



# LA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO E LE NORME SULLE DISTANZE LEGALI

DM 140/2014 - ANNO 2020

## 873. Distanze nelle costruzioni

*Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di **tre** metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.*

**Art. 9. dm 1944/1968:**

**Limiti di distanza tra i fabbricati.**

**Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:**

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o Ambientale.

**2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti .**



## 907. Distanza delle costruzioni dalle vedute

*[1] Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'articolo 905.*

*[2] Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita.*

*[3] Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia.*

## 906. Distanza per l'apertura di vedute laterali od oblique

Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.

Si precisa in giurisprudenza che l'obbligo della distanza incombe solo ed esclusivamente sul titolare del fondo su cui incomba una veduta diretta, ovvero una veduta diretta che formi anche una veduta obliqua (C. 12479/2002).

**La norma impone, pertanto, che la distanza della nuova costruzione dalla preesistente veduta sia misurata in maniera radiale.**

nell'ipotesi invece in cui la veduta obliqua si eserciti su un fondo di un diverso proprietario, questi, nel costruire, dovrà solo osservare la distanza di cui all'art.



## CASS. 30838 DEL 26.11.2019

La vicenda processuale nasce su ricorso per denuncia di nuova opera proposto da alcuni condomini nei confronti di altri in relazione all'installazione di un ascensore approvata a maggioranza giusta delibera condominiale.

Accolte le ragioni dei ricorrenti sia in fase cautelare che di merito, sul presupposto che l'opera realizzanda violava le distanze rispetto ai balconi di proprietà esclusiva esistenti in affaccio verso il cortile interno, comportando, peraltro, un ridotto visus, la decisione veniva gravata in appello.

La Corte territoriale confermava la decisione del giudice di prima cura, sull'assunto che il manufatto realizzando dagli appellanti non rispettava il limite stabilito dal codice civile in materia di distanze legali tra costruzioni, escludendo, peraltro, che una deroga alla disciplina sulle distanze potesse essere rinvenuta nell'art. 3 della L. n. 13 del 1989 (oggi

## La Cassazione:

Orbene, la decisione di installare l'ascensore in un edificio di vecchia costruzione, per quello che qui ci occupa, è di competenza dell'assemblea condominiale, la cui delibera deve essere approvata, giusto richiamo all'art. 1120, secondo comma n.2 c.c., (afferente le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche), siccome riformato dalla l. n. 220/2012, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore millesimale dell'edificio, giusta previsione dell'art. 1136, secondo comma c.c.

*Ante riforma* era previsto un numero di voti che rappresentava la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio, applicandosi l'art. 1136 quinto comma c.c.



## Sempre la Corte ....:

Nel novellato art. 1120 c.c. è stato trasfuso quanto previsto dall'art. 2 della L. 13 del 1989, secondo cui : “Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118 (a), ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384 (b), nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità' dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio , in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.”

Nel caso in cui il **condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi** dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di (handicap) ovvero chi ne esercita la tutela o la podesta' di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonche' strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere piu' agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei (garages. )

**Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.**

Fermo restando che tale disposizione legislativa, giusta pronuncia della Corte Costituzionale n. 14786 del 2009, *si applica indipendentemente dalla presenza di disabili*.

D'altro canto occorre dire anche che l'ascensore rappresenta un'opera volta a superare le barriere architettoniche e il singolo condomino può assumersi interamente il costo della relativa costruzione ***purché siano sempre rispettati i limiti previsti dall'art. 1102 c.c.***

Tant'è vero che la realizzazione degli impianti funzionali a favorire le esigenze di accessibilità agli edifici non può essere esclusa per una disposizione del regolamento condominiale che vieti talune opere o ne subordini l'esecuzione all'autorizzazione del condominio, non potendo il regolamento impedire il compimento di lavori indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'immobile ( cfr. Cass. 7938/2017).



E difatti, il giudice di legittimità ha più volte statuito che l'installazione di un ascensore su area comune allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche rientra fra le opere di cui alla L. 118/71, art. 27 comma 1, e al DPR 384/78 art. 1 comma 1, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, secondo la legge n. 13 del 1989, art. 2 commi 1 e 2, deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., commi 2 e 3 e con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c.

**Onde per cui, la verifica della legittimità dell'opera deve tenere solamente conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione da parte di costoro degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, se idoneo, anche se non a eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. 6129/2017; Cass. 18147/2013).**

Principio di solidarietà condominiale che si esplica anche allorquando si rinviene l'impossibilità di osservare, in ragione delle particolari caratteristiche dell'edificio, tutte le prescrizioni della normativa speciale **diretta al superamento delle barriere architettoniche**, atteso che la giurisprudenza di legittimità ha statuito che **in casi del genere siffatta impossibilità non comporta la totale inapplicabilità delle disposizioni di favore qualora l'intervento produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge (Cass. n. 18147/2013)**.

A tali principi **risultano essersi conformati i giudici di legittimità CON LA RICHIAMATA SENTENZA** , allorquando censurano la sentenza di secondo grado statuendo che :

*"la Corte territoriale non sembra avere adeguatamente apprezzato, nella valutazione del legislatore, quale si desume dalla citata L. n. 13 del 1989, **art. 1** (operante a prescindere dalla effettiva utilizzazione degli edifici considerati da parte di persone portatrici di handicap: Corte Cost. n. 167 del 1999), **l'installazione dell'ascensore o di altri congegni, con le caratteristiche richieste dalla normativa tecnica, idonei ad assicurare l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, costituisce elemento che deve essere necessariamente previsto dai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica**, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dall'entrata in vigore della legge.*



## Per inciso ..... Legge 09/01/1989 n. 13 art. 1

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2 .

2. Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Ministro dei lavori pubblici fissa con proprio decreto le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata .

3. **La progettazione deve comunque prevedere:**

**a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;**

**b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;**

**c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;**

**d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.**

4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della presente legge .

*Sempre la Cass...*

*Da tale indicazione si desume agevolmente che, **nella valutazione del legislatore**, e contrariamente a quanto affermato dalla sentenza impugnata, l'ascensore o i congegni simili costituiscono dotazione **imprescindibile** per l'approvazione dei relativi progetti edilizi; in altri termini, l'esistenza dell'ascensore può senz'altro definirsi funzionale ad assicurare la vivibilità dell'appartamento, cioè è **assimilabile**, quanto ai principi volti a garantirne la installazione, **agli impianti di luce, acqua, riscaldamento e simili.***

***Vero è che tale qualificazione è dal legislatore imposta per i nuovi edifici o per la ristrutturazione di interi edifici, mentre per gli edifici privati esistenti valgono le disposizioni di cui alla L. n. 13 del 1989 art. 2;***

***tuttavia, la absolutezza della previsione di cui all'art. 1 non può non costituire un criterio di interpretazione anche per la soluzione dei potenziali conflitti che dovessero verificarsi con riferimento alla necessità di adattamento degli edifici esistenti alla prescrizioni dell'art. 2.***



Di tal che, **nel valutare il contrasto delle opere, cui fa riferimento l'art. 2 della legge n. 13/1989 con la specifica destinazione delle parti comuni**, sulle quali esse vanno ad incidere, **occorre tenere conto altresì del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati (Cass. n. 18334 del 2012).**

**Ai fini della legittimità dell'intervento innovativo approvato ai sensi della L. n.13/1989 art. 2 è sufficiente, peraltro, che lo stesso produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. n. 18147 del 2013).**

Da tale sillogismo giuridico discende la redazione della massima in epigrafe, atteso che la Suprema Corte sul punto ha così motivato :

“non vi è dunque ragione per escludere, in via di principio, come ha fatto la Corte di appello, l'operatività, anche riguardo all'ascensore, del principio secondo cui negli edifici condominiali l'utilizzazione delle parti comuni con impianto a servizio esclusivo di un appartamento esige non solo il rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 c.c., comportanti il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ma anche l'osservanza delle norme del codice in tema di distanze , onde evitare la violazione del diritto degli altri condomini sulle porzioni immobiliari di loro esclusiva proprietà».

Tale disciplina, **tuttavia**, non opera nell'ipotesi dell'installazione di impianti che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento, intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene, salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui

(vedi anche Cass. n. 7752/1995; Cass. n. 6885/1991; Cass. n. 11695/1990).



Per completezza espositiva occorre rappresentare che sul punto vi è comunque **giurisprudenza, anche se minoritaria, di segno contrario in cui prevale il diritto individuale sul principio della solidarietà condominiale, ossia:**

*"si deve riconoscere il diritto a pretendere che l'impianto non sia installato davanti al proprio terraneo in **modo limitativo dell'accesso, della visibilità, dell'ariosità e dell'utilizzo**"* (Cass. n. 6295/2015),

## Un caso particolare – ART. 3 LEGGE 13/89

in tema di condominio, l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino **su parte di un cortile e di un muro comuni**, deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi, la disciplina dettata dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nell'art. 3, comma secondo, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale (10.852/2014 CASS).

## Legge 09/01/1989 n. 13 art. 3

1. Le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati .

2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune .



## pro memo : ART 2 LEGGE 13 DEL 1989

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile (4).

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo

Cass. n. 18147 del 26-07-2013, a mente della quale:

“Ai fini della legittimità della deliberazione adottata dall’assemblea dei condomini ai sensi dell’art. 2 della L. 9 gennaio 1989, n. 13, l’impossibilità di osservare, in ragione di particolari caratteristiche dell’edificio (nella specie, di epoca risalente) tutte le prescrizioni della normativa speciale diretta al superamento delle barriere architettoniche non comporta la totale inapplicabilità delle disposizioni in favore, finalizzate ad agevolare l’accesso agli immobili dei soggetti versanti in condizioni di minorazione fisica, **qualora l’intervento** (nella specie, installazione di un ascensore in un cavedio) **produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell’abitazione”**.

Proprio per tali sue peculiarità,  
l'installazione dell'ascensore nel fabbricato  
condominiale costituisce innovazione che  
può essere attuata anche unilateralmente  
dai condomini che si accollano la relativa  
spesa o deliberata dall'assemblea a  
maggioranza non qualificata, in deroga a  
quanto è prescritto per tutte le altre  
innovazioni, purchè tuttavia, siano rispettati  
taluni limiti fondamentali, imprescindibili  
anche se l'installazione è l'unica via per  
l'eliminazione delle c.d. barriere  
architettoniche.



## Quali limiti dunque:

In particolare, l'ascensore non deve pregiudicare il **diritto al pari uso** delle parti condominiali da parte di tutti i condomini, per cui è illegittima l'installazione che privi anche un solo condomino della possibilità di usufruirne (Cass. n. 28920 del 27-12-2011).

“In tema di deliberazioni condominiali, l'installazione dell'ascensore, rientrando tra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall'art. 1136, secondo e terzo comma, cod. civ., dovendo, però, essere rispettati (in forza del terzo comma del citato art. 2) i limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 cod. civ..

Ne consegue che non può essere consentita quell'installazione che renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino)”.

## Altri e diversi manufatti/installazioni

Norme sulle distanze: applicabili se compatibili

**CASS 19.12.2017 nr. 30.528**

Il ricorrente D.L. impugna, articolando quattro motivi di ricorso, la sentenza della Corte d'Appello di Milano, che ha accolto l'appello di E.F., G.A.F. e A.L. e rigettato le domande di R.Z. e D.L, dirette ad ottenere la condanna di E.F., G.A.F. e A.L. a rimuovere la **serra realizzata nel giardino privato** del loro appartamento, compreso nel Condominio di via XY.

L1

## Diapositiva 28

---

**L1**

Lenovo; 01/05/2020



Nell'esaminare il secondo motivo di ricorso, i **Giudici di legittimità** hanno richiamato il costante orientamento giurisprudenziale ad avviso del quale la disciplina dettata dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute **non trova** applicazione in ambito condominiale.

Più in generale, nell'applicare in materia di condominio le norme sulle distanze legali (nella specie con riferimento al diritto di veduta), spetta al giudice di merito, con apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, tener conto in concreto della struttura dell'edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condomini, verificando, nel singolo caso, come fatto dalla Corte di Milano, la compatibilità dei rispettivi diritti dei condomini.

**Così come la realizzazione da parte di un condomino di una modifica nella sua proprietà esclusiva (nella specie, realizzazione di una serra) in aderenza alla facciata dell'edificio quale pertinenza del rispettivo appartamento, ai fini dell'utilizzo delle parti comuni, rimane sottoposta, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al divieto di alterare la destinazione della cosa comune, nonché a quello di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto;**

**ma l'accertamento se l'opera del singolo condomino, mirante ad una intensificazione del proprio godimento della cosa comune, sia conforme o meno alla destinazione della cosa comune, è compito del giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato**

i Giudici di legittimità hanno osservato che la Corte di Milano ha affermato che l'art. 27 del Regolamento edilizio del Comune di Milano non trovava applicazione al caso in esame, con ciò facendo ancora una volta applicazione del principio giurisprudenziale per il quale le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale soltanto se compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime;

nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima.



Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale.

## **Sentenza Tribunale di Milano 8.5.2017**

(commento del Consigliere Antonio Scarpa)

Un condomino aveva adito il Tribunale di Milano per impugnare una deliberazione assembleare che negava qualsiasi accordo in mediazione diretto a consentire all'istante la **realizzazione di una canna fumaria**, e per sentir comunque accertare il **proprio diritto all'installazione di tale manufatto**.

Il Tribunale, con sentenza dell'8 maggio 2017, ha respinto l'impugnativa di delibera, **ma ha comunque accertato il diritto del condomino attore a realizzare la canna fumaria.**

... il Tribunale ha accertato come sussistente il diritto di parte attrice all'installazione della canna fumaria secondo la soluzione tecnica prospettata dal CTU, non derivandone alterazione del decoro architettonico e non risultando alcun divieto regolamentare ostativo.

... Circa la violazione delle distanze legali dalle proprietà private e della disciplina in tema di immissioni, eccepita dall'amministratore, il Tribunale ha reputato quest'ultimo sprovvisto di legittimazione al riguardo ed ha altresì considerato come la disciplina delle distanze legali abbia natura recessiva con riferimento alla specifica natura del



Peraltro, l'installazione di una canna fumaria, in appoggio al muro condominiale, costituisce un uso particolare o più intenso del bene comune, e va valutata ai sensi dell'art. 1102 c.c., sicché, perché tale uso non si configuri come illegittimo, occorre che non ne risulti impedito l'altrui paritario godimento del bene comune, né modificata la destinazione, né arrecato pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio (Cass. 1 dicembre 2000, n. 15394; Cass. 31 luglio 2013 n. 18350; Cass. 23 febbraio 2012, n. 2741).

## ... Distanze e ... fondo confinante

Secondo la Cassazione, ordinanza 25 settembre 2019, n. 23940, la costruzione di una **tettoia** su area condominiale in violazione delle distanze integra una molestia nel possesso del **fondo finitimo**, contro la quale è data azione di manutenzione.

La Suprema Corte ha osservato che l'animus turbandi deve presumersi ogni volta che si dimostrino gli estremi della turbativa, restando irrilevante l'eventuale convincimento dell'autore del fatto di esercitare un proprio diritto; **esso si risolve nella volontarietà del fatto che determina la diminuzione del godimento del bene da parte del possessore e nella consapevolezza che esso è oggettivamente idoneo a modificarne o limitarne l'esercizio**, senza che rilevi, in senso contrario, il mancato perseguimento, da parte dell'agente, del fine specifico di molestare il soggetto passivo ovvero la mancata previsione delle concrete ed ulteriori conseguenze della sua azione.



## Sentenza Corte Appello di Palermo (critica dr. A. Scarpa)

La Corte d'appello di Palermo, con sentenza del 15 febbraio 2017, confermando la decisione già resa in primo grado dal Tribunale della stessa città, ha affermato che fosse da rimuovere una struttura in legno realizzata dalla condomina di un edificio nel terrazzo di sua proprietà, come pertinenza del rispettivo appartamento, in violazione delle distanze di cui all'art. 907 c.c., perché pregiudizievole della veduta in appiombo esercitata da altra condomina mediante l'affaccio dalle proprie finestre.

La Corte di Palermo ha sostenuto che l'art. 907 c.c. pone un divieto assoluto a costruire a distanza inferiore ai tre metri dalle vedute dirette, e la violazione di tale norma si realizza ex se ove il manufatto sia creato senza osservare, sia in orizzontale che in verticale, detta distanza, a prescindere da ogni valutazione in concreto sulla sua idoneità ad impedire o ad ostacolare l'esercizio della veduta.

Ove sia inosservata la distanza ex art. 907 cc., nessun rilievo avrebbero, secondo la Corte di Palermo, la lieve entità del pregiudizio arrecato o le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino.

## PER SCARPA:

La decisione della Corte d'Appello di Palermo non si pone in confronto dialettico con l'ampio dibattito giurisprudenziale esistente sul profilo dell'applicabilità della disciplina delle distanze legali nell'ambito di un edificio condominiale.

L'orientamento di legittimità del tutto prevalente assume, invero, che le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale soltanto se compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime.

Nell'ipotesi di contrasto, infatti, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze.



Pertanto, **ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c.**, deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale.

Così, Cass. 18 marzo 2010, n. 6546, ad esempio, **cassò** la sentenza di merito che aveva ritenuto applicabili alla costruzione di un balcone le norme in tema di vedute e non anche quella dell'art. 1102 c.c.

L'ancor più recente Cass. 28 febbraio 2017, n. 5196, dopo aver premesso che, qualora il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale esegua opere sui propri beni facendo uso anche di beni comuni, indipendentemente dall'applicabilità della disciplina sulle distanze, è necessario che, in qualità di condomino, utilizzi le parti comuni dell'immobile nei limiti consentiti dall'art. 1102 c.c., ha viceversa confermato la sentenza impugnata, la quale aveva accolto la domanda di riduzione in pristino di una veranda costruita su di un balcone senza rispettare l'allineamento verticale con gli altri balconi (vedi già Cass. 28 ottobre 1984, n. 682).

Cass. 3 agosto 2012, n. 14096, sempre categoricamente, negava che la disciplina dettata dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute fosse applicabile in ambito condominiale.

Altrimenti, si è detto che l'art. 1102 c.c., nei rapporti tra proprietà condominiali, non deroga al disposto dell'art. 907 c.c., ma impone al giudice di tenere conto in concreto della struttura dell'edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condomini U1

Cass. 11 novembre 2005, n. 22838, negava la rimozione di una tenda installata dalla convenuta nel balcone di sua proprietà, ritenuta dagli attori lesiva del diritto di veduta laterale esercitato dagli attori dal balcone di loro proprietà, sempre sul presupposto dell'inapplicabilità delle norme sulle distanze in materia di vedute, in quanto i due balconi si trovavano a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 907 c.c.



## Diapositiva 43

---

**U1**

Utente; 22/01/2020

Per Cass. 2 ottobre 2000, n. 13012, il condomino che realizzi un manufatto in appoggio o in aderenza al muro in cui si apre una veduta diretta o obliqua esercitata da un sovrastante balcone, e lo elevi sino alla soglia del balcone stesso, non è soggetto, rispetto a questo, alle distanze prescritte dall'art. 907, comma 3, c.c. nel caso in cui il manufatto sia contenuto nello spazio volumetrico delimitato dalla proiezione verticale verso il basso della soglia predetta, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piombo del proprietario del piano di sopra.

Ciò perché tra le normali facoltà attribuite al titolare della veduta diretta od obliqua esercitata da un balcone è compresa quella di "inspicere" e "prospicere" in avanti e a piombo, ma non di sbirciare verso l'interno della sottostante proprietà coperta dalla soglia del balcone, sporgendosi oltre misura dalla ringhiera o dal parapetto.

(sempre per SCARPA) :

Il minoritario orientamento accolto dalla C..APP.di Pa. non tiene conto del dato empirico per cui la normale struttura di un edificio in condominio , nel quale coesistono beni comuni, ex art. 1117 c.c., e proprietà esclusive, al cui godimento i primi sono strumentali, renderebbe sempre illegittima, per violazione delle norme sulle distanze, pressoché ogni forma di nuova opera realizzata sulle parti comuni previa deliberazione assembleare (agli effetti dell'art. 1120 c.c.) o su iniziativa del singolo (agli effetti dell'art. 1102 c.c.), come ogni esercizio della facoltà di eseguire opere sulle parti di proprietà individuale (ai sensi dell'art. 1122 c.c.).



## DISTANZE FRA FABBRICATI :

Secondo

Cassazione, sentenza 1 ottobre  
2019, n. 24471

ai fini dell'art. 9 del d. min. n. 1444/68, due fabbricati, per essere antistanti, non devono essere necessariamente paralleli, ma possono fronteggiarsi con andamento obliquo, purché fra le facciate dei due edifici sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate medesime porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento.

Secondo i Giudici di legittimità, la Corte d'appello di Milano, nell'esame della fattispecie, ha riconosciuto che, nella specie, l'intervento edilizio realizzato dalla F. s.r.l. doveva avvenire secondo la previsione dell'art. 9, n. 2, del d.m. 2 aprile 1968, recepito dal Piano regolatore generale del Comune di Milano, approvato il 26 febbraio 2000.

In relazione a tale norma – **che impone una distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** – la corte d'appello ha richiamato principi consolidati nella giurisprudenza della Suprema Corte, sui quali non è il caso di soffermarsi: la norma è integrativa della disciplina del codice civile sulle distanze; **non è derogabile in sede locale**; **il giudice ha la potestà di disapplicare la norma regolamentare difforme ed applicare le distanze previste dal d.m. 1444 quale norma di relazione**

La corte, quindi, è passato dal piano dei principi a quello della fattispecie concreta, rilevando innanzitutto che il rispetto della distanza di 10 metri non può escludersi nel caso in esame in considerazione del fatto che gli edifici non potrebbero considerarsi "antistanti".

Al fine di giustificare tale affermazione ha ritenuto di poter trovare appiglio nel principio secondo il quale la distanza fra pareti di edifici antistanti, prevista dall'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non solo alle parti che si fronteggiano e tutte le pareti finestrate, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela.



Ora ... l'art. 9 del d.m. 1444/68 prescrive la distanza minima tra parete e parete finestrata.

È pacifico che l'art. 9 è applicabile anche nel caso in cui una sola delle due pareti fronteggianti sia finestrata – e indipendentemente dalla circostanza che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente o che si trovi alla medesima altezza o diversa altezza rispetto all'altro.

Finalità della norma è la salvaguardia dell'interesse pubblico sanitario a mantenere una determinata intercapedine fra gli edifici che si fronteggiano quando uno dei due abbia una parete finestrata.

La «antistanza» va intesa come circoscritta alle porzioni di pareti che si fronteggiano in senso orizzontale.

Nel caso in cui i due edifici siano contrapposti solo per un tratto (perché dotati di una diversa estensione orizzontale o verticale, o perché sfalsati uno rispetto all'altro, il giudice che accerti la violazione delle distanze deve disporre la demolizione «fino al punto in cui i fabbricati si fronteggiano»

La Suprema Corte ha osservato che, ai fini dell'art. 9 del d. min. n. 1444/68, due fabbricati, per essere antistanti, non devono essere necessariamente paralleli, ma possono fronteggiarsi con andamento obliquo, purché fra le facciate dei due edifici sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate medesime porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento.

Non danno luogo a pareti antistanti gli edifici posti ad angolo retto, né quello in cui sono opposti gli spigoli a potersi toccare se prolungati idealmente uno verso l'altro.

Poiché lo scopo del limite imposto dall'art. 873 c.c. è quello di impedire intercapedini nocive, la norma non trova applicazione quando i fabbricati non si fronteggiano, ma sono disposti ad angolo retto in modo da non avere parti tra loro contrapposte.



Le distanze fra edifici non si misurano perciò in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare.

La corte d'appello non si è attenuta a tali principi.

Il principio utilizzato dalla corte d'appello quale criterio guida nella valutazione della fattispecie vuole dire che la distanza deve computarsi con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non solo alle parti che si fronteggiano e a tutte le pareti finestrate e non solo a quelle principali e prescindendo dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela.

Ma tale principio, così come gli analoghi principi della giurisprudenza di legittimità, **implica pur sempre che sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro**, sia pure per quel limitato segmento.

Al contrario, la corte di merito, dopo avere descritto la posizione dei fabbricati, **ha ravvisato la violazione della norma senza verificare se**, in dipendenza della edificazione in aderenza fino al colpo del muro cieco del preesistente edificio destinato a laboratorio, **vi fosse una effettiva e attuale posizione di frontalità fra due facciate, nel senso che, facendo avanzare idealmente in linea retta una facciata verso il fabbricato vicino, le due facciate si sarebbero incontrate almeno in un punto.**



In questo senso, però, è stata completamente omessa dalla corte d'appello la verifica di un'attuale situazione di frontalità fra le due facciate, costituente l'essenziale «presupposto per l'operatività dell'art. 9, comma 2, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.