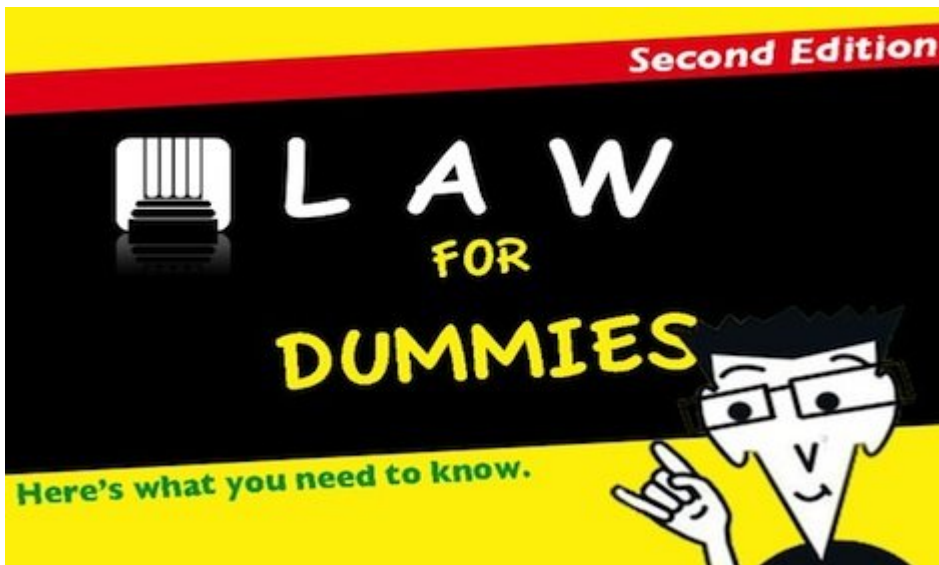


Servitù di passaggio e di veduta: ecco cosa il vicino non può fare



Il diritto di servitù di passaggio o di veduta non può essere ostacolato dalle opere del fondo vicino: ecco alcuni casi di attività vietate.

Il proprietario del fondo gravato da una servitù non può compiere atti che **ostacolino** il diritto del vicino o che lo rendano comunque più **scomodo**. Per comprendere il senso di tale divieto è utile capire cosa si intende per servitù e definirla in base al tipo utilità che ne trae il soggetto avvantaggiato ((servitù di passaggio, di veduta ecc.).

La **servitù di passaggio** è un diritto che permette di transitare nella **proprietà del vicino** per godere e utilizzare al meglio il **proprio fondo**. Essa consiste, ad esempio, in un passaggio obbligato (una strada o un cancello) sul terreno confinante necessario al fine di recarsi sul proprio fondo, il quale non ha nessun accesso dalla via pubblica.

Si parla di **fondo servente** (fondo del vicino) con riferimento al terreno che permette il passaggio per recarsi sul proprio fondo (detto **fondo dominante**).

La **servitù di veduta** è, invece, il diritto del proprietario del fondo dominante di affacciarsi e godere della vista o comunque, nel caso di edifici confinanti, di affacciarsi sul fondo del vicino senza incontrare degli ostacoli (per esempio muri o altre costruzioni).

Esistono anche altri tipi di servitù: per esempio **servitù di acquedotto o di scarico di acque sovrabbondanti**, **servitù di stillicidio** che consente di far ricadere l'acqua piovana sul fondo vicino.

Il proprietario del fondo servente ha l'obbligo di attuare il diritto del proprietario del fondo dominante e non può costruire nuove opere o modificare quelle esistenti o, ancora, porre in essere altri atti che in qualche modo **diminuiscono, ostacolano** o **rendono più gravoso** il diritto stesso, sia esso di passaggio, di veduta, di stillicidio ecc.

Vediamo alcuni **esempi** di attività che, secondo la giurisprudenza, sono vietate al proprietario del fondo servente.

Nel caso di **servitù di passaggio** il proprietario del **fondo servente** non può:

- **chiudere il suo fondo** se dalla chiusura derivino restrizioni per l'esercizio della servitù in capo al proprietario del fondo dominante **[1]**;
- **realizzare una recinzione** o altra opera che **restringe** notevolmente il passaggio (per esempio non consentendo l'agevole transito delle auto nel fondo dominante) **[2]**;
- realizzare un cancello o una sbarra **senza dare le chiavi** al vicino, impedendogli così il transito **[3]**.

Nel caso di **servitù di veduta** il proprietario del **fondo servente** non può:

- realizzare un **parapetto** che impedisca al proprietario confinante l'esercizio delle facoltà di affaccio e veduta **[4]**;

- **innalzare un fabbricato** se ciò comporta una restrizione della servitù di veduta fino ad allora esercitata sul fabbricato oggetto di sopraelevazione **[5]**;

- sostituire una parziale **tettoia** con una più ampia **soletta di cemento** che preclude ogni affaccio su un cortile, impedendo così, di fatto, al titolare l'esercizio di una preesistente servitù di veduta sul detto cortile **[6]**;

- apporre una **ringhiera** su di un muro divisorio, che funga da parapetto, rendendo così più difficile l'esercizio della servitù di veduta che precedentemente veniva esercitata affacciandosi dal muro **[7]**.

Il proprietario del fondo servente può invece compiere tutte quelle attività che non influiscono negativamente sul diritto esercitato dal proprietario del fondo dominante (per esempio realizzazione di un muro che non ostacola la veduta oppure apposizione di un cancello di cui il proprietario del fondo vicino ha le chiavi).