

Inviato: giovedì 18 luglio 2024

Da: info@insiemeinazione.com

Oggetto: il Comune deve

Ora il Comune deve verificare se i titolari di dehor o altri allestimenti esterni agli edifici hanno presentato l'autorizzazione preventiva del condominio

altrimenti devono revocare d'ufficio l'autorizzazione e facendo ripristinare i luoghi.

Pier Luigi Ciolli

IL MESSAGGIO RICEVUTO

15 luglio 2024

A firenze niente dehors senza l'ok del condominio.

Il regolamento fiorentino richiede il preventivo assenso del condominio per l'installazione di strutture adiacenti agli edifici.

Ivan Meo, Articolista giuridico

L'importanza dell'assenso condominiale

I dehors devono garantire la vivibilità per i condomini o la sicurezza della circolazione.

L'installazione di dehors, se adiacenti agli edifici, richiede l'autorizzazione preventiva del condominio, come stabilito dal Regolamento Comunale.

Questo principio è stato recentemente ribadito dal TAR Toscana, Sezione II, con la sentenza n. 836 dell'8 luglio 2024 che ha annullato una concessione comunale, relativa alla installazione di dehors adiacenti agli edifici, per mancanza di autorizzazione condominiale.

Il caso in questione riguardava un'enoteca che aveva installato una pedana e due ombrelloni per la ristorazione all'aperto senza ottenere l'assenso del condominio. Sebbene il Comune di Firenze avesse rilasciato una concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico, alcuni condòmini si sono opposti, contestando la mancanza di consenso condominiale, necessario per il posizionamento del dehors a ridosso dell'edificio.

Durante il procedimento, è emerso che la richiesta al Comune era supportata da una nota dell'amministratore condominiale, riferita a un progetto diverso da quello poi presentato. La distanza inizialmente indicata tra il dehors e il fabbricato era di 1,50 metri, mentre il progetto effettivo prevedeva l'aderenza alla facciata.

Il TAR ha rilevato la violazione del Regolamento Comunale per l'occupazione di suolo pubblico all'aperto a causa dell'assenza di consenso del condominio e ha annullato la concessione comunale.

L'importanza dell'assenso condominiale

Il regolamento fiorentino richiede il preventivo assenso del condominio per l'installazione di strutture adiacenti agli edifici. Il TAR ha sottolineato che tale autorizzazione esorbita dalle competenze dell'amministratore condominiale e richiede una specifica delibera assembleare. Inoltre, nel caso in questione, l'autorizzazione fornita dall'amministratore si riferiva a un progetto inesistente, invalidando così il consenso.

I singoli condomini hanno agito per proteggere il loro diritto di godimento del fondo, un'azione ritenuta ammissibile dal TAR.

Questo caso sottolinea l'importanza del rispetto delle normative comunali e della corretta gestione degli spazi comuni, garantendo che le iniziative commerciali non ledano i diritti dei residenti.

Ma già una precedente sentenza del T.A.R. del 4 marzo 2016 aveva stabilito che un bar può installare una struttura esterna con sedie e tavolini nelle parti comuni di un condominio solo con il consenso unanime dei proprietari. Il caso trattava di un bar che, dopo aver ottenuto l'autorizzazione comunale, si è trovato di fronte alla contestazione di una condomina per disturbo e mancanza di approvazione dei condomini. La condomina sosteneva che l'attività del bar causava notevoli disagi e violava gli articoli 1117 e 873 del codice civile e il Regolamento Edilizio Comunale.

Il TAR ha rilevato che, nonostante la struttura fosse sostenuta da montanti verticali indipendenti e non agganciata alla facciata, la vicinanza di un solo centimetro dalla facciata la rendeva aderente alla stessa, necessitando quindi del consenso di tutti i proprietari. La sentenza ha annullato l'autorizzazione comunale per l'installazione, poiché mancava il nulla osta dei condomini, inclusa la ricorrente.

I dehors devono garantire la vivibilità per i condomini o la sicurezza della circolazione

Un caso quasi simile è stato analizzato dal TAR Lombardia, che con sentenza n. 1457/2023, ha stabilito che il Comune ha il diritto di rifiutare l'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico qualora questa comprometta l'interesse pubblico alla vivibilità dei cittadini o alla circolazione stradale.

Il TAR Lombardia ha ribadito che la concessione di spazi pubblici a fini privati deve sempre perseguire un interesse pubblico preminente e non può violare altri interessi meritevoli di tutela ed ha sottolineato che l'autorizzazione per occupare suolo pubblico è discrezionale e deve bilanciare l'interesse pubblico con quello privato. Nello specifico, è legittimo negare tale provvedimento se compromette la vivibilità dei residenti o la sicurezza della circolazione, incluso il libero accesso dei mezzi di soccorso o l'accesso ai box condominiali.

INOLTRE

<https://www.aduc.it/articolo/spettacoli+piazza+disturbano+quiete+dei+37854.php>

Gli spettacoli di piazza disturbano la quiete dei villeggianti? Scatta il risarcimento del danno da parte dei comuni ospitanti.

La Terza sezione civile, ordinanza n. 18676 depositata il 9 luglio scorso (1), ha confermato un indennizzo di tremila euro ciascuno a due proprietari di appartamenti affacciati sulla piazza principale del comune di Albissola Marina (Savona), in quanto i villeggianti, esausti per il rumore, avevano chiamato in causa il comune sostenendo che gli spettacoli producevano "immissioni intollerabili", sia nelle fasi di "allestimento del palco che poi per lo svolgimento degli spettacoli, che si protraevano fino a tarda notte", rendendo così "difficile il soggiorno" e "pregiudicando il godimento dell'appartamento che avevano destinato a loro residenza estiva".

La quantificazione del danno è stata effettuata sulla "impossibilità di utilizzare la casa per le vacanze", e non soltanto con riguardo ai giorni di "effettivo probabile utilizzo dell'immobile", ma tenendo conto della circostanza che "l'immobile diventa per i ricorrenti inutilizzabile comunque".

La Cassazione ha ritenuto altresì irrilevante il fatto che il regolamento comunale avesse innalzato la soglia per le manifestazioni a 70 decibel. La Corte ha spiegato infatti che "i limiti posti dai singoli regolamenti, sono puramente indicativi in quanto anche immissioni che rientrino in quei limiti possono considerarsi intollerabili nella situazione concreta, posto che la tollerabilità è, per l'appunto, da valutarsi tenendo conto dei luoghi, degli orari, delle caratteristiche della zona e delle abitudini degli abitanti.

1 - <https://www.aduc.it/generale/files/file/newsletter/2024/luglio/18676.pdf>

Smeralda Cappetti, legale, consulente Aduc

COMUNICATO STAMPA DELL'ADUC

<http://www.aduc.it>

Ufficio stampa: Tel.336672969

mail: ufficiostampa@aduc.it