

Si può acquistare per usucapione il diritto di servitù di veduta su un balcone abusivo?

di Giuseppe Donato Nuzzo

Il difetto di titolo edilizio non incide sui rapporti tra privati e sul possesso utile ai fini dell'usucapione

Mercoledì 11 ottobre 2023

È possibile acquistare per usucapione il diritto di servitù di veduta, anche quando viene esercitato da un balcone abusivo. L'assenza di concessione edilizia esaurisce infatti la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico senza incidere sui rapporti tra privati e sui requisiti del possesso utile ai fini dell'usucapione. Lo ha affermato la **Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 27962 del 4 ottobre 2023**, che torna ad affrontare il tema dei rapporti tra norme edilizie, loro violazione, ed effetti sui rapporti privatistici.

Il fatto

Nel caso preso in esame, i giudici hanno accolto il ricorso proposto dai proprietari contro il vicino di casa, con il quale chiedevano l'accertamento dell'usucapione della [servitù di veduta](#) e l'illegittimità delle opere di sopraelevazione eseguite dal convenuto, con condanna dello stesso alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Il vicino di casa si era difeso eccependo la natura abusiva del balcone dal quale i ricorrenti pretendevano di esercitare il diritto di veduta. Tesi accolta dalla Corte d'appello che, infatti, aveva negato il riconoscimento del diritto di veduta proprio sul presupposto della natura abusiva del balcone da quale esso sarebbe stato esercitato.

La decisione

La Cassazione è però di diverso avviso. La Corte ritiene infatti che la natura, abusiva o meno, del balcone costituisca una circostanza inidonea a spiegare effetti sulla domanda di acquisto per usucapione del diritto di servitù. E ciò, in base ad un principio di diritto più volte ribadito dalla stessa giurisprudenza di legittimità. Principio secondo cui la violazione delle norme edilizie e il carattere abusivo dell'opera rilevano esclusivamente in ambito pubblicistico, mentre non incidono sui rapporti tra privati regolati dal diritto civile.

E' ammissibile l'acquisto per usucapione della servitù di veduta

Applicando tale principio, ad esempio, la Cassazione ha affermato che *"è ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici, anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso ad usucapionem"* (Cassazione civile, ordinanza 19/01/2017 n. 1395. Conforme: Cassazione civile, sentenza 18/02/2013 n. 3979).

Detto in altri termini, il carattere abusivo o meno del balcone non è rilevante per la definizione della controversia, che ha ad oggetto l'accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione della servitù di veduta e, dunque, attiene ad aspetti privatistici. Gli abusi edilizi attengono al diritto pubblico e non incidono sui requisiti del possesso utile ai fini dell'acquisto per usucapione.

Da qui la decisione della Corte di Cassazione di rinviare la causa ad altra sezione della corte d'appello, che dovrà riesaminare la domanda di accertamento della costituzione di un diritto di servitù di veduta per usucapione, a prescindere dalla natura, abusiva o meno, del balcone dal quale la veduta viene in concreto esercitata.