

La distanza va rispettata anche se la veduta non è regolare

Il distacco di tre metri a carico del fondo su cui si esercita una veduta opera anche se essa è, dal punto di vista urbanistico, non regolare

di [Giorgio Tacconi](#) – 29.10.2025

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 26144 del 25 settembre 2025, interviene sul tema della **distanza delle costruzioni dalle vedute**, ribaltando la pronuncia in Appello che aveva respinto la richiesta della proprietaria di un edificio, di condannare il Comune ad **arretrare un fabbricato realizzato a distanza inferiore** a quella imposta dall'art. 907 c.c. da una finestra prospettante il limitrofo fondo di proprietà comunale.

Il caso

La sentenza della Corte di Appello era motivata dal fatto che **la finestra non era regolare** dal punto di vista urbanistico, *“non risultando rilasciate autorizzazioni”* per la relativa apertura.

L'appellante non aveva avanzato **domanda di accertamento del diritto di servitù di veduta** e, in base alla sentenza della Corte di Cassazione n.11965 del 2009, in materia di vedute, *“il diritto di proprietà di un immobile fronteggiante il fondo altrui non può attribuire, in assenza di titoli specifici (negoziali o originari, come l'usucapione), anche l'acquisto della servitù di veduta; ne consegue che una situazione di mero fatto – che si sia concretizzata nell'esistenza, a distanza inferiore di quella prescritta dall'art. 905 cod. civ., di aperture che consentano la “inspectio” e la “prospectio” nel fondo confinante – non è di per sé suscettibile di tutela in via petitoria, al fine di pretendere, da parte del vicino che edifichi sul proprio fondo, l'osservanza delle distanze previste dall'art. 907 cod. civ.”*.

La servitù di veduta e la sua lesione

La Corte di Cassazione ha invece accolto il motivo del ricorso, in cui la proprietaria dell'edificio in questione affermava di non aver **mai sostenuto di avere una servitù di veduta** e di non aver fatto valere la lesione della servitù, avendo invece fatto valere il **mancato rispetto dell'art. 907 c.c.** in riferimento alla [distanza della costruzione](#) del Comune dalla **finestra aperta “iure proprietatis”**.

L'art. 907 c.c. citato prevede 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 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”*.

I diritti dietro la distanza delle costruzioni dalle vedute

La facoltà del proprietario di un immobile di [aprire direttamente vedute sul fondo confinante](#), a norma dell'art 905 c.c., è un **diritto dominicale**, che può subire limitazioni od affievolimenti nei rapporti con l'amministrazione, in relazione ad esigenze pubblicistiche, ma mantiene **natura e consistenza di diritto soggettivo nei rapporti fra privati**. Il distacco previsto dall'art 907 c.c. a carico del fondo su cui si esercita una veduta opera sia che **le vedute siano state aperte “jure servitutis”** sia che vengano esercitate **“jure proprietatis”**.

Il presupposto logico-giuridico dell'attuazione della disciplina della distanza delle costruzioni dalle vedute è **l'anteriorità dell'acquisto del diritto alla veduta** sul fondo vicino rispetto all'esercizio, da parte del proprietario di quest'ultimo, della **facoltà di costruire**.

Distanza costruzioni dalle vedute e relative autorizzazioni

Erroneamente la Corte di Appello aveva dato rilievo al fatto che la finestra fosse stata **aperta in assenza di “autorizzazioni”** posto che gli atti amministrativi relativi all'attività edilizia riguardano i rapporti tra privato e amministrazione e **non incidono sui rapporti di vicinato**, che sono **regolati dal diritto privato**. Pertanto, al contrario di quanto ritenuto dalla Corte di Appello, **non poteva essere negato il diritto all'osservanza della**

distanza di cui all'art. 907 c.c. per il fatto che la veduta rispetto alla quale si lamenta l'inosservanza del distacco sia, **dal punto di vista urbanistico, non regolare**.

La Corte di Appello ha assunto, senza motivare, il mancato rispetto dell'art. 905 c.c. e che il diritto alla veduta vantato dalla ricorrente **non potesse che essere un diritto di servitù**, mentre la ricorrente aveva richiesto il **rispetto della distanza in quanto proprietaria** dell'immobile sul cui vano era aperta una veduta non "jure servitutis" bensì nell'estrinsecazione del diritto dominicale.

Articolo tratto da *Teknoring*