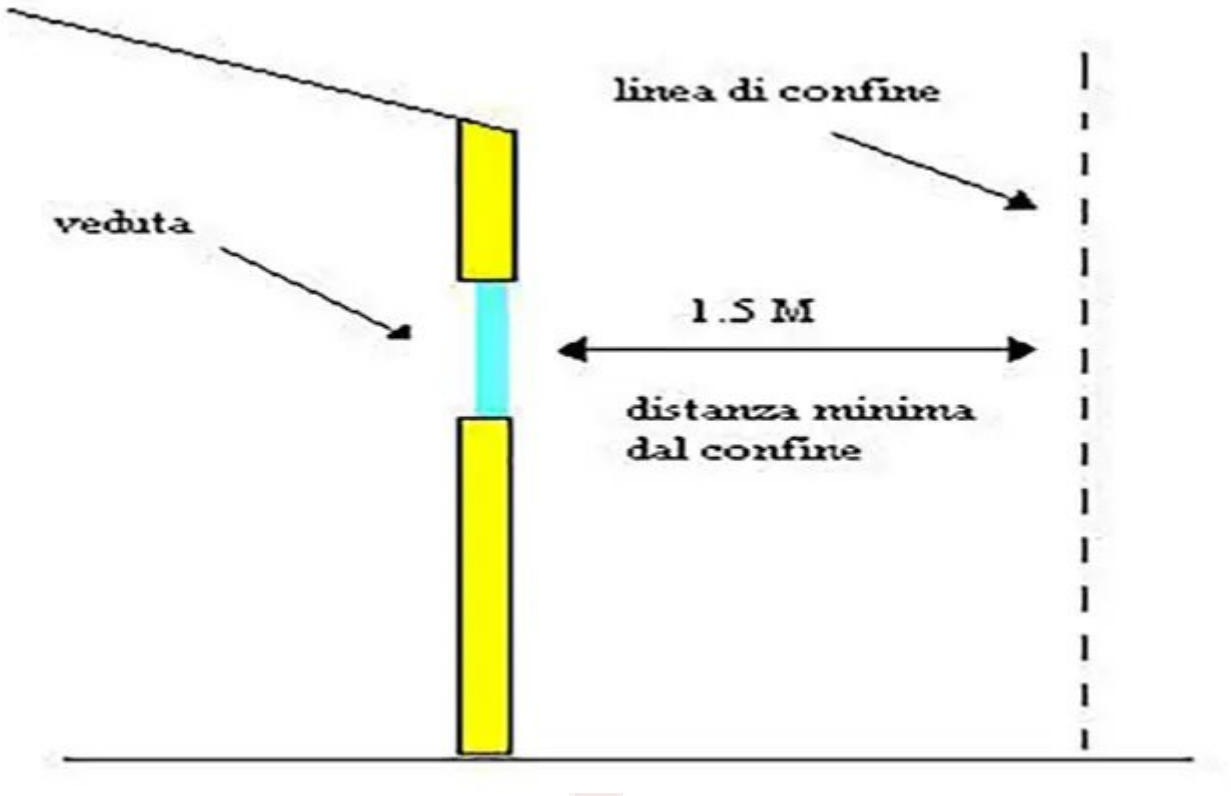
Luci e vedute: è necessaria la coesistenza di inspectio e prospectio

Data: 11 febbraio 2020 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 02 NOVEMBRE –Affinché sussista una veduta, secondo l'art. 900 c.c., è necessaria la coesistenza dei due requisiti dell'inspectio, cioè la possibilità di godere di una completa visuale frontale sul fondo del vicino e della prospectio, ovvero la possibilità di affacciarsi e guardare il detto fondo anche lateralmente ed obliquamente. La contemporanea sussistenza dei suindicati requisiti, oltre ad essere l'elemento caratterizzante della veduta, si traduce, sul piano pratico, nella possibilità, per una persona di media altezza, di avere una visuale agevole, cioè esercitabile in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza e senza l'utilizzo di mezzi artificiali. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 23952/2020 , depositata il 29 ottobre.

Il caso.I comproprietari di un appartamento agivano nei confronti della proprietaria dell'immobile confinante, che, nel corso di lavori di ristrutturazione edilizia, aveva abusivamente mutato la fisionomia di una finestra, da mera luce in veduta. Gli attori chiedevano, quindi, che la convenuta fosse condannata ad operare il ripristino della finestra al suo preesistente stato di luce. Il Giudice di primo grado accoglieva la domanda attorea e, conseguentemente, condannava la convenuta.

Avverso tale sentenza la convenuta soccombente interponeva appello. La sentenza di primo grado veniva completamente riformata sul presupposto che l'elemento distintivo fra la veduta e la semplice luce sarebbe la possibilità di avere, attraverso l'apertura, una visuale agevole sul fondo del vicino, mentre la possibilità di affacciarsi non sarebbe, invece, un elemento determinante, ai fini della detta

distinzione.

Avverso tale pronuncia gli appellati proponevano ricorso per cassazione. In particolare lamentavano la violazione dell'art. 900 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, e censuravano la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte d'Appello aveva ritenuto che l'elemento che caratterizzava la veduta rispetto alla luce era la possibilità di avere, attraverso di essa, una visuale agevole, cioè senza l'utilizzo di mezzi artificiali, sul fondo del vicino, mentre la possibilità di affacciarsi era prevista dall'art. 900 c.c. in aggiunta a quella di guardare, sicché, in date condizioni, la mancanza di quest'ultimo requisito non escludeva la configurabilità della veduta quando, attraverso l'apertura, fosse comunque possibile la completa visuale sul fondo del vicino mediante la semplice inspectio, e che, in forza di tale principio, l'apertura in questione, poiché consentiva dal fondo dominate cui ineriva un'ampia visione del fondo servente sul quale si affacciava, doveva essere configurata come una veduta e non come una mera luce. Secondo i ricorrenti, la Corte d'Appello così facendo aveva violato, però, il principio per cui la sussistenza della veduta richiede non soltanto la inspectio ma anche la prospectio, e cioè l'affaccio, che consisteva nella agevole possibilità, in condizioni di sicurezza, di sporgere il capo oltre l'apertura e di guardare non solo di fronte ma anche obliquamente e lateralmente nel fondo del vicino. Secondo gli Ermellini, il Supremo Collegio aveva ripetutamente affermato il principio per cui, "affinché sussista una veduta, a norma dell'art. 900 c.c., è necessario, oltre al requisito della inspectio, anche quello della prospectio sul fondo del vicino, dovendo detta apertura non soltanto consentire di vedere e guardare frontalmente ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte ma anche obliquamente e lateralmente, così assoggettando il fondo alieno ad una visione mobile e globale (Cass. n. 8009 del 2012; conf., Cass. SU 10615 del 1996; Cass. n. 15371 del 2000; Cass. n. 480 del 2002; Cass. n. 22844 del 2006). L'elemento caratterizzante la veduta, infatti, è la possibilità di avere, attraverso di essa, una visuale agevole, cioè senza l'utilizzo di mezzi artificiali e affinché ciò avvenga, a norma dell'art. 900 c.c., è necessario, oltre al requisito della inspectio, anche quello della prospectio nel fondo del vicino, dovendo detta apertura non solo consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, in modo che il fondo alieno risulti soggetto, senza ricorrere all'impiego di mezzi artificiali, ad una visione mobile e globale (Cass. n. 11319 del 2018, in motiv.; Cass. n. 346 del 2017, la quale, proprio in forza di tale principio, ha escluso che possa avere carattere di veduta un'apertura munita di una struttura metallica, incorporata nel muro di confine)".

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso e cassava, con rinvio, la sentenza impugnata per un nuovo esame.

***Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/luci-e-vedute-e-necessaria-la-coesistenza-di-inspectio-e-prospectio/124039