



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Nuova finestra aperta dal vicino di casa sul nostro tetto: che fare

Autore: Consulenze | 20/07/2019



Mia madre è proprietaria di uno stabile in centro storico. Il mio vicino che non conosco in quanto la casa è abitata solo d'estate ha la sua casa in aderenza alla nostra lateralmente. Circa dieci anni fa aprì una finestrella sopra il tetto della nostra casa munita di inferriata senza chiedere nulla a noi allo scopo di dare luce e aria ad una stanza della sua abitazione. Se un domani dovessimo alzare il tetto o costruire, questa finestra munita di inferriata può darci problemi? C'è rischio di usucapione di qualche diritto? Oppure avendo inferriata è come se ci

fosse muro? Nell'eventualità cosa si può fare per interrompere tali diritti se eventualmente esistenti? È considerata inoltre luce o veduta? All'interno della sua abitazione anche se non ne sono sicuro l'altezza da terra della finestra è di circa 2 metri.

Dalla foto allegata al quesito dal lettore emerge che l'**apertura** è qualificabile come **luce** e non come veduta: quest'ultima presuppone, infatti, la possibilità di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente sulla proprietà del vicino.

Nel caso di specie, invece, l'apertura non consente l'**affaccio** vero e proprio (in sporgenza) sulla proprietà del **vicino**, ma permette il passaggio di luce e aria. L'art. 901 cod. civ. prescrive i requisiti che le luci devono avere per potersi considerare regolari. In particolare esse devono:

- 1) essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati;
- 2) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di due metri se sono ai piani superiori;
- 3) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.

A prescindere dalla regolarità o meno della luce, il lettore può tranquillamente costruire in aderenza al **muro** del vicino chiudendo la luce, in quanto ciò è espressamente previsto dalla legge. Difatti, ai sensi dell'art. 904 cod. civ.: *“La presenza di luci in un muro non impedisce al vicino di acquistare la comunione del muro medesimo né di costruire in aderenza”*.

Se un domani il lettore vuole alzare il **tetto** o costruire in altezza, può farlo anche a costo di chiudere la luce del vicino, ma dovrebbe costruire il muro in aderenza. La norma citata consente infatti di chiudere la luce aperta dal vicino se acquista la comunione del muro ovvero costruisce in aderenza, esercitando, pertanto, le facoltà rispettivamente previste dagli art. 874 e 877 cod. civ. Nell'ipotesi in cui il

muro sia stato reso comune, la chiusura della luce è consentita a condizioni che la costruzione, consistente in un edificio, avvenga in appoggio.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Maria Monteleone***