

Comunione di un cortile sito fra edifici appartenenti a proprietari diversi – Cass. n. 7971/2022

Proprietà - limitazioni legali della proprietà - rapporti di vicinato - aperture (finestre) - veduta (nozione, caratteri, distinzioni) - distanze legali - apertura (per l') - vedute dirette - Cortile fra edifici appartenenti a proprietari diversi - Assenza di condominialità - Osservanza di distanze ex art. 905 c.c. - Necessità - Fondamento - Imposizione di servitù abusiva - Inapplicabilità dell'art. 1102 c.c. nei rapporti tra proprietà individuali e beni comuni - Non operatività del principio "nemini res sua servit".

Nel caso di comunione di un cortile sito fra edifici appartenenti a proprietari diversi, l'apertura di una veduta da una parete di proprietà individuale verso lo spazio comune rimane soggetta alle prescrizioni contenute nell'art. 905 c. c., finendo altrimenti per imporre di fatto una servitù a carico della cosa comune, senza che operi, al riguardo, il principio di cui all'art. 1102 c.c., in quanto i rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi sono disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue o asservite; né può invocarsi, al fine di escludere la configurabilità di una servitù di veduta sul cortile di proprietà comune, il principio "nemini res sua servit", il quale trova applicazione soltanto quando un unico soggetto è titolare del fondo servente e di quello dominante e non anche quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 7971 del 11/03/2022 (Rv. 664315 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_0900, Cod_Civ_art_0905, Cod_Civ_art_1102

Corte

Cassazione

7971

2022