

Quesito: PIANO TERRA- POSIZIONAMENTO GAZEBO O PERGOLATO!

Vorrei maggiori informazioni sui pergolati situati in giardino, nello specifico se ho una palazzina con pian terreno, primo e secondo piano, come si deve comportare il proprietario del pian terreno se volesse mettere un pergolato o gazebo? dove lo può posizionare e quali misure?

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

"Normalmente per pergolati o gazebi si intendono quelle strutture, solitamente in legno, costituite da elementi verticali che sostengono gli elementi orizzontali, sui quali poggia una copertura il cui fine principale è quella di fornire uno spazio d'ombra.

Il quesito non specifica se il proprietario del piano terreno ha una porzione di giardino in proprietà o in uso esclusivo.

Per prima cosa, comunque, bisognerebbe controllare se esiste un regolamento di condominio, se esso ha natura contrattuale e se vieta l'installazioni di queste strutture o se, in generale, vieta modifiche alla facciata o alle parti comuni.

Se non vi sono divieti presenti, credo che sarebbe opportuno anche verificare se il pergolato/gazebo che si intende realizzare crea nuovo volume secondo il regolamento edilizio vigente. In questi casi, infatti, si potrebbe avere creazione di nuovo volume e, allora, per realizzarlo potrebbe occorrere l'apposita autorizzazione Comunale a parte e, in genere, in questi casi è necessario avere anche il consenso dei restanti comunisti perché il volume residuo edificabile è un bene comune e come tale non usabile da un singolo senza il consenso unanime.

Si deve tenere conto, però, che esistono anche opere per le quali non devono essere richieste autorizzazioni o inoltrate comunicazioni agli enti di competenza, che hanno caratteristica di *opere precarie*: sono tali le quelle che servono unicamente per un uso temporaneo e risultano facilmente asportabili, come le tende per esterni, le panche ed i tavoli da giardino, anche se in muratura, piccole baracche porta-attrezzi e simili. È mobile o rimovibile una struttura senza copertura fissa: si può collocare, a condizione che la sua realizzazione rispetti i regolamenti comunali e non provochi danno alla pavimentazione e all'impermeabilizzazione.

Generalmente non vengono considerate opere precarie i chioschi, le verande, i gazebo e le serre, ma questo varia da Comune a Comune e lo deve verificare nel Regolamento del Comune di competenza. Non esiste infatti una normativa univoca per le varie località del nostro paese. In ogni caso, l'orientamento più diffuso, da parte degli uffici preposti al rilascio delle autorizzazioni (Ufficio Tecnico del Comune, Genio Civile, ecc) e dei T.A.R delle varie Regioni, è quello di risparmiare questi manufatti da qualsiasi adempimento a condizioni che siano di dimensioni contenute e sia del tutto chiara e inequivocabile la destinazione: creare una zona d'ombra destinata a proteggere dalle conseguenze del sole. Non deve venir meno il carattere di accessorietà rispetto alla costruzione cui fanno capo, di cui deve restare inalterata la fisionomia, ed inoltre è fondamentale che non crei una barriera alla luce per gli altri condomini.

Infine, va ricordato che secondo un orientamento giurisprudenziale, la realizzazione di opere come gazebi e pergolati dovrebbe sottostare alla normativa sulle distanze minime previste dal codice civile. Tuttavia, una recente sentenza del Tribunale di Roma (65/2013) ha stabilito che il Giudice

non può ordinare di rimuovere il gazebo costruito nel terrazzo-giardino di proprietà anche se non rispetta le distanze legali. Infatti è sufficiente accertare che non sia stato violato il regolamento condominiale né il diritto di veduta del vicino: ...*"la peculiarità del condominio degli edifici, caratterizzato dalla coesistenza di una comunione forzata con proprietà esclusive, determina, dovendosi i rapporti fra condomini ispirare a ragioni di solidarietà, la necessità di ricercare un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i condomini al fine di verificare che l'uso del bene comune da parte di ciascuno sia compatibile con i diritti degli altri. Onde, se la controversia involva anche rapporti di natura condominiale, trova applicazione esclusiva la normativa in tema di condominio degli edifici rispetto a quella che, nell'ambito dei rapporti di vicinato, stabilisce le limitazioni legali fra proprietà confinanti che sono imposte con carattere di reciprocità indipendentemente dalla verifica di un pregiudizio derivante dalla loro inosservanza ..."*