12202-22

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Presidente

- Consigliere Rel.
- Consigliere
- Consigliere
- Consigliere

R.G.N.26006/17

Cron. 12202

Rep. Cj

ORDINANZA

Distanze legali

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 26006/2017) proposto da:

TDA (C.F.: X), rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale apposta in calce al ricorso, dall'Avv. e domiciliato presso ; - *ricorrente* -

contro

GS (C.F.: X), rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale apposta a margine del controricorso, dall' ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell' ; - *controricorrente*-

avverso la sentenza della Corte di appello di Lecce n. 401/2017 (pubblicata in data 5 aprile 2017);

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'8 febbraio 2022 dal Consigliere relatore

RITENUTO IN FATTO

1. Con atto di citazione dell'aprile 2005 TDA , sulla premessa di essere proprietario di un appartamento ubicato al piano rialzato, sito in Cisternino al n. civ. 12 della v. X , ricoperto da lastrico solare di proprietà esclusiva di GS sul quale lo stesso aveva edificato una nuova costruzione in sopraelevazione con relativa realizzazione di balcone aggettante munito di sporti a distanza inferiore a quella legale dalla sottostante veduta del suo immobile, conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Brindisi-sez. dist. di Fasano, lo stesso G per sentir accertare l'illegittimità di detta costruzione in ordine alla verificatasi violazione delle distanze

02
275/22

legali, con conseguente ripristino dei luoghi, risarcimento dei danni e la corresponsione della dovuta indennità a seguito del maggior utilizzo delle parti comuni ai sensi dell'art. 1127 c.c. .

Nella costituzione del convenuto, il quale instava per il rigetto della domanda, l'adito Tribunale, con sentenza n. 190/2012, accoglieva parzialmente quest'ultima, condannando il G al pagamento della complessiva somma di euro 6.400,00, a titolo di risarcimento dei danni, respingendo tutte le altre richieste.

2. Decidendo sull'appello formulato dal T , cui resisteva l'appellato, la Corte di appello di Lecce, con sentenza n. 410/2017 (pubblicata il 5 aprile 201), rigettava il gravame, confermando l'impugnata sentenza e condannando l'appellante alla rifusione delle spese del grado.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte salentina riteneva, innanzitutto, infondati i motivi sull'asserita omessa decisione del giudice di prime cure in ordine al rigetto della domanda riferita al balcone con relativi sporti, invece appositamente considerate e ravvisate come non meritevoli di accoglimento, così come in relazione alla richiesta di disapplicazione della DIA formulata in primo grado con la memoria di cui all'art. 183 c.p.c. .

Il giudice di appello riteneva, inoltre des ituita di fondamento la censura circa il mancato riconoscimento dell'indennità di sopraelevazione prevista dal citato art. 1127 c.c., sul presupposto che l'appellante – cui incombeva il relativo onere – non aveva fornito la prova della comproprietà della colonna d'aria soprastante il lastrico solare. Infine, la Corte di appello rilevava che correttamente con la sentenza di primo grado, stante l'esito della controversia era stata disposta la compensazione delle spese giudiziali.

3. Avverso la sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione, riferito a tre motivi, il L'intimato GS ha resistito con controricorso.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo il ricorrente ha denunciato – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 116, comma 2, c.p.c. per essere incorsa la Corte di appello, nell'impugnata sentenza, in un errore nella valutazione delle risultanze della c.t.u. (avuto riguardo, in concreto, alla individuazione delle misure) che si era trasferito nella ricostruzione del fatto e che, quindi, aveva comportato l'omessa applicazione dell'art. 907 c.c. in relazione al rispetto delle

distanze legali delle costruzioni dalle vedute, non essendosi tenuto conto che ove la costruzione (nella cui nozione si sarebbe dovuto ricomprendere anche il balcone) risulti edificata a distanza inferiore a quella di tre metri prescritta dalla richiamata norma, la domanda di riduzione in pristino avrebbe dovuto essere accolta a prescindere da ogni valutazione in concreto se la costruzione stessa fosse o meno idonea ad impedire o ad ostacolare l'esercizio della veduta.

2. Con la seconda censura il ricorrente ha dedotto – con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c. – il vizio di nullità dell'impugnata sentenza per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 132, comma 4 (*recte:* comma 2, n. 4), c p.c. (ai sensi dell'art. 156, comma 2, c.p.c.) e dell'art. 111 Cost., per aver la Corte di appello rigettato la domanda di riduzione in pristino del balcone e degli sporti con motivazione "apparente", perché articolata attraverso brevi proposizioni assolutamente inidonee al raggiungimento dello scopo di evidenziare il ragionamento logico eseguito.

3. Con la terza ed ultima doglianza il ricorrente ha prospettato – in ordine all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1127, comma 4, c.c., per aver la Corte di appello erroneamente richiesto la prova della comproprietà della colonna d'aria soprastante il lastrico solare in capo ad esso ricorrente al fine del riconoscimento dell'indennità di sopraelevazione che, per contro, trova il suo fondamento nella necessità di una misura compensativa della riduzione del valore delle quote di pertinenza degli altri condomini sulla comproprietà del suolo comune conseguente all'avvenuta esecuzione della sopraelevazione stessa.

4. Rileva il collegio che i primi due motivi – esaminabili congiuntamente in quanto tra loro connessi – sono fondati per le ragioni che seguono.

Occorre osservare che la Corte di appello, malgrado con la domanda introduttiva (le cui ragioni risultano essere state reiterate in appello a sostegno della critica mossa avverso la sentenza di prime cure, per quanto emergente adeguatamente anche dal contenuto del ricorso) il T avesse chiesto l'accertamento dell'illegittimità della costruzione, da parte del G , di un balcone aggettante sulla v. Y edificato nel corso dei lavori edili riguardanti il piano sovrastante, la cui soletta ed i cui sporti si sarebbero dovuti ritenere posti a distanza inferiore a quella prevista dall'art. 907 c.c. dalla sottostante finestra del vano bagno dell'immobile di esso T (provocando anche la diminuzione della fruizione di aria, luce e veduta dello stesso vano), non ha valutato la sussistenza o meno di detta violazione alla stregua delle risultanze delle c.t.u. (da cui era emerso che il balcone sporgeva per 1 metro, la sua superficie di intradosso distasse 25 cm dal lato superiore della finestra di esso ricorrente e

presentasse due mensole fiancheggianti distanti dai lati verticali della finestra stessa 27 e 17 cm), pur avendo verificato lo stato dei luoghi in modo corrispondente a quello prospettato dallo stesso attore (v. pag. 5 dell'impugnata sentenza), restando, ovviamente, irrilevanti i provvedimenti autorizzativi amministrativi, siccome non opponibili ai terzi e non legittimanti, quindi, la lesione dei loro diritti.

Il giudice di appello, invero, non ha rilevato che con riferimento al balcone, determinante un incremento di superficie dell'unità immobiliare soprastante di proprietà del G , della quale costituiva un prolungamento, andava applicata – in relazione al rispetto della distanza dalla corrispondente sottostante finestra-veduta dell'immobile del T - la disciplina prevista proprio dal denunciato art. 907 c.c. (la cui prescrizione – contemplante il rispetto della distanza minima di tre metri, pacificamente non osservata nel caso di specie sulla scorta delle due espletate c.t.u. - ha natura assoluta), trattandosi di manufatto che, in relazione alla sua struttura e destinazione, presentava un carattere di stabilità e permanenza (cfr. Cass. n. 12097/1995 e Cass. n. 11199/200).

Al riguardo la giurisprudenza di questa Corte (v., ad es., Cass. n. 4797/1988 e Cass. n. 5618/1995) ha più volte precisato – e al relativo principio di diritto dovrà uniformarsi il giudice di rinvio - che la disposizione dell'art. 907, terzo comma, c.c., secondo cui le nuove costruzioni in appoggio al muro devono rispettare la distanza di tre metri dalla soglia delle vedute preesistenti, deve essere intesa nel senso che tale distanza opera, anche in senso verticale, nei riguardi delle costruzioni sottostanti non solo le finestre ma anche i balconi con riguardo al loro piano di calpestio. Ed infatti, ai fini della disposizione anzidetta, il termine "costruzione" non va inteso in senso restrittivo di manufatto in calce o in mattoni o in conglomerato cementizio, ma in quello di qualsiasi opera che, qualunque ne sia la forma e destinazione, ostacoli l'esercizio di una veduta.

Ed è altrettanto pacifi o che la distanza di tre metri dalle vedute prescritta dall'art. 907 c.c. per le nuove cos ruzioni, al pari di ogni altra distanza prescritta dalla legge per disciplinare i rapporti di vicinato, ha carattere assoluto, essendo stata predeterminata dal legislatore in via generale ed astratta, senza che al giudice sia consentito alcun margine di discrezionalità sia nella valutazione della esistenza della violazione della distanza, sia nella valutazione relativa alla dannosità e pericolosità della posizione della nuova costruzione rispetto alla veduta del vicino (cfr., *ex plurimis*, Cass. n. 15376/2001, Cass. n. 213/2006 e Cass. n. 8691/2017).

5. Anche il terzo ed ultimo motivo è manifestamente fondato.

Va premesso, innanzitutto, che costituisce sopraelevazione, disciplinata dall'art. 1127 c.c., non solo la realizzazione di nuove opere, consistenti in nuovi piani o nuove fabbriche, bensì anche la trasformazione di locali preesistenti mediante l'incremento di volumi e superfici nell'area sovrastante il fabbricato da parte del proprietario dell'ultimo piano.

Orbene, sulla base di tale presupposto, alla stregua di tutta la conforme e condivisibile giurisprudenza di questa Corte successiva al precedente citato (rimasto isolato) nell'impugnata sentenza (Cass. n. 5556/1988), si deve affermare che, in tema di condominio, la proprietà della colonna d'aria (cioè lo spazio sovrastante il lastrico solare) non costituendo oggetto di diritti e quindi di proprietà autonoma rispetto a quella del lastrico solare, va intesa come il diritto del proprietario di utilizzare lo spazio sovrastante mediante la sopraelevazione; ciò, peraltro (ed è quel che rileva direttamente in questa sede), non comporta per il proprietario che intenda sopraelevare l'esonero dall'obbligo di corrispondere agli altri condomini l'indennità prevista dall'art. 1127 c.c. , salvo che non vi sia - circostanza rimasta esclusa nel caso di specie - accettazione dei medesimi e, perciò, conseguente rinunzia all'indennità da parte di tutti i proprietari dei piani sottosta ti (v, soprattutto, Cass. n. 22932/2004, Cass. SU n. 16794/2007 e Cass. n. 24327/2011).

In altri termini (e a questo ulteriore principio di diritto dovrà uniformarsi il giudice di rinvio), l'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 c.c. non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabb iche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento del e superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato, traendo tale indennità fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi del citato art. 1127, quarto comma, c.c.

5. In definitiv , in virtù delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere integralmente accolto, con la conseguente cassazione dell'impugnata sentenza e il derivante rinvio della causa alla Corte di appello di Lecce, in diversa composizione, che, oltre ad uniformarsi agli enunciati principi di diritto, provvederà a regolare anche le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Lecce, in diversa composizione.

Così deciso nella camera di consiglio della 2^ Sezione civile in data 8 febbraio 2022.

Il Presidente

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 14 APR. 2022