



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Quando il confinante ha il diritto di veduta sul mio fondo?

Autore: Consulenze | 13/07/2019



Abito in una villetta con giardino confinante con altra villetta con giardino di proprietà del mio vicino. Le due proprietà sono divise da un muretto di confine di cemento con installata sopra una rete di recinzione in metallo agganciata a dei paletti in metallo annegati nel muretto. Vorrei elevare l'altezza della rete di confine fino ad ottenere una altezza complessiva entro i limiti stabiliti dal Codice. Vorrei sapere se il vicino, opponendomi il diritto di veduta, possa ostacolare il mio progetto e possa chiederne la rimozione.

Un diritto di veduta a vantaggio di un fondo (anche urbano) e a carico di quello confinante può esistere solo se il diritto è stato regolarmente acquistato.

In questo senso, infatti, dispone l'articolo 907 del Codice civile.

E i modi attraverso i quali il diritto (o servitù) di veduta può essere acquistato sono i seguenti:

- per contratto, avente necessariamente forma scritta, sottoscritto dai proprietari del fondo dominante (che gode del diritto di veduta) e di quello servente (che lo subisce);
- per testamento (chi scrive il testamento può, ad esempio, imporre all'erede designato di costituire una servitù di veduta a favore del fondo confinante);
- per sentenza che sia diventata definitiva (cioè sia passata in giudicato e non sia più impugnabile);
- per usucapione a condizione che l'esercizio della veduta si sia protratto per almeno veti anni in modo pacifico, continuato e senza interruzioni e si sia realizzato attraverso delle opere visibili e permanenti (che possono essere collocate nel fondo dominante o in quello servente o in quello di terzi);
- per destinazione del padre di famiglia (questa possibilità di acquisto del diritto di veduta esiste quando nel fondo, in origine appartenente ad un unico proprietario, vengono realizzate opere visibili e permanenti che pongano una porzione del fondo in posizione di vantaggio rispetto ad un'altra porzione e, successivamente, una delle due porzioni venga ceduta ad altro proprietario o entrambe vengano cedute a proprietari diversi).

Pertanto, se il proprietario confinante non ha acquistato a vantaggio del proprio fondo un diritto o servitù di veduta in nessuno dei modi appena illustrati, allora non potrà in alcuna maniera pretendere di avere un diritto di veduta a favore del suo fondo e nemmeno potrà pretendere alcuna rimozione.

Occorre anche aggiungere, per completezza, che in casi simili al Suo la Corte di Cassazione ha stabilito che:

- il diritto o la servitù di veduta non si può esercitare attraverso un muro divisorio posto sul confine in quanto i muri divisorii hanno solo la funzione di demarcare il confine e proteggere il fondo e perché, anche se consentissero l'osservazione nel fondo confinante, non sono idonei ad

assoggettare solamente un fondo rispetto all'altro perché essi attribuiscono una reciproca possibilità di affaccio da entrambi i fondi (Cassazione, sentenza n. 6.927 del 2015);

- per le stesse ragioni anche un'inferriata posta a separazione tra due fondi (anche urbani) non è idonea a consentire l'esercizio di una servitù di veduta tra di essi (Cassazione, sentenza n. 10.181 del 2014).

Articolo tratto da una consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte**