

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - limitazioni legali della proprietà nel condominio – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 6923 del 07/04/2015

Opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio - Rispetto delle distanze - Necessità - Esclusione - Fattispecie.

In tema di condominio degli edifici, la disciplina sulle distanze di cui all'art. 889 cod. civ., non si applica in caso di opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio, atteso che, in tal caso, l'intero edificio, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente precostituito o modificato dal proprietario anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano, operazioni che determinano, da un lato, il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 cod. civ.) e l'insorgere del condominio, e, dall'altro lato, la costituzione, in deroga (od in contrasto) al regime legale delle distanze, di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, in base a uno schema assimilabile a quello dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia. (Principio enunciato con riferimento all'apertura di vedute - relative ad un edificio originariamente oggetto di proprietà esclusiva di una cooperativa - compiuta prima dell'alienazione delle singole unità immobiliari, evenienza ritenuta idonea ad integrare la condizione, rilevante ai sensi dell'art. 1062 cod. civ., della sussistenza di un'opera di asservimento, visibile e permanente, al momento dell'alienazione dei fondi da parte dell'unico originario proprietario).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 6923 del 07/04/2015