

Anche i manufatti stabili dichiarati precari rientrano nella nozione di fabbrica

Fulvio Pironti, Avvocato

In tema di distanze legali tra costruzioni e tutela del diritto di veduta, la nozione di «fabbrica» di cui all'art. 907 c.c. ricomprende qualsiasi manufatto dotato di stabilità e consistenza, anche se realizzato con materiali leggeri o dichiarato «precario» dalla normativa urbanistica regionale, purché tale da ostacolare in modo duraturo l'esercizio della veduta in avanti o in appiombato del proprietario del fondo vicino o del condomino sovrastante. Ne consegue che la veranda coperta, ancorata stabilmente al parapetto e chiusa su più lati con infissi, costituisce una costruzione rilevante ai fini dell'art. 907 c.c. ove ecceda dal perimetro del balcone sovrastante e limiti la veduta del titolare del piano superiore. Tuttavia, la legittimazione ad agire spetta esclusivamente al condomino titolare della veduta pregiudicata restando escluso chi non subisca concreto pregiudizio. L'eventuale consenso verbale del titolare della veduta alla realizzazione dell'opera non è idoneo a sanare la violazione occorrendo la forma scritta ad substantiam ai sensi dell'art. 1350 c.c. Sono, questi, i principi resi dalla sentenza della Corte di Appello di Palermo n. 1541 pubblicata il 26 ottobre 2025.

La giurisprudenza della Suprema Corte è costante nell'affermare che il concetto di fabbricare non si limita ai soli edifici in muratura, cioè alle opere realizzate in calce, mattoni o cemento dotate delle caratteristiche tipiche di un edificio o di una fabbrica. Rientra, invece, nella nozione di fabbricato qualsiasi opera che presenti un carattere di stabilità e una certa consistenza, indipendentemente dal materiale impiegato, dalla forma o dalla destinazione d'uso purché essa ostacoli l'esercizio della veduta da parte del proprietario del fondo vicino (Cass. civ. n. 1598/1993).

Il caso

La Corte di Appello di Palermo ha parzialmente riformato la sentenza del Tribunale di Marsala (n. 570/2021) relativa alla controversia tra condòmini circa la legittimità di una veranda coperta realizzata sul terrazzo dell'appartamento del secondo piano. Il giudice di prime cure aveva ordinato la rimozione integrale della copertura per violazione dell'art. 907 c.c. (distanze dalle vedute).

L'appellante sosteneva la natura «precaria» del manufatto ai sensi della L.R. Sicilia n. 4/2003, la conformità urbanistica, la realizzazione su area di proprietà esclusiva e il consenso dei vicini. La Corte d'Appello ha chiarito che il carattere «precario» dell'opera non esclude la sua qualificazione come «costruzione» ai fini civilistici se dotata di stabilità e idonea a limitare la veduta. Accertata la violazione dell'art. 907 c.c. solo nei confronti del condomino del piano sovrastante, la Corte territoriale ha limitato l'ordine di demolizione alla parte eccedente dal perimetro del balcone

superiore, escludendo la legittimazione attiva della proprietaria dell'appartamento sottostante, non lesa nella veduta.

Vicenda fattuale

La controversia trae origine da una lite condominiale riguardante la costruzione di una veranda coperta su una terrazza di proprietà esclusiva. La proprietaria dell'appartamento al secondo piano aveva realizzato una struttura lignea con copertura e chiusure in vetro ed alluminio destinata a proteggere la veranda. I condòmini del piano primo e del piano terzo agivano in giudizio sostenendo che l'opera fosse abusiva, lesiva delle distanze legali e del diritto di veduta. Il Tribunale di Marsala (sent. n. 570/2021) aveva riconosciuto la conformità urbanistica dell'opera, ma l'aveva ritenuta in violativa dell'art. 907 c.c. disponendone la rimozione totale. L'appellante contestava tale pronuncia insistendo sul carattere precario e temporaneo del manufatto, sulla presenza di autorizzazioni comunali e sull'assenso dei vicini.

Nozione di «fabbrica» e prevalenza del criterio civilistico

Le questioni centrali decise dalla Corte palermitana poggiano sulla natura civilistica della veranda (precaria o stabile), configurabilità della violazione dell'art. 907 c.c., legittimazione ad agire dei condòmini ricorrenti e proporzionalità dell'ordine di demolizione. Essa ha ribadito che il concetto di «fabbrica» ex art. 907 c.c. non coincide con quello edilizio o urbanistico, ma ha un significato autonomo civilistico.

Non è quindi decisivo che un'opera sia considerata «precaria» o «autorizzata» sotto il profilo amministrativo. Ciò che rileva è la stabilità e capacità di incidere sulla veduta altrui. Richiamando un orientamento consolidato (Cass. civ. n. 1598/1983, n. 10500/1994, n. 21501/2007, n. 7269/2014), la Corte Suprema afferma che anche strutture leggere o amovibili possono essere considerate «costruzioni» se ancorate stabilmente e di fatto destinate a durare. Nel caso concreto, i pilastri bullonati, le vetrate perimetrali e la copertura fissa conferivano al manufatto carattere di stabilità sufficiente a integrarne la natura di fabbrica.

La Corte di Cassazione è giunta a ritenere irrilevante il carattere di precarietà dell'opera affermando che - in tema di violazione delle norme sulle distanze delle costruzioni dalle vedute, ai sensi dell'art. 907 c.c. - per costruzione deve intendersi qualsiasi opera destinata, per sua funzione, a permanere nel tempo. Anche un manufatto precario, infatti, può costituire turbativa del possesso della veduta esercitata dal titolare del diritto (Cass. civ. n. 21501/2007).

Violazione dell'art. 907 c.c.

Gli Ermellini hanno condiviso l'accertamento tecnico secondo cui la veranda fuoriusciva (cioè debordava) dal perimetro del balcone sovrastante impedendo in parte la veduta in avanti e in appiombio del condòmino del terzo piano. Si tratta, secondo la giurisprudenza, di una ipotesi tipica di violazione dell'art. 907 c.c. poiché la costruzione, pur insistendo su proprietà esclusiva, limita la libertà di veduta garantita dalla norma.

L'art. 907 c.c. tutela infatti un diritto perfetto, di natura reale, che impone al vicino il rispetto della distanza legale senza possibilità di bilanciamento con altri interessi, come la *privacy* o l'uso della cosa propria. La Corte territoriale ha escluso che il preteso consenso verbale dei vicini (anche se documentato tramite audio) potesse sanare la violazione osservando che la rinuncia al diritto di veduta richiede atto scritto *ad substantiam* (art. 1350 c.c., Cass. civ. n. 2132/1995). Ne consegue che solo una convenzione scritta avrebbe potuto autorizzare la costruzione a distanza inferiore da quella legale.

Legittimazione attiva e delimitazione dell'ordine di demolizione

Un punto innovativo e correttivo della decisione di primo grado riguarda la legittimazione attiva: solo il proprietario del piano sovrastante, effettivo titolare della veduta lesa, era legittimato a domandare la tutela; la condomina del piano sottostante, non potendo vantare alcuna veduta in appiombio, era priva di interesse e legittimazione. Perciò, i giudici di appello hanno respinto la domanda proposta da quest'ultima. Di conseguenza, anche l'ordine di rimozione è stato ridimensionato. Non più demolizione totale, ma limitata alla porzione di veranda eccedente la proiezione verticale del balcone sovrastante, sufficiente a ripristinare la veduta naturale del proprietario del terzo piano.

Osservazioni conclusive

La sentenza afferma il carattere precario dell'opera e non ne esclude la rilevanza come «fabbrica» ai fini dell'art. 907 c.c. se stabile e limitativa della veduta. Si colloca nell'alveo di un filone giurisprudenziale costante che distingue nettamente il piano urbanistico-amministrativo da quello civilistico: la legittimità edilizia di un'opera non implica la sua liceità nei rapporti tra privati. Inoltre, la Corte di Appello ribadisce la portata oggettiva e assoluta dell'art. 907 c.c. il quale tutela il diritto di veduta in sé, indipendentemente dalla volontà o dall'uso concreto del titolare.

Apprezzabile è l'approccio equilibrato della decisione poiché modula l'ordine di demolizione per evitare un sacrificio eccessivo del diritto di proprietà limitandolo alla porzione effettivamente lesiva. La pronuncia offre, quindi, un modello interpretativo utile per la gestione delle controversie condominiali in materia di verande e distanze legali, specialmente in contesti edilizi dove opere «*precariamente*» realizzate assumono carattere stabile e permanente.

* * *