



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte d'appello di Napoli, seconda sezione civile, riunita in camera di consiglio in persona dei magistrati:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| - dr.ssa Alessandra Piscitello | - Presidente - |
| - dr.ssa Maria Teresa Onorato | - Consigliere - |
| - dr.ssa Maria Luisa Arienzo | - Consigliere relatore - |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. 1308/2020, riservata in decisione all'udienza del 28.5.2025, con concessione alle parti dei termini di cui all'art.190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusionali, e vertente

TRA

Parte_1 (c.f. *C.F._1*) rappresentato e difeso, giusta procura rilasciata a margine dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado, dall'avv. Benedetto Migliaccio (c.f. *C.F._2*), presso il cui studio, sito in Vico Equense (NA) alla Via San Ciro n.2, è elettivamente domiciliato

APPELLANTE

CONTRO

Migliaccio Benedetto (c.f. *C.F._3*), rappresentato e difeso, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione, dall'avv. Alfredo Sguanci (c.f. *C.F._4*) e dall'avv. Luigi De Martino (c.f. *C.F._5*), presso il cui studio, sito in Sorrento (NA) alla Via degli Aranci n. 39, è elettivamente domiciliato

APPELLATO-APPELLANTE INCIDENTALE

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., depositato in data 11.9.2014 e notificato con pedissequo decreto in data 12.11.2014, *Parte_1*, in qualità di proprietario dell'appartamento

posto al secondo piano di un edificio sito in Vico Equense alla Via De Feo n.7, in catasto al foglio 7 particella 81 sub 16, conveniva innanzi al Tribunale di Torre Annunziata Migliaccio Benedetto, nella qualità di proprietario di un appartamento posto al primo piano nonché di un sovrastante “passetto” costituente il solaio di copertura, onde sentir dichiarare la violazione della convenzione stipulata tra le parti in data 17.7.1994 nonché del lodo arbitrale del 14.12.2014 e sentir per l'effetto condannare il convenuto, in virtù della convenzione del 17.7.1994 e/o del lodo arbitrale del 14.12.2014, alla rimozione dei vasi, delle piante e delle strutture poste a distanza inferiore a metri tre dalle finestre del ricorrente; alla sostituzione della scala con una non fissa e smontabile; alla realizzazione di una barriera visiva con siepe per consistenza ed altezza di almeno mt. 1,80 idonea a garantire idoneo filtro; a non utilizzare il solaio come terrazzo e ad accedere allo stesso solo per motivi di manutenzione e pulizia.

1.2 Instaurato ritualmente il contraddittorio, si costituiva in giudizio Migliaccio Benedetto, eccependo l'inopponibilità, l'inesistenza, la nullità e l'annullabilità del lodo arbitrale; proponeva, altresì, domanda riconvenzionale per sentir dichiarare che i due stenditoi apposti da *Parte_I* al di sotto delle finestre che affacciano sul sottostante terrazzo di proprietà del comparente, costituiscono illegittima servitù di stillicidio e per l'effetto sentir condannare il convenuto in riconvenzionale alla eliminazione di detti stenditoi.

1.3 Disposta ed espletata consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza n. 2305/2019, ha rigettato la domanda principale, ritenendo attuato il contenuto del lodo arbitrale del 14.12.2014; ha dichiarato, altresì, inammissibile la domanda riconvenzionale, stante la mancata connessione con la domanda principale; ha compensato tra le parti le spese di lite e di CTU.

1.4 Avverso tale pronuncia, pubblicata in data 24.10.2019, con atto di citazione, notificato il 20.4.2020, *Parte_I* ha proposto appello, affidato a tre motivi di gravame.

1.5 Con il primo motivo di gravame l'appellante contesta l'omessa pronuncia sul lodo arbitrale reso il 14.12.2014, la disamina del cui contenuto e dei relativi allegati avrebbe condotto senz'altro all'accoglimento della domanda attorea.

1.6 Con il secondo motivo di gravame l'appellante impugna il capo della sentenza in forza del quale il Tribunale ha ritenuto attuata la convenzione del 17.7.1994 ad opera del convenuto; in primo luogo, evidenzia che la presenza di una scala fissa di accesso, di un

impianto idrico e di illuminazione, di un parapetto e di attrezzature mobili, attestanti l'utilizzo del solaio quale terrazzo, è stata non soltanto cristallizzata nelle foto allegate alla CTU ma altresì comprovata dalle deposizioni dei testi escussi, i quali hanno sempre fatto riferimento ad un "terrazzo"; in ordine alla ritenuta esistenza di una barriera visiva, idonea ad impedire di guardare verso le finestre dell'appellante, rimarca che essa non presenta né l'altezza né la consistenza tali da evitare ingerenze verso la sua proprietà, come avvalorato anche dalle dichiarazioni testimoniali, dalle quali è emerso che le piante sono poste a dimora sul "roof" per utilità dello stesso appellato e, dunque, con una finalità diversa da quella pattuita di "schermo" per la privacy della proprietà dell'esponente; quanto alla scala, protesta che il CTU ha in maniera del tutto illogica affermato, con considerazione fatta propria altrettanto illogicamente dal primo giudice, che le pedate in ferro siano facilmente rimovibili, sebbene a suo stesso dire si imponga a tal fine l'utilizzo di strumentazione pesante, quale una tagliatrice per il ferro nonché il lavoro di almeno due operai; soggiunge, a riprova della bontà della sua doglianza, che la scala, nel progetto originario diverso da quello poi realizzato, si presentava effettivamente di pronta rimozione grazie alle ruote poste alla base; relativamente, infine, al posizionamento delle piante alla distanza di tre metri dalle finestre dell'appellante, stigmatizza l'omessa considerazione della presenza di piante in vasi posti su cordoli metallici posizionati fin sotto la propria finestra nonché della circostanza, comunque emersa dalla CTU, per cui alcune delle piante sono posizionate sul calpestio a meno di tre metri dalle finestre dell'appartamento di sua proprietà.

1.7 Con il terzo motivo di gravame *Parte_1* insiste nella conferma della declaratoria di inammissibilità e/o improcedibilità della domanda riconvenzionale anche per l'omessa attivazione della procedura di mediazione obbligatoria.

1.8 Con comparsa depositata in data 6.10.2020 si è costituito in giudizio Migliaccio Benedetto, eccependo preliminarmente l'inammissibilità e, in subordine, l'infondatezza nel merito del gravame, di cui ha chiesto il rigetto, con vittoria di spese e competenze di lite. Ha spiegato, altresì, appello incidentale affidato a due motivi.

1.9 Con il primo motivo l'appellante incidentale impugna il capo di sentenza in forza del quale il Tribunale ha dichiarato inammissibile la domanda riconvenzionale; segnatamente, insiste nell'ammissibilità della domanda che, senza eccedere la competenza del giudice adito, presenta profili di connessione soggettiva ed oggettiva con la domanda principale, in

quanto, vertente tra le medesime parti ed anch'essa inerente alla tutela della proprietà immobiliare dall'ingerenza del confinante.

1.10 Con il secondo motivo l'appellante incidentale impugna il capo di sentenza in forza del quale il Tribunale ha compensato le spese di lite, da regolare invece secondo la soccombenza dell'attore di primo grado le cui domande sono risultate infondate anche all'esito della CTU espletata.

1.11 All'udienza del 28.5.2025 la Corte, sulle conclusioni in epigrafe, ha riservato la causa in decisione, assegnando alle parti i termini ex art.190 c.p.c. per lo scambio degli scritti conclusionali.

2. Preliminarmente deve essere affermata, all'esito della verifica d'ufficio, la tempestività dell'appello, proposto con citazione notificata in data 20.4.2020, nel rispetto del termine di decadenza di sei mesi di cui all'art. 327 c.p.c., decorrente dalla pubblicazione della sentenza impugnata, non notificata, avvenuta in data 24.10.2019.

2.1 Come già evidenziato nella precedente esposizione in fatto, Parte_I ha agito per sentir accertare l'inadempimento alternativo e/o congiunto della originaria scrittura transattiva del 17.7.1994 ovvero del lodo arbitrale del 14.12.2014.

Circa la natura di quest'ultimo, si rammenta che anche prima della introduzione dell'art. 808-ter cod. proc. civ. ad opera del D.Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, che ha disciplinato l'istituto dell'arbitrato irrituale con previsione applicabile alle convenzioni di arbitrato stipulate dopo l'entrata in vigore del decreto, era già pacifica l'ammissibilità dell'arbitrato cd. libero, con la cui clausola le parti affidano ad un terzo la soluzione di controversie attraverso lo strumento negoziale, mediante una composizione amichevole o un negozio di accertamento riconducibile alla volontà delle parti stesse, le quali si impegnano a considerare la decisione dell'arbitro come espressione della loro volontà. A tal fine è sufficiente che le parti enuncino l'impegno di considerare il carattere definitivo e vincolante del lodo, al pari del negozio concluso e quindi come espressione della propria personale volontà, con il limite del rispetto del contraddittorio, in ragione dello stretto collegamento tra l'art. 101 c.p.c. e gli artt. 2, 3 e 24 Cost. ed in linea con l'art. 6 della Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo (Cass. 24558/2015).

A siffatto istituto è senz'altro riconducibile la clausola inserita nella convenzione del 17.7.1994, con cui le odierne parti processuali, dopo aver premesso di addivenire alla

pattuizione e al “*compromesso in arbitri*” al fine di scongiurare liti derivanti dall'intrapresa realizzazione, ad opera di Migliaccio Benedetto, di un “*roof garden*” collegato con scala alla terrazza a livello del suo appartamento, prevedevano una dettagliata regolamentazione delle “*cautele*” che l'odierno appellato si obbligava a rispettare al fine di salvaguardare la privacy dell'immobile limitrofo di proprietà dell'odierno appellante, stabilendo poi, all'art. 3 della scrittura che “*ogni ulteriore controversia che dovesse eventualmente insorgere tra le parti dall'esecuzione del roof sarà risolta dall'arbitro amichevole compositore*” indicato nella persona dell'avv. Pasquale Lambiase.

A tale strumento di composizione Parte_1 ricorreva nell'anno 2014, allorquando, sul presupposto della inattuazione degli impegni contrattualmente assunti dall'altro contraente con la convenzione del 17.7.1994, sollecitava l'intervento dell'arbitro nella persona dell'avv. Pasquale Lambiase, il quale, assicurato il contraddittorio con entrambe le parti, definiva il procedimento con il lodo depositato il 14.12.2014.

Ciò posto, è infondata l'eccezione reiterata nel presente grado da Migliaccio Benedetto, a mezzo della quale si impugna il succitato lodo arbitrale perché espletato in assenza delle condizioni previste dalle parti con la succitata scrittura del 17.7.1994. La tesi sostenuta, secondo cui il mandato conferito con la convenzione prevedeva, in via principale, un “arbitraggio”, ovvero sia l'individuazione di ulteriori accorgimenti tecnici rispetto a quelli già contemplati dalle parti, e soltanto in seconda battuta, una volta appurata l'inosservanza anche di dette ulteriori “*cautele*”, il conferimento del potere negoziale di risolvere la controversia, trova smentita nel testo della scrittura transattiva, da interpretare in applicazione delle regole ermeneutiche della volontà negoziale dettate dagli artt. 1367 e ss. cc.

Con la scrittura in esame, infatti, le parti premettevano che era loro intenzione risolvere possibili liti insorgenti dal fatto che Migliaccio Benedetto era in procinto di realizzare un *roof garden* al livello del “*passetto*” di sua esclusiva proprietà, iniziativa dalla quale Parte_1, a sua volta proprietario di un immobile dotato di due finestre prospettanti sul predetto “*passetto*”, si riteneva “*danneggiato*”. A tal fine esse convenivano che era fatto obbligo a Migliaccio Benedetto, “*nell'esecuzione dei lavori*”, di adottare “*cautele atte ad evitare fastidiose interferenze*” alla proprietà del vicino, e segnatamente: a) di realizzare una barriera visiva con siepe che per altezza (mt. 1,80) e consistenza costituisse idoneo filtro per

l'altrui privacy; b) di apporre una scala di accesso in forma facilmente smontabile da rimuovere in caso di assenza prolungata dall'appartamento, onde evitare che estranei avessero facile accesso all'appartamento di proprietà dell'odierno appellante principale; c) di lasciare libero da piante il calpestio sino alla distanza di mt. 3 dalle finestre di *Parte_1* [...] e mantenerlo in stato di decorosa pulizia; d) di limitare l'accesso del personale al livello del "roof" al solo fine di effettuare la manutenzione e la pulizia.

Con la clausola di cui all'art. 2 i paciscenti stabilivano, poi, che *"qualora nonostante il rispetto delle anzidette disposizioni il sig. *Parte_1* lamentasse ancora violazioni della sua privacy, (Migliaccio Benedetto) si obbliga(va) ad adottare tutte quelle cautele necessarie ed opportune che verranno stabilite di comune accordo ovvero in mancanza da un arbitro amichevole compositore"* individuato nella persona dell'avv. Pasquale Lambiase. Con la previsione di chiusura di cui all'art. 3 della scrittura le parti convenivano, infine, che *"ogni ulteriore controversia che dovesse eventualmente insorgere.. dall'esecuzione del roof sarà risolta dall'arbitro amichevole compositore sopra indicato"*.

Dalla sequenza delle clausole negoziali richiamate nel loro tenore testuale si ricava, allora, che il ricorso all'arbitraggio di cui all'art. 2 era voluto dalle parti soltanto per il caso in cui *"nonostante il rispetto"* da parte di Migliaccio Benedetto delle disposizioni cui egli si era obbligato, l'altro contraente lamentasse ancora interferenze nella sua proprietà. Lo strumento dell'arbitraggio presupponeva, cioè, nell'intenzione dei contraenti enucleabile dalla esegesi interpretativa del testo della convenzione, che vi fosse stata piena ottemperanza alle prescrizioni cui Migliaccio Benedetto si era obbligato e, ciononostante, l'interesse alla tutela dell'immobile di proprietà di *Parte_1* fosse rimasto insoddisfatto.

Alcuna necessità di un previo arbitraggio veniva, di contro, convenuta per l'ipotesi, poi inveratasi secondo la prospettazione di *Parte_1*, che Migliaccio Benedetto fosse rimasto inadempiente agli obblighi assunti, soccorrendo per tale eventualità la possibilità di ricorrere immediatamente alla composizione mediante arbitrato prevista dall'art. 3. La verifica in tal caso rimessa all'arbitro riguardava, invero, la realizzazione, ad opera dell'odierno appellato, degli accorgimenti tecnici che le parti avevano già espressamente previsto nella scrittura e che evidentemente avevano ivi considerato rispondenti ad un equo e bilanciato contemperamento dei contrapposti interessi e non, come preteso da Migliaccio

Benedetto, quelli ulteriori da individuare a mezzo di un previo arbitraggio, contemplato soltanto laddove, pur essendosi avuta l'ottemperanza alle prescrizioni già individuate, esse si sarebbero rilevate non pienamente soddisfattive per la salvaguardia della proprietà di

Parte_1 .

2.2 Passando alla disamina dell'eccezione di annullamento per errore del lodo arbitrale, si osserva che, come chiarito dalla Suprema Corte, in tema di arbitrato irrituale, il lodo può essere impugnato per errore essenziale esclusivamente quando la formazione della volontà degli arbitri sia stata deviata da un'alterata percezione o da una falsa rappresentazione della realtà e degli elementi di fatto sottoposti al loro esame (c.d. errore di fatto), e non anche quando la deviazione attenga alla valutazione di una realtà i cui elementi siano stati esattamente percepiti (c.d. errore di giudizio). Con la conseguenza che il lodo irrituale non è impugnabile per *errores in iudicando*, come è invece consentito, dall'ultimo comma dell'articolo 829 del Cpc, quanto al lodo rituale (Cass. 13522/2021).

Quanto, poi, all'erronea applicazione delle norme di ermeneutica negoziale nell'esegesi della volontà espressa dalle parti con la clausola compromissoria, si è affermato che il vizio denunciabile non è l'errore in sé, bensì semmai l'abuso e/o travalicamento dei limiti del mandato (cfr. Cass. 9142/2020).

Ciò posto, nella specie l'appellato si duole, tra l'altro, del travisamento, da parte dell'arbitro, della volontà delle parti trasfusa nella scrittura transattiva del 1994, che, a suo dire, non era quella di interdire in assoluto la destinazione a terrazzo del livello di copertura, bensì soltanto di preservare la proprietà confinante da “*interferenze*” moleste, nonché dell'erronea percezione di elementi fattuali nella ispezione dei luoghi, esperita soltanto dall'interno dell'appartamento di proprietà di *Parte_1* .

Sotto il primo profilo, l'indagine investe a ben vedere direttamente l'interpretazione della intenzione delle parti sottesa alla scrittura transattiva in cui è inserita la clausola compromissoria.

Come già sopra accennato, con la convenzione del 17/7/1994 le parti avevano inteso prevenire liti potenzialmente insorgenti dall'iniziativa che Migliaccio Benedetto era in procinto di intraprendere con lavori di rifazione della pavimentazione del solaio di copertura degli ambienti di sua proprietà, su cui affacciano le finestre del confinante appartamento di

Parte_1 , al fine di realizzarvi un “*roof garden*” collegato con scala al terrazzo a

livello del suo appartamento. Dal complessivo tenore dell'accordo si ricava che l'interesse manifestato dall'odierno appellante principale consisteva nella tutela della sua proprietà, intendendo egli scongiurare il pericolo che, per effetto della trasformazione della destinazione d'uso del livello di copertura del limitrofo fabbricato, vi potessero essere *“interferenze fastidiose”* sul godimento del proprio immobile sotto il profilo della riservatezza, della sicurezza correlata all'intrusione di terzi malintenzionati nonché di salubrità per la messa a dimora di piante sul realizzando *“roof garden”*.

Così rintracciato lo scopo avuto di mira dalle parti, deve escludersi che la scrittura transattiva contenesse un divieto di destinazione del solaio di copertura di proprietà esclusiva di Migliaccio Benedetto a *“terrazzo”* praticabile.

Nell'interpretazione della volontà negoziale appare, invero, significativo che alcun obbligo in tal senso venisse assunto dall'odierno appellato.

È vero che, nella premessa in fatto recata dall'art. 2 della scrittura, le parti davano atto che l'odierno appellato era in procinto di *“realizzare un roof garden non adibito a terrazzo con divieto di attrezzature fisse”* (vedi postilla aggiunta al corpo della scrittura). E, tuttavia, allorquando si passava ad individuare specificamente la portata obbligatoria delle *“cautele”* che Migliaccio Benedetto si impegnava ad attuare a salvaguardia della privacy, della sicurezza e della salubrità dell'immobile finitimo, non vi era alcuna specifica indicazione su un assoluto divieto di trasformazione del solaio in terrazzo e/o di praticabilità da parte del suo legittimo proprietario, rinvenendosi soltanto l'obbligo di *“limitare l'accesso del personale al livello roof al solo fine di effettuare la manutenzione e la pulizia”*.

Siffatta previsione è, del resto, compatibile con la finalità perseguita dalle parti, poiché se si giustifica, nell'equo e bilanciato contemperamento dei contrapposti interessi, l'impegno assunto dal proprietario di limitare la presenza del personale di servizio- composto da soggetti estranei al nucleo abitativo dell'immobile- alle strette necessità di manutenzione e pulizia, risulta, invece, sproporzionata rispetto all'altrui esigenza da tutelare l'interdizione assoluta della ritraibilità di una delle legittime facoltà di cui sostanzia il diritto di proprietà, in cui si risolverebbe il divieto di trasformazione in terrazza di un lastrico di proprietà esclusiva. E ciò anche ove si consideri che le precauzioni tecniche contemplate, consistenti nella realizzazione di una *“barriera visiva con siepe idonea per altezza e consistenza a fungere da filtro per l'altrui privacy”*, nella realizzazione di una scala facilmente

smontabile e da rimuovere nel caso di assenza prolungata dall'appartamento del proprietario, nella distanza di messa a dimora delle piante di almeno mt 3 dalle finestre nonché, infine, la limitazione di accesso al personale alle sole necessità di pulizia e manutenzione, risultano assolutamente adeguate a soddisfare le esigenze di salvaguardia rappresentate dal vicino.

La diversa interpretazione propugnata dall'appellante principale non è, cioè, sostenibile sia perché in contrasto con il tenore letterale dell'accordo- che, si ribadisce, non prevede l'assunzione di alcun obbligo dal contenuto siffatto- sia perché l'assoluta inibizione di una lecita destinazione d'uso di una porzione in titolarità esclusiva, non correlata ad alcuna apprezzabile utilità altrui, si risolverebbe in un ingiusto sacrificio imposto al proprietario.

Va, quindi, rigettato il motivo di impugnazione principale con cui *Parte_I* chiede accertarsi la mancata attuazione della convenzione del 17.7.1994 e/o del lodo arbitrale nel punto relativo al supposto obbligo di Migliaccio Benedetto di non destinare a terrazzo il livello sovrastante di sua proprietà.

2.3 Procedendo agli ulteriori profili di doglianza, l'indagine può essere condotta alla luce delle risultanze della CTU espletata in primo grado, cui è stato dato ingresso per avere *Parte_I* chiesto accertarsi la violazione diretta anche della scrittura transattiva del 17/7/1994 in alternativa e/o in aggiunta al lodo arbitrale.

Ebbene, la censura dell'appellante principale è fondata nella parte in cui confuta le conclusioni cui è pervenuto il giudice a quo in adesione alle risultanze peritali circa l'avvenuto adempimento dell'obbligo di realizzare una siepe dell'altezza di mt. 1,80 a schermo della riservatezza del suo appartamento.

Il CTU ha accertato che sul “*roof garden*” di proprietà dell'odierno appellato sono stati collocati dei vasi in terracotta rettangolari in cui è coltivata la strelitzia, che è una pianta erbacea perenne con foglie ellittiche molto grandi e lunghe sostenute da lunghi piccioli ed i cui lunghi steli ne portano le inflorescenze; a tergo di tali vasi si è riscontrata l'alternanza di piante di cycas e di olivo posti a dimora in vasi di terracotta circolari insistenti sulla pavimentazione del *roof*. L'ausiliario d'ufficio ha precisato che le piante di strelitzia, in uno con i vasi che le contengono, raggiungono l'altezza di mt 1,60/1,70. L'altezza di mt. 1,80 è raggiunta, soltanto in un breve tratto, dalle piante di olivo.

Dalla descrizione fornita dal CTU, apprezzabile obiettivamente dai rilievi fotografici allegati alla relazione peritale, deve innanzitutto escludersi che nelle piante rinvenute sia integrata una “*siepe*” nel senso e con la finalità pattuiti nella scrittura transattiva del 17/7/1994.

Secondo il significato proprio della espressione utilizzata dai contraenti ed inteso alla luce della funzione destinata ad essere assolta dall'impianto, individuata nello “*schermo*” a tutela della privacy del vicino, deve ritenersi che l'obbligo assunto transattivamente da Migliaccio Benedetto avesse ad oggetto la realizzazione di una “*barriera visiva*”, conseguibile unicamente mediante un impianto lineare e continuo dell'altezza prevista di mt. 1,80 e non già di una serie discontinua di vasi, in cui siano poste a dimora piante ornamentali, la cui altezza peraltro non raggiunge quella pattuita se non in qualche sporadico tratto.

Del resto, le deposizioni degli stessi testi adottati da Migliaccio Benedetto hanno confermato che le piante rinvenute sul “*roof*” sono ivi collocate dall'appellato in vista del definitivo loro trasferimento in altro immobile di sua proprietà sito in Ischia e non sono, perciò, destinate allo scopo delineato nella convenzione negoziale (vedi segnatamente deposizione del teste *Testimone_1* dipendente al servizio dell'odierno appellato, la quale ha riferito che “*le piante (strelitzie, cycas) sono poste a dimora sul roof per radificazione e cura prima di essere trasferite nella tenuta di Ischia del convenuto*”).

La conclusione del CTU, secondo cui le piante rinvenute integrano una “*siepe*” con funzione di schermo, fatta acriticamente propria dal Tribunale, travisa, dunque, la portata della scrittura negoziale, ritenendo erroneamente attuato l'obbligo assunto *in parte qua* da Migliaccio Benedetto.

2.4 Altrettanto fondata è la censura mossa da *Parte_1* alla decisione con cui il giudice *a quo*, recependo le conformi conclusioni dell'ausiliario d'ufficio, ha ritenuto che la scala costruita da Migliaccio Benedetto sia facilmente smontabile.

Risulta manifestamente illogica la considerazione del CTU che ha definito suscettibile di agevole e veloce eliminazione il collegamento dell'intero corpo scala con il *roof garden* mediante il taglio del profilato centrale portante dalla muratura in cui esso è inserito.

Non si vede, infatti, come possa considerarsi frutto di una semplice operazione di “*smontaggio*”, agevolmente praticabile ogniqualvolta il proprietario si allontani per più giorni dall'abitazione, il taglio di un elemento strutturale inserito nella muratura

dell'edificio. D'altronde, la scala rinvenuta è palesemente diversa da quella originariamente progettata come risultante dalla documentazione depositata presso il Comune di Vico Equense rinvenibile nella produzione di parte dell'odierno appellato, progetto che prevedeva un aggancio al muro cd “a baionetta” e la presenza alla base di quattro ruote, che la rendevano effettivamente rimovibile all'occasione.

Va parimenti accolto il motivo con cui l'appellante principale censura la declaratoria di attuazione dell'obbligo assunto da Migliaccio Benedetto di lasciare libero da piante il calpestio del terrazzo sino alla distanza di mt 3 dalle finestre della sua proprietà.

Si osserva che, da quanto accertato dal CTU, uno dei corridoi del “*passetto*” presenta il piano di calpestio libero per circa 2,80 mt dalle finestre di proprietà di *Parte_I*, risultando, perciò, inosservata la maggiore distanza minima di mt 3 stabilita con l'accordo transattivo.

Più in generale poi è condivisibile l'argomentazione difensiva dell'appellante principale secondo cui la distanza in esame, sebbene testualmente prevista con riferimento al piano di calpestio, deve essere riferite alla presenza di piante anche collocate nei vasi inseriti nel graticcio in ferro sollevato rispetto al livello di calpestio.

Come è noto, l'interpretazione della volontà contrattuale non deve limitarsi al senso letterale della parole, laddove il risultato che se ne trae non appare coerente con lo scopo perseguito dalle parti nella regolamentazione dei rispettivi interessi.

Nella specie, limitare la previsione dell'obbligo di rispettare la distanza minima di mt 3 dalle finestre di *Parte_I* alle sole piante posizionate sul calpestio, considerando, per l'effetto, rispettoso il posizionamento di vasi sulle griglie in ferro sollevate dal “*passetto*” situate ad una distanza che, seppur non stimata dal CTU, è visivamente apprezzabile dai rilievi fotografici allegati alla relazione peritale come nettamente inferiore a quella convenuta nella scrittura, finirebbe per aggirare il senso della pattuizione, che mira(va) evidentemente a salvaguardare la proprietà dell'appellante dalla interferenza provocata dalla crescita di vegetazione immediatamente prossima alle proprie finestre a tutela anche di esigenze igieniche.

2.5 In conclusione, in parziale riforma della statuizione impugnata, la domanda attorea di primo grado deve essere parzialmente accolta e, per l'effetto, Migliaccio Benedetto deve essere condannato a rimuovere vasi e piante poste sia sul piano di calpestio sia sul graticcio

di ferro a distanza inferiore a mt. 3 dalle finestre di proprietà di *Parte_1* ; a sostituire la scala esistente con altra non fissa e agevolmente smontabile; a realizzare una barriera visiva con siepe che per consistenza ed altezza di mt 1,80 garantisca idoneo filtro alla altrui privacy.

2.6 Passando alla disamina dell'appello incidentale, con cui si attinge la declaratoria di inammissibilità della domanda riconvenzionale a sua volta formulata da Migliaccio Benedetto, è affetta dal vizio denunciato la decisione del primo giudice che ha escluso la sussistenza di una connessione che legittima la trattazione simultanea ai sensi dell'art. 36 c.p.c.

Come pacificamente affermato dalla Suprema Corte, la relazione tra domanda principale e domanda riconvenzionale, ai fini dell'ammissibilità di quest'ultima, non va intesa in senso restrittivo, nel senso che entrambe debbano dipendere da un unico ed identico titolo, essendo sufficiente che fra le contrapposte pretese sia ravvisabile un collegamento obiettivo, tale da rendere consigliabile ed opportuna la celebrazione del "*simultaneus processus*", a fini di economia processuale ed in applicazione del principio del giusto processo di cui all'art. 111, primo comma, Cost.(*ex multis* Cass. 5484/2024).

Nella specie siffatta relazione certamente sussiste, in quanto la doglianza dell'attore in riconvenzionale sulla illegittima costituzione di una servitù di stillicidio a causa dell'apposizione di stenditoi per la biancheria, le cui acque sciorinano sul terrazzo di sua proprietà, presenta un obiettivo collegamento con quelle fatte valere dall'attore principale, concernendo entrambe le domande il regolamento di rapporti tra proprietà finitime.

Infondata è, poi, l'eccezione sollevata da *Parte_1* do improcedibilità di siffatta domanda, perché non preceduta dal tentativo di mediazione obbligatoria ex articolo 5 del Dlgs n. 28 del 2010, che, come chiarito dalla Suprema Corte, quale condizione di procedibilità finalizzata al raggiungimento di una soluzione conciliativa che scongiuri l'introduzione della causa è applicabile al solo atto introduttivo del giudizio e non anche alle domande riconvenzionali (Cass. 27272/2025).

Nel merito, il primo motivo di appello incidentale è fondato.

Come affermato a più riprese dalla Suprema Corte, la domanda con cui il proprietario di una terrazza chiede la rimozione di alcuni stenditoi, collocati da un vicino sulle finestre prospicienti su parti di sua esclusiva titolarità, sui quali venga stesa biancheria sgocciolante

sulla medesima terrazza, deve essere qualificata come "*actio negatoria servitutis*", ai sensi dell'art. 949 c.c., implicando i fatti posti in essere dal vicino l'affermazione di un diritto di natura reale sulla terrazza, il cui esercizio per il tempo prescritto dalla legge potrebbe comportare l'acquisto per usucapione della servitù (Cass. 30.3.1989 n. 1561).

Ebbene, nel caso in esame il CTU ha constatato, con accertamento *in parte qua* affidabile perché obiettivamente apprezzabile dalle riprese fotografiche allegate all'elaborato conclusivo, che, appena al di sotto dei davanzali delle due finestre di *Parte_1* prospicienti il terrazzo e il *roof garden* di Migliaccio Benedetto, sono montati, uno per ogni finestra, due stendibiancheria da parete a soffietto con tubi in acciaio verniciati. I due stendibiancheria sporgono oltre la proprietà esclusiva di *Parte_1*, di tal che il gocciolio dei panni stesi cola sia nel *roof* sia nel sottostante terrazzo di proprietà esclusiva dell'odierno appellante incidentale.

L'effettivo sciorinio è stato confermato dai testi escussi nell'interesse di Migliaccio Benedetto (*Testimone_1* , *Testimone_2*), i quali, con la conoscenza dello stato dei luoghi derivantegli dai rapporti di dipendenza e/o collaborazione professionale con la parte, hanno riferito che gli stenditoi sono utilizzati per stendere biancheria varia, dalla quale gocciola acqua all'interno della proprietà dell'odierno appellante incidentale.

Integrata in tale pratica una servitù di stillicidio priva di titolo, in accoglimento della domanda riconvenzionale *Parte_1* deve essere, pertanto, condannato a rimuovere i due stendibiancheria di cui è causa, con divieto di sciorinamento di panni in proiezione della sottostante proprietà di Migliaccio Benedetto.

3. La riforma parziale della sentenza impugnata impone la rideterminazione delle spese di lite alla luce dell'esito complessivo di entrambi i gradi del giudizio, con conseguente assorbimento del secondo motivo di appello incidentale (cfr., *ex multis*, Cass. 6259/2014 secondo cui la soccombenza, ai fini della liquidazione delle spese, deve essere stabilita in base ad un criterio unitario e globale, sicchè viola il principio di cui all'art. 91 c.p.c. il giudice di merito che ritenga la parte come soccombente in un grado di giudizio e, invece, vincitrice in un altro grado; peraltro, il criterio di individuazione della soccombenza deve essere unitario e globale anche qualora il giudice ritenga di giungere alla compensazione parziale delle spese di lite per reciproca parziale soccombenza, condannando poi per il residuo una delle due parti; in tal caso, l'unitarietà e la globalità del suddetto criterio

comporta che, in relazione all'esito finale della lite, il giudice deve individuare quale sia la parte parzialmente soccombente e quella, per converso, parzialmente vincitrice, in favore della quale deve essere liquidata quella parte delle spese processuali che sia residua all'esito della disposta compensazione parziale).

Nella specie, tenuto conto della parziale soccombenza reciproca, le spese del doppio grado vengono compensate nella misura di 1/2, cedendo per la restante metà a carico di Migliaccio Benedetto, da considerarsi, nell'economia complessiva delle questioni controverse e del correlativo impegno defensionale da esse imposto, prevalentemente soccombente.

Esse si liquidano in applicazione del D.M. 55/2014, come modificato dal D.M. 147/2022, entrato in vigore il 23.10.2022.

E, invero, in tema di spese processuali i parametri introdotti da una nuova disposizione, cui devono essere commisurati i compensi dei professionisti, trovano applicazione ogni qual volta la liquidazione giudiziale intervenga in un momento successivo alla data di entrata in vigore del predetto decreto, ancorché la prestazione abbia avuto inizio e si sia in parte svolta nella vigenza della pregressa regolamentazione (Cass. 19989/2021).

Tali compensi sono determinati ispirandosi ai parametri medi dello scaglione delle cause di valore indeterminabile, concretamente rapportati alla bassa complessità delle questioni trattate e alle attività processuali e difensive effettivamente espletate.

Nella stessa misura di ½ ciascuno sono definitivamente ripartite le spese di CTU.

P.Q.M.

la Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, definitivamente pronunciando sugli appelli come in epigrafe proposti e tra le parti ivi indicate, avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata n. 2305/2019, così provvede:

- a) accoglie parzialmente l'appello principale e, in parziale riforma del capo a) della statuizione impugnata, accoglie parzialmente la domanda principale di *Parte_I* [...] e, per l'effetto, condanna Migliaccio Benedetto a rimuovere i vasi e le piante posti sia sul piano di calpestio sia sul graticcio di ferro a distanza inferiore a mt. 3 dalle finestre di proprietà di *Parte_I* ; a sostituire la scala esistente con altra non fissa e agevolmente smontabile; a realizzare una barriera visiva con siepe che per consistenza ed altezza di mt 1,80 garantisca idoneo filtro per l'altrui privacy;

- b) accoglie l'appello incidentale e, in riforma del capo b) della statuizione impugnata, accoglie la domanda riconvenzionale di Migliaccio Benedetto e per l'effetto condanna *Parte_I* a rimuovere i due stendibiancheria di cui è causa, con divieto di sciorinamento di panni in proiezione della sottostante proprietà di Migliaccio Benedetto;
- c) compensa nella misura di $\frac{1}{2}$ le spese del doppio grado e condanna Migliaccio Benedetto alla refusione, in favore di *Parte_I*, della restante metà che in tale ridotta misura, liquida, per il primo grado, in € 143,00 per spese ed € 3.500,00 per compensi professionali nonché, per il presente grado, in € 402,00 per spese ed € 3.000,00 per compensi, il tutto oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA, se dovute, come per legge;
- d) ripartisce nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno le spese di CTU.

Così deciso in Napoli, nella Camera di Consiglio del 17.12.2025

Il Consigliere estensore

dr.ssa Maria Luisa Arienzo

Il Presidente

dr.ssa Alessandra Piscitiello