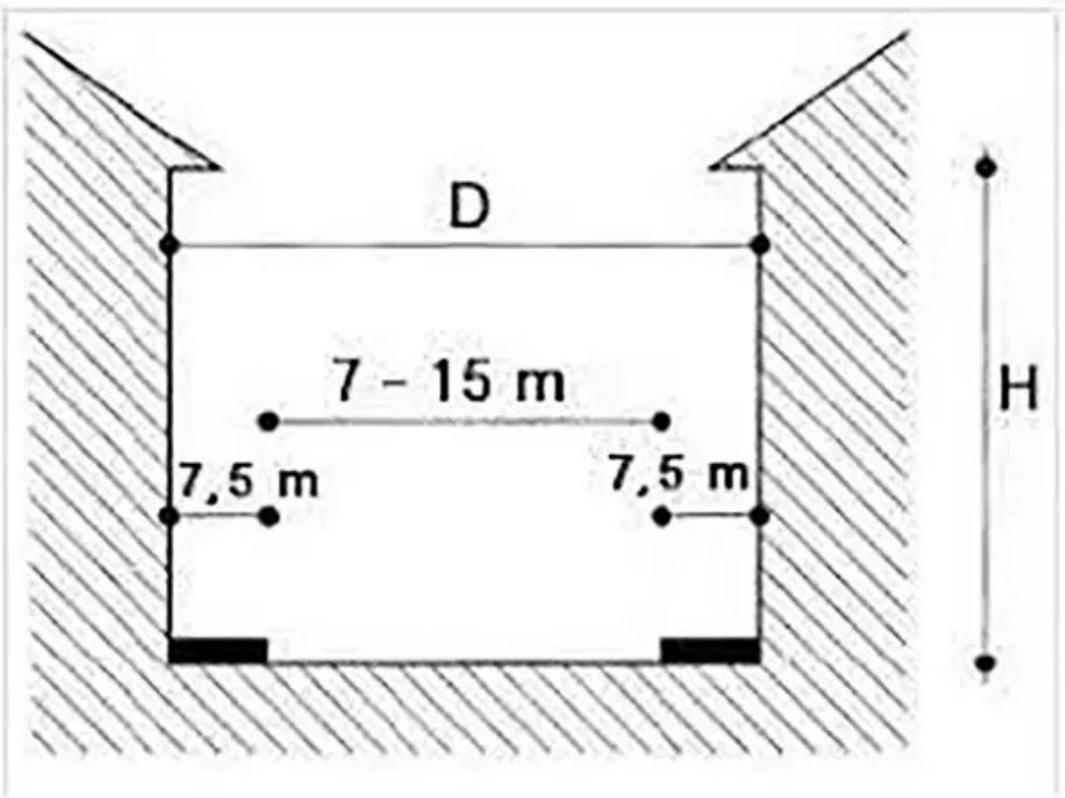
Diritto di proprietà:è imprescrittibile l’azione per ottenere il rispetto delle distanze legali?

Data: 6 luglio 2021 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 07 GIUGNO -I poteri inerenti al diritto di proprietà, tra i quali rientra quello di esigere il rispetto delle distanze, non si estinguono per il decorso del tempo, salvi gli effetti dell’usucapione del diritto a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale. L’azione per ottenere il rispetto delle distanze legali è quindi imprescrittibile, trattandosi di azione reale modellata sullo schema dell’actio negatoria servitutis, rivolta non ad accertare il diritto di proprietà dell’attore, bensì a respingere l’imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dar luogo a servitù. Ciò è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 15142/2021, depositata il 31 maggio.

Il caso.Un Condominio, proprietario dell’edificio confinante, costruito in aderenza, adiva in giudizio per chiedere accertarsi la violazione delle distanze in relazione a tre finestre situate al piano terra e quattro finestre site al primo piano; lamentava, inoltre, che il cornicione sporgeva per cm 50 ed il canale di gronda ed i pluviali sconfinavano nella proprietà del Condominio sporgendo oltre il confine. Il Condominio esponeva, inoltre, che il precedente proprietario del suddetto fabbricato aveva autorizzato l’attuale proprietario a mantenere in quella posizione tali finestre, cornicione e gronda fino alla vendita dell’immobile stesso, deducendo quindi che la concessione non fosse più operante essendo avvenuta la suddetta vendita. Il Tribunale respingeva la domanda del Condominio e

accoglieva la domanda di usucapione.

Avverso tale sentenza il Condominio interponeva appello. La Corte d'Appello distrettuale, invece, non condivideva tale pronuncia sottolineando l'avvenuta prescrizione del diritto del Condominio a pretendere il rispetto delle distanze legali.

Avverso tale sentenza il Condominio proponeva ricorso per cassazione. Con il primo motivo di ricorso, si deduceva la violazione e falsa applicazione degli artt. 948, 949 e 2946 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per avere la corte di merito dichiarato prescritto il diritto del Condominio di pretendere l'eliminazione delle opere realizzate in violazione delle distanze legali pur trattandosi di azione imprescrittibile connessa all'esercizio delle facoltà e dei poteri inerenti al diritto di proprietà, salvo l'acquisto per usucapione.

Secondo il ricorrente, il diritto a chiedere il rispetto delle distanze legali non sarebbe derivato dall'atto di concessione precaria del 1966, con il quale il ricorrente avrebbe consentito al resistente di mantenere le vedute a distanza non legale dietro versamento di un corrispettivo in quanto l'accordo avrebbe efficacia tra le parti, sarebbe stato limitato nel tempo e soggetto a revoca in caso di trasferimento del bene da parte del concessionario. Sarebbe stata, pertanto, errata la decisione della Corte distrettuale, che aveva ritenuto prescritto il diritto di chiedere l'eliminazione delle opere per non avere il Condominio esercitato il diritto di credito come contropartita della convenzione conclusa tra i danti causa delle parti, in quanto il diritto non sarebbe derivato dall'obbligazione contrattuale.

Il motivo di doglianza era fondato in quanto "I poteri inerenti al diritto di proprietà, tra i quali rientra quello di esigere il rispetto delle distanze, non si estinguono per il decorso del tempo, salvi gli effetti dell'usucapione del diritto a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale. Discende da tale principio che anche l'azione per ottenere il rispetto delle distanze legali è imprescrittibile, trattandosi di azione reale modellata sullo schema dell'"actio negatoria servitutis", rivolta non ad accertare il diritto di proprietà dell'attore, bensì a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dar luogo a servitù (Cass. Civ., Sez. II, 23.1.2012, n. 871, Cass. Civ., Sez. II, 7.9.2009, n. 19289; Cass. Civ., Sez. II, Cass. Civ., Sez. II, 26.1.2000, n. 867)." Nel caso de quo la Corte di merito non aveva rispettato i suddetti principi, sostenendo che l'azione volta al rispetto delle distanze legali fosse prescritta per decorrenza del termine decennale previsto per l'esercizio del diritto di credito del Condominio.

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata e rinviava alla Corte d'Appello distrettuale in diversa composizione.

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*[*Avvocato Express*]**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/diritto-di-proprietae-imprescrittibile-lazione-ottenere-il-rispetto-delle-distanze-legali/127814