



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Tende da sole in condominio: quali regole?

Autore: Redazione | 05/06/2019



Tende da sole e regolamento di condominio; i vincoli dei regolamenti comunali, le distanze e il decoro architettonico. Tutte le regole imposte dalla legge e dal Codice civile.

Quali sono le **regole da rispettare per le tende da sole in condominio?**

Immagina di aver acquistato da poco un appartamento e di averlo sottoposto a ristrutturazione integrale. Le tende da sole esterne, installate dal vecchio proprietario, sono in parte logore, in parte strappate, in parte scolorite dal tempo. Vorresti per ciò sostituirle con dei nuovi tessuti ma, se anche è facile trovare un colore che assomigli a quello preesistente nel palazzo, nessuna azienda fa esattamente lo stesso prodotto ed è impossibile procurarsi gli originali essendo ormai fuori commercio. Ti chiedi allora se puoi installare una copertura diversa, con una forma e delle rifiniture differenti da quelle - vecchie anch'esse - già installate negli altri piani del medesimo edificio. Cosa fare? Cosa prevede la legge e **quali sono le regole per le tende da sole in condominio?**

Se intendi cambiare le tende da sole del tuo appartamento, ecco allora alcuni importanti chiarimenti che fanno al caso tuo.

Tende da sole e regolamento di condominio

La prima cosa che devi fare se vuoi **sostituire le tende da sole** è prendere in mano il **regolamento di condominio** e verificare se prevede particolari vincoli. Spesso infatti il regolamento contempla esplicite modalità d'uso e di comportamento ovvero indica divieti specifici. Occorre pertanto prendere bene a conoscenza il suo contenuto al fine di operare legittimamente. Ad esempio il regolamento potrebbe imporre l'obbligo di approvazione di un unico colore e/o modello con delibera assembleare, nel qual caso saresti costretto a informare l'amministratore affinché indichi una riunione per l'autorizzazione. Limiti di questo tipo, tuttavia, possono essere validi solo se il regolamento è stato **approvato all'unanimità** (circostanza che ricorre o con votazione globale di tutti i condomini in assemblea o con approvazione del regolamento redatto dal costruttore, al momento dell'acquisto di ogni singolo appartamento davanti al notaio, da parte dei singoli condomini). In più, per essere opposto ai successivi acquirenti degli appartamenti, il regolamento deve essere allegato o citato nell'atto di acquisto dell'appartamento o trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Tende da sole e decoro architettonico

Se il regolamento non specifica come debbano essere le **tende da sole in**

condominio, sei comunque obbligato a rispettare il cosiddetto [decoro architettonico](#) dell'edificio. Esso non è altro che «l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità» **[1]**. Questo significa che non puoi differenziarti troppo sia dal colore della facciata dell'edificio, sia dal colore delle altre tende. Non puoi cioè generare l'effetto «pugno nell'occhio» che potrebbe procurare chi realizzi una tenda in completa distonia rispetto al contesto.

Tuttavia, l'obbligo di rispettare il decoro architettonico non ti impone di chiedere prima il **permesso all'assemblea di condominio** o di informare l'amministratore. Puoi comunque procedere ad installare le nuove tende, ma con la consapevolezza che, semmai l'assemblea dovesse ritenerle "indecorose", ti potrà costringere - con le buone o con il tribunale - a rimuoverle.

A questo punto, per evitare rischi di questo tipo a spesa ormai sostenuta, puoi cautelarti proponendo modello e colore in riunione di condominio e ottenendo una delibera che ti autorizzi al montaggio: se così dovesse essere, i condomini non potrebbero poi ripensarci in un secondo momento e saresti al sicuro da eventuali successive contestazioni.

Per installare la tenda da sole devo chiedere il permesso al proprietario del balcone di sopra?

Spesso l'installazione delle tende si vale del sottobalcone dell'appartamento del piano superiore su cui viene materialmente montata la struttura retrattile o i ganci. A chi va chiesta l'autorizzazione? Dobbiamo fare una serie di distinzioni.

Autorizzazioni tende da sole su balconi aggettanti

In presenza di **balconi aggettanti** (i comuni balconi cioè che sporgono dall'appartamento e si affacciano sull'aria aperta, avanti alla facciata dell'edificio), per installare la tenda da sole bisogna domandare il permesso al proprietario dell'unità immobiliare cui il balcone funge da pertinenza (ossia al condomino del

piano di sopra).

Le cose vanno diversamente se i balconi sono dotati di elementi architettonici di abbellimento. Questi infatti sono di proprietà del condominio ed è pertanto al condominio che va chiesta l'autorizzazione. Difatti gli abbellimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore sono facenti parte dei beni comuni condominiali, perché sono parte del prospetto del palazzo avendo lo scopo di aumentare il valore estetico.

Autorizzazione tende da sole su balconi incassati

In caso di balconi incassati (quelli, più rari, che si ricavano all'interno - e non all'esterno - della facciata condominiale) l'installazione dei ganci non necessita di alcun permesso.

Distanze per tende da sole in condominio

Un altro problema di vicinato che può derivare dall'installazione delle tende da sole è la **distanza da rispettare e il diritto di veduta** dell'appartamento del piano superiore. In questo caso trova applicazione la norma del Codice civile **[2]** secondo cui bisogna rispettare la distanza legale di 3 metri. In verità la norma parla di "costruzioni" e la tenda da sole non può considerarsi tale. Tuttavia, non c'è dubbio che, comunque, le tende da sole possono pregiudicare il diritto di veduta del condomino del piano di sopra. Per cui, secondo la Cassazione **[3]**, il limite di distanza dei tre metri può essere applicato anche alle tende da sole. Le dimensioni di una tenda da sole ed il suo ingombro, spesso, sono tali da impedire il passaggio della luce ed ostruire la vista, pertanto è di agevole comprensione che la disciplina sulle distanze legali possa trovare applicazione in questo caso **[4]**.

Spetta comunque al giudice valutare il singolo caso e stabilire se le regole sulle distanze tra costruzioni debbano essere rispettate, tenendo conto della struttura dell'edificio (che a volte non consente di osservare il limite minimo di 3 metri), lo stato dei luoghi e i diritti spettanti ai singoli condomini, temperando gli interessi di più proprietari ai fini di una pacifica convivenza **[5]**.

In questo senso, in merito alla tutela del diritto di veduta, viene richiesta una «valutazione circa l'idoneità dell'opera del vicino ad ostacolarne l'esercizio, valorizzando, in tale prospettiva, la finalità della norma, che è indubbiamente

quella di assicurare al titolare del diritto una quantità sufficiente di aria e di luce [...]» **[6]**.

Tende da sole e permesso di costruire

Secondo il Tar Toscana **[7]**, non c'è bisogno di chiedere un permesso edilizio al Comune per l'installazione di tende da sole in condominio. Nessuna richiesta di autorizzazione o Scia va presentata quindi presso il competente ufficio tecnico.

L'attività di manutenzione ordinaria non ha bisogno di essere assentita né l'intervento rientra fra quelli che necessitano di un'autorizzazione paesaggistica preventiva.

Tende da sole e regolamenti comunali

Alcuni Comuni hanno dettato norme specifiche per le tende da sole dei palazzi di valore storico-artistico; in tali casi sarà necessario richiedere l'autorizzazione della sovrintendenza **[8]**.

Note

[1] Cass. sent. n. 851/2007. **[2]** [Art. 907 cod. civ.](#) **[3]** La Suprema Corte interpreta il lessema "costruzioni" in senso ampio e giunge a comprendervi anche opere che non sono letteralmente tali. Spetta al giudice la valutazione sulla circostanza che il manufatto ostacoli o meno la vista del vicino: «tale valutazione è ritenuta necessaria non in tutti i casi, ma soltanto laddove l'opera eseguita non integri un fabbricato in senso tecnico e proprio, ma un manufatto diverso (quale ad esempio una rete plastificata o una recinzione in telo), non costituente costruzione in senso tecnico, pur nell'accezione molto ampia accolta dalla giurisprudenza; con riferimento a tali manufatti si sostiene che essi, ai fini della tutela del diritto di veduta, appaiono assimilabili al fabbricato soltanto a condizione che effettivamente ne ostacolino l'esercizio» (Cass. Ord. 7269/2014). **[4]** Cass. sent. n. 1598/1993. **[5]** Cass. 22838/2005; Cass. 682/1984. **[6]** Cass. ord. 7269/2014. **[7]** Tar Toscana, sent. n. 1627 dell'11.11.2016. **[8]** Ex art. 21 d.lgs n. 42/04. Autore immagine: 123rf com