

A.N.A.P.I.C.
CONDOMINIO : LA STORIA CONTINUA
Milano 02 luglio 2018

**IL DIRITTO DI VEDUTA
E DI PANORAMA**

Avv. Augusto Cirila
Partner LS LexJus Sinacta Milano
Avvocati e Commercialisti Associati

Il diritto di proprietà .

Il proprietario ha diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo , entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico (art. 832 c.c.)

La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge , che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti (art. 42, comma 2, Cost) .

Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o di recare molestia ad altri. (art. 833 c.c.)

Il contenuto .

Corrisponde alle possibilità di utilizzazione , effettive e concrete, inerenti ai beni che ne formano oggetto: dal diritto di proprietà vengono tutelati, in modo differente, le utilità, i profitti, le forme di godimento inerenti alla natura dei diversi beni .

Ai diversi tipi di utilizzazione, di profitto e di godimento, di cui i beni per loro natura sono capaci, corrispondono sul piano formale facoltà differenti, tutte ricomprese nella nozione generale di godimento .

Il diritto più ampio

E' un diritto pieno al punto che **non c'è nel nostro ordinamento un diritto sulle cose superiore o più ampio della proprietà: tutti gli altri diritti reali attribuiscono ai loro titolari poteri o facoltà minori** .

Tale caratteristica scompare proprio per l'incidenza sul bene di diritti reali minori (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, servitù, superficie): la pienezza del diritto lascia libero il proprietario di scegliere, tra le tante utilizzazioni possibili, quella per lui più conveniente.

La definizione del diritto di proprietà

La definizione legale dell'istituto non è più oggettiva, ma soggettiva in quanto definisce il proprietario come titolare del diritto ed individua l'ambito entro cui possono estrinsecarsi le facoltà che gli competono e specifica che esse possono venire limitate dalla legge .

Il diritto del dominus sul bene è pieno ed esclusivo, **ma non è assoluto**. Non incontra solo i **limiti negativi** all'esercizio del suo diritto (*si può fare tutto ciò che non è vietato*) , ma anche **quelli positivi** (*si può fare tutto purché si rispettino i limiti e gli obblighi previsti dalla legge*)

I limiti del diritto di proprietà

Il diritto del proprietario di utilizzare la cosa in modo pieno ed esclusivo , e quindi, ove si tratti di un fondo, di fare su di esso le opere che ritenga occorrenti per il suo miglior sfruttamento, **resta soggetto al generale principio del *neminem laedere* dettato dall'art. 2043 c.c.**

L'ordinamento vigente si limita a prevedere di volta in volta, nel codice civile e nelle leggi speciali, particolari limiti alla proprietà per garantirne la funzione sociale, **senza svuotare di ogni contenuto le pienezza ed esclusività del diritto di proprietà** .

I divieti nel diritto di proprietà

I rapporti di vicinato si sostanziano in una serie di limiti alla proprietà che si giustificano in base al principio del *neminem laedere*. In questo modo si contemperano il diritto al libero esercizio con il diritto altrui a non vedersi lesa nel godimento.

Sulla base del **principio della solidarietà**, si identifica una **triplice serie di divieti** a tutela del libero godimento del bene :

- a.** divieto di atti emulativi .
- b.** divieto di immissioni di fumo o di calore, di esalazioni, di rumori, se superano la normale tollerabilità .
- c.** distanze tra fondi limitrofi .

Il pregiudizio risarcibile

La limitazione o la compressione del diritto di proprietà che siano causate dall'altrui fatto dannoso sono suscettibili di valutazione economica non soltanto se ne determinano perdite dei frutti della cosa oppure la necessità di una spesa ripristinatoria, ma anche se limitazioni o compressioni siano sopportate dal titolare con sua personale disagio o sacrificio .

Resta a carico del proprietario l'onere probatorio, che può essere assolto anche mediante presunzioni semplici. Il giudice può dare ricorso ai parametri del c.c. "danno figurativo", come il valore locativo dell'immobile del cui godimento il proprietario è stato privato .

Il diritto di veduta

L'art. 907, primo comma, c.c. va interpretato nel senso che la distanza di tre metri dalla soglia dalla quale si esercita la veduta opera non solo nella **proiezione orizzontale**, ma anche in quella **verticale**. Ne consegue che la nuova costruzione deve essere ridotta per la parte eccedente, sia nella proiezione orizzontale che in quella verticale, il limite di tre metri dalla soglia di esercizio della veduta

Questo opera in ogni direzione, e quindi non solo in orizzontale ma anche in verticale, ed impone conseguentemente che **la nuova costruzione**, anche nel caso in cui non sia in aderenza, **non possa comunque essere posizionata ad una distanza inferiore di tre metri**, nella duplice proiezione orizzontale e verticale, dalla soglia dell'apertura dalla quale si esercita la preesistente veduta

La tutela del diritto di veduta

Il diritto di veduta appartiene al titolare di ogni singolo appartamento. Risulta legittimato ad agire solo colui che vanti un diritto che gli appartenga. In altri termini, per essere legittimati *«si possono far valere solo diritti che si affermano come propri e la cui titolarità passiva si affermi in capo a colui contro il quale si proponga la domanda»* (cass. n.1549/16).

Il citato diritto si sostanzia nella facoltà del proprietario all'*inspectio* ed alla *prospectio*, vale a dire alla possibilità di guardare e sporgersi sul fondo altrui, non solo frontalmente ma anche obliquamente e lateralmente. Il legislatore, onde evitare l' "occlusione" della veduta, prevede il divieto di costruire ad una distanza minore di tre metri

La legittimazione dell'amministratore

L'amministratore può intraprendere le azioni necessarie per la tutela delle parti comuni che si assumono lese per la violazione delle norme sulle distanze legali .

Al di fuori dell'ipotesi residuale in cui il diritto di veduta afferisca a parti condominiali (veduta in appiombo dalla finestra delle scale del condominio – Cass. n.4847/16), la tutela di tale diritto spetta ai titolari delle singole unità immobiliari, indipendentemente dalla loro destinazione.

La servitù di veduta

La servitù di veduta consiste nel diritto per il proprietario del fondo dominante di **osservare e affacciarsi** sul fondo del vicino a **distanza inferiore** di quella prescritta dagli artt. 905-907 C.C.

- **per le vedute dirette:** 1,5 metri tra il muro in cui è aperta la veduta e il fondo altrui;

- **per le vedute laterali od oblique:** 75 centimetri tra il lato della finestra o dello sporto più vicino al fondo altrui e il fondo stesso;

- **tra nuovi edifici e le vedute:** non meno di 3 metri tra il fabbricato e il muro del vicino in cui è aperta la veduta o tra il fabbricato e il lato della finestra o dello sporto altrui più vicino, salvo che i fondi confinino con la pubblica via)

Come si costituisce

- 1. per contratto**: è necessaria la **forma scritta** ai sensi dell'art. 1350 c. 4 c.c. Fondo servente in **comproprietà** e soltanto uno di essi manifesti il proprio consenso alla costituzione della servitù di veduta: **non costituita** (Cass. 2853/2016). **Si convenzionalmente dal nudo proprietario, dal superficiario e dall'enfiteuta**
- 2. per testamento**: è l'unico modo di costituzione unilaterale delle servitù volontarie. Il testatore può attribuire **al legatario il diritto di ottenere la costituzione di una servitù di veduta a carico del fondo dell'erede** ovvero **imporre all'erede o al legatario** di un fondo di costituire una servitù di veduta in favore del fondo finitimo
- 3. per pronuncia dell'autorità giudiziaria**: si tratta di una sentenza di natura costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c. (dal passaggio in giudicato

Come si costituisce

4. per usucapione: solo le servitù apparenti, caratterizzate da **opere visibili e permanenti destinate all'esercizio delle servitù**, possono essere acquistate mediante il possesso **continuato, pacifico e ininterrotto** per vent'anni. Tali opere possono essere collocate nel **fondo dominante, nel fondo servente** oppure nel **fondo di terzi** (cfr. Cass. 7817/2006)

5. per destinazione del padre di famiglia: riservato alle **servitù apparenti**. Il proprietario di un bene immobile realizza, in una porzione dello stesso, **segni visibili e opere di carattere permanente** affinché un'altra porzione vi tragga vantaggio e, successivamente, la **proprietà** delle due porzioni venga disgiunta. Le opere **preesistono** al momento il cui il fondo viene diviso fra più proprietari (cfr. Cass. 6592/2016).

Non può sussistere la servitù quando la separazione dei due fondi sia operata da chi è proprietario esclusivo di uno di essi e solo comproprietario dell'altro, mancando in tal caso il requisito dell'appartenenza di entrambi i fondi al medesimo proprietario (cfr. Cass. 2853/2016).

L'acquisto per usucapione

La norma di riferimento (art.1061 c.c.) prevede che **l'acquisto per usucapione possa aversi soltanto per le servitù apparenti, per le quali esistano opere permanenti e visibili** che consentano il loro esercizio.

Ciò che rileva ai fini dell'usucapione è la **non clandestinità del possesso, condizione questa che può verificarsi soltanto nel caso in cui la conoscibilità del peso sul fondo servente sia oggettivamente presumibile (quindi apparente) dal proprietario di questo.**

E' sufficiente che le opere destinate all'esercizio della servitù siano visibili da un altro punto di osservazione (una vicina via pubblica) rispetto al fondo servente, rilevando, quella visibilità tale da escludere la clandestinità del possesso e da far presumere la consapevolezza della situazione di obbiettivo asservimento del fondo servente a vantaggio di quello dominante.

La forma scritta

E' necessario che i relativo contratto indichi in modo preciso l'attribuzione di tale diritto , precisandone il contenuto e l'oggetto, con la necessità di tenere ben distinto e separato il carattere della panoramicità del luogo, che è un dato di fatto derivante dalla bellezza dell'ambiente che si gode da un certo posto, dal diritto di veduta , che è invece caratterizzato dalla facoltà di guardare e di affacciarsi sul fondo del vicino e che comporta, a carico di quest'ultimo, una posizione di soggezione e di tolleranza e, ancora, circa il diverso contenuto della servitù *"altius non tollendi"* rispetto alla servitù di veduta, tenuto presente che la prima non implica né presuppone in nessun modo la seconda (Cass. n.8572/06)

Come si estingue

rinuncia: la **dichiarazione scritta** da parte del titolare del diritto di servitù non necessita di forme sacramentali ed espresse (anche **implicitamente** da un atto incompatibile con la volontà di mantenere la servitù di veduta, come nel caso del contratto con cui il proprietario del fondo dominante acquisti dal proprietario del fondo servente la comproprietà di un muro, la cui costruzione, da parte di quest'ultimo, impediva l'esercizio della veduta (cfr. Cass. 1027/1976).

- **scadenza del termine**: se dal titolo risulti la data di cessazione .
- **verificarsi della condizione risolutiva**: può trattarsi anche di una condizione risolutiva **potestativa** quale la sopraelevazione dell'immobile servente, in quanto, ancorché potestativa, tale condizione non incide sul requisito della permanenza della servitù di veduta, connaturale al contenuto reale dell'asservimento dei due fondi, ma si sostanzia unicamente **in un modo convenzionale di estinzione della servitù** stessa (cfr. Cass. 6107/1981) .

Come si estingue

prescrizione: (art. 1073 c.c.): è una **servitù continua**, il termine ventennale, indipendentemente dall'effettivo esercizio della stessa servitù, non decorre fin quando permane lo stato delle opere che rendono possibile l'esercizio del diritto di guardare ed affacciarsi sul fondo servente

- **impossibilità di uso e mancanza di utilità** (art. 1074): il mancato uso deve essere protratto per vent'anni. Può darsi **cumulabilità** tra i termini stabiliti dagli artt. 1073 e 1074 c.c. *"sicché il non uso per volontaria inerzia del proprietario del fondo dominante può sommarsi, ai fini del compimento della prescrizione ventennale, con la susseguente impossibilità di uso della servitù per fatto riconducibile al proprietario del fondo servente"* (Cass. 16861/2016).

- **confusione**: quando vengono ad assommarsi in capo ad un unico soggetto la qualità di proprietario sia del fondo dominante che del fondo servente, la servitù cessa di diritto e non viene automaticamente ricostituita nel caso in cui lo stesso proprietario, subito dopo, rivenda ad altri uno dei due fondi.

La servitù di paesaggio

In assenza di previsione codicistica, la giurisprudenza, parafrasando l'art. 907 c.c, ha avuto modo in più occasioni di riconoscere **l'esistenza di una servitù di panorama**, la cui utilità è data dal poter godere della particolare amenità del paesaggio e dalla particolare visuale di cui il fondo dominante viene ad essere dotato, con l'esclusione della possibilità per il proprietario del fondo servente di alzare costruzioni o manufatti – anche se consentiti per altri versi - che pregiudichino o limitino tale panorama .

Servitus altius non tollendi

Si è in presenza di una **servitus altius non tollendi** che conferisce al suo titolare la facoltà non già di compiere attività o di porre in essere interferenze sul fondo servente, ma di vietare al proprietario di quest'ultimo un particolare e determinato uso del fondo

Questo diritto viene ricondotto nell'ambito delle norme di codice civile inerenti alle distanze, alle luci ed alle vedute (artt. 900-907 cod, civ.) .

L'utilitas della servitù

E' rappresentata dalla particolare amenità di cui il fondo dominante viene ad essere dotato per il fatto che essa attribuisce ai suoi proprietari un godimento di una particolare visuale .

E' una servitù negativa che attribuisce al suo titolare non la facoltà di compiere attività, ma di vietare al proprietario del fondo servente un particolare e determinato uso del fondo (sopraelevazione o innalzamento di alberi) .

Non necessitano di opere visibili destinate al loro esercizio : sono servitù non apparenti

Lo scopo della tutela

Il panorama costituisce un valore aggiunto ad un immobile **che ne incrementa la quotazione di mercato** e che corrisponde ad un interesse meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico, la cui lesione derivante dalla sopraelevazione o costruzione illegittima di un fabbricato determina un danno ingiusto da risarcire .

La prova va offerta in base al rapporto tra il pregio che al panorama goduto riconosce il mercato ed il deprezzamento commerciale dell'immobile susseguente al venir meno o al ridursi di tale requisito .

Le modalità di acquisto

Il diritto di veduta di panorama può essere acquistata, oltre che negoziabilmente, anche per destinazione del padre di famiglia o per usucapione, necessitando, in quest'ultimo caso, di opere visibili.

Il riconoscimento in capo al proprietario di un terrazzo del diritto di veduta panoramica, in ragione della preesistenza all'acquisto della visuale, viola il principio della tipicità dei modi d'acquisto dei diritti reali. Negata la richiesta di potatura di due alberi che, essendo cresciuti a dismisura, avevano raggiunto altezza tale da arrecare pregiudizio ai terrazzi di due condomini, limitando il loro diritto di veduta (Cass. n.2973/12)

Il danno

Poiché la veduta forma oggetto specifico della tutela giuridica assicurata dalla servitù, la sua esclusione o la limitazione viene a ledere l'oggetto della tutela e, di per sé, costituisce un danno risarcibile. Allo stesso modo, in quanto le norme sulle distanze garantiscono l'aria, la luce e la salubrità, la loro inosservanza di per sé cagiona il danno inerente alla lesione dei beni .

La risarcibilità del danno dipende dalla sua antigiuridicità, che si riconduce alla lesione di un diritto soggettivo assoluto, appunto quello della proprietà, la cui tutela si fonda sul combinato disposto delle statuizioni del codice civile e delle norme in tema di edilizia

La nuova costruzione legittima

Il panorama che accresce il valore dell'immobile può essere diminuito o escluso da una nuova costruzione legittimamente edificata .

Il pregiudizio subito dal proprietario non si qualifica come danno ingiusto e risarcibile ex art. 2043 c.c. in quanto l'opera fa seguito all'esercizio di un diritto

Colui che edifica nei modi consentiti dalla legge è immune da responsabilità nei confronti dei vicini, ancorchè abbia arrecato danno privando gli immobili del panorama (*qui iure suo utitur neminem laedit*)

La veduta del panorama non è marginale

La posizione soggettiva di cui si deve avere riguardo non è quello del proprietario rispetto allo spazio aereo che circonda la propria abitazione, ma quello che deriva dal rapporto tra lo stesso e l'immobile di sua proprietà .

Per effetto della legittima costruzione di un'opera il proprietario può essere privato di utilità che, lungi dall'essere marginali, ineriscono giuridicamente al contenuto intrinseco della sua proprietà, quali la luminosità, la panoramicità e, in genere, la godibilità dell'immobile, con diminuzione della capacità abitativa, che si traduce in una riduzione del potenziale valore commerciale del bene (Cass. 13368/17)

La lesione del diritto soggettivo

La concezione secondo cui le norme urbanistiche danno luogo ad una situazione di interesse legittimo e che la lesione di questo non origina il diritto al risarcimento del danno risulta superata dall'art. 872, c.2, c.c. da cui scaturisce un diritto soggettivo perfetto .

La doppia tutela (amministrativa e civile) non ha senso se non si riconosce la doppia valenza della disciplina urbanistica che, nel perseguire gli scopi di carattere pubblicistico, ad un tempo svolge la funzione di conformare la proprietà privata a tutela dei singoli



La violazione delle norme di edilizia art. 872 c.c.

Nel caso di diminuzione o di esclusione del panorama goduto da un appartamento e tutelato dalle norme urbanistiche, le quali prescrivono determinati standard edilizi, a norma dell'art. 872, c.2, c.c. il pregiudizio arrecato costituisce danno ingiusto e, come tale risarcibile .

Il proprietario deve fornire la prova del danno, consistente nel pregio riconosciuto dal mercato al panorama goduto da un appartamento e quindi al deprezzamento commerciale dell'immobile seguente al venir meno della panoramicità, accertabile con l'ausilio di specifiche cognizioni tecniche .

Gli atti emulativi – art. 833 c.c.

Gli atti emulativo possono consistere solo in comportamenti positivi e non omissivi. L'art. 833 c.c. si riferisce ad “atti”, termine che estrinseca una condotta di agire .

C'è incompatibilità tra un comportamento omissivo e la nozione di atto emulativo. Una condotta omissiva non può essere ispirata solo ed esclusivamente dall'animus nocendi, posto che essa rappresenterebbe comunque - consistendo nel non compiere un'attività onerosa - una qualche utilità per il soggetto che decida di compiere tale scelta

Gli atti emulativi – art. 833 c.c.

L'atto emulativo non può consistere in un'astensione dal tenere un qualche comportamento talchè o esiste un obbligo di fare – ed allora il comportamento violatore dell'obbligo troverà sanzione in apposita norma – oppure una condotta negativa non è idonea ad integrare la nozione di atto emulativo, non essendo ravvisabile in essa, come esige l'art. 833 c.c., il solo scopo di nuocere o di recare ad altro molestia .

Non costituisce abuso del diritto vietato dall'art. 833 c.c, la sopraelevazione di un terrapieno in un terreno che determini pregiudizio per il confinante, non sussistendo divieto nel nostro ordinamento di sopraelevare un fondo (cass. n.6823/13)

AVV. AUGUSTO CIRLA

Partner LS LexJus Sinacta

Avvocati e Commercialisti

Milano, Via Larga n.15

Tel. 02 583401

a.cirla@lslex.com