

Condominio – tettoia Distanze legali – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 17216 del 18 agosto 2020 - commento

Condominio – tettoia – installazione su proprietà esclusiva - rispetto distanze legali - sussistenza - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 17216 del 18 agosto 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Con il ricorso era stata impugnata la sentenza di secondo grado che aveva decretato che una tettoia, collocata nella parte di proprietà esclusiva di una villetta, aveva violato le distanze legali rispetto alle vedute esercitate da due sovrastanti finestre degli attori/contro ricorrenti. Aveva ritenuto in punto la Corte che la disciplina fissata dall'art. 907 c.c. non poteva ritenersi derogata dalla disciplina dei diritti condominiali dettata dall'art. 1102 c.c..

Nel contestare tale decisione che - a dire del ricorrente - non aveva tenuto conto del fatto che la tettoia era opera indispensabile per la fruizione dell'immobile, veniva richiamata altra decisione della Corte Suprema (Cass. 3 agosto 2012, n. 14096) la quale, con specifico riferimento al superamento delle barriere architettoniche, aveva dichiarato che le relative opere (nella specie: installazione di ascensore su parte del cortile e del muro comune) rientrano nell'ambito dei poteri di cui all'art. 1102 c.c. senza che, rispettati i limiti dettati dalla norma, possa rilevare l'art. 907 c.c. che non trova applicazione in ambito condominiale. La questione della eventuale compatibilità tra le due norme veniva considerata dai giudici di legittimità preliminare per l'esame degli ulteriori motivi di ricorso.

DECISIONE. La Corte di Cassazione, pur richiamando i diversi orientamenti in merito all'applicabilità dell'art. 907 c.c. nei rapporti condominiali, ha affermato che, anche seguendo l'indirizzo che tende ad attribuire prevalenza alla disciplina dell'uso delle cose comuni del fabbricato, la valutazione sulla compatibilità tra le due norme compete sempre al giudice del merito. Proprio in tema di vedute, infatti, è stato affermato che *«...nell'applicare in materia di condominio le norme sulle distanze legali...spetta al giudice del merito, con apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità se non per omesso esame di fatto storico e decisivo e controverso, ex art. 360, co.1, n. 5, c.p.c., tener conto in concreto della struttura dell'edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condomini, verificando la compatibilità dei rispettivi diritti dei condòmini...»* (Cass. 11 novembre 2005, n. 22838^[1]).

Seguendo questa linea i giudici di legittimità hanno ritenuta corretta e congruamente motivata la valutazione operata dal giudice di secondo grado, ad avviso del quale la tettoia, insistendo non su un'area condominiale ma su un'area di proprietà esclusiva, giustificava la riconducibilità della fattispecie all'area applicativa delle distanze legali. Peraltro, in tale situazione di fatto il problema di applicabilità dell'art. 1102 non si doveva neppure porre, poiché non vi era stato alcun uso della cosa comune ad eccezione dell'utilizzo del muro perimetrale del fabbricato nel quale erano state inserite le travi che sostenevano la tettoia. Una circostanza che non aveva costituito specifico oggetto del giudizio.

Il rigetto di tale motivo aveva consentito alla Corte di proseguire nell'esame del ricorso.

Condominio – tettoia Distanze legali – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 17216 del 18 agosto 2020 - commento

^[1]Diff. Cass. 27 febbraio 2019, n. 5732; Cass. 16 gennaio 2013, n. 955