

Non vanno potati gli alberi dei vicini che impediscono la visuale se non si dimostra l'esistenza di una servitù di panorama

Cass, sez. II Civile, sentenza 27 febbraio 2012, n. 2973

Il diritto di veduta costituisce una servitù *altius non tollendi* il cui modo di acquisto è quello tipico dei diritti reali.

Le prescrizioni relative alle distanze legali degli alberi e delle piante dal confine, stabilite nei primi tre commi dell'art. 892 cc, non devono essere osservate quando sul confine esista un muro divisorio e le piante non lo superino in altezza, in quanto in questo caso il vicino non subisce diminuzione di aria, luce e veduta (Cass. 1.8.2008 n. 21010) e che il diritto di pretendere la potatura dei rami degli alberi del vicino che si protendono sulla proprietà altrui, così come disciplinata dall'art. 896 cc, non è limitato dalle norme pubblicistiche a tutela del paesaggio ed, in particolare dal vincolo posto dall'art. 146 del d.lgs. n. 490 del 1999, in quanto tra i due ordini di norme non sussiste un nesso di specialità, essendo la disciplina codicistica rivolta alla tutela della proprietà privata e quella pubblicistica alla protezione del patrimonio paesaggistico nel suo complesso (Cass. 10.7.2008 n. 19035).

Un albero, sia pure posto a distanza legale, non può per l'eccessivo sviluppo e la frondosità della chioma invadere la sfera di altri soggetti.

Nella fattispecie la sentenza ha riconosciuto un diritto di veduta che, siccome dalla stessa inteso come diritto a non vedere pregiudicata la visuale all'infinito dal terrazzo dalla chioma di un albero piantato a distanza legale, integra una servitù *altius non tollendi*, indicando la fonte del diritto nella preesistenza della visuale all'acquisto dell'immobile; orbene il riconoscimento del diritto in ragione della preesistenza della visuale all'acquisto dell'immobile viola il principio della tipicità dei modi di acquisto dei diritti reali, giacché è vero che una servitù *altius non tollendi* può essere costituita oltre che negozialmente anche per destinazione del padre di famiglia od usucapione, ma tali modi di costituzione necessitano, non solo, a seconda dei casi, della destinazione conferita dall'originario unico proprietario o dell'esercizio ultraventennale di attività corrispondenti alla servitù, ma anche di opere visibili e permanenti, ulteriori rispetto a quelle che consentono la veduta" (cfr. Cass. sez.2 n. 10.250 del 20.10.1997 a termini della quale "la cosiddetta servitù di panorama, consistente nella particolare amenità del fondo dominante per la visuale di cui gode, è una *servitus altius non tollendi* (sia costruzioni, sia alberi) che, per potersi acquistare per destinazione del padre di famiglia o per usucapione, necessita di opere visibili e permanenti, ulteriori rispetto a quelle che consentono la servitù di veduta, altrimenti questa comporterebbe sempre quella, e specificatamente destinate all'esercizio della servitù invocata.

(Fonte: Condominio web)