato che una minima violazione delle distanze vi è stata, proprio a seguito dei lavori di cui si discute in questa sede, come asserito anche dal CTU: *sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate risulta che il terrazzo del Signor CP_1 nella sua parte più vicina alla facciata del proprio fabbricato si trova in una posizione compresa nel raggio di 75 cm. dal più vicino punto del ballatoio di proprietà della Signora Parte_1 così come rappresentato nell'allegato elaborato grafico (c.f.r. allegato n. 1) ma da tale porzione di terrazzo allo stato, risulta essere stata inibita la vista e l'affaccio verso il ballatoio (fondo) dell'attrice mediante l'apposizione di un manufatto in tavole di legno poste verticalmente. Alla luce di quanto sopra si afferma dunque che al momento parrebbe non sussistere violazione delle distanze legali ex art. 906 C.C. sempre che l'assito realizzato sia fissato e modificato in maniera tale da garantire appunto l'impossibilità di vista e affaccio nei termini stabiliti dal Codice Civile.*

Orbene, sostiene il CTU che tale violazione può essere ovviata con la sistemazione dell'assito situato a ridosso della parete dell'edificio.

Si tratterebbe dunque di ricondurre a lecita opera di apertura di vedute un manufatto in sé parzialmente invasivo attraverso l'apposizione di opportune barriere che impediscano al convenuto di affacciarsi e guardare nella contigua proprietà di parte attrice.

Orbene, *"l'eliminazione delle vedute abusive, che consentono di affacciarsi e guardare nel fondo altrui, non necessariamente deve essere disposta dal giudice tramite la demolizione di quelle porzioni immobiliari costituenti il "corpus" della violazione denunciata, ben potendo la violazione medesima essere eliminata per altra via, mediante idonei accorgimenti, i quali, pur contemperando i contrastanti interessi delle parti, rispondano ugualmente al precetto legislativo da applicare al caso oggetto di cognizione. Spetta, poi, al giudice dell'esecuzione la determinazione delle concrete modalità dell'opera o la scelta tra diverse articolazioni concrete di opere aventi comuni finalità e connotazioni"* ([Cass. civ. n. 23667/2017 del 10 ottobre 2017](#)).

Facendo applicazione di tale condivisibile principio interpretativo al caso concreto, la soluzione del posizionamento delle assi di legno appare al giudicante il giusto bilanciamento degli opposti interessi, con le opere aggiuntive suggerite dal CTU:

“Va però segnalato che tale assito è stato in parte realizzato e fissato in maniera più “solida” mentre la porzione più esterna è fissata in maniera posticcia e quindi sarebbe quantomeno necessario uniformarne l’installazione. Alla luce di quanto sopra si afferma dunque che al momento parrebbe non sussistere violazione delle distanze legali ex art. 906 C.C. sempre che l’assito realizzato sia fissato e modificato in maniera tale da garantire appunto l’impossibilità di vista e affaccio nei termini stabiliti dal Codice Civile”.

Si ritiene che una siffatta sistemazione del manufatto possa riportare equilibrio nelle opposte pretese.

Dalla documentazione fotografica allegata alla CTU, invero, si evince che tali assi non compromettono la visione panoramica che si gode dal terrazzo dell’attrice, posto che il balcone della stessa si trova comunque in posizione arretrata rispetto a quello del convenuto e non si estende a 360 gradi.

Le assi, come emerge dall’esame delle fotografie 7, 8 e 9, non ostruiscono in realtà il panorama che in precedenza poteva godersi dal terrazzo dell’attrice, già prima delimitato nella direzione delle assi stesse dal muro di cemento che caratterizza il balcone.

Quanto alla asserita *violazione dell’art. 901 c.c. ovvero 906 c.c.* con riferimento alle finestre e aperture realizzate dal convenuto nel prospetto posteriore, si osserva che, come evidenziato dal CTU, *“una semplice verifica catastale ha consentito di accertare che il mappale 363 verso il quale si affacciano i fabbricati delle parti risulta essere di proprietà di soggetti terzi non interessati in alcun modo dalla presente causa”.*

In capo all’attrice non si ravvisa dunque alcun interesse ad agire.

Viene pertanto data soluzione alla controversia come da dispositivo, con compensazione delle spese data la sostanziale soccombenza reciproca.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sondrio, definitivamente pronunciando sulla causa di cui in epigrafe, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

per le ragioni di cui in motivazione, condanna il convenuto alla sistemazione dell’assito situato a ridosso della parete dell’edificio come evidenziato dal CTU,
compensa le spese.

Sondrio, 17 1 26

