

Vedute: definizione, caratteri e tutela

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

A norma dell'**articolo 900 del codice civile**, la **veduta** è un'apertura sul fondo del proprietario confinante che consente di affacciarsi e guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

A volte il vicino ostacola, il diritto di affacciarsi dal balcone innalzando un muro.

Il **diritto di veduta**, vale a dire di guardare sul fondo vicino, per potere essere tutelato con successo deve essere stato acquistato o per contratto scritto, con il consenso dei comproprietari del fondo confinante sul quale sarà esercitata la veduta, se questo fondo sia di proprietà di più persone, per testamento.

Chi scrive il testamento può attribuire a un soggetto il diritto di ottenere la costituzione di una servitù di veduta a carico del fondo dell'erede o di altro soggetto, per sentenza.

Per usucapione, quando a seguito del possesso pacifico, continuato e ininterrotto per almeno venti anni di una situazione di fatto che corrisponde all'esercizio di un diritto di veduta.

Dovranno esistere **opere visibili e permanenti dirette** all'esercizio del diritto di veduta e che ci siano parapetti, sporti, balconi e simili dai quali venga esercitata la veduta in modo stabile e visibile.

Per destinazione del padre di famiglia

L'unico proprietario di un fondo deve realizzare su di esso lavori permanenti e visibili che rendano una porzione del fondo soggetta alla veduta di un'altra porzione e, poi, che venda a un altro proprietario una delle due porzioni.

La caratteristica della veduta è che si ha una visuale agevole e globale, senza l'utilizzo di mezzi artificiali, sul fondo confinante.

Si può avere una veduta, riconosciuta e tutelata dalla legge, se essa consente non solo di vedere e guardare frontalmente il fondo vicino, ma anche di guardarlo in modo completo, cioè anche obliquamente e lateralmente (art. **907 c.c.**).

Non è necessario che attraverso la veduta ci si debba anche affacciare sulla proprietà confinante, a condizione che attraverso di essa si possa camminare.

Possono essere considerate come vedute: le finestre, i balconi, le terrazze, i lastrici solari e simili.

In questo senso una porta finestra che non consenta una visuale anche laterale e obliqua sul fondo vicino non si può considerare una veduta e, perciò, la visione del fondo vicino che si avrà da essa non potrà essere tutelata con la rimozione della costruzione che ostacoli la visione che da essa si può avere.

Se, dunque, un vicino innalza un muro può togliermi la veduta?

Se, in altre parole, il confinante esegua opere tali da ostacolare il diritto di veduta legalmente acquistato. La legge, in casi simili, dispone nel senso che il proprietario del fondo confinante non può fabbricare a distanza minore di **tre metri** in modo da ostacolare la veduta diretta, ma anche quelle oblique.

Esiste una vera e propria **zona di rispetto** che si estende per tre metri sia in senso orizzontale (calcolata dalla parte più esterna della veduta, sia in senso verticale (a partire dal piano corrispondente alla soglia della veduta), ogni costruzione che sia costruita in questa zona è per legge illegale.

Ogni costruzione (ad esempio muri o anche parapetti e simili) che, quindi, sia costruita dal confinante senza il rispetto della fascia di rispetto di tre metri, non sarà conforme alla legge e la tutela incisiva che la legge riconosce consiste nel diritto a chiederne ed ottenerne la rimozione.

Il divieto di fabbricare a meno di tre metri dalle vedute è stabilito per assicurare al titolare del diritto di veduta l'aria e la luce sufficienti per poter agevolmente guardare direttamente e obliquamente sul fondo vicino

La rimozione dell'opera realizzata dal vicino a meno di tre metri dalla veduta andrà ordinata dal giudice: in ogni caso e, cioè, a indipendentemente da ogni concreta valutazione se la stessa opera sia o meno idonea a ostacolare o impedire la veduta, a meno che non sia un manufatto precario come può essere una recinzione in telo o una rete plastificata.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/vedute-definizione-caratteri-tutela/>