

La distanza di tre metri dalla soglia di veduta è assoluta e opera anche in senso verticale

Cassazione: l'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale anche per la trasformazione dei locali preesistenti se incrementa superfici e volumetrie

Mercoledì 27 aprile 2022

La Corte di Cassazione, con l'**Ordinanza n. 12202 del 14 aprile 2022**, interviene sul **limite di distanza** di tre metri tra le costruzioni in appoggio al muro e la soglia delle vedute preesistenti, che opera, in senso verticale, anche per i balconi aggettanti rispetto alle finestre sottostanti.

Il caso: sopraelevazione con balcone aggettante

L'Ordinanza accoglie il ricorso del proprietario di un appartamento ubicato al piano rialzato, che aveva citato in giudizio il proprietario esclusivo del lastrico solare sul quale lo stesso aveva edificato una **nuova costruzione in sopraelevazione con relativa realizzazione di balcone aggettante**, munito di sporti a distanza inferiore a quella legale dalla sottostante veduta del suo immobile. In dettaglio, il balcone sporgeva per 1 metro, la sua superficie di intradosso distasse 25 cm dal lato superiore della finestra di esso ricorrente e presentasse due mensole fiancheggianti distanti dai lati verticali della finestra stessa 27 e 17 cm.

Violazione della distanza dalle vedute

Il ricorrente sosteneva l'illegittimità di detta costruzione per **violazione delle distanze**, e chiedeva il conseguente ripristino dei luoghi, risarcimento dei danni e la corresponsione della dovuta indennità a seguito del maggior utilizzo delle parti comuni ai sensi dell'[art. 1127 c.c.](#) .

I giudici di merito avevano rigettato il ricorso sul presupposto che l'interessato, cui incombeva il relativo onere, **non aveva fornito la prova della comproprietà della colonna d'aria soprastante il lastrico solare**, ma la Corte di Cassazione ha ritenuto fondati i motivi del ricorso, sostenendo che al balcone determinante un incremento di superficie dell'unità immobiliare soprastante, della quale costituiva un prolungamento, andava applicata – in relazione al rispetto della distanza dalla corrispondente sottostante finestra-veduta – la **disciplina prevista dall'art. 907 c.c.**, la cui prescrizione contemplante il rispetto della **distanza minima di tre metri ha natura assoluta**, trattandosi di manufatto che, in relazione alla sua struttura e destinazione, presentava un carattere di stabilità e permanenza.

Cosa dice la giurisprudenza

La pronuncia della Corte di Cassazione si basa sulla giurisprudenza che ha ripetutamente affermato che:

- la disposizione dell'art. 907, terzo comma, c.c., secondo cui le nuove costruzioni in appoggio al muro devono rispettare la distanza di **tre metri dalla soglia delle vedute preesistenti**, deve essere intesa nel senso che tale distanza opera, **anche in senso verticale**, nei riguardi delle costruzioni sottostanti non solo le finestre ma anche i balconi con riguardo al loro piano di calpestio. Il termine "**costruzione**" non va inteso in senso restrittivo di manufatto in calce o in mattoni o in conglomerato cementizio, ma in quello di **qualsiasi opera** che, qualunque ne sia la forma e destinazione, **ostacoli l'esercizio di una veduta**;
- la distanza di tre metri dalle vedute prescritta dall'art. 907 c.c. per le nuove costruzioni, al pari di ogni altra distanza prescritta dalla legge per disciplinare i rapporti di vicinato, ha **carattere assoluto**, essendo stata predeterminata dal legislatore **in via generale ed astratta**, senza che al giudice sia consentito alcun margine di discrezionalità sia nella valutazione della esistenza della violazione della distanza, sia nella valutazione relativa alla dannosità e pericolosità della posizione della nuova costruzione rispetto alla veduta del vicino;

- costituisce **sopraelevazione**, disciplinata dall'art. 1127 c.c., non solo la realizzazione di nuove opere, consistenti in nuovi piani o nuove fabbriche, bensì anche **la trasformazione di locali preesistenti mediante l'incremento di volumi e superfici nell'area sovrastante** il fabbricato da parte del proprietario dell'ultimo piano;
- in tema di **condominio**, la proprietà della **colonna d'aria (cioè lo spazio sovrastante il lastrico solare)** non costituendo oggetto di diritti e quindi di proprietà autonoma rispetto a quella del lastrico solare, va intesa come il **diritto del proprietario di utilizzare lo spazio sovrastante** mediante la sopraelevazione; ciò, peraltro, non comporta per il proprietario che intenda sopraelevare l'esonero dall'**obbligo di corrispondere agli altri condomini l'indennità** prevista dall'art. 1127 c.c., salvo che non vi sia – circostanza rimasta esclusa nel caso in esame – accettazione dei medesimi e, perciò, conseguente rinuncia all'indennità da parte di tutti i proprietari dei piani sottostanti.

[Violazione della distanza dalle vedute e indennità di sopraelevazione](#)

In altri termini, l'**indennità di sopraelevazione** è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 c.c, non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la **trasformazione dei locali preesistenti** mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato, traendo tale indennità fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata.

In base a tali argomentazioni, il **ricorso è stato integralmente accolto**, con la conseguente cassazione dell'impugnata sentenza e il derivante rinvio della causa alla Corte di appello che dovrà uniformarsi agli enunciati principi di diritto.

[Distanze tra fabbricati: "pareti finestrate" qualificabili come vedute](#)[Balconi aggettanti e pareti finestrate, chiarimenti sulle distanze tra fabbricati](#)