LUCI E VEDUTE

# La normativa sulle distanze nell'apertura di vedute cede rispetto alla normativa condominiale

Una pronuncia della Cassazione ha ribadito una volta di più la prevalenza della normativa condominiale su quella relativa alle distanze.

**Matteo Rezzonico**
*Avvocato in Milano*

Le finestre aperte sul fondo del vicino sono di due specie:

a. luci, quando si limitano a consentire il passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino;

b. vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente. I balconi, gli sporti e i lastrici solari sono equiparati alle vedute, posto che consentono l'affaccio sul fondo altrui.

In generale, gli artt. 901, 902 e segg. cod. civ. definiscono le caratteristiche tecniche (anche dimensionali e le distanze) delle luci e delle vedute dai fondi confinanti, nonché le distanze delle costruzioni dalle vedute. Con la precisazione che aprire una veduta verso un fondo altrui – senza il consenso del proprietario e in violazione delle norme di cui si è detto – equivale a costituire su di esso un'illegittima servitù di veduta.

Ciò premesso, quando la luce o la veduta si apre su un fondo in condominio (o anche in comunione/comproprietà), la normativa sulle distanze – contenuta nel Libro terzo del Titolo secondo cod. civ. – ha più volte ceduto il passo alla normativa sul condominio e, in particolare, all'art. 1102 cod. civ., che consente il pari uso dei beni comuni da parte dei comproprietari.

Recita l'art. 1102 cod. civ.: «Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso».

## La pronuncia della Cassazione

La pronuncia della Cassazione n. 17002 del 27 giugno 2018 ha ribadito una volta di più la prevalenza della normativa condominiale su quella relativa alle distanze.

In particolare, la causa decisa dal provvedimento n. 17002 ha riguardato una vertenza tra due comproprietari di un cortile comune, in cui era contestata, tra l'altro, l'apertura di vedute, luci, balconi costruiti a seguito di una sopraelevazione da parte di uno di essi.

Nell'ordinanza la Cassazione si è riportata

all'orientamento giurisprudenziale secondo cui la normativa sulle distanze è applicabile quando lo spazio su cui si apre la veduta è di proprietà comune, solo ove compatibile con la disciplina relativa all'uso dei beni comuni.

In caso di contrasto, prevale invece la regola di cui all'art. 1102 cod. civ., dovendosi privilegiare il diritto del condomino di fruire nel migliore dei modi della sua proprietà esclusiva.

## Il caso

Il proprietario di un immobile ha chiamato in causa il proprietario dell'appartamento adiacente chiedendo che le opere da questo eseguite sul fabbricato di sua proprietà, realizzate in sopraelevazione dell'edificio in violazione delle vigenti N.T.A. e del P.R.G., con apertura di vedute, luci e balconi sulla corte comune senza il rispetto delle distanze e senza i requisiti di legge, fossero demolite o riportate nei limiti della legalità, violando non solo le norme in materia di vedute, ma anche quelle sulle distanze tra costruzioni (art. 873 cod. civ.).

I convenuti chiedevano il rigetto delle domande proposte, deducendo che l'intervento effettuato era da considerarsi legittimo in quanto "opera di ristrutturazione", non costituente, in termini urbanistico-edilizi, "nuova costruzione".

In primo grado, il Tribunale ha condannato i convenuti all'eliminazione delle nuove vedute dirette e dei balconi realizzati sulla corte comune, nonché alla regolarizzazione delle luci aperte sul cortile comune, richiamando gli artt. 901 e 902 cod. civ., respingendo però la domanda di demolizione o di arretramento della nuova costruzione in sopraelevazione e dei corpi aggettanti (corpo scala e pilastro davanti al cortile) e di risarcimento danni.

A seguito di appello sul mancato accoglimento della domanda di demolizione/arretramento/danni, era proposto appello incidentale da parte dell'esecutore delle opere, senonché la sentenza di primo grado era confermata.

Si proseguiva dunque con il ricorso per Cassazione, questa volta da parte dell'esecutore delle opere in sopraelevazione. Per quest'ultimo, infatti, l'apertura di una finestra in un immobile di proprietà esclusiva verso un'area di proprietà comune e indivisa tra le parti o la realizzazione di un balcone in prossimità di essa non costituisce esercizio di una servitù, ma esercizio del diritto di proprietà su un fondo comune in comunione *pro indiviso*, su cui affacciano entrambi gli appartamenti.

Il cortile comune, tra l'altro, dà accesso alle diverse proprietà, fornendo luce e aria alle stesse, con la conseguenza che non si ravvede nessuna alterazione della destinazione del fondo.

Si legge, in proposito, nella pronuncia n. 17002/2018: «Nell'ambito delle facoltà riconosciute (al comproprietario, n.d.A.) rientra anche quella di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte dagli artt. 901-907 cod. civ., a garanzia della libertà dei fondi confinanti di proprietà esclusiva ... considerato che tali modalità di fruizione del bene comune ordinariamente non comportano ostacoli al godimento dello stesso da parte dei compartecipi, né pregiudizi agli immobili di proprietà esclusiva».

## I precedenti giurisprudenziali

Così decidendo, la Cassazione si è uniformata all'orientamento giurisprudenziale, secondo cui la disciplina generale sulle distanze può trovare applicazione anche quando lo spazio su cui si apre la veduta sia in proprietà comune.

Ove però la normativa sulle distanze non

sia compatibile con la disciplina speciale relativa alle cose comuni, prevale la fondamentale regola di cui all'art. 1102 cod. civ., in ragione della sua specialità, che prevede che ciascun partecipante, per usufruire a pieno della sua proprietà esclusiva, può servirsi della cosa comune, senza alterarne la destinazione o impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Tanto più che, in tema di condominio, può valere il principio per il quale *"nemini res sua servit"* e tanto più che – ritornando all'ord. n. 17002 – i cortili condominiali o comunque comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono fruibili a tale scopo dai proprietari del bene comune o dai condòmini, tenuti solo al rispetto dell'art. 1102 cod. civ.

Erroneamente quindi la Corte d'appello ha ritenuto che la deroga alla normativa sulle vedute, sui balconi e sulle luci riguardi soltanto i fabbricati condominiali, ovvero i casi in cui già sussisteva un'analoga servitù di veduta, trovando applicazione i princìpi richiamati anche nell'ipotesi di proprietà comune di un cortile non condominiale, essendo l'art. 1102 cod. civ. dettato per regolare il godimento del bene in comunione.

Nel senso della specialità e prevalenza della normativa condominiale e sulla comunione rispetto a quella sulle vedute, si vedano: Cass., sent. 19 dicembre 2017, n. 30528, in materia di realizzazione di una serra a ridosso della facciata, su un balcone di proprietà esclusiva; Cass., sent. 9 giugno 2010, n. 13874, in tema di trasformazione di luci in vedute, affacciate su un cortile comune e anche Cass., sent. 19 ottobre 2005, n. 20200, in tema di apertura di vedute e di affacci su un cortile comune. Tutti casi in cui la Cassazione ha ritenuto che dovesse prevalere la normativa condominiale, stante il diritto del condomino di utilizzare beni comuni, per il migliore godimento della proprietà esclusiva.

Infatti, per l'ord. n. 17002/2018, deve ritenersi ormai superato il diverso orientamento espresso dalla pronuncia della Cassazione 21 maggio 2008, n. 12989, secondo cui le disposizioni di cui all'art. 905 cod. civ., in materia di distanze dalle vedute, si applicano anche in presenza di beni in comproprietà.

## L'art. 873 cod. civ.

Dall'ordinanza in commento si ricava un ulteriore importante principio.

Nell'ambito delle opere edilizie, si ha "ristrutturazione" ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio lasciando inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali ecc.

Si ha invece "ricostruzione" quando, rispetto all'edificio preesistente, siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio e, in particolare, senza aumenti della volumetria (cfr. Cass., Sez. Unite, sent. 19 ottobre 2011, n. 21578).

Nel caso affrontato dalla Cassazione, con l'ordinanza in commento, si è verificato un aumento di volumetria del 6% del totale, che ha determinato altresì un incremento dell'altezza del fabbricato, per cui la fattispecie ricade senz'altro nella nozione di "nuova costruzione", con conseguente obbligo di rispetto dell'art. 873 cod. civ.

In presenza di questi aumenti – a prescindere dalla loro entità – si è difronte a una "nuova costruzione", come tale sottoposta alla disciplina in tema di distanze tra costruzioni vigenti al momento della medesima (si pensi al sopralzo sui lati nord e ovest, ai nuovi terrazzi sul lato nord, al nuovo pilastro e a una parte del corpo scale sul lato ovest).