



Chiusura balcone con pergole frangivento

Il regime urbanistico e giuridico riguardante l'installazione sul proprio balcone di pannelli frangivento o frangi vista

Dott.ssa Lucia Izzo 12/01/2021

Sono diversi gli interventi che è possibile attuare sul proprio **balcone** per renderlo più accogliente e vivibile: dalle verande ai pergolati, passando per pergotende e tettoie. Le opzioni sono diverse, trattandosi di opere che si differenziano anche dal punto di vista urbanistico, e la scelta è rimessa alle preferenze e alle esigenze dei singoli.

Tra queste possibilità emerge anche quella volta a chiudere il balcone con pergole o **pannelli c.d. frangivento** realizzati in diversi materiali, come vetro, legno, plexiglass e così via.

Questi elementi si rivelano utili per proteggere dal vento, mantenendo comunque un parziale passaggio d'aria, ma anche come pareti divisorie o schermatura dai rumori, nonché per proteggere la propria privacy da occhi indiscreti (al punto che vengono definiti anche "frangi vista") oppure a scopo di rifinitura estetica del pergolato (come quei grigliati su cui posizionare rampicanti).

Pergole frangivento e regime urbanistico

Per quanto riguarda il regime in cui è rientrano tali opere (edilizia libera o meno) e l'eventuale necessita di permessi, è utile rammentare che i chiarimenti forniti dal Consiglio di Stato in diverse occasioni (cfr. sent del 7 febbraio 2020) per quanto riguarda il pergolato: questo, per sua natura, è una struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore e normalmente **non necessita di titoli abilitativi edilizi**.

Trattasi, infatti, di manufatto che non comporta aumento di volumetria o superficie utile, il quale *"ha una funzione ornamentale ed è realizzato in una struttura leggera in legno o in altro materiale di minimo peso, deve essere facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, e funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni"* (cfr. Consiglio di Stato, sentenza n. 306/2017).

Di contro, il pergolato stesso, qualora sia coperto superiormente, anche in parte, con una struttura non facilmente amovibile, deve considerarsi una tettoia e sarà soggetto alla disciplina relativa.

Come chiarito dalla giurisprudenza amministrativa, occorrerà sempre **esaminare ogni intervento, caso per caso**, e tenere in considerazione elementi quali dimensioni, struttura, materiali e finalità dell'opera, nonché la precarietà e/o amovibilità dell'opera, per verificare se trattasi addirittura di nuove costruzioni o vere e proprie tettoie,

Sono espressamente annoverati all'interno del glossario dell'edilizia libera, e si ritengono rientrare in questa tipologia di lavori, il **pergolato (di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo)** e le **c.d. tende a pergola**. Per la loro installazione sembrerebbe essere necessaria una semplice Comunicazione di inizio lavori.

Tuttavia, sarà sempre necessario interrogare l'Ufficio Tecnico del Comune poiché tali opere dovranno confrontarsi anche con la normativa urbanistica vigente a livello locale, che può prevedere ulteriori restrizioni. Alle disposizioni comunali si aggiungono poi, quelle riguardanti le aree sottoposte a vincolo storico, paesaggistico o di altro genere.

Stante il dirimente rilievo che assumono i requisiti **di precarietà e amovibilità dell'opera**, deve ritenersi che possano essere installati senza particolari prescrizione anche i pannelli frangivento.

Una ulteriore conferma giunge anche da una sentenza del T.A.R. Piemonte (cfr. n. 18/2020) il quale afferma che **chiudere un terrazzo con pannelli frangivento equivale ad installare una tenda** e quindi non serve alcuna licenza edilizia, ma il manufatto non dovrà essere assimilabile a una vera e propria veranda che invece deve essere sempre espressamente autorizzata.

Condominio: pergole frangivento sul balcone e decoro architettonico

Qualora l'appartamento si trovi in Condominio è necessario prestare ulteriore attenzione.

L'art. 1122 c.c. afferma che nell'unità immobiliare di sua proprietà il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Il condomino dovrà, in ogni caso, **darne preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea**.

Sembrerebbe dunque che il condomino possa liberamente procedere agli interventi limitandosi a informare preventivamente l'amministratore.

Ciononostante, la disposizione codicistica impone che le opere non debbano arrecare pregiudizi, tra l'altro, al **decoro architettonico dello stabile** e ciò significa che, qualora gli altri condomini ritenessero sussistente un simile pregiudizio, potrebbero chiedere la rimozione delle pergole frangivento.

La giurisprudenza ritiene che il decoro architettonico, che caratterizzi la fisionomia dell'edificio condominiale, sia assimilabile a un bene comune, ai sensi **dell'art. 1117 c.c.**, il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare (cfr. Cass. n. 8830/2008).

Il giudizio relativo all'impatto di un'innovazione sul decoro architettonico dell'edificio si basa, peraltro, su **un'indagine di fatto tipicamente demandata al giudice del merito** (cfr. Cass. 10350/2011), caso per caso, non determinabile a priori.

In particolare, la tutela del decoro è apprestata in considerazione **dell'apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio**, o anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della conseguenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono.

Non si tratta affatto di un concetto applicabile solo a immobili dotati di particolare pregio storico o artistico, o dal design particolare, poiché ogni fabbricato possiede una linea armonica che ne caratterizza la fisionomia, anche se particolarmente semplice.

Il giudice, dunque, dovrà adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, e dovrà anche accertare se esso avesse originariamente e in qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonchè se su questa estetica avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni (ad esempio interventi analoghi da parte di altri proprietari).

Per altro verso, il giudice dovrà accertare che **l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme** suscettibile di un'apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenersi insito (cfr. Cass. n. 28465/2019).

Pergole frangivento sul balcone rispetto del regolamento

In realtà, prima ancora di verificare che le pergole frangivento installate sul balcone provochino

un'alterazione del decoro architettonico, **chi intende installarle dovrà verificare se vi sono particolari divieti o prescrizioni all'interno del Regolamento condominiale.**

Il **regolamento di condominio**, di tipo "contrattuale", ovvero predisposto in origine dal costruttore o approvato con il consenso unanime di tutti i condomini, può definire il concetto di decoro architettonico anche in maniera più stringente rispetto alle disposizioni della legge e della giurisprudenza, e, ad esempio, vietare in maniera assoluta alcuni interventi oppure sottoporre gli stessi a una procedura di preventiva approvazione che passa tramite l'assemblea condominiale.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/installazione-sul-proprio-balcone-di-pergole-frangivento.17726>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano