



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Si può chiudere una finestra?

Autore: Redazione | 03/05/2020



Autorizzazioni e azioni legali da intraprendere per chiudere una finestra o un balcone proprio o del vicino.

È più facile trovarsi dinanzi alla richiesta di chi voglia aprire una finestra che non chiuderla. Di questi tempi, le abitazioni sono sempre più piccole e cupe, ragion per cui si fa a gara per avere maggiore luce.

Perché mai una persona dovrebbe chiedersi se **si può chiudere una finestra**? Si potrebbe ad esempio ipotizzare il caso di chi, dinanzi all'illegittimo comportamento del vicino che abbia realizzato un'apertura nel muro, voglia tutelare la propria privacy dalle altrui ingerenze. O il caso di chi voglia eseguire delle opere di divisione all'interno della propria abitazione o altri lavori di ristrutturazione.

Ma cosa bisogna fare per **chiudere una finestra o un balcone**? Chiaramente, tutto dipende se l'iniziativa ha ad oggetto un immobile proprio o altrui. Cerchiamo di fare il punto della situazione.

Chiudere una finestra o un balcone in casa propria

La **chiusura di una finestra** è un intervento straordinario che presenta una apposita pratica edilizia in Comune a mezzo di un tecnico professionista del settore, di norma un architetto o un ingegnere. Non sarà necessario presentare una **Cil** (Comunicazione di Inizio lavori) o una **Cila** (Comunicazione di Inizio lavori asseverata), trattandosi di permessi per lavori temporanei (come, ad esempio, le ristrutturazioni interne all'immobile).

Il permesso per **chiudere una finestra o un balcone** non può quindi che essere o una **Dia** (Denuncia di inizio attività) o una **Scia** (Segnalazione certificata di inizio attività). Per non incorrere in problematiche successive alla realizzazione dei lavori, che potrebbero comportare una denuncia per abuso edilizio, sarà bene richiedere maggiori informazioni presso il proprio Comune. La materia è, infatti, regolata dalla normativa locale.

Si tenga però conto che, se l'appartamento è situato all'interno di un **condominio**, bisognerà rispettare le norme previste dal Codice civile che vietano interventi che possano pregiudicare:

- il **decoro architettonico** dell'edificio;
- la **stabilità** dell'edificio.

Quanto al secondo requisito sarà bene munirsi di una perizia di un tecnico che accerti l'inesistenza di problemi statici per il palazzo condominiale.

Quanto invece al primo requisito, è più facile ritenere che un intervento del

genere, se crea una forte disomogeneità rispetto alla **facciata dell'immobile**, potrebbe essere censurato dall'assemblea. Bisognerà, a tal fine, valutare una serie di elementi: ad esempio, la qualità dei lavori eseguiti (se cioè, all'esito della loro ultimazione, si noterà la differenza di colore tra la facciata preesistente e quella realizzata dopo la chiusura della finestra o del balcone), la compromissione dell'aspetto estetico dell'edificio per via di precedenti lavori eseguiti da altri condomini, la collocazione della finestra, ecc.

Si può imporre al vicino di chiudere una finestra?

Il Codice civile stabilisce delle **distanze minime** tra una finestra e il confine con la proprietà del vicino. Questo limite deve essere rispettato da chi costruisce per ultimo. Quindi, se il vicino intende aprire una finestra, gli si può imporre di chiuderla se questa non rispetta tali limiti.

I limiti dipendono dal tipo di finestra. Ne conosciamo due tipologie:

- le **luci**: sono le aperture che non consentono di affacciarsi perché munite di sbarre, inferriate o grate. La parte inferiore della luce deve essere a non meno di 2 metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se si trova al pian terreno, e non minore di 2 metri, se ai piani superiori;
- le **vedute**: sono le aperture che consentono di sporgersi e affacciarsi all'esterno senza ricorrere a mezzi artificiali come sedie o sgabelli.

Il proprietario di un immobile può **aprire una luce sul muro** senza rispettare alcuna distanza minima dal confine con il vicino. Lo stesso dicasi nell'ambito del condominio.

È diritto di ogni proprietario di aprire e mantenere la luce (che sia regolare) sul proprio muro.

A differenza delle luci, la veduta (che normalmente viene chiamata **finestra**) deve rispettare le seguenti **distanze**:

- se sul terreno del vicino non c'è alcuna costruzione, tra la facciata esterna del muro (o dell'opera) ove si apre la veduta diretta ed il fondo del vicino,

deve esserci una distanza almeno di **1,5 m (1 metro e mezzo)**;

- se tra il fondo proprio e il fondo del vicino vi è una pubblica via, non vi è un limite di distanza. Non è necessario che i fondi si fronteggino, essendo sufficiente che essi siano confinanti con la via pubblica, indipendentemente dalla loro reciproca collocazione. Alla pubblica via sono equiparati le strade private, soggette a servitù di uso pubblico, nonché i corsi d'acqua destinati a transito pubblico;
- se sul **fondo del vicino** è stato costruito un immobile, tra il muro ove si apre la veduta e la costruzione del vicino deve esserci una distanza di almeno **3 metri**, o quella diversa prevista dai regolamenti locali. Anche quando sia già presente una veduta, il vicino che intende edificare una **nuova costruzione** deve erigerla ad una distanza di almeno 3 metri.

Contro le **finestre abusive** (o meglio le vedute che non rispettano le distanze appena viste) è possibile agire presso un giudice civile affinché ordini la **chiusura della finestra stessa**. Si potrà agire anche con un ricorso in via d'urgenza se vi sono motivi da far temere una lesione irrimediabile di interessi (ad esempio, la privacy).

Se l'apertura della finestra/veduta è stata realizzata dal vicino da **più di 20 anni prima**, non se ne può più chiedere la chiusura essendo ormai intervenuta l'**usucapione**.