

legali delle vedute se installato all'interno della proprietà individuale, dunque non comune o condominiale.

Ciò stante, considerata la rinnovata CTU elaborata dall'ing. Francesco Cicalè, esaustiva e condivisibile, che il primo giudice ha disatteso prendendo in considerazione quella elaborata dall'ing. Mercanti, incompatibile, l'ascensore panoramico per cui è causa è stato costruito in violazione delle distanze legali, essendo la cabina ascensore posta ad una distanza di ml 2,40 e il manufatto posto a protezione della cabina stessa a ml 2,18 in luogo dei ml 3,00 previsti dall'art. 907 c.c., con lesione del diritto di veduta dei coniugi Pennesi/Dioguardi, che è causa anche di un deprezzamento dell'immobile di loro proprietà valutato in € 21.830,61.

Poiché, gli appellanti hanno proposto una domanda alternativa, ovvero o la riduzione in pristino dei luoghi o il pagamento di una indennità, in considerazione che l'ascensore panoramico per cui è causa è un opera di pubblica utilità e serve comunque al superamento delle barriere architettoniche, si ritiene opportuno disporre, in luogo del ripristino dello stato dei luoghi, il pagamento di una indennità a carico del Comune di Santa Vittoria in Matenano in favore dei sigg.ri Pennesi e Dioguardi, nella misura accertata dal CTU nella rinnovata perizia, pari ad € 21.830,61.

Sulla regolamentazione delle spese di lite.

In applicazione del principio della soccombenza, al quale non si ravvisano ragioni di deroga il Comune di Santa Vittoria in Matenano, va condannato al pagamento delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, sull'appello proposto da Pennesi Tommaso e Dioguardi Tiziana avverso la sentenza del Tribunale di Fermo n. 211/11 emessa in data 14.04.2011 e depositata in Cancelleria in data 16.04.2011, così provvede:

- accoglie l'appello e in totale riforma dell'impugnata pronuncia,
- condanna il Comune di Santa Vittoria in Matenano al pagamento, in favore dei sigg.ri Pennesi Tommaso e Dioguardi Tiziana, di una indennità pari ad € 21.830,61 oltre interessi e rivalutazione monetaria dal 26.07.2007, data del deposito della rinnovata CTU;



- condanna il Comune di Santa Vittoria in Matenano a rifondere ai sigg.ri Pennesi Tommaso e Dioguardi Tiziana le spese di entrambe le CTU eseguite in primo grado;

- condanna il Comune di Santa Vittoria in Matenano a rifondere ai sigg.ri Pennesi Tommaso e Dioguardi Tiziana, le spese di entrambi i gradi di giudizio liquidate quanto al I grado in € 349,67 per spese, € 1.450,00 per diritti ed € 2.100,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettarie 15%, cap ed iva come per legge e quanto al presente grado liquidate in € 998,00 per spese, € 1.080,00 per la fase di studio della controversia, € 877,00 per la fase introduttiva del giudizio ed € 1.820,00 per la fase dibattimentale, oltre rimborso spese forfettarie 15%, cap ed iva come per legge;

Ancona, così deciso nella Camera di Consiglio del 09.03.2018.

Il Consigliere Ausiliario Estensore

Il Presidente

Dott. Luisa Ciaramellari

Dott. Bruno Castagnoli



di un ascensore panoramico nel cortile di proprietà comunale, è l'Ente stesso che afferma che sul cortile si "affaccia" la proprietà Pennesi-Dioguardi, nella successiva missiva del 02.10.1999 ribadisce l'assoluta legittimità dell'intervento da parte del Comune e l'impegno a rendere meno gravoso a terzi l'intervento, anche in sede di giudizio il Comune di Santa Vittoria in Matenano non contesta mai di essere esclusivo proprietario del cortile interno al Palazzo "ex Monti", bensì si limita ad affermare in primis, il rispetto delle distanze e in seguito la deroga delle stesse ex art. 3 L. 13/89 e non ha mai eccepito il rapporto condominiale, l'uso comune o la comunione di detto cortile). I coniugi Pennesi/Dioguardi di contro, si sono dichiarati sempre e solo esclusivi proprietari dell'immobile prospiciente il cortile che non è né comune né di uso comune, in quanto loro inaccessibile.

Pertanto, essendo il cortile di proprietà esclusiva del Comune appellato, non è soggetto all'applicazione dell'art. 3 I comma Legge 13/89 che prevede che le opere di abbattimento delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati quando questi sono comuni o di uso comune a più fabbricati; a nulla rilevando quanto asserito dall'Ente appellato, tra l'altro solo in questo grado di giudizio e quindi tardivamente, che il cortile sarebbe da intendersi un "pozzo luce" per il quale vale la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c.

Poiché invece il citato cortile è di proprietà esclusiva del Comune, è applicabile il II comma del citato articolo, "è fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune".

Ciò è condivisibile in quanto anche la S.C. con la sentenza n. 13358/2016, ha stabilito che "l'ascensore realizzato tra fabbricati adiacenti deve rispettare le distanze legali delle vedute se installato all'interno della proprietà individuale". Niente deroghe alle distanze legali se l'ascensore privato sorge in un cortile non comune ma di proprietà esclusiva e i manufatti che circondano il cortile, pur aderenti, non costituiscono un unico fabbricato in quanto non si applica la disciplina speciale prevista dalla normativa anti-barriere architettoniche". Nel caso di specie come nel caso sottoposto alla S.C., mancano i presupposti per poter invocare la disciplina anti-barriere architettoniche. Innanzitutto, il cortile che ospitava la struttura dell'ascensore non è di proprietà comune o di uso comune a più fabbricati, ma di proprietà e uso esclusivo del convenuto Comune attuale appellato. L'ascensore realizzato tra fabbricati adiacenti deve rispettare le distanze



nel palazzo "ex Monti" e che "l'ascensore è posto all'interno di un cortile di uso comune, dovendosi conseguentemente applicare l'art. 3 L. 13/89" mentre invece i medesimi sono solo confinanti con detto cortile.

Sostengono inoltre gli appellanti che il giudicante ha tenuto conto erroneamente delle risultanze della CTU espletata dall'ing. Mercanti, poi dichiarato incompatibile e non della rinnovata CTU del 23.07.2007 realizzata dall'ing. Francesco Ciccalè, nominato in sua sostituzione, che accertava la lesione del diritto di veduta degli appellanti ed il deprezzamento della loro proprietà a causa della costruzione dell'ascensore a distanza non legale.

Evidenzia ancora l'appellante come il giudice di *Prime Cure* abbia errato nel ritenere applicabile al caso di specie la pronuncia del Tribunale di Napoli del 16.11.91, asserendo che l'installazione dell'ascensore de quo "costituisce una eccezione alla regola dell'applicabilità delle norme sulle distanze in campo condominiale".

Le valutazioni della Corte.

Preliminarmente all'esame dei motivi di gravame, che data la stretta connessione possono essere insieme trattati, giova evidenziare che il presente procedimento si è originato dalla domanda proposta dai Pennesi e Dioguardi al fine di veder riconosciuta la violazione del loro diritto di veduta a seguito della costruzione di un ascensore panoramico da parte del Comune di Santa Vittoria in Matenano nel cortile secondario di mq 14 del palazzo "ex Monti" confinante con la loro proprietà distinta al catasto fabbricati al foglio 14 particella 79 del Comune di Santa Vittoria in Matenano, ad una distanza inferiore a 3 metri.

Occorre innanzitutto evidenziare che il Giudice di *Prime Cure* ha ritenuto che il citato ascensore fosse posto all'interno di un cortile comune e conseguentemente dovesse applicarsi l'art. 3 L. 13/89 e che l'installazione dell'ascensore costituisce una delle eccezioni alla regola dell'applicabilità delle norme sulle distanze in campo condominiale.

Orbene, entrambi gli asserti non sono condivisibili e l'interposto appello deve trovare accoglimento.

Il citato ascensore invero è posto all'interno del cortile secondario del palazzo "ex Monti" di esclusiva proprietà del Comune di Santa Vittoria in Matenano, come risulta incontestato in atti (nella lettera del 03.09.1999 il Comune di Santa Vittoria in Matenano, in risposta alla missiva degli appellanti, che lamentavano il grave pregiudizio al diritto di veduta, per l'eventuale installazione



APPELLATO

Appello avverso la sentenza del Tribunale di Fermo n. 211/11;

Causa posta in decisione all'udienza del 05.04.2017

CONCLUSIONI

Gli appellanti Pennesi Tommaso e Dioguardi Tiziana, hanno concluso riportandosi all'atto di appello

L'appellato Comune di Santa Vittoria in Matenano ha concluso come da comparsa di costituzione e risposta.

Preliminarmente si osserva che viene omesso ogni riferimento allo svolgimento del processo ai sensi dell'art. 132 c.p.c., come modificato dall'art. 45 della legge 18 giugno 2009 n. 69.

I sigg.ri Pennesi Vincenzo e Dioguardi Tiziana, a sostegno dell'impugnazione proposta avverso la sentenza n. 211/11, emessa dal Tribunale di Fermo in data 14.04.2011 e depositata in Cancelleria in data 16.04.2011, che ha rigettato la domanda dei medesimi volta a veder riconosciuta la violazione delle distanze legali e delle vedute da parte del Comune di Santa Vittoria in Matenano nella installazione di un ascensore panoramico nel cortile interno del palazzo "ex Monti" di loro esclusiva proprietà, dalla finestra dell'immobile di loro proprietà, articola i motivi di seguito riepilogati ed esaminati; conviene in giudizio Il Comune di Santa Vittoria in Matenano e conclude chiedendo alla Corte adita di accertare che gli stessi sono titolari del diritto di veduta che si esercita dalla finestra del loro appartamento e che si affaccia sul cortile secondario di mq 14 del palazzo "ex Monti", accertato che l'ascensore per cui è causa è stato realizzato ed installato in violazione del disposto di cui all'art. 907 I comma c.c. e per l'effetto condannare il Comune di Santa Vittoria in Matenano al ripristino della situazione quo ante o al pagamento di una indennità nella misura di € 190.000,00 come accertata con la C.T.U.

Si costituisce l'appellato Ente eccependo la fondatezza dell'appello, chiedendone il rigetto.

La causa viene ritenuta per la decisione all'udienza del 05.04.2017, con termine alle parti per il deposito degli scritti difensivi finali.

L'appello. I rilievi critici all'impugnata sentenza.

Gli appellanti, a sostegno dell'impugnazione, deducono l'errore commesso dal Giudice di *Prime Cure* nel ritenere che gli stessi avessero dedotto di "essere comproprietari di un appartamento sito



N. R.G. 443/2012



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI ANCONA
SECONDA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Ancona, composta dai magistrati:

- dott. CASTAGNOLI BRUNO - Presidente
dott. FORMICONI STEFANO - Consigliere
dott. CIARAMELLARI LUISA - Consigliere Ausiliario rel. ed est.

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 443/2012 R.G.

promossa da

DIOGUARDI TIZIANA (C. F. DGRTNZ52L51E783G) in proprio e in qualità di erede di **PENNESI VINCENZO** e **PENNESI TOMMASO** (C.F. PNNTMS83P02D042E) in qualità di erede di **PENNESI VINCENZO** (C.F. PNNVCN50R18I315P), rappresentati e difesi dagli avv.ti Luigi Recchioni e Giovanni Marziali ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. Giacomo Vettori in Ancona alla Via Calatafimi, n. 2;

APPELLANTI

contro

COMUNE DI SANTA VITTORIA IN MATENANO (C.F. 00330500448), in persona del Sindaco p.t. rappresentati e difesi dall'avv. Mario Perugini ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Civitanova Marche (MC) alla Via Zavatti, n. 8;

