

Con ordinanza n. 25864 del 23 settembre 2021, la sezione seconda civile, della Corte di Cassazione ha tracciato le differenze strutturali esistenti tra vedute e luci.

In particolare, ha chiarito che, perché si possa parlare di veduta – che consente, quindi, la possibilità di affacciarsi per esercitare la visione dritta, obliqua e laterale – occorre che sussistano, al tempo stesso, ambedue i requisiti della possibilità di *inspicere* e di *prospicere* sul fondo altrui.

Diversi sono i riferimenti normativi, rispettivamente delle vedute, regolate dall'art. 905 c.c., e delle luci, in relazione alle quali gli artt. 901 e 902 c.c. regolano, appunto, il diritto di praticare aperture in direzione del fondo vicino al solo scopo di attingere luce ed aria.

Allo stesso modo, diversi sono i rimedi previsti per la violazione dei due diritti, di veduta e di luce, poiché l'inosservanza delle distanze dettate dall'art. 905 c.c. può essere eliminata soltanto dall'arretramento o dalla chiusura della veduta, salvo che essa non costituisca il contenuto di uno specifico diritto di servitù, mentre le prescrizioni sulle luci possono farsi rispettare attraverso la semplice regolarizzazione delle aperture create in violazione delle prescrizioni in tema di altezza e sicurezza poste dalla legge (Cass. civ., sez. II, 2 febbraio 2009, n. 2558; Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 2013, n. 512).

La diversità dei rimedi previsti dall'ordinamento si fonda sulla differenza dei presupposti della ratio e del contenuto della disciplina di cui all'art. 905 c.c., in tema di distanze per l'apertura di vedute, rispetto a quelli della disciplina contemplata dagli artt. 901 e 902 c.c., con riguardo alle luci.

La prima disposizione, infatti, mira a tutelare il proprietario dall'indiscrezione del vicino, impedendo a quest'ultimo di creare aperture a distanza inferiore a quella di un metro e mezzo.

La normativa in tema di luci, invece, tende a regolare il diritto del proprietario di effettuare sul proprio fabbricato aperture verso il fondo del vicino allo scopo di attingere luce ed aria, senza affacciarsi su quello, stabilendo i requisiti di altezza e di sicurezza (collocazione di inferriate e grate fisse) alla cui sussistenza è condizionata la correlata limitazione del diritto del vicino.

Alla luce delle esposte considerazioni, che evidenziano la diversità strutturale esistente tra veduta e luce, tanto per quel che attiene alla natura e al contenuto del diritto, quanto sotto il profilo dell'utilità che esso tende a conseguire, quanto – infine – con riferimento alla tutela accordata dall'ordinamento, i giudici di legittimità hanno dato continuità al principio secondo cui *"in tema di aperture sul fondo del vicino, la natura di veduta o luce (regolare o irregolare) deve essere accertata dal giudice di merito alla stregua delle caratteristiche oggettive dell'apertura stessa, rimanendo a tal fine irrilevante l'intenzione del suo autore o la finalità dal medesimo perseguita; tuttavia, un'apertura munita di inferriata, tale da non consentire la prospectio nel fondo vicino, può configurarsi solo come luce, anche se consenta di guardare con una manovra di per sé poco agevole per una persona di normale conformazione; rispetto a tale genere di apertura, il vicino non ha diritto a chiedere la chiusura, bensì solo la regolarizzazione"* (Cass. civ., sez. II, 5 gennaio 2011, n. 233).

È stato così ribadito che la veduta si distingue dalla luce giacché implica, in aggiunta alla *inspectio*, la *prospectio*, ossia la possibilità di affacciarsi e guardare frontalmente, obliquamente o lateralmente nel fondo del vicino, sicché un'apertura munita di inferriata (nella specie, realizzata a filo con il muro perimetrale dell'edificio) che impedisca l'esercizio di tale visione mobile e globale sul fondo alieno va qualificata luce (Cass. civ., sez. II, 29 febbraio 2016, n. 3924).

Riferimenti Normativi:



Le differenze tra vedute e luci

Diritto civile Proprietà e diritti reali

Giovanna Spirito

23 | 09 | 2021

- art. 901 c.c.
- art. 902 c.c.
- art. 905 c.c.