



TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Nel procedimento cautelare iscritto al n. r.g. **5634/2024** promosso da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*)

con il patrocinio dell'Avv. ARNONE MICHELE

RICORRENTE

contro

Controparte_1 (C.F. *C.F._2*)

Controparte_2 (C.F. *C.F._3*)

entrambi con il patrocinio dell'Avv. MORETTI ALESSANDRO

RESISTENTI

Il Giudice dott.ssa Rita Chierici,
a scioglimento della riserva assunta in sede di verbale d'udienza,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

1. Con ricorso ex artt. 703 c.p.c. e 1168 c.c., *Parte_1* proponeva domanda di reintegrazione nel possesso del diritto di veduta in appiombato esercitato dalle finestre dell'appartamento di loro proprietà, sito in Bologna, via Montebello n. 7/4, verso il piano terra dell'edificio, dichiarando di esserne stata spogliata dai resistenti *Controparte_1* e *[...]* *Controparte_2* .

A tal fine la ricorrente esponeva:

- di essere proprietaria di un appartamento sito in Bologna, via Montebello n. 7/4, al piano primo;
- i resistenti sono a loro volta comproprietari *pro indiviso* di un immobile posto nel medesimo edificio, al piano terra, con annesso cortile;

-in data 26.05.2023 i resistenti hanno installato una struttura in ferro ancorata stabilmente al suolo, posta ad appena 20 cm sotto la soglia delle finestre della ricorrente, in violazione dell'art. 907 c.c.: tale struttura impedisce la veduta in appiombato che, in precedenza e in assenza di detta struttura, la ricorrente esercitava dalle proprie finestre verso il piano terra dell'edificio condominiale;

-in data 22.06.2023 i resistenti hanno aggiunto alla struttura una bandinella che unisce il manufatto alla facciata CP_3

-nessun effetto ha determinato la trasmissione ai resistenti della raccomandata del legale del 07.02.2024, con cui veniva richiesta la rimozione della struttura.

La ricorrente dichiarava di non aver mai dato il proprio assenso alla installazione di tale manufatto, che le impedisce di esercitare dalle proprie finestre la veduta in appiombato fino alla base dell'edificio e che funge anche da possibile accesso di malintenzionati al proprio appartamento, richiamando la giurisprudenza della Suprema Corte che riconosce tale diritto di veduta sia in caso di vera e propria edificazione, sia in ipotesi di messa in opera di strutture dotate di apprezzabile stabilità e consistenza, con esclusione soltanto di quei manufatti destinati ad un uso occasionale o temporaneo.

In conclusione, Parte_1 chiedeva di essere reintegrata nel pieno e pacifico possesso del diritto di veduta in appiombato verso il piano terra dell'edificio e, per l'effetto, domandava che venisse ordinato ai resistenti di ripristinare lo *status quo ante* e di eliminare, a loro cura e spese, la struttura installata nell'area cortiliva di pertinenza dell'immobile di loro proprietà, con condanna degli stessi, in solido, al pagamento della somma di € 100,00 per ogni giorno di ritardo nella rimozione dell'opera, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c..

2. Nella memoria difensiva di costituzione, Controparte_1 e Controparte_2 eccepivano, innanzitutto, la carenza dei presupposti di legge per il ricorso all'azione di reintegrazione nel possesso: al riguardo, deducevano che l'installazione della c.d. "pergotenda" era stata preceduta in data 11.01.2023 dalla comunicazione alla ricorrente, da parte del CP_1, della volontà di installare il manufatto in questione, accompagnata dalla descrizione analitica dell'opera, cui faceva seguito l'assenso della Parte_1 dunque, a parere dei resistenti, non si sarebbe verificato alcuno spoglio violento o clandestino, né sussisterebbe l'elemento soggettivo dell'*animus spoliandi* di cui all'art. 1168 c.c.. I resistenti eccepivano, altresì, il decorso del termine annuale di decadenza previsto per l'azione di spoglio, operante sin dalla manifestazione di volontà espressa nel gennaio 2023, quale atto strumentale percepibile come potenzialmente lesivo del possesso.

In secondo luogo, i resistenti eccepivano l'infondatezza della domanda di reintegrazione nel possesso, in quanto la struttura realizzata, per le sue caratteristiche (pergola con telo e impacchettamento, retrattile, autoportante e non ancorata al suolo), non sarebbe riconducibile alla nozione di costruzione e non integrerebbe un intervento di edilizia privata, in base alle disposizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Bologna, che prevedono l'esenzione dal rispetto delle distanze per l'installazione di tende a pergola, tenuto anche conto del parere rilasciato dal tecnico incaricato (docc. 9 bis e 9 ter); rilevavano che, oltretutto, la tenda in questione è collocata al di sotto di un'unica porta-finestra della proprietà *Parte_1*, risultando tutte le altre finestre e il balcone sovrastanti completamente liberi, considerando che l'area cortiliva di pertinenza dell'immobile di loro proprietà presenta una superficie di oltre 180 mq, a fronte dello spazio di 13 mq. occupato dalla tenda; osservavano che la struttura serviva a garantire la fruibilità, sotto il profilo della privacy, di una piccola porzione dell'area cortiliva, destinata alle necessità della figlia minore dei resistenti che la utilizzava per la ginnastica posturale, stante il proprio stato di salute.

I resistenti precisavano, poi, di avere rimosso, per mero spirito conciliativo, la bandinella contestata dalla ricorrente, che non aveva alcuna utilità accessoria rispetto alla pergotenda, se non quella di impedire la percolazione dell'acqua lungo la parete del fabbricato.

Per quanto esposto, *Controparte_1* e *Controparte_2* chiedevano il rigetto delle domande avversarie, pur dichiarandosi disponibili a ricercare una soluzione condivisa alla problematica lamentata; in denegata ipotesi di condanna alla rimozione della pergola, domandavano la condanna della ricorrente al rimborso degli oneri sopportati per il montaggio della stessa e a provvedere allo smontaggio a propria cura e spese, avendo a suo tempo prestato il proprio consenso all'installazione; in via ulteriormente gradata, chiedevano di determinare in misura equa la penale dovuta ex art. 614 bis c.p.c..

3. A seguito dell'udienza di prima comparizione del 18.06.2024, venivano concessi due differimenti al 09.07.2024 e al 19.09.2024, per il tentativo esperito dalle parti di addivenire ad una soluzione conciliativa della vertenza, che tuttavia non dava esito positivo.

All'udienza del 19.9.2024 i Procuratori delle parti si riportavano alle rispettive istanze e deduzioni. Quindi, su richiesta delle parti, venivano concessi i termini per il deposito di note difensive, cui seguiva la discussione finale.

4. La domanda proposta dalla ricorrente deve essere respinta, non sussistendo i presupposti dell'invocata tutela possessoria.

Dalla documentazione prodotta da parte resistente, risulta che l'installazione della struttura in questione era stata preceduta da comunicazione dell'11.01.2023, tramite *w-app* inviato sulla *chat* condominiale, con cui il **CP_I** segnalava la volontà di installare il manufatto nella propria area cortiliva, fornendone una descrizione analitica, seguita da rilievi fotografici che ne evidenziavano caratteristiche e posizionamento; tale informativa era accompagnata dalla domanda se i condomini fossero d'accordo con la soluzione prospettata, seguita da manifestazioni di assenso, comprendenti la dichiarazione favorevole della stessa **Parte_I** (*“Mi sembra una ottima idea”*), seguita dal simbolo del pollice sollevato (doc. 2).

Soltanto successivamente all'approvazione da parte dei condomini, i resistenti effettuarono l'ordine della tenda e provvidero al pagamento del prezzo convenuto, come si desume dalle date delle fatture emesse dal venditore, in acconto e a saldo (doc. 3).

Non rilevano, poi, le considerazioni svolte dalla ricorrente della memoria difensiva di replica.

Non era necessario, al fine di conseguire l'assenso della ricorrente, discutere della questione in sede di assemblea condominiale, per la necessità di valutare la compatibilità dell'opera con la tutela del decoro dell'edificio, considerando che la presente controversia attiene al diverso tema concernente l'esercizio di fatto del diritto di veduta in appiombò vantato dalla ricorrente; non rileva neppure la mancata stipulazione di un contratto in forma scritta *ad substantiam*, contenente la rinuncia da parte della **Parte_I** al proprio diritto di veduta in appiombò sull'area cortiliva di proprietà dei resistenti, avendo la ricorrente attivato la tutela possessoria, non già quella petitoria a vantaggio di un preteso diritto di servitù.

Tantomeno assumono rilievo le comunicazioni contenenti le doglianze della ricorrente, indirizzate all'amministratore solo a maggio e settembre 2023, successivamente all'installazione della tenda.

Infine, non appare ragionevole ritenere che la **Parte_I** con la risposta dell'11.01.2023 alla richiesta di approvazione dell'opera proposta dal **CP_I**, avesse inteso semplicemente esprimere un commento astratto sull'estetica del manufatto. La richiesta del resistente era molto specifica e riguardava sia le caratteristiche estetiche, tecniche e strutturali della tenda (*“struttura autoportante ... in modo da non fare alcun foro nel cappotto. Colore antracite come i divisori del giardino, colore tenda beige come da regolamento”*), sia il posizionamento della stessa (*“la metterò davanti solo ad una delle 3 porte finestre che ho nel cortile, quindi starà in fondo dove il cortile è più largo”*).

Veniva dunque puntualmente indicato il luogo esatto di installazione della struttura, davanti ad una porta finestra dell'immobile, sottostante a quella omologa del piano superiore.

Alla luce di tali precisazioni, la **Parte_I** non avrebbe neppure potuto ragionevolmente ritenere che la tenda venisse invece collocata a ridosso della recinzione esterna dell'area cortiliva, solo per il

fatto che le era stata sottoposta la fotografia di un gazebo rappresentato in mezzo ad un giardino, come la stessa ha dichiarato in sede di verbale d'udienza del 18 giugno 2024. Invero, come si desume dalla documentazione fotografica (in particolare, docc. 11, 12), le dimensioni ristrette dell'area cortiliva di proprietà dei resistenti, pressoché interamente occupata nella sua larghezza dalla tenda in questione (nella limitata area adiacente ad una delle porte-finestre), portano ad escludere che fosse possibile installare la struttura in prossimità del confine esterno dell'area medesima, osservando nel contempo il limite di tre metri di distanza dall'edificio, prescritto dall'art. 907 c.c..

5. Per quanto esposto, si ritiene che l'assenso espresso dalla ricorrente alla installazione dell'opera valga ad escludere la sussistenza dei presupposti dell'invocata tutela possessoria.

Non può, infatti, ravvisarsi alcuno spoglio violento o clandestino nell'azione autorizzata da chi abbia la materiale disponibilità della cosa.

In particolare, *“il requisito della clandestinità dello spoglio sussiste ogni qual volta lo spossessamento avviene mediante atti che non possano venire a conoscenza di colui che è stato privato del possesso o della detenzione, sicché ciò che rileva è che il possessore, usando l'ordinaria diligenza ed avuto riguardo alle concrete circostanze in cui lo spossessamento si è verificato, si sia trovato nell'impossibilità di averne conoscenza, secondo un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito che, ove sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici o errori di diritto, si sottrae al sindacato di legittimità”* (Cass. civ. n. 8911 del 06.04.2017).

Tale situazione non si è verificata nel caso di specie, in cui la **Parte_I** era stata puntualmente edotta dell'intervento da realizzare e aveva manifestato la propria approvazione.

Inoltre, il consenso (espresso o tacito) del possessore è considerato causa di esclusione dell'*animus spoliandi*, quale elemento soggettivo dell'illecito (Cass. civ. n. 14797 del 14.06.2017; Cass. Sez. un., n. 9871 del 22.11.1994).

Pertanto, la domanda proposta da parte ricorrente deve essere respinta.

Restano assorbite le ulteriori deduzioni ed eccezioni svolte da parte resistente.

6. Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e vengono liquidate in base ai valori medi relativi ai parametri di cui al D.M. n. 55/2014, modificato dal D.M. n. 147/2022, avuto riguardo allo scaglione relativo alle cause di valore indeterminabile basso (da € 26.001 a € 52.000), con la riduzione del 50 % per la fase di trattazione, tenuto conto dell'attività processuale effettivamente svolta.

P.Q.M.

Visti gli artt. 1168 c.c. e 703 c.p.c.,

-respinge le domande proposte da parte ricorrente;

-condanna *Parte_1* alla rifusione, in favore di *Controparte_1* e *[...]* *Controparte_2*, delle spese di lite, che si liquidano in complessivi € 4.237,00 per compensi, oltre ad IVA, CPA e 15 % per spese generali.

Si comunichi.

Bologna, 16 febbraio 2025

IL GIUDICE

Dott.ssa Rita CHIERICI