

**USUCAPIONE DELLA SERVITÙ DI VEDUTA: È SUFFICIENTE  
CHE L'OPERA DALLA QUALE SI "GUARDA" SIA  
OGGETTIVAMENTE VISIBILE.**

**Giovanni Bruni**  
*Avvocato*

**Cassazione Civile, Sezione III, 17 novembre 2014 n. 24401** Pres. Piccialli,  
Rel. Manna

Con la pronuncia n. 24401 del 17 novembre 2014, la seconda Sezione della Corte di Cassazione interviene in tema di acquisto per usucapione di una servitù di veduta. Secondo l'orientamento espresso, le opere permanenti destinate al relativo esercizio devono essere, ai sensi dell'art. 1601, c. 1, c.c., visibili in maniera tale da escludere la clandestinità del possesso e da far presumere che il proprietario del fondo servente abbia contezza della situazione di obiettivo asservimento della sua proprietà, per il vantaggio del fondo dominante. La Corte ha altresì precisato che il requisito di visibilità può far capo ad un punto d'osservazione non necessariamente coincidente col fondo servente, purché il proprietario di questo possa accedervi liberamente, come nel caso in cui le opere siano visibili da una vicina via pubblica.

La pronuncia in esame merita di essere segnalata per la sua portata chiarificatrice rispetto alla corrente giurisprudenziale creatasi in materia di usucapione del diritto di servitù.

Il legislatore, nel disciplinare le modalità di la costituzione delle servitù, ha posto come presupposto imprescindibile il criterio discretivo tra servitù apparenti e non apparenti, stabilendo che solo le prime sono suscettibili di essere acquistate per usucapione (o per destinazione del padre di famiglia). Il concetto di apparenza, definito come la presenza di opere che siano visibili, permanenti e destinate all'esercizio delle servitù, risponde alla necessità di escludere che possano considerarsi servitù quelle facoltà esercitate clandestinamente o per mera tolleranza e dunque in violazione delle regole dell'acquisto *ad usucapionem*.

Essendo infatti possibile acquistare il diritto di servitù tramite situazioni di fatto derivanti dal mero possesso, è necessario che l'esistenza di tali servitù sia resa chiara e certa al proprietario del fondo servente per mezzo di opere

visibili e permanenti, impiegate in modo univoco al loro esercizio<sup>1</sup>. Per quanto riguarda in particolare la servitù di veduta e prospetto essa è configurabile ogniqualvolta sussistano opere che, per ubicazione e struttura, risultino destinate in modo permanente a rendere possibile l'affaccio sul fondo del vicino e ciò in maniera tale da consentire a chi le utilizza quell'*inspicere e prospicere in alienum* tale da limitare la riservatezza del fondo vicino.

Il caso di specie, che ha richiesto l'intervento della Suprema Corte, ha origine dalla pronuncia del giudice di prime cure lucchese secondo il quale la richiesta di parte attrice, volta all'accertamento dell'acquisto per usucapione di una servitù di veduta sull'immobile adiacente la sua proprietà, doveva essere respinta per l'assenza di prova che le opere strumentali all'esercizio della suddetta servitù fossero state visibili dalla proprietà del fondo servente. Deve osservarsi come il Tribunale adito non abbia fatto null'altro che conformarsi al consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità secondo il quale può dirsi apparente, e dunque suscettibile di acquisto per usucapione, solamente quella servitù al cui esercizio risultino destinate opere permanenti che possano essere percepite come tali "dal fondo servente"<sup>2</sup>.

La Corte d'Appello di Firenze, solo apparentemente in disaccordo con il predetto orientamento, ribaltava la pronuncia di primo grado affermando che la visibilità delle opere dalle quali l'attore pretendeva aver esercitato, negli anni, la servitù di veduta doveva ritenersi implicitamente provata dalla circostanza che dette opere (in particolare una finestra e due parapetti) erano ben visibili da chiunque percorresse la pubblica via sottostante i due edifici de quo e, dunque, anche dal proprietario dell'immobile del fondo servente.

Per la cassazione di tale pronuncia il convenuto sconfitto ricorreva alla Suprema Corte denunciando l'illogicità della motivazione del giudice d'appello fiorentino per avere lo stesso considerato come visibile da una imprecisata via pubblica (nella specie un lungomare) la finestra sita nell'immobile del fondo dominante, senza considerare la visibilità della stessa dalla prospettiva del fondo servente, unico punto di osservazione (secondo il ricorrente) dal quale poteva essere correttamente valutata la strumentalità dell'opera rispetto all'utilità ricevuta dal fondo dominante.

Le considerazioni di parte ricorrente hanno costretto i giudici della Cassazione a rivedere il proprio orientamento in materia. E ciò per la necessità

---

<sup>1</sup> In dottrina si vedano tra gli altri, TAMBURRINO - GRATTAGLIANO, *Le servitù*, in *Giur. sist.*, diretto da Bigiavi, Torino, 2003, 172; COMPORATI, *Le servitù prediali*, in *Tratt. Rescigno*, 8, *Proprietà*, II, Torino, 2002, 205.

<sup>2</sup> Cass. 26 novembre 2004, n. 22290, in *Foro it.*, 2005, I, 2086; Id., 16 gennaio 1998, n. 321 in *Corr. Giur.*, 1998, 1056 con nota di Cesare; Id., 21 luglio 1989, n. 4472 in *Giur. it.*, 1990, I, 1, 57.

di precisare la nozione del concetto di apparenza così da evitare che una lettura troppo rigorosa dei principi di diritto precedentemente enunciati in tema di usucapione di servitù prediali potesse condurre a decisioni inique rispetto a quanto previsto dal legislatore.

È proprio nella ratio che ha ispirato il legislatore che gli ermellini incardinano il ragionamento culminante nel principio di diritto sopraenunciato. Nell'affermare che sono apparenti solo quelle opere permanenti che siano visibili dal fondo servente (si dice) la giurisprudenza di legittimità non ha mai inteso limitare il concetto di apparenza alle sole opere che fossero osservabili solo da chi si trovasse nel fondo servente. Tale assunto, seppur più volte ribadito, è stato negli anni utilizzato al solo fine di esemplificare il principio per il quale una servitù può definirsi apparente ogniqualvolta il proprietario del fondo servente abbia piena coscienza del peso che grava sulla sua proprietà, conoscenza che sarà certamente presunta quando le opere strumentali all'esercizio della servitù possano essere osservate dal fondo di quest'ultimo. Ciò trova pacifico riscontro dalla lettura di quelle pronunce<sup>3</sup> nelle quali si riconoscono come apparenti non solo quelle opere che si trovano sul fondo dominante ma anche quelle collocate sul fondo servente oppure sul fondo di proprietà di terzi (si pensi al caso della servitù di passaggio esercitata attraverso un portone che si trova all'interno del fondo ritenuto servente).

Dunque è irrilevante la collocazione geografica dell'opera rispetto al fondo servente posto che ciò che la norma mira a garantire è che il proprietario di detto fondo sia messo in condizione di ben conoscere il peso che grava sul suo diritto, e ciò al fine di poter verificare se ai fini dell'usucapione il possesso sia stato correttamente esercitato e non sia da ritenersi clandestino<sup>4</sup>.

L'argomentazione appena enunciata trova poi benevolo riscontro anche nella disposizione di cui all'art. 905, c. 1, c.c.; tale norma (argomenta la Corte), nel prevedere il divieto dell'apertura di vedute sul fondo e sul tetto del vicino riconosce implicitamente come anche il fatto di affacciarsi sul tetto del vicino, costituendo comunque un peso sull'altrui proprietà, debba essere assistito da un corrispondente diritto di servitù<sup>5</sup>.

In tale ipotesi è evidente l'impossibilità di definire le specifiche porzioni sensibili all'*inspicere e prospicere in alienum* del proprietario del fondo dominante, con la conseguenza che il peso della veduta deve ritenersi gravante

---

<sup>3</sup> Cass. 4 aprile 2006, n. 7817 in *Mass. Giust. Civ.*, 2006, 4; Id., 14 gennaio 1997, n. 6357 in *Mass. Giust. civ.*, 1997, 48; Id., 17 dicembre 1996, n. 11254 in *Giur. it.* 1997, I, 1, 1614; Id., 18 dicembre 1991, n. 11020, in *Riv. Giur. edilizia*, 1992, I, 319

<sup>4</sup> Cass. 17 febbraio 2004, n. 2994, in *Dir. e giust.*, 2004, 13, 40

<sup>5</sup> Cass. 7 febbraio 1987, n. 1256, in *Mass. Giust. civ.*, 1987, fasc. 2

su tutto l'immobile indistintamente<sup>6</sup>. Pertanto in simili casi non occorrerà verificare se tale peso sia più o meno avvertibile da quelle zone del fondo servente maggiormente sensibili alla limitazione della riservatezza ma sarà sufficiente che esso sia oggettivamente percepibile dal proprietario del fondo servente, indipendentemente dal suo punto di osservazione.

A ciò si aggiunga come la giurisprudenza di legittimità, in materia di servitù di veduta, ha altresì affermato che le finestre che dal muro perimetrale di confine si aprono verso il fondo vicino debbano considerarsi obiettivamente visibili ogni qual volta si ravvisi una situazione di fatto tale che il proprietario del fondo servente sia stato comunque in condizione di vederle, tenendo conto di tutti i possibili punti di osservazione<sup>7</sup>.

Dall'analisi ragionata delle pronunce giurisprudenziali in materia, dunque, emerge con chiarezza come la ratio alla base della regola sancita all'art. 1061, c. 1, c.c. sia quella di subordinare l'acquisto per usucapione di una servitù alla circostanza che chi l'abbia subita nel corso del tempo fosse ben conscio del peso che gravava sulla sua proprietà, senza che rilevino le specifiche modalità attraverso le quali detta coscienza si sia formata. Una diversa interpretazione della norma finirebbe per snaturarne la logica ispiratrice. Se infatti si concedesse al proprietario del fondo servente la possibilità di subordinare l'esercizio di qualsivoglia servitù alla circostanza che le opere destinate all'esercizio della stessa siano visibili dalla sola prospettiva del proprio fondo, si finirebbe per soggettivizzare il concetto di visibilità avallando possibili utilizzi strumentali della norma al fine di escludere l'usucapibilità di tutte quelle servitù la cui percezione, per ragioni meramente strutturali, avviene in maniera solo indiretta.

Nel caso di specie la veduta in contestazione, pur non direttamente visibile dal fabbricato sito nel fondo servente, era esposta verso una via pubblica (un lungomare abitualmente transitabile da chiunque) e, dunque l'*utilitas* che la stessa attribuiva al fondo dominante poteva considerarsi senz'altro percepibile dal proprietario del fondo servente.

---

<sup>6</sup> Cass. 27 gennaio 1995, n. 988, in *Mass. Giust. civ.*, 1995, 201

<sup>7</sup> Cass. n. 5671/77 cit.