

Con sentenza n. 7971 dell'11 marzo 2022, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha affrontato la questione della legittimità o meno della apertura di vedute (o della trasformazione di preesistenti luci in vedute) su un cortile comune da parte del proprietario esclusivo di un edificio che sia anche comproprietario del cortile, con la peculiarità che tra il cortile comune (sul quale prospetta la veduta) e l'edificio nel quale è stata creata non esista nessun rapporto di accessorietà.

Nella giurisprudenza di legittimità si registrano due posizioni: alcune pronunce hanno affermato che, quando un cortile è comune a distinti corpi di fabbrica e manca una disciplina contrattuale vincolante per i comproprietari al riguardo, il relativo uso è assoggettato alle norme sulla comunione in generale, e in particolare alla disciplina di cui all'art. 1102, comma 1, c.c., in base al quale ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune, sempre che non ne alteri la destinazione e non ne impedisca il pari uso agli altri comunisti. In tal senso, l'apertura di vedute su area di proprietà comune e indivisa tra le parti costituirebbe opera sempre inidonea all'esercizio di un diritto di servitù di veduta, sia per il principio "nemini res sua servit", che per la considerazione che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono ben fruibili a tale scopo dai condomini, cui spetta, pertanto, 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, con il solo limite, posto dall'art. 1102 c.c., di non alterare la destinazione del bene comune o di non impedirne l'uso da parte degli altri comproprietari (Cass. civ., sez. II, 14 giugno 2019, n. 16069; Cass. civ., sez. II, 26 febbraio 2007, n. 4386; Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 2005, n. 20200).

Accanto a tale impostazione se ne pone un'altra, che, a ben vedere, si collega all'originario orientamento della Suprema Corte, secondo cui, ove sia accertata la comunione di un cortile sito fra edifici appartenenti a proprietari diversi ed allorché fra il cortile e le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva non sussista quel collegamento strutturale, materiale o funzionale, ovvero quella relazione di accessorio a principale, che costituisce il fondamento della condominialità dell'area scoperta, ai sensi dell'art. 1117 c.c.), l'apertura di una veduta da una parete di proprietà individuale verso lo spazio comune rimane soggetta alle prescrizioni contenute nell'art. 905 c.c. Il partecipante alla comunione del cortile non può, in sostanza, aprire una veduta verso la cosa comune a vantaggio dell'immobile di sua esclusiva proprietà, finendo altrimenti per imporre di fatto una servitù a carico della cosa comune, senza che operi, al riguardo, il principio di cui all'art. 1102 c.c., il quale non è applicabile ai rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi, che sono piuttosto disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue od asservite (Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 2019, n. 26807; Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2018, n. 17480; Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2008, n. 12989; Cass. civ., sez. II, 20 giugno 2000, n. 8397; Cass. civ., sez. II, 25 agosto 1994, n. 7511; Cass. civ., sez. II, 28 maggio 1979, n. 3092).

La Suprema Corte ha ritenuto di dare continuità a quest'ultimo orientamento per le seguenti ragioni: innanzitutto, perché valorizza un dato di fatto ineludibile, cioè il collegamento strutturale, materiale o funzionale, ovvero quella relazione di accessorio a principale, che costituisce il fondamento della condominialità dell'area scoperta, ai sensi dell'art. 1117 c.c.; in secondo luogo, perché si fa carico di una corretta ricostruzione del principio "nemini res sua servit", il quale, secondo la costante giurisprudenza, trova applicazione soltanto quando un unico soggetto è titolare del fondo servente e di quello dominante, e non anche quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro, giacché in tal caso l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene comune (Cass. civ., sez. II, n. 26807 /2019 cit.; Cass. civ., sez. II, ord. 6 agosto 2019, n. 21020; Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2000, n. 13106; Cass. civ., sez. II, 2 giugno 1999, n. 5390; Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1987, n. 1755).

Riferimenti Normativi:

- art. 905 c.c.



L'apertura di vedute su un cortile comune da parte del proprietario esclusivo di un edificio comproprietario del cortile

Diritto civile Proprietà e diritti reali

Valerio de Gioia

11 | 03 | 2022

- art. 1102 c.c.
- art. 1117 c.c.