



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto: DISTANZE
Ad. 23/01/2025
Presidente CC
Consigliere R.G.N.
Cons. Rel. 19602/2019
Consigliere
Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 19602/2019 R.G. proposto da:

TP , elettivamente domiciliato in
77, presso lo studio dell', rappresentato e difeso dall'

- ricorrente -

FP GAM , elettivamente domiciliati
in , presso lo studio rappresentati e difesi dall'avvocato ;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 919/2018 della CORTE D'APPELLO di
PALERMO, depositata il 09/05/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
23/01/2025 dal ;

Osserva

1. La Corte d'appello di Palermo, riformata la sentenza di primo
grado, rigettò la domanda avanzata da PT nei confronti di
PF e AMG . Domanda con la quale l'attore si
era doluto della violazione delle distanze legali di cui all'art. 907

cod. civ., poste a tutela della veduta dal medesimo esercitata. In particolare, era stato esposto che la messa in opera di una veranda da parte dei convenuti aveva leso il diritto dell'attore, proprietario d'un appartamento, posto al piano immediatamente superiore, della veduta in appiombato esercitata dalla terrazza di proprietà esclusiva.

2. PT ricorre sulla base di cinque motivi e gli intimati resistono con controricorso.

3. Con il primo motivo il ricorrente denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 907, 1102 cod. civ., 113, 115, 116 e 277, co. 1, cod. pro. civ.

Assume il T che la Corte locale aveva erroneamente confuso il diritto all'uso della cosa comune da parte dei singoli condomini con la violazione del diritto di veduta in appiombato dell'esponente, il quale, proprio e solo di ciò si era doluto e non dell'uso eventualmente più intenso della cosa comune fatto dai controricorrenti.

4. Il motivo è manifestamente fondato.

La sentenza impugnata, dopo avere correttamente disquisito a riguardo delle deroghe al rispetto delle distanze connaturate al modo d'essere dell'edificio condominiale, secondo la destinazione impressa dal costruttore, afferma testualmente: <<(...) è indubbio che, nel caso di specie, vengono in considerazione non solo l'uso di un bene di proprietà esclusiva (terrazza appartenente all'appartamento di proprietà F-G), ma anche quello di un bene condominiale, qual è il muro perimetrale del fabbricato, sul quale si aprono le vedute dell'ultimo piano, al quale è appoggiata la copertura della veranda che risulta inglobato nel nuovo vano realizzato per la chiusura della veranda stessa. Occorre pertanto fare riferimento all'art. 1102 c.c. – qui applicabile, giusta il rinvio

dell'art. 1139 c.c. – che, nello stabilire i poteri e i limiti di ciascun partecipante nell'uso dei beni comuni, fissa al tempo stesso le condizioni di liceità della condotta del comunista consentendo la più intensa utilizzazione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva, purché non si alteri la destinazione del bene e non si impedisca l'altrui pari uso>>.

Risulta evidente l'errore nel quale è incorsa la Corte panormita: l'attore non aveva lamentato che i convenuti avessero fatto un uso più intenso e non consentito della cosa comune; né, tantomeno, aveva sostenuto la non conformità a legge delle reciproche servitù imposte dal modo d'essere del fabbricato condominiale.

Ben diversamente l'attore aveva agito per la tutela del proprio diritto di godere della veduta d'affaccio dalla terrazza di proprietà esclusiva (in comunione con altri, parrebbe, ma ciò non rileva).

Da ciò si ricava pianamente la violazione dell'art. 907 cod. civ., stante che la Corte di merito avrebbe dovuto verificare se il manufatto violasse la veduta in appiombo dell'appellato.

Questa Corte, per vero, ha più volte affermato l'integrità della veduta in appiombo lesa da manufatti messi in opera dal proprietario dell'appartamento sottostante (cfr., ex multis, Cass. nn. 15906/2024, 6277/2023, 2973/2023, 20287/2022, 5732/2019, 7269/2014, 955/2013).

Per ragioni di sintesi si richiama la sentenza n. 14916/2017 di questa Sezione che, con ampiezza di argomenti, ai quali si rinvia, a riguardo di vicenda in larga parte sovrapponibile, ha cassato sentenza emessa sempre dalla medesima Corte locale.

L'accoglimento del primo motivo importa l'assorbimento, in senso proprio, dei restanti motivi, con i quali il ricorrente denuncia l'omesso esame di fatti controversi e decisivi, violazione degli artt.

91, 112, 113, 115, 132 n. 4, 277, co. 1, 345 cod. proc. civ., 907 e 1102 cod. civ., 111 Cost.

Il Giudice del rinvio, che si individua nella Corte d'appello di Palermo, in altra composizione, procederà a nuovo esame facendo applicazione del principio di diritto sopra richiamato e regolerà, inoltre, il capo delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo del ricorso e dichiara assorbiti i restanti, cassa la sentenza impugnata in relazione all'accolto motivo e rinvia alla Corte d'appello di Palermo, in altra composizione, anche per il regolamento del capo delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso nella camera di consiglio del 23 gennaio 2025.

Il Presidente