

*Cass. civ., sez. II, 14 aprile 2004, n. 7044*

Le norme sulle distanze, rivolte fondamentalmente a regolare con carattere di reciprocità i rapporti fra proprietari individuali, contigue e separate, sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, ciò quando l'applicazione di queste ultime 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 sulla proprietà, i diritti o le facoltà da questa previsti siano compresi o limitati per effetto dei poteri legittimamente esercitati dal condomino secondo i parametri previsti dall' art. 1102 cod. civ. (applicabile al condominio per il richiamo di cui all'art. 1139 cod. civ.) atteso che, in considerazione del rapporto strumentale fra l'uso del bene comune e la proprietà esclusiva, non sembra ragionevole individuare, nell'utilizzazione delle parti comuni, limiti o condizioni estranei alla regolamentazione o al contemperamento degli interessi in tema di comunione.

(La Corte, ha ritenuto legittima l'esecuzione della delibera condominiale con cui alcuni condomini erano stati autorizzati a trasformare in balconi le finestre dei rispettivi appartamenti senza osservare le distanze legali rispetto ai preesistenti balconi delle proprietà sottostanti, compiuta nell'ambito delle facoltà consentite dall'art. 1102 cod. civ. nell' uso dei beni comuni, previsto che la realizzazione del balcone non aveva provocato alcuna diminuzione di luce e di aria alla veduta esercitata dal condomino sottostante).