



**Comune
di Verona**

Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive
Autorizzazioni Paesaggistiche

CIRCOLARE N. 59 del 24.11.2015

Verona, 23 novembre 2015

OGGETTO: chiarimenti interpretativi e disposizioni applicative in materia di distanze
relative agli artt. da 900 "*Specie di finestre*" a 907 "*Distanza delle costruzioni dalle vedute*" c.c.

La presente Circolare, che integra e **supera il punto 2) della Circolare n. 35 del 12.06.2015** (avente uguale argomento), fornisce un quadro aggiornato degli orientamenti interpretativi e delle modalità applicative delle norme in oggetto, che la scrivente Direzione ritiene debbano essere osservati nell'ambito dei procedimenti edilizi.

Si espone in primo luogo la seguente illustrazione generale delle disposizioni del codice civile:

- l'**art. 900** del codice civile stabilisce "*Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente*". Il criterio differenziale tra le due aperture, oltre che rinvenirsi nella citata disposizione normativa, si basa sulla funzione effettiva e concreta dell'apertura, la quale, ove non abbia le caratteristiche della veduta, deve ritenersi luce a tutti gli effetti, anche se priva di alcuni requisiti di legge e in tal caso si chiamerà luce irregolare;
- dal punto di vista funzionale le luci hanno unicamente lo scopo di consentire il passaggio di luce ed aria (funzione positiva), ma non anche quello dell'affaccio, ovvero della possibilità di guardare nel fondo del vicino (funzione negativa). Al contrario, le vedute o prospetti sono tutte le altre aperture che consentono di guardare verso la proprietà del vicino sia in direzione della superficie utile che dello spazio aereo sovrastante, anche senza sporgere il capo dall'apertura (*inspectio*), ovvero sporgendo il capo (*prospectio*), per guardare frontalmente, obliquamente o lateralmente nel fondo del vicino;
- dall'**art. 900 c.c.** si desume che le vedute possono essere **dirette**, **laterali**, od **oblique**. Per definire se una veduta sia diretta, obliqua o laterale occorre tenere conto della collocazione del confine del fondo rispetto al muro in cui si trova la

Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona
edilizia.online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

finestra o lo sporto o l'apertura o il manufatto da cui la veduta è esercitata, a prescindere dalla posizione di chi guarda.

Secondo le indicazioni della dottrina, la veduta diretta comporta l'affacciarsi di fronte sul fondo del vicino, situato in tutto o in parte di fronte alla veduta medesima. Essa si può configurare non solo nel caso in cui si trovi su muri paralleli al fondo vicino, ma anche quando si trovi su muri non paralleli, purché formino un angolo acuto con il confine stesso. Si hanno invece vedute laterali o oblique quando il tratto di muro da cui si esercita la veduta formi rispettivamente un angolo piatto (veduta laterale) o un angolo retto (veduta obliqua) rispetto al confine o all'altro fabbricato. Come verrà specificato in seguito, l'appartenenza di una veduta all'una o all'altra delle tipologie indicate è importante ai fini dell'applicabilità delle disposizioni di cui agli artt. 905, 906 e 907 c.c.

- giurisprudenza e dottrina concordano nel ritenere: a) che la *inspectio* e la *prospectio* devono avere carattere oggettivo e non soggettivo, nel senso che prescindono dal comportamento di chi esercita la veduta; b) che le vedute devono consentire congiuntamente l'agevole *inspectio* e *prospectio*, senza pericoli e senza che si debba ricorrere a mezzi anormali; c) che, al fine della distinzione, si deve considerare la destinazione oggettiva, normale e permanente, propria dell'apertura, e a tal fine l'accertamento della destinazione prevalente dell'opera consiste nel rapporto di adeguatezza tra attività che mediante l'apertura si intende esercitare e possibilità offerte dall'apertura, per l'esercizio di tale attività;
- nei casi che possono presentare incertezze, al fine di stabilire se un'apertura costituisca luce o veduta, è pertanto necessario seguire il criterio indicato nell'art. **902 c.c.**, in base al quale qualsiasi apertura che non abbia le caratteristiche proprie della veduta, deve considerarsi luce, anche se non sono state osservate le prescrizioni indicate per le luci dall'art. 901 c.c.;
- si precisa, però, che nei **progetti edilizi** che prevedono la realizzazione di **luci**, dovrà essere verificato il rispetto delle seguenti **prescrizioni indicate nell'art. 901 c.c.:** **punto 1)** – presenza di inferriata o grata che impedisca l'affaccio (non si richiede invece che vengano verificate le caratteristiche e le misure della maglia della grata, trattandosi di un requisito che – fatti ovviamente salvi i diritti dei terzi – risulta privo di rilevanza urbanistico-edilizia); **punto 2)** – rispetto delle altezze minime del lato inferiore della luce (2 metri e mezzo dal pavimento per i locali al piano terra, 2 metri per i locali ai piani superiori);
- sullo stesso punto, si ritiene inoltre di precisare che nel caso di luci irregolari realizzate senza titolo da almeno 20 anni, in seguito non modificate e mai contestate in sede amministrativa o giudiziaria (circostanza che deve risultare da specifica dichiarazione sostitutiva, come per tutti i diritti reali), e fatti salvi tutti i diritti dei terzi, potrà essere rilasciata la sanatoria (con analogo criterio da seguire in fase di accertamento degli abusi) anche nelle seguenti ipotesi: **a)** anche se l'apertura è priva di grata e inferriata, purché rispetti le altezze indicate all'art. 901 c.c.; **b)** anche

Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
Lungadige Capuleti n.7 – 37122 Verona
edilizia.online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

se l'apertura non rispetta le altezze indicate all'art. 901 c.c., purché sia munita di inferriata o grata che impedisca l'affaccio;

- ciò premesso, e chiarito che le aperture che vengono assentite come luci non devono, nella sostanza, presentare caratteristiche edilizie tali da consentire l'affaccio sul fondo vicino, si individua di seguito una **casistica esemplificativa** (non esaustiva) di aperture qualificabili, invece, come **vere e proprie vedute**: la veduta dal parapetto di un terrapieno, ove il parapetto sia accessibile; la veduta dal parapetto di un terrazzo; la veduta dal ballatoio delle scale; la veduta da una porta a vetri che, oltre all'accesso consenta, a chi sosta sulla soglia, di guardare sul fondo del vicino. I balconi possono essere equiparati alle vedute, comunque siano costruiti, quando siano ultimati e accessibili;
- sulla base delle indicazioni fornite, si condivide (in linea generale) la qualifica data dalla Cassazione Civile (sez. II, n. 20577/2007) di un **lucernario sul tetto, con portello apribile verso l'alto**, come **luce** e non come veduta (tale apertura era stata realizzata sul tetto di un immobile a pochi centimetri di distanza dalla terrazza del vicino). **Si dispone quindi di considerare i lucernari con le caratteristiche suddette come luci**;
- il codice civile stabilisce specifiche **distanze**, precisamente agli **artt. 905** "*Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi*", **906** "*Distanza per l'apertura di vedute laterali e oblique*" e **907** "*Distanza delle costruzioni dalle vedute*": trattasi di disposizioni che assolvono ad una funzione propriamente privatistica, regolando l'attività di costruzione tra i proprietari di fondi finitimi e tutelando i reciproci diritti soggettivi dei singoli. Esse sono quindi **derogabili mediante convenzione tra privati**;
- per quanto riguarda la natura giuridica di tali convenzioni (con le quali i proprietari confinanti stabiliscono reciproche limitazioni o vantaggi a favore ed a carico delle rispettive proprietà), secondo autorevole dottrina esse sono inquadrabili nello schema delle **servitù prediali**. Come ricordato anche dalla giurisprudenza "*l'atto consensuale di costituzione di servitù è pacificamente, ai sensi del codice civile del 1942, un contratto formale che necessita di forma scritta ad substantiam tanto nella proposta che nella accettazione; né, secondo la giurisprudenza, il diritto di servitù può essere costituito per dichiarazione unilaterale non rifiutata...non è sufficiente una scrittura unilaterale del proprietario del fondo vicino che autorizza la corrispondente servitù, ma è necessario un contratto...*";
- tale tipologia contrattuale (contratti che costituiscono o modificano servitù prediali), secondo quanto previsto dall'art. 2643 (punto 4) del codice civile – deve essere **registrata e resa pubblica col mezzo della trascrizione**;
- come è noto il codice civile sancisce delle precise **distanze tra la veduta e il confine vicino**. L'**art. 905** dispone: "*Non si possono aprire vedute dirette verso il*

Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
Lungadige Capuleti n.7 – 37122 Verona
edilizia.online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere...". L'art. 906 stabilisce il divieto di aprire vedute laterali o oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di 75 centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto;

- **l'art. 907**, rubricato "**distanza delle costruzioni dalle vedute**", prevede inoltre che *"Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905. Se la veduta diretta forma anche la veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia"*;
- giurisprudenza e dottrina dominanti ritengono che quando la veduta sia soltanto obliqua l'art. 907 non trovi applicazione, in quanto detta disposizione normativa si riferisce esclusivamente alle ipotesi in cui la veduta diretta formi anche veduta obliqua e non anche al caso di veduta soltanto obliqua;
- esclusi, quindi, i balconi e le terrazze (i quali costituiscono sempre veduta diretta), per le vedute soltanto oblique si ritiene, secondo condivisibile dottrina, che **la distanza da rispettare per le costruzioni non sia quella di 3 metri di cui all'art. 907, ma quella di 75 cm di cui all'art. 906** (che stabilisce il divieto di aprire vedute laterali o oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di 75 centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto);
- qualora l'allargamento o lo spostamento di vedute nell'edificio di proprietà comporti una violazione delle citate disposizioni del codice civile e si intenda derogarvi, **la deroga è ammissibile solo con l'acquisizione del consenso del confinante. Si dispone che in tutte le fattispecie di deroga alle disposizioni del codice civile (agli artt. 905, 906 e 907 c.c.) il consenso deve risultare da contratto registrato e trascritto.** Va chiarito che tale disciplina si ispira alla duplice esigenza di tutelare il proprietario del fondo dalle eccessive indiscrezioni del vicino e, al tempo stesso, di garantire il libero godimento dell'apertura del vicino. In quest'ottica tale normativa sulle distanze è considerata di stretta osservanza, insuscettibile di interpretazione analogica, costituendo il regime delle vedute un regime di limitazione della proprietà. Il diritto di veduta può nascere o in forza del diritto di proprietà o in forza di convenzione costitutiva di servitù. La prima ipotesi ricorre allorché la veduta sia aperta nel rispetto dei limiti fissati dalla legge. La seconda ipotesi (*iure servitutis*) si verifica quando la veduta è aperta in base ad una convenzione scritta tra vicini, che consenta la deroga alle distanze fissate dalla legge. La giurisprudenza e la dottrina hanno individuato le seguenti fattispecie come ipotesi di **modifiche comportanti**

Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona
edilizia.online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

aggravamento della servitù e quindi necessitanti del consenso del confinante:

- l'abbassamento del parapetto da cui si esercita la veduta da una finestra o da una terrazza;
 - l'ingrandimento in altezza di una finestra;
 - la trasformazione di una finestra munita di inferriata in porta priva di inferriata;
 - lo spostamento, rispetto al suo asse, dell'apertura o il suo allargamento;
 - la trasformazione di una finestra in una terrazza, che renda più gravosa la condizione del fondo servente;
- a precisazione di quanto disposto al punto precedente, si sottolinea che l'obbligo di richiedere il consenso registrato e trascritto vale **sia per le pratiche edilizie richieste/presentate in via ordinaria, sia nelle ipotesi di sanatoria**: in assenza di tale consenso, non è cioè possibile regolarizzare sotto il profilo edilizio situazioni in cui è stato leso abusivamente il diritto di veduta, **ad eccezione** di situazioni che risultino pacificamente consolidate da almeno 20 anni e che non siano mai state oggetto di contestazione giudiziale o amministrativa (precisandosi che la contestazione deve riguardare, nello specifico, la violazione del diritto di veduta), così come avviene per tutti i diritti reali. Si ritiene che in tali fattispecie, fatti ovviamente salvi i diritti dei terzi, l'Amministrazione debba esimersi da ogni ingerenza nei rapporti tra vicini e che, pertanto, eventuali contestazioni che dovessero insorgere siano di esclusiva competenza del Giudice Ordinario. Si dispone che, in tali ipotesi, da valutarsi attentamente caso per caso, il richiedente debba produrre **specifico dichiarazione sostitutiva** dell'atto di notorietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, dalla quale risulti che lo stato dei luoghi relativo ai diritti reali e alle distanze (artt. 905, 906 e 907 c.c.) risulta consolidato da almeno 20 anni, e non è mai stato oggetto di contestazione giudiziale o amministrativa in tale ventennio;
- si precisa, inoltre, che quanto disposto ai punti precedenti (necessità di registrazione e trascrizione dell'atto di consenso) non vale nelle ipotesi in cui la deroga alle distanze venga ad operare: **a) nell'ambito di edifici condominiali**, per i quali è **sufficiente una delibera del condominio che formalizzi il consenso**. Ciò in quanto, gli edifici condominiali non possono essere assoggettati al rigido schema dei rapporti di servitù e di vicinato, ma devono trovare il loro limite di godimento nelle norme codicistiche che disciplinano l'uso e la destinazione delle cose comuni (art. 1102 c.c.), in quanto il diritto di veduta nel condominio risulta affievolito. Si condivide, in proposito, l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione sull'art. 907 c.c. (n. 14096/2012), laddove afferma che *"le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in subordinazione rispetto alla prima"*; **b) nei casi in cui un progetto, che interessi fondi appartenenti**

Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona
edilizia.online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

a diversi proprietari, venga presentato e sottoscritto da tutti gli aventi titolo **(progetti coconfirmati e provvedimenti/titoli cointestati)**;

- infine, per quanto riguarda il **metodo di misurazione** delle distanze, si precisa che mentre le distanze tra costruzioni si misurano in modo lineare, le distanze dalle vedute si devono misurare in modo sferico.

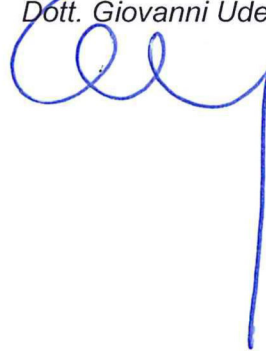
Si allegano alla presente Circolare, a formarne parte integrante e sostanziale, i seguenti **schemi esemplificativi**:

Allegato A): con l'indicazione delle fattispecie per le quali occorre il consenso del confinante;

Allegato B): con la classificazione delle vedute e le distanze da rispettare.

Si dispone la pubblicazione all'Albo Pretorio della presente circolare ai fini della generale conoscenza e dell'adempimento agli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 12 c. 1 del D.Lgs. n. 33/2013.

Il Dirigente Direzione
Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive
Autorizzazioni Paesaggistiche
Dott. Giovanni Uderzo



Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona
edilizia.online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236