



Tettoia: demolizione, distanze minime e decoro architettonico

Autore : Redazione

Data: 27/01/2016

Il pergolato o la tettoia deve rispettare le distanze minime con l'appartamento di sopra per non impedire la veduta, ma l'azione spetta solo al proprietario confinante e non al condominio.

Tettoie: croce e delizia di numerosi palazzi, oggetto di contestazioni perché in alcuni casi, situate a **distanza** inferiore a quella minima, tolgono l'aria a chi vive di sopra, impedendo il diritto alla veduta e all'affaccio; in altri casi pregiudicano il **decoro architettonico** dell'edificio; in altri ancora vengono costruite senza rispettare la normativa urbanistica che, per le costruzioni ancorare in modo stabile al suolo, prescrive il **permesso di costruire**. Si tratta, però, di tre regole che coinvolgono tre soggetti e branche del diritto differenti, sicché le conseguenze per la violazione delle rispettive norme sono completamente diverse. A fare il punto della situazione è una sentenza che la **Cassazione** ha pubblicato poche ore fa **[1]**. È quindi l'occasione per fare il punto di questa materia apparentemente contorta.

La tettoia deve rispettare il decoro architettonico

Vengono, in primo luogo, in rilievo le norme sul **condominio** che consentono a tutti i



proprietari di appartamenti dello stabile di usare le parti comuni dell'edificio - ivi compresi anche i muri perimetrali - per appoggiare [canne fumarie](#), tettoie, ecc., ma solo nella misura in cui ciò:

- non pregiudichi il pari uso della cosa comune da parte degli altri condomini;
- non violi il regolamento di condominio;
- non pregiudichi il [decoro architettonico dell'edificio](#).

La violazione di tale regola consente all'**amministratore di condominio** di far valere il diritto comune di tutti i condòmini e ottenere l'**abbattimento della tettoia** o del **pergolato** installato dal singolo proprietario esclusivo in aderenza al muro comune del fabbricato.

Chi ha la rappresentanza dell'ente di gestione può agire solo a tutela dei beni condominiali come l'aspetto estetico dello stabile. Se invece - come vedremo nel prossimo punto - la tettoia ostruisce il diritto di veduta della singola unità immobiliare, l'amministratore non ha più competenza a intervenire, essendo l'azione rimessa all'iniziativa del proprietario leso.

La cassazione ha così confermato la linea dura contro pergolati e tettoie che turbano l'equilibrio architettonico del fabbricato: di esse viene disposto l'abbattimento se l'assemblea dà mandato all'amministratore di procedere contro le condotte del singolo proprietario esclusivo. Il professionista che ha la rappresentanza del condominio ben può intraprendere le azioni necessarie a tutelare il generale interesse di difesa delle parti comuni.



Distanze e calcoli

La tettoia deve rispettare le [distanze minime tra le costruzioni](#) (che vanno intese, infatti, non solo in senso orizzontale, tra costruzioni prospicienti, ma anche verticale, tra appartamenti l'uno superiore all'altro). La distanza minima fissata dal codice civile è di **3 metri**.

In tal caso, l'**ordine di demolizione** può scattare solo l'iniziativa giudiziaria viene intrapresa dal proprietario del piano di sopra, costretto dalle tegole della tettoia a perdere aria, luce e panorama.

In questo caso, infatti, la legittimazione ad agire per la tutela dei diritti di veduta spetta a ogni singolo proprietario esclusivo e non all'amministratore di condominio.

Permesso di costruire

Se la tettoia è **fissa** e [ancorata al muro in modo stabile](#), finalizzata a soddisfare un bisogno non momentaneo ma duraturo, essa necessita del permesso di costruire. Senza l'autorizzazione amministrativa il manufatto deve essere demolito. In questo caso, però, l'iniziativa spetta solo all'ente pubblico, non avendo alcun diritto (se non la possibilità di effettuare una semplice demolizione), il proprietario vicino o l'amministratore di condominio.

Si salva solo la tettoia rimovibile, privi di fondazione, non stabilmente ancorati al suolo.

L'indipendenza delle norme



Il rispetto di una delle predette tre prescrizioni non implica necessariamente il rispetto delle altre. Ben si potrebbe, allora, avere una tettoia che, pur conforme ai vincoli urbanistici, avendo ricevuto il relativo permesso, venga però costruita a distanza troppo ravvicinata dalla finestra del piano di sopra. Il fatto che il Comune abbia autorizzato la costruzione dell'opera non esclude che la stessa debba essere demolita perché non rispettosa delle altre regole di diritto privato o condominiale.

Note:

[1] Cass. sent. n. 1549/16 del 27.01.16.

Autore immagine: 123rf com