

## **Cass., civ. sez. II, del 7 settembre 2016, n. 17695**

In pari tempo, il dictum della corte palermitana è perfettamente in linea con gli insegnamenti di questa Corte di legittimità, che, difatti, spiega quanto segue.

In primo luogo, che l'art. 907 c.c., in tema di distanze delle costruzioni dalle vedute, è applicabile anche nei rapporti tra condomini di un edificio, non derogando l'art. 1102 c.c. al disposto del citato art. 907 c.c. (cfr. Cass. 2.10.2000, n. 13012); che, segnatamente, il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombato fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino (nella specie, un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento), che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di temperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 c.c. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita (cfr. Cass. 16.1.2013, n. 955).

In secondo luogo, che la violazione del diritto di veduta del proprietario di un'unità immobiliare si determina quando viene realizzata una "fabbrica", a distanza inferiore da quella prevista dalla legge, di qualsiasi materiale e forma [tanto, si badi, in rapporto alla deduzione del ricorrente principale secondo cui la tettoia de qua non può essere considerata una costruzione], idonea ad ostacolare stabilmente l'esercizio della "inspectio" e della "prospectio" nonché di godere di luce ed aria dalla veduta (cfr. Cass. 30.1.2008, n. 2209);

che, segnatamente, il condomino che abbia trasformato il proprio balcone in veranda, elevandola sino alla soglia del balcone sovrastante, è soggetto alla normativa sulle distanze di cui all'art. 907 c.c., quando la costruzione insista su altra area del terrazzo non ricadente in quella del sovrastante balcone, mentre non è tenuto ad analogo rispetto qualora la veranda insista esattamente nell'area del balcone senza debordare dal suo perimetro, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piombo del proprietario sovrastante (cfr. Cass. 7.8.2007, n. 17317).

In terzo luogo, che costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio (cfr. Cass. 11.5.2011, n. 10350);

altresì, che la relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (cfr. Cass. 11.5.2011, n. 10350); ancora, che, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120, 20 co., c.c. in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti

interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità (cfr. Cass. 19.6.2009, n. 14455).

Evidentemente, alla luce degli insegnamenti in terzo luogo ribaditi, la tettoia non poteva che esser reputata lesiva nel suo complesso del decoro architettonico del fabbricato condominiale, sicché non poteva che disporsene (in accoglimento della principale domanda degli originari attori) l'integrale e non già la parziale rimozione; in pari tempo, alla luce degli stessi insegnamenti, del tutto ingiustificata è la prospettazione secondo cui la tettoia non rileva ai sensi dell'art. 1120, 2° co., c.c., giacché "è stata realizzata nel terrazzo di proprietà esclusiva del ricorrente" (così ricorso principale, pag. 29).

A tal ultimi riguardi si tenga conto, ulteriormente, che, in tema di condominio, il decoro architettonico, quando possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia, è un bene comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare (cfr. Cass. 4.4.2008, n. 8830). E, di conseguenza, giacché la tutela del decoro architettonico attiene a tutto ciò che nell'edificio è visibile ed apprezzabile dall'esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità, il proprietario della singola unità immobiliare non può mai, senza autorizzazione del condominio, esercitare una autonoma facoltà di modificare quelle parti esterne, siano esse comuni o di proprietà individuale (come, ad esempio, la tamponatura esterna di un balcone rientrante), che incidano sul decoro architettonico dell'intero corpo di fabbrica o di parti significative di esso (cfr. Cass. 30.8.004, n. 17398).