

## **Cass., civ. sez. II, del 20 aprile 2018, n. 9877**

1. Con il primo motivo si deduce violazione degli artt. 1102, 1117 e 1120 [rectius, 1102] cod. civ., 132, secondo comma n. 5 cod. proc. civ. nonché omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione. Si deduce l'erroneità dell'affermazione della corte d'appello secondo cui sarebbe stata creata una servitù illegittima sulla colonna d'aria sovrastante l'immobile di proprietà del signor DF, trattandosi di preesistente fruizione di aria e luce da parte di tutti i condomini del latitante fabbricato dalla colonna d'aria unitariamente sovrastante il capannone e il cortile, godimento ampliabile in intensità ex art. 1102 cod. civ. con il solo limite di non impedire il pari uso degli altri condomini, potendo l'aggetto realizzato paragonarsi ad apertura di battenti di finestre.

1.1. Il motivo è inammissibile quanto al dedotto vizio motivazionale, anche riferito alle disposizioni dell'art. 132 cod. proc. civ.; invero, oltre a lamentare genericamente una inidoneità della sentenza impugnata, la parte ricorrente nulla ha specificamente argomentato al riguardo, ciò che esime dall'esaminare la deducibilità - sul tema - di una violazione di norme processuali unitamente al vizio di cui al n. 5 dell'art. 360 primo comma n. 5 cod. proc. civ.

1.2. Il motivo, poi, è infondato quanto alla censura di violazione di norme in tema di comunione e condominio. Invero, fermo che con incensurabile apprezzamento in fatto i giudici di merito hanno ritenuto che, mentre il cortile è parte comune del condominio cui partecipa il ricorrente ex art. 1117 cod. civ., il magazzino appartenente al DF sia invece bene in proprietà esclusiva di quest'ultimo, in essa inclusa la soprastante colonna d'aria (p. 4-5 sentenza impugnata), è fuor di luogo l'invocazione di disciplina - quale quella dell'art. 1102 cod. civ. relativa all'uso delle cose comuni - non confacente rispetto a detto accertamento operato dalla corte territoriale, solo genericamente e inammissibilmente censurato (v. supra sub 1.1.) con deduzione in fatto (l'essere il cortile e il capannone, secondo il ricorrente, un bene unitario) non sottoponibile al giudice di legittimità. Nel caso di specie, infatti, correttamente e senza incorrere in alcuna violazione delle norme indicate la corte territoriale ha rilevato l'illegittimità di un manufatto considerato come invasivo della proiezione verso l'alto del capannone esclusivo dell'odierno controricorrente.

Nessun rilievo, in tale ambito, trattandosi d'invasione di colonna d'aria altrui, ha la deduzione del ricorrente per la quale, posto che su essa già aprirebbbero finestre del condominio, si tratterebbe di uso meramente più intenso della medesima veduta. A prescindere, infatti, dai profili fattuali qui non deducibili in ordine alla premessa dell'argomentazione (esistenza di finestre aprenti sulla medesima colonna d'aria), può rilevarsi come - stante l'altruità del bene su cui si protende l'aggetto - non può predicarsi, in un contesto in cui non si tratta di uso di cosa comune ma, al limite, di servitù su cosa aliena, la legittimità di un uso più intenso (consentito per le cose comuni nei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ.), essendo al contrario nel quadro della disciplina delle servitù sancito il divieto di innovazioni che rendano più gravosa la condizione del fondo servente (art. 1067 cod. civ.); e in tal senso la giurisprudenza della corte, sulla base di accertamenti svolti in concreto dai giudici di merito, ha espresso il principio per cui l'ampliamento di finestre o la loro sostituzione con balconi in aggetto o altri manufatti può concretare un siffatto aggravamento di servitù (v. ad es. in generale Cass. n. 209 del 11/01/2006, n. 15538 del 08/07/2014 e, in termini, ad es. n. 5362 del 13/10/1979 e n. 2324 del 17/04/1981).

1.3. In tale contesto solo per completezza può rilevarsi che, quand'anche non fosse sussistito il predetto accertamento di proprietà esclusiva della colonna d'aria, la giurisprudenza di questa corte (v. di recente Cass. n. 5551 del 21/03/2016) richiama anche per i cortili condominiali la rilevanza del divieto di mutamento di destinazione delle cose comuni ex art. 1102 cod. civ., affermando che lo spazio aereo a essi sovrastante - la cui funzione è di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano - non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentita l'utilizzazione, ancorché parziale, a proprio vantaggio della colonna d'aria sovrastante ad area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa.

2. Con il secondo motivo si deduce violazione dell'art. 115 primo comma cod. proc. civ. e vizio di motivazione per non avere i giudici del merito considerata l'assenza di un qualsiasi documento sofferto dall'odierno controricorrente - che alcunché in argomento aveva lamentato - per effetto dell'uso altrui della colonna d'aria. Con il terzo motivo, poi, si reiterano i medesimi profili di doglianza e si deduce violazione dell'art. 115 secondo comma cod. proc. civ. con riferimento, invece, all'assenza di valutazione della necessità della realizzazione del pianale per poter stendere i panni, attività altrimenti rischiosa, come risultante dal notorio.

2.1. I due motivi, strettamente connessi, vanno esaminati congiuntamente e rigettati. Invero, come detto, i profili dell'assenza eventuale di pregiudizio (nel senso di pregiudizio ulteriore rispetto a quello insito nell'usurpazione) per il fondo assoggettato all'illegittima servitù, nonché della presenza di una necessità - eventualmente soggettivamente avvertita dai titolari - per il fondo pretesamente dominante di esercitare lo stendimento di panni in condizioni di sicurezza su colonna d'aria altrui sono entrambi irrilevanti, non potendo da essi derivare restrizione della tutela del diritto di proprietà altrui (neppure trattandosi delle "attività" che si svolgono ad altezza significativa rispetto al suolo, di cui all'art. 840 secondo comma cod. civ., o delle ulteriori fattispecie di cui agli artt. 842 ss. cod. civ.).