

Comunione – Condominio - Locazione

Diritto di veduta e diritto all'uso della cosa comune: la servitù soccombe di fronte alla disciplina del condominio

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Master di specializzazione

Diritto immobiliare e superbonus

Scopri di più

Tribunale di Sulmona, Sentenza del 10.10.2022 n. 216, Giudice M. Sarnelli

Massima: *"In materia di condominio, ove il giudice constati, con riguardo alla cosa comune, il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c. e della struttura dell'edificio condominiale, deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza l'esatta osservanza delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue. Infatti, le norme sulle distanze, rivolte fundamentalmente a regolare con carattere di reciprocità i rapporti fra proprietà individuali, contigue e separate, sono applicabili anche tra i condòmini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultime non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, **la prevalenza della norma speciale in materia di condominio** determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulla proprietà, quando i diritti o le facoltà da questa previsti siano compressi o limitati per effetto dei poteri legittimamente esercitati dal condomino secondo i parametri previsti dall'art. 1102 c.c."*

CASO

Tizia, proprietaria di un'unità immobiliare facente parte di un condominio sito tra il centro di Roccaraso e località Aremogna, citava in giudizio Caia proprietaria dell'appartamento contiguo.

Nello specifico, il condominio era situato in una zona priva di costruzioni. La scelta di tale particolare posizione era preordinata a permettere ai singoli proprietari delle unità immobiliari di fruire e godere **della vista e del panorama montano** tipico della località. Per tale ragione, i singoli appartamenti che si affacciavano sul lato principale della costruzione erano dotati di un balcone pertinenziale diviso da quello dell'unità immobiliare confinante da una parete divisoria. La stessa era costituita, nella porzione inferiore, da una parte di vetro e nella parte superiore da doghe in legno disposte in maniera orizzontale di modo da non pregiudicare la vista e far penetrare la luce.

Tizia esponeva che la convenuta aveva disposto, senza previo consenso degli altri condomini, un'opera fissa sul proprio balcone insistente sulla parete divisoria tra di esse condiviso.

L'attrice, pertanto, chiedeva che venisse accertato che l'opera realizzata dalla condomina costituiva una molestia nell'esercizio della servitù di luce, veduta e panorama sul fondo ex art. 907 c.c.. Chiedeva, altresì, la condanna di Caia ex art. 949 c.c., alla eliminazione di detta opera essendo risultati vani tutti i tentativi stragiudiziali diretti a tal fine e, da ultimo, la riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Si costituiva in giudizio Caia contestando integralmente le pretese attoree negando di aver disposto alcuna opera sul balcone. La stessa precisava di aver unicamente assemblato un armadio in legno removibile e che, comunque, la parete divisoria non era assimilabile a finestre, luci ovvero aperture con il conseguente obbligo di osservare le distanze di cui all'art. 905 c.c.. Ancora, con domanda riconvenzionale, la convenuta chiedeva che, nell'ipotesi in cui il pannello divisorio fosse stato qualificato come "*apertura priva dei requisiti prescritti per le luci*" di cui all'art. 902 c.c., venisse ordinato a Tizia di adeguarlo alle disposizioni di cui all'art. 901 c.c..

Veniva disposta ed effettuata la consulenza tecnica d'ufficio per accertare lo stato dei luoghi dedotti dalle parti in lite.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Sulmona con sentenza n. 216 del 2022, sulla base dei fatti dedotti in giudizio, rilevava l'insussistenza dei presupposti per l'affermazione del diritto di servitù di veduta ai sensi dell'art. 907 c.c. e riqualificava l'azione esperita dall'attrice a favore della tutela del diritto all'uso della cosa comune, in applicazione della normativa sulla comunione ai sensi dell'art. 1102 c.c..

In tal senso, accertava e dichiarava illegittima l'installazione del mobile ad opera di Caia in quanto limitativo del rispettivo diritto all'uso e al godimento delle cose comuni da parte dell'attrice.

Condannava, pertanto, la convenuta alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi mediante eliminazione del mobile di cui sopra e rigettava la domanda riconvenzionale perchè subordinata alla sussunzione della parete divisoria nell'ipotesi prevista dall'art. 902 c.c. e comunque perchè del tutto generica non avendo esplicitato quali prescrizioni dell'art. 901 c.c. sarebbero state violate dal pannello.

Infine, condannava la soccombente Caia, al pagamento delle spese di lite nonché dei compensi e spese del CTU.

QUESTIONI

La controversia in questione impone l'analisi del rapporto tra la disciplina delle **distanze luci e vedute** e quella relativa **all'uso della cosa comune** in materia di condominio.

Il diritto di veduta viene previsto e tutelato dall'art. 907 c.c. . In particolare la norma mira ad assicurare a favore del proprietario di un immobile la piena e completa visione sul fondo altrui. Esse si sostanziano nell'esercizio contemporaneo della *inspectio* e *prospectio* da intendersi quale facoltà del proprietario di affacciarsi e sporgersi sulla proprietà vicina. La veduta, pertanto, può esercitarsi in ogni singola direzione sia essa orizzontale che in appiombato (in senso verticale) ovvero, da ultimo, in obliquo.

Onde garantire il pacifico esercizio di tale diritto, la disposizione richiamata impone ai consociati l'osservanza di specifiche distanze nella costruzione di nuovi edifici e che il rispetto di dette prescrizioni abbia carattere assoluto *“senza che risulti discriminante distinguere tra costruzioni in appoggio e costruzioni in aderenza”*.^[1]

Allorquando un soggetto abbia acquistato il diritto a costruire vedute dirette sul fondo contiguo a distanze inferiori da quelle previste dal disposto degli artt. 905 e 906 c.c., si costituisce una c.d. servitù di veduta che legittima il proprietario del fondo dominante ad esercitare il diritto di cui all'art. 907 c.c. sulla proprietà servente ad una distanza minore rispetto al dettato normativo.

Nel caso in esame l'attrice lamentava che l'installazione del mobile sul divisorio ad opera della convenuta avrebbe pregiudicato il suo diritto di servitù di veduta in violazione dell'art. 907 c.c. e pertanto esperiva azione negatoria ex art. 949 c.c..

Invero, a differenza di quanto previsto dall'art. 1117 c.c. con riferimento ai balconi, i rivestimenti degli stessi, ove abbiano una funzione estetica per l'edificio, come nella presente fattispecie, devono essere qualificati quali beni comuni ai sensi dell'art. 1102 c.c..

Secondo l'orientamento consolidato dei giudici di legittimità, in materia di condominio, le norme sulle distanze si pongono in un rapporto di **genere a specie** con le norme relative all'utilizzo della cosa comune: *“nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulla proprietà, quando i diritti o le facoltà da questa previsti siano compressi o limitati per effetto dei poteri legittimamente esercitati dal condomino secondo i parametri previsti dall'articolo 1102 c.c.”*^[2]

In una recente pronuncia gli Ermellini confermano che: *“qualora il proprietario di unità immobiliare agisca in giudizio per ottenere la rimozione di un manufatto realizzato sulle parti comuni, la liceità delle opere, realizzate da altro condomino, deve essere valutata dal giudice alla stregua di quanto prevede l'art. 1102 c.c.”*^[3].

In tal senso, ne deriva che nella fattispecie in concreto andrà applicata non già la disciplina prevista in materia di distanze luci e vedute (di cui agli artt. 900 ss c.c.), bensì quella disposta in materia di uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c..

La disciplina è applicabile non solo in presenza di fabbricati nel senso proprio del termine ma anche nei casi in cui le opere disposte da un condomino siano idonee ad ostacolare il diritto di veduta del vicino.^[4]

Secondo l'interpretazione della Corte territoriale, l'opera si configurava illegittima in quanto in aperto contrasto con l'art. 1102 c.c., perché opera che limitava il diritto dell'attrice così come previsti dalla norma.

La convenuta, infatti, ha collocato in aderenza alla parete comune un armadio di dimensioni rilevanti tali da occupare l'intero divisorio e conseguentemente ridurre in maniera apprezzabile l'ingresso della luce a favore dell'unità immobiliare di Tizia nonché a pregiudicarne la visuale laterale e obliqua.

Il dettato della disposizione suindicata attribuisce ai singoli comunisti la facoltà di servirsi della cosa comune e ad apportare su di esse, a proprie spese, le modifiche necessarie per il miglior godimento della cosa.

A differenza delle innovazioni, disciplinate dall'art. 1120 c.c., per disporre le modificazioni non è necessario il previo ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'assemblea.

Tale facoltà è, però, sottoposta a due limiti fondamentali: il divieto di alterare la destinazione della cosa comune nonché d'impedire agli altri di farne parimenti uso; laddove venga meno il rispetto dell'una o dell'altra prescrizione l'utilizzo deve considerarsi illecito.

In tema di utilizzo della cosa comune occorre riferirsi al principio di solidarietà condominiale che, perseguendo un interesse generale, postula una ricerca costante di equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i comunisti.

Pertanto, alla luce di detto principio, l'uso paritetico della cosa non deve tradursi in senso di uso contemporaneo ovvero di assoluta identità nell'esercizio dei rispettivi diritti di proprietà in quanto il singolo condomino gode del diritto di utilizzare più intensamente il bene comune per fini esclusivamente personali e da esso trarne ogni possibile beneficio.

Ciononostante, la massimizzazione del beneficio personale non può mai tradursi, come nel caso concreto, nella completa occupazione del bene, anche in termini di riduzione dell'ingresso di luce ed aria.

Nel caso di violazione dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. in termini di occupazione del bene da parte del condomino, il giudice deve compiere *“un'indagine diretta all'accertamento della duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione, e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perderebbe la sua normale originale destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti”*^[5].

Con riferimento alla circostanza per cui il complemento d'arredo non risultava essere fissato in alcun modo esponendo a rischio la sicurezza di cose e persone stante la particolare ubicazione dell'appartamento in un contesto montano caratterizzato da eventi atmosferici rigidi e frequenti, costituisce parimenti violazione dell'art. 1102 c.c., l'uso più intenso o particolare della cosa comune laddove la condotta adottata sia idonea a pregiudicare la stabilità e sicurezza del fabbricato nonché idonea ad alterarne il decoro architettonico.

^[1] Cass. civ., n. 36122/21.

^[2] Cass. Civ., sent. n. 4936/14

^[3] Cass. civ., ord. n. 5809/22

^[4] Cass. Civ., sent. n. 10500/94

^[5] Cass. Civ., sent. n. 1062/11

Master di specializzazione

Diritto immobiliare e superbonus

Scopri di più