

Tettoia copertura posti auto: quali limiti in condominio?

21 Marzo 2021 | Autore: [Paolo Remer](#)



L'opera è legittima se non altera il decoro architettonico, non pregiudica la stabilità del fabbricato e non impedisce ai comproprietari l'uso delle aree comuni.

I parcheggi condominiali possono essere coperti con una tettoia per proteggere i veicoli dalle intemperie e dal sole; il costo per realizzare queste strutture, che generalmente sono leggere e amovibili, non è eccessivo e, dunque, la loro installazione e posa in opera non comporta particolari difficoltà. Gli ostacoli non provengono, quindi, quasi mai dal fronte della tecnica ma possono sorgere dal lato giuridico, specialmente in ambito condominiale, se qualcuno si oppone alla delibera di approvazione o alla realizzazione esecutiva dell'opera.

Così per poter mettere una tettoia di copertura per posti auto, quali limiti in condominio si incontrano, e come si possono superare le eventuali opposizioni di chi pretende la rimozione dell'opera o, viceversa, quando puoi chiederla tu stesso se ritieni che essa precluda i tuoi diritti?

Il problema pratico maggiore in questi casi consiste nell'eventuale lesione del decoro architettonico dell'edificio, cioè dell'aspetto del fabbricato che può variare a causa della presenza della nuova struttura. Si tratta allora di verificare i materiali di cui è composta l'opera e il suo impatto visivo sull'estetica del complesso immobiliare in cui è collocata. Applicando tali criteri, la Corte di Cassazione ha stabilito, in un recente caso, che la tettoia "incriminata" può restare al suo posto, ma la causa è dovuta arrivare sino al terzo grado di giudizio per respingere i ricorsi di chi ne chiedeva la rimozione.

Indice

- [1 Il parcheggio condominiale](#)
- [2 Parcheggio condominiale coperto: quando?](#)
- [3 Tettoia a copertura posti auto: approvazione](#)

• 4 Tettoia copertura posti auto: divieti

Il parcheggio condominiale

Le aree di proprietà comune all'interno di un condominio possono essere adibite a parcheggio dei veicoli di proprietà dei condomini, ed anche degli inquilini degli appartamenti o di chi ha un negozio o uno studio, se il regolamento condominiale lo consente oppure se una delibera dell'assemblea approva l'assegnazione degli spazi, rispettando la facoltà di pari uso. Se i posti sono insufficienti si può anche ricorrere alla turnazione o al sorteggio: leggi "[Parcheggi condominiali: come si assegnano?](#)".

Parcheggio condominiale coperto: quando?

La legge [1] prescrive che ciascun condomino può servirsi delle cose comuni, con il divieto di alterarne la destinazione e di escludere gli altri comproprietari. Perciò, l'[uso esclusivo del parcheggio condominiale](#) non è consentito, a meno che tutti i condomini non siano d'accordo nell'attribuire tale facoltà a chi vuole beneficiarne. Ad esempio, il regolamento condominiale di natura contrattuale, accettato da tutti i proprietari delle unità immobiliari all'atto dell'acquisto, potrebbe prevedere l'attribuzione ad alcuni condomini di determinati spazi prospicienti l'ingresso alle rispettive abitazioni per parcheggiare le loro auto ed anche di coprirli autonomamente con una tettoia o pensilina. In questo modo, si avrà un parcheggio coperto, come pure nel caso in cui si decida di realizzare un'unica tettoia a servizio dell'area condominiale adibita a posteggio delle autovetture.

Tettoia a copertura posti auto: approvazione

Se non esiste un regolamento condominiale che già dispone in tal senso, dovrà essere l'assemblea condominiale a disporre l'approvazione dei lavori per l'installazione della tettoia, stabilendo innanzitutto dove collocarla. Proprio qui si innesta il delicato tema del parcheggio coperto: la tettoia è considerata un'[innovazione](#) quando trasforma un'area comune prima dedicata ad altri scopi, come un cortile, in un posteggio per auto o altri tipi di veicoli, mentre è ritenuta una mera modificazione quando i posti auto già esistono e sono stati previsti come tali, ma sono scoperti e si vuole proteggerli con una nuova struttura.

Se la tettoia rappresenta un'innovazione, l'approvazione richiederà la maggioranza qualificata [2] con un numero di voti pari alla maggioranza dei partecipanti e rappresentativi dei due terzi del valore dell'edificio; negli altri casi, basterà la maggioranza semplice. Il condomino dissenziente potrà [impugnare la delibera condominiale](#) di approvazione entro il termine di 30 giorni dalla riunione, se vi ha partecipato, o dalla data della comunicazione del verbale, proponendo ricorso al

tribunale competente per territorio, previo esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria.

Tettoia copertura posti auto: divieti

Le innovazioni apportate alle cose comuni sono vietate [3] quando possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, quando ne alterino il decoro architettonico oppure quando «rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino».

Perciò, non si potrà realizzare una tettoia pericolosa o che per la sua conformazione precluda l'accesso ai posti auto ai condomini che sarebbero autorizzati a fruire di quell'area; ma non è consentita neppure la posa in opera di una tettoia che lede il **decoro architettonico del condominio**, cioè la struttura estetica ed ornamentale dei fabbricati che lo compongono e che ne conferisce l'aspetto caratteristico.

L'alterazione del decoro architettonico va apprezzata per ogni caso concreto, poiché l'impatto di una moderna tettoia potrebbe essere diverso, ad esempio, se la medesima struttura è installata a ridosso di un antico palazzo di interesse storico o in prossimità di una palazzina popolare, oppure se essa viene collocata in un centro cittadino e risulta visibile all'esterno in modo da contrastare con l'armonia dei fabbricati circostanti; ciò non accadrebbe se quella stessa tettoia fosse situata in un condominio di periferia, circondato da giardini e campagna.

Nel caso cui abbiamo accennato all'inizio, la Cassazione [4] ha ritenuto che la tettoia, realizzata in un complesso di alloggi popolari, non recasse alcun pregiudizio all'uso paritario degli altri condomini e neppure al decoro ed alla stabilità dell'edificio. Si trattava di una semplice pensilina leggera, cioè un'opera asportabile senza demolire le strutture portanti del palazzo al quale era agganciata, e nel corso del giudizio è stato accertato che la sua collocazione non impediva la fruizione del muro e delle parti comuni agli altri condomini: infatti, era appoggiata su un punto dove non insistevano né finestre né balconi e, perciò, non comportava nessuna limitazione di aria o di luce. Così il ricorso del proprietario che si opponeva è stato definitivamente respinto.

Sull'argomento, puoi leggere anche i seguenti articoli:

- [Tettoia senza permesso di costruire: quando si può fare;](#)
- [Parcheggio con tettoia in condominio: quando è illegittimo;](#)
- [Si può installare una tettoia in condominio?;](#)
- [Parcheggio auto e condominio: regole da seguire.](#)

(da www.laleggepertutti.it)