

## **Cass., sez. II, del 19 luglio 2018, n. 19265**

Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 903 e 1102 c.c., in relazione all'art. 360 n.3) cpc, in quanto la Corte territoriale avrebbe erroneamente applicato la disciplina degli artt. 903 e 1102 c.c. , omettendo di rilevare che l'apertura, praticata su un muro comune, incorreva nel divieto di cui all'art. 903 comma 1 c.c. Il motivo è infondato.

Conviene premettere che secondo la giurisprudenza di questa Corte la regolamentazione generale sulle distanze è applicabile tra i condomini di un edificio soltanto se compatibile con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, dovendo prevalere in caso di contrasto la norma speciale in tema di condominio in ragione della sua specialità. Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi legittima l'opera realizzata senza osservare le norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale (Cass. 30528/2017).

L'apertura di finestre ovvero la trasformazione di "luce" in "veduta" su un cortile comune, in particolare, rientra nei poteri spettanti ai condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c, tenuto conto che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, ben sono fruibili a tale scopo dai condomini, cui spetta anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in tema di luci e vedute a tutela dei proprietari dei fondi confinanti di proprietà esclusiva (Cass. 13874/2010; 14652/2013).

Qualora dunque, come nel caso di specie, il bene comune sia stato utilizzato nell'ambito dei limiti e poteri spettanti al partecipante alla comunione, l'esercizio legittimo di tali poteri esclude che possa invocarsi la violazione delle disposizioni in materia di distanze tra proprietà confinanti.

La Corte territoriale ha fatto corretta applicazione di detti principi.

Il giudice di appello, accertato che lo spazio sul quale affacciavano i finestroni per cui è causa era di proprietà comune, ha infatti ritenuto che l'apertura di tali finestre rientrasse nell'uso legittimo della cosa comune ex art. 1102 c.c., non risultando alcun pregiudizio ed anzi una migliore fruizione del muro ed ha conseguentemente respinto la domanda di eliminazione delle stesse.