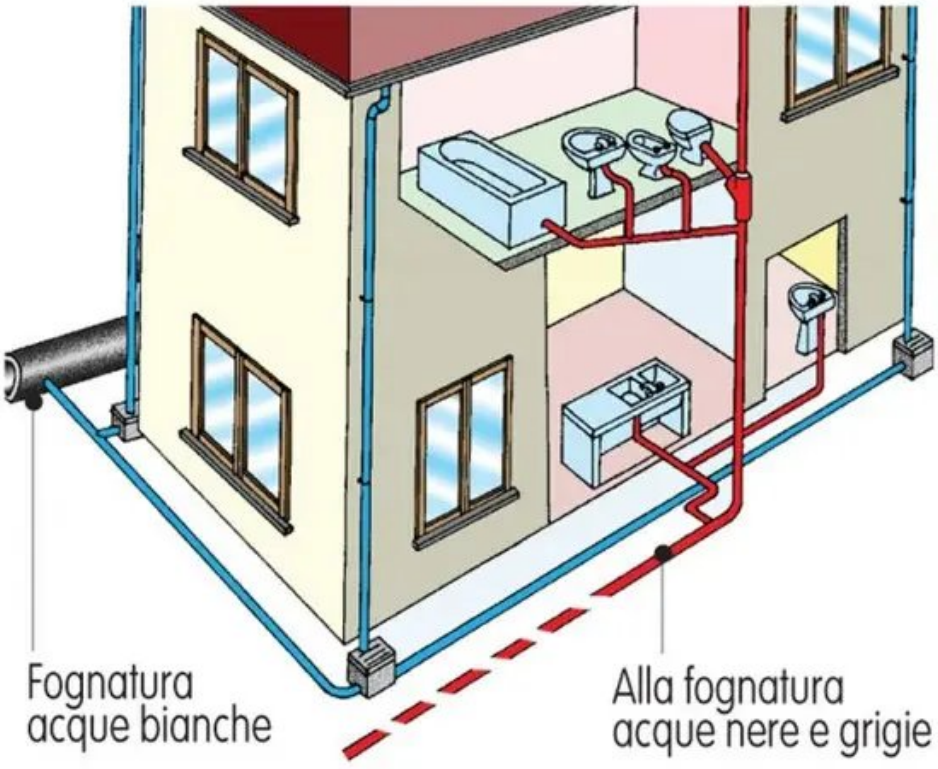
Abitazioni moderne di taglio medio, il secondo bagno è un’esigenza tanto diffusa quanto essenziale

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



VIBO VALENTIA, 30 SETTEMBRE – La realizzazione di un secondo bagno nelle moderne abitazioni di taglio medio, trattandosi di un’esigenza tanto diffusa da rivestire il carattere dell’essenzialità, giustifica la mancata applicazione dell’art. 889 c.c. negli edifici in Condominio.

Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 26680/2020, depositata il 24 novembre.

Il caso.Il proprietario di un appartamento sito in uno stabile condominiale ricorreva innanzi al Tribunale competente al fine di far accertare la violazione delle distanzedei tubi realizzati dal proprietario dell’appartamento posto al piano superiore, ai sensi dell’art. 889 c.c.. Il Tribunale accoglieva la domanda e accertava la violazione delle distanze.

Avverso tale sentenza la parte soccombente interponeva appello e la Corte d’appello distrettuale dichiarava la nullità della sentenza di primo grado e, decidendo nel merito, rigettava la domanda.

Avverso tale sentenza veniva proposto ricorso per cassazione che dichiarava la nullità del processo d’appello per mancato rispetto dei termini a comparire nei confronti degli appellati, eredi del proprietario dell’appartamento sottostante.

Riassunto il giudizio da parte del proprietario dell'appartamento sovrastante, la Corte d'appello accoglieva il gravame e, per l'effetto rigettava la domanda proposta. La Corte di merito osservava che, in relazione alle installazioni dei tubi nei solai che separavano i piani di un edificio condominiale, doveva applicarsi l'art. 1102 c.c.; accertava, quindi, che l'uso più intenso del solaio comune intermedio non fosse inidoneo a pregiudicare l'utilizzo del bene condominiale ed a provocare una particolare situazione di danno o di pericolo. La corte distrettuale escludeva, inoltre la violazione dell'art. 889 c.c., in quanto incompatibile con la struttura dell'edificio e delle esigenze abitative connesse alla creazione di un secondo bagno, necessario in un'abitazione di taglio medio.

Gli eredi del proprietario dell'appartamento sottostante proponevano ricorso per cassazione. Ebbene, con riguardo alla dedotta violazione dell'art. 889 c.c., la Corte di Cassazione aveva affermato che "le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione, rispetto alle singole unità immobiliari, solo in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la natura dei diritti e delle facoltà dei condomini, sicché il giudice deve accertare se la rigorosa osservanza di dette disposizioni non sia irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza tra i condomini. (Cassazione civile sez. II, 2/02/2016, n. 1989; Cassazione civile sez. II, 28/06/2019, n. 17549)". In particolare, per quanto atteneva la realizzazione del secondo bagno, la disposizione dell'art. 889 c.c., relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi era applicabile anche con riguardo agli edifici in Condominio, salvo che si trattasse di impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene; ne conseguiva che la creazione o la modifica di un secondo bagno nelle moderne abitazioni di taglio medio trattandosi di un'esigenza tanto diffusa da rivestire il carattere dell'essenzialità - giustificava la mancata applicazione dell'art. 889 c.c. negli edifici in Condominio (Cassazione civile sez. II, 09/06/2009, n. 13313). La Corte di merito aveva accertato che l'installazione delle tubazioni nel solaio intermedio - peraltro già attraversato dalle tubazioni a servizio del bagno preesistente tra i due piani - da parte del proprietario del piano soprastante rispondesse all'esigenza di dotare di un secondo bagno un appartamento di taglio medio, costituito da quattro camere e servizi di circa 80 mq., esigenza di carattere essenziale, indipendentemente dal concreto utilizzo del proprietario. La realizzazione del secondo bagno non aveva arrecato pregiudizio nell'utilizzo dei beni comuni da parte degli altri condomini, risolvendosi l'installazione delle tubature in un uso più intenso del solaio, peraltro realizzato in adiacenza a quello preesistente.

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità.

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

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/nelle-abitazioni-moderne-di-taglio-medio-il-secondo-bagno-e-unesigenza-tanto-diffusa-quanto-essenziale/124696