

DIRITTO DI VEDUTA PANORAMICA DA IMMOBILE PRIVATO

Sentenza del Consiglio di Stato N° 7464/2024

La fruizione del panorama dalla propria abitazione rappresenta un elemento fondamentale per il benessere e la qualità della vita di ogni individuo. La vista di un paesaggio suggestivo, che si estende oltre la finestra, può trasformare un semplice spazio abitativo in un rifugio personale, un luogo dove il tempo sembra fermarsi e dove la bellezza naturale si fonde con la quotidianità. Tuttavia, l'arrivo di nuove costruzioni può minacciare questa preziosa esperienza, sollevando interrogativi su come il progresso edilizio possa impattare negativamente sulla nostra connessione con l'ambiente circostante.

*Questo scenario non è solo una questione estetica, ma potrebbe implicare anche una potenziale diminuzione del valore economico della vostra proprietà e una compromissione della qualità della vita. La tensione tra sviluppo urbano e tutela del paesaggio si fa palpabile, portando a conflitti legali e dibattiti accesi su cosa significhi realmente "vivere bene" in un contesto in continua evoluzione. A questo punto, la domanda sorge spontanea: è possibile annullare il titolo edilizio di un vicino per proteggere la propria vista e il valore della propria casa? La risposta a questa domanda, cui si è cimentato il **Consiglio di Stato con una recente sentenza: la n. 7464/2024**, non è semplice e coinvolge questioni legali complesse, interessi contrastanti e la necessità di bilanciare progresso e preservazione.*

Quando potrebbe concretizzarsi ai fini giuridici il diritto alla tutela della veduta panoramica fruibile dalla nostra abitazione?

Diversi proprietari di immobili limitrofi ad un'area di intervento edilizio facevano ricorso al Tar contro il Comune e altri enti per contestare il permesso di costruire rilasciato ad una impresa di costruzioni per la ristrutturazione e ampliamento di vecchi fabbricati residenziali.

*L'area in questione era di notevole interesse pubblico e sottoposta a vincolo paesaggistico. I ricorrenti sostenevano che l'intervento edilizio avrebbe compromesso il pregio storico e paesaggistico dell'area e **ostacolato la visuale verso il fiume e il centro storico visibili dai loro immobili.***

I ricorrenti argomentavano principalmente che:

- **pregiudizio architettonico:** la demolizione di un fabbricato ottocentesco e la sua sostituzione con unità abitative moderne avrebbero ridotto il valore storico e architettonico dell'area;
- **ostacolo visivo:** il nuovo fabbricato previsto avrebbe ostruito l'unico punto visivo dalla via dove sorgevano gli immobili dei ricorrenti verso il fiume e il centro storico.

Tribunale Amministrativo Regionale dichiarava inammissibile il ricorso per difetto di interesse, per cui i ricorrenti sostenendo che il giudice non avesse considerato adeguatamente le prove del danno subito, decidevano di appellarsi al Consiglio di Stato.

Per il CdS occorre prima di tutto accertare l'esistenza di un panorama e del relativo diritto di veduta e di fruizione

I giudici di Palazzo Spada ribadiscono in premessa che per impugnare il titolo edilizio del vicino occorre accertare la sussistenza della legittimazione e dell'interesse a ricorrere:

*e non può affermarsi che il **criterio della vicinitas**, quale elemento di individuazione della legittimazione, valga da solo ed in automatico a dimostrare la sussistenza dell'interesse al ricorso, che va inteso come specifico pregiudizio derivante dall'atto impugnato*

Insomma è necessario dimostrare di avere il diritto (legittimazione) e un interesse concreto a farlo. Non basta essere vicini per poter reclamare; bisogna anche provare che l'intervento edilizio infligga un danno specifico. In altre parole, la semplice vicinanza non

garantisce automaticamente che si subisca un pregiudizio: è necessario dimostrare come la costruzione possa effettivamente danneggiare la propria proprietà o la propria qualità della vita.

Tuttavia, essi puntualizzano che la valutazione sull'interesse al ricorso va, in ogni caso, condotta in concreto, caso per caso.

Quali sono le posizioni della giurisprudenza in merito alla tutela di un probabile diritto a conservare la veduta panoramica dal proprio immobile?

In merito all'interesse a proteggere la vista panoramica, il Collegio sottolinea che **si tratta di un interesse di natura puramente "fattuale" (e cioè non tutelato da una protezione giuridica specifica)**, il quale, di norma, non è sufficiente a costituire una lesione giuridicamente rilevante per giustificare un ricorso.

Recentemente, la Corte di Cassazione ha chiarito che la panoramicità di un luogo è una condizione di fatto, legata alla bellezza del paesaggio e alla visuale che si può godere da una determinata posizione. **Questa situazione può essere tutelata attraverso la servitù, ma il diritto di veduta richiede che la sua esistenza sia accertata in anticipo.**

Quali gli elementi da valutare per la costituzione di un diritto alla veduta panoramica?

La veduta panoramica può essere acquisita in vari modi:

- tramite accordi negoziali (a titolo derivativo);
- o anche per destinazione del padre di famiglia o per usucapione (a titolo originario).

Tuttavia, questi metodi richiedono non solo la volontà dell'originario proprietario o l'esercizio continuato della servitù per almeno vent'anni, ma anche l'esistenza di opere visibili e permanenti che vadano oltre quelle necessarie per garantire la vista.

Pertanto, non è possibile riconoscere un diritto di veduta basandosi esclusivamente sulla preesistenza della visuale rispetto all'opera contestata. Se fosse sufficiente la semplice esistenza della vista prima della costruzione per costituire **un diritto di servitù panoramica**, si violerebbe il principio secondo cui i diritti reali devono essere acquisiti in modi specifici.

Nel caso in esame, l'interesse a preservare la vista sul fiume e sulla città è considerato un interesse di mera fattualità e non è protetto giuridicamente secondo le modalità stabilite dalla giurisprudenza civile. Di conseguenza, gli appellanti non possono invocare tale lesione per giustificare il loro ricorso, poiché questo tipo di bene non è incluso tra quelli tutelati dall'ordinamento giuridico attraverso rimedi legali. **Tuttavia, è vero che una vista panoramica, anche se non protetta legalmente, può influenzare positivamente l'utilizzo dell'immobile e il suo valore economico.** In questo senso, come affermato dall'Adunanza Plenaria, la compromissione della visuale potrebbe configurare un danno concreto che legittima l'interesse a ricorrere. È fondamentale che questo danno sia reale e significativo: **deve trattarsi di una vista effettivamente godibile e caratterizzata da evidenti qualità estetiche.** Questo serve a evitare che le azioni legali siano utilizzate per motivi puramente competitivi o per includere danni soggettivi privi di fondamento oggettivo. Per quanto detto e tornando al caso in esame risulta che:

- gli immobili dei ricorrenti non presentano alcuna visuale panoramica suscettibile di essere limitata, anche solo in parte, dalla nuova costruzione;
- non si tratta di visuale diretta ma, nella maggior parte dei casi, di visuale laterale;
- la visuale contesa risulta sempre da finestre e mai da balconi (che consentendo un godimento non occasionale e versatile della veduta, attribuiscono pregio effettivo all'immobile);
- la stessa Soprintendenza ha escluso l'esistenza di una visuale panoramica meritevole di tutela e ciò anche con riferimento alla visuale fruita dalla via sulla quale insistono i fabbricati dei ricorrenti.

Per tali motivi il ricorso non è, quindi, accolto.