

Veranda sul balcone adibita a cucina: serve il permesso di costruire

Se, al posto del balcone, si realizza una veranda destinata a locale cucina, si produce un aumento di cubatura (con contestuale cambio di destinazione d'uso) necessitante di permesso di costruire, e in sua mancanza sanzionabile con la demolizione. Si tratta infatti di una vera e propria ristrutturazione edilizia.

di [Matteo Peppucci](#) – 29.10.2024

Quale [titolo abilitativo](#) serve per **realizzare una veranda su un balcone adibita a cucina**? Può rientrare nell'edilizia libera o, al massimo, essere assentibile con SCIA in modo da 'depenalizzare' l'eventuale mancanza di titolo, comportando una semplice multa?

Sul tema, piuttosto interessante ancorché un 'classico' della giustizia amministrativa, interviene il TAR Lazio nella sentenza 17911/2024 del 16 ottobre, che ci ricorda le regole per le 'chiusure' dei balconi tramite verande.

La veranda del contendere

L'amministrazione comunale, nel nostro caso, ha contestato l'abusiva realizzazione delle seguenti opere: **"ampliamento di volume ottenuto mediante *chiusura con infissi metallici e vetri di pane del portico per una superficie pari a mt. 4,70 x 2,30 ed altezza di circa mt. 2,50. Tale ambiente, comunicante col resto dell'abitazione a mezzo di porta finestra, era completamente arredato per l'uso di cucina, con elettrodomestici ed allacci alla rete idrica ed elettrica, mentre lo scarico delle acque milite avveniva a mezzo di una tubazione esterna alla palazzina collegata ad un pozzetto esistente nel piano internato adibito ad autorimessa condominiale*".**

E' stata quindi **ingiunta al privato la demolizione** di questa veranda [abusiva](#), in quanto realizzata senza permesso di costruire.

Veranda sul balcone: può bastare la SCIA?

Secondo i ricorrenti, il provvedimento demolitorio sarebbe illegittimo per travisamento dei fatti, nella misura in cui la **chiusura del portico (balcone) sarebbe avvenuta senza tamponatura con opere in muratura**, bensì mediante **infissi facilmente rimovibili**, al fine di proteggere dalle intemperie il balcone preesistente.

Il muro laterale, invece, è stato realizzato dal vicino da oltre un decennio.

Trattandosi di opere che richiedevano, al più, la presentazione di una SCIA, la misura demolitoria sarebbe pertanto illegittima.

Veranda sul balcone, un classico: il Testo Unico Edilizia chiede il permesso di costruire

Tar Calabria: non basta la SCIA, serve il permesso di costruire per la veranda realizzata sulla balconata di un appartamento. Ecco perché

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Veranda adibita a cucina al posto del balcone: serve il permesso di costruire

Il TAR Lazio non ha dubbi, questo intervento edilizio richiedeva il permesso di costruire.

Come rilevato dalla difesa comunale, infatti, è incontestato che, **in assenza di titolo edilizio, al posto del balcone sull'immobile in questione sia stata realizzata una veranda, destinata a locale cucina**.

Si è pertanto prodotto un **illecito aumento di cubatura** (oltre che la variazione della destinazione d'uso del locale), come tale **necessitante di permesso di costruire** e, per converso, sanzionabile in via demolitoria (cfr., quam multis, Consiglio di Stato, 16.3.2021, n.2272; Consiglio di Stato, 4.10.2019, n.6720).

Parte ricorrente, peraltro, oltre a non avere minimamente contestato il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione degli allacci all'appartamento principale (anch'esso contestato dalla PA), **non ha comprovato in giudizio che la chiusura del balcone fosse stata realizzata con elementi facilmente rimovibili** e che, per l'effetto, non sia stata realizzata una **chiusura con elementi stabilmente infissi al suolo**.

In ordine, poi, alla dedotta **mancata compromissione del profilo estetico e funzionale della zona**, si osserva che la sanzione demolitoria, stante il carattere "reale" della misura (cfr., quam multis, Consiglio di Stato, 9.1.2023, n.327; Tar Napoli, 7.1.2022, n.110), si impone - ricorrendo i presupposti di legge - **a prescindere** dalla compromissione del profilo paesaggistico-estetico.

Veranda in legno sul balcone con ampliamento di abitazione: senza permesso è ristrutturazione edilizia abusiva

Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, trattandosi 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, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire, non costituendo una pertinenza in senso urbanistico.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Veranda sul terrazzo: cosa 'dice' il Testo Unico Edilizia

Sul tema, si era espresso di recente anche il Tar Campania, che nella sentenza 2192/2024 ha chiarito come, ai sensi dell'[art. 10, comma 1, lettera c\), del Testo Unico Edilizia](#), **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 comportino, modifiche del volume o dei prospetti.

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** in quanto queste comportano la chiusura di una parte del balcone con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto.

Pertanto va escluso che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una pertinenza in senso urbanistico.

La veranda - infatti - integra 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 (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, n. 1893/2018, cit.).

Leggi anche

[Veranda sul terrazzo: non basta la CILA, serve il permesso di costruire](#)

[Veranda sul terrazzo: è abuso edilizio senza permesso di costruire](#)

[Ampliamento di veranda con aumento di cubatura: niente terzo condono edilizio in zona vincolata](#)

[Sostituzione di pergolato con veranda sul balcone: è nuova costruzione, serve il permesso di costruire](#)