

Trasformazione del terrazzo in veranda: attenzione agli abusi

Data di pubblicazione: 24/10/2018

La **Sesta Sezione del Consiglio di Stato**, con due recenti sentenze - **26 marzo 2018 n. 1893** e **8 ottobre 2018 n. 5801** – ha precisato che l'intervento di trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda è opera soggetta a permesso di costruire.

Com'è noto, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire se consistenti in interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche del volume, dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (ristrutturazione edilizia). In via residuale, la SCIA assiste invece i restanti interventi di ristrutturazione c.d. "leggera" (compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione che non rispettino la sagoma dell'edificio preesistente).

Sulla base di tale premessa, il Giudice ha chiarito che *"le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una variazione planivolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire; si tratta, infatti, di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto. Né può assumere rilievo la natura dei materiali utilizzati, in quanto la chiusura, anche ove realizzata [...] con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico"*.

È stato inoltre escluso che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una "pertinenza" in senso urbanistico; la veranda integra, infatti, un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie.¹

Il Collegio ha altresì ricordato che, nell'Intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del **regolamento edilizio-tipo** di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR n.

¹ In tal senso v. anche Tar Liguria, 13 febbraio 2014, n. 269: *"La veranda non integra, infatti, una pertinenza in senso urbanistico, in quanto, chiudendo lo spazio sovrastante la superficie dell'originario terrazzo, crea nuovo volume mediante aggregazione al preesistente organismo di un'entità edilizia ulteriore, ad esso organismo estranea e costituisce pertanto una trasformazione urbanistico-edilizia del preesistente manufatto incompatibile con la qualificazione edilizia di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo o pertinenza dell'immobile principale, in quanto idonea a modificarne la sagoma e creare nuovo volume, costituendo quindi una nuova costruzione o comunque un ampliamento della costruzione esistente soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire"*

380/2001, la veranda è stata definita (nell'Allegato A) *“Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili”*.

In termini analoghi si era già espresso il **TAR Lazio, Sez. II quater Roma**, con **sentenza 7 aprile 2017, n. 4389**: *“secondo il costante orientamento giurisprudenziale, la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda non costituisce realizzazione di una pertinenza, né intervento di manutenzione straordinaria e di restauro, ma è opera soggetta a permesso di costruire, determinando l'aumento della superficie utile di un appartamento e la modifica della sagoma dell'edificio con conseguente assoggettamento alla sanzione di tipo demolitorio e non meramente pecuniario, giusta la previsione di cui all'art. 33 d.p.r. n. 380/2001”*²

Più di recente anche il **T.A.R. Campania - Napoli, Sez. III**, con **sentenza 4 luglio 2018, n. 4421** – che peraltro richiama la sentenza del TAR Lazio n. 4389/2017 sopra citata - ha affermato che *“la realizzazione di una veranda chiusa con vetrate, che si aggiunge ad una preesistente casa di abitazione alterandone la sagoma, abbisogna della concessione di costruzione.”*

Anche la giurisprudenza penale è giunta ad affermare che *la trasformazione di un balcone o di una terrazza, anche di modesta superficie, in veranda, mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura metallica, non costituisce realizzazione di una pertinenza, né intervento di manutenzione straordinaria e di restauro, ma è opera soggetta a concessione edilizia ovvero a permesso di costruire, la cui realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, integra il reato previsto dall'art. 44 d.P.R. n. 380 del 2001”* (**Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 4 dicembre 2015 n. 48221**). In conclusione precisa la Corte : *“una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà trattandosi di opera destinata, non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile”*. (**Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 11 maggio 2011, n. 18507**).

Le presente nota non può essere utilizzata o citata ai fini dell'espressione di pareri, memorie o altro, per i quali bisogna fare esclusivo riferimento ai testi normativi o giurisprudenziali ufficiali. La riproduzione inoltre dell'articolo è consentita con indicazione della fonte, la data di pubblicazione e, ove possibile, il link alla pagina www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/urbjus

² V. anche Tar Campania Napoli, 19 gennaio 2016, n. 243 e 15 gennaio 2015, n. 259.