Il diritto di veduta è uguale per tutti?

Data: 2 agosto 2016 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



08 FEBBRAIO 2016 -Secondo la Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 1549/16, depositata il 27 gennaio, il diritto di veduta non è uguale per tutti. Infatti, all'interno del Condominio, sussiste un diritto di veduta dei singoli condòmini ed un diritto di veduta comune. Nel primo caso la legittimazione attiva spetta esclusivamente ai singoli condòmini e non all'amministratore. [MORE]

Ecco il caso: un Condominio chiedeva al Tribunale di ordinare la condanna di un condomino alla distruzione di alcune gronde in aderenza al muro condominiale che quest'ultimo aveva realizzato ledendo il diritto di veduta di tutti i rimanenti condomini. La domanda, rigettata dal Tribunale, veniva accolta dalla Corte di appello. Avverso tale ultima decisione, il condomino che aveva edificato il manufatto proponeva ricorso in Cassazione con sette differenti motivi di reclamo.

La Corte di Cassazione, accogliendo due dei sette motivi proposti, sottolineava la differenza sostanziale tra la tutela apprestata dall'ordinamento in relazione all'articolo 873 c.c. (relativo alle distanze tra le costruzioni) e quella, del tutto autonoma, relativa al diritto di veduta delle singole unità immobiliari e, quindi, di ciascun proprietario di appartamento.

Sulla base di tale distinzione, la sentenza rileva che "la legittimazione ad agire per la specifica tutela dei diritti di veduta non può che appartenere ai singoli condomini". Veniva, pertanto, accolto il motivo di reclamo, proposto dal condomino, relativo alla carenza di legittimazione attiva del Condominio a fare valere, tramite il proprio amministratore, un diritto (quello di veduta del singolo condomino) che, non avendo natura condominiale e di parte comune, non può essere reclamato dal Condominio. All'interno del Condominio, afferma la Corte, possono sussistere un diritto di veduta del titolare della

proprietà di ciascun singolo appartamento (che, pertanto, solo quest'ultimo può far valere in giudizio) ed un diritto di veduta comune a tutti o ad alcuni condomini.

Applicando tale ragionamento e tale distinzione tra il diritto del singolo e il diritto comune, la Corte di Cassazione accoglieva un altro motivo di gravame, in quanto dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata in corso di causa non era emerso chiaramente se le tettoieinstallate dal condomino ledessero (non rispettando le distanze previste per legge) parti comuni o parti private dello stabile.

E' agevole osservare come tale distinzione è fondamentale proprio per il motivo appena indicato: e cioè per stabilire chi avesse la legittimazione attiva, tra i singoli condòmini e l'amministratore quale rappresentante del Condominio, per far valere in giudizio le supposte violazioni. Si deve sempre tener presente, in altre parole, che nel Condominio "convivono" parti private dei singoli e parti condominiali, e che le violazioni dei diritti dei singoli non possono (come viceversa è accaduto nel caso di specie) essere fatte valere dal Condominio.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/il-diritto-di-veduta-e-uguale-per-tutti/86751