

Verande sui balconi, pertinenze o nuove costruzioni? Quando servono i titoli edilizi

Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una variazione planivolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire.

di [Matteo Peppucci](#) – 17.06.2025

Ogni trasformazione di uno spazio aperto in locale chiuso e utilizzabile costituisce sempre un intervento edilizio significativo: per questo, una veranda di quasi 26 metri quadrati posizionata sul balcone con destinazione abitativa (salone, cucina, bagno) non può mai essere considerata una semplice pertinenza o un intervento minore, e se realizzata in assenza di permesso di costruire è abusiva e va demolita.

Lo ha chiarito il Tar Lazio nella sentenza 9810/2025, fornendo chiarimenti importanti per un tipo di opera edilizia molto 'gettonata' e per la quale, spesso, si cade in fallo ritenendo – in maniera errata - che sia assentibile senza richiedere un apposito titolo abilitativo.

Il caso: veranda di quasi 26 mq con destinazione d'uso abitabile

La vicenda riguarda proprietari di un immobile a Roma che avevano realizzato senza titolo edilizio una **veranda di 25,92 mq** sul terrazzo di copertura dell'edificio. La struttura presentava le seguenti caratteristiche:

- muro perimetrale basso con pali e travi in legno laminato;
- copertura in legno con rivestimento isolante in poliuretano sagomato effetto tegola;
- perimetro definito da vetrate in alluminio;
- altezza variabile da 2,18 a 2,55 metri;
- destinazione a salone con angolo cottura e bagno.

Roma Capitale aveva ordinato la demolizione qualificando l'intervento come "nuova costruzione" soggetta a permesso di costruire.

Veranda sul balcone: quando serve il permesso di costruire

Il TAR ricorda che le verande realizzate sui balconi richiedono **sempre il permesso di costruire** quando:

- determinano una **variazione planivolumetrica** dell'immobile;
- Comportano **modifiche architettoniche** significative;
- Prevedono la **chiusura di una parte del balcone** con conseguente aumento di volumetria;
- Modificano il **prospetto dell'edificio**.

Come chiarisce la sentenza, *"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"*.

La qualificazione giuridica

Le verande sono inquadrate come **interventi di ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del TUE (DPR 380/2001), in quanto:

- portano ad un organismo edilizio diverso dal precedente;
- comportano modifiche del volume o dei prospetti;
- creano un **nuovo locale autonomamente utilizzabile**;
- si aggregano ad un preesistente organismo edilizio trasformandolo.

Veranda sul balcone: quando non è una pertinenza

Il TAR ha escluso categoricamente che la trasformazione di un balcone in veranda possa costituire una **pertinenza in senso urbanistico**.

La motivazione è chiara: *"La veranda 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"*.

Differenze con l'edilizia libera

Da sottolineare, però, che non tutte le strutture sui balconi richiedono titoli edilizi. Rimangono in **edilizia libera**:

- semplici **tende da sole retrattili** senza strutture fisse;
- **pergotende** effettivamente retrattili e temporanee;
- piccole **pensiline** leggere e facilmente removibili che non modificano la sagoma;
- elementi puramente **ornamentali** che non alterano i prospetti.

La distinzione fondamentale risiede nella **permanenza e stabilità** dell'intervento e nella sua capacità di creare nuovo volume abitabile.

Veranda abusiva: ecco perché

La veranda oggetto della sentenza è stata considerata abusiva per le seguenti ragioni:

1. **creazione di nuovo volume**: la struttura ha creato 25,92 mq di superficie coperta aggiuntiva;
2. **chiusura perimetrale stabile**: vetrate in alluminio che delimitano uno spazio chiuso;
3. **destinazione abitativa**: salone con angolo cottura e bagno, quindi locale pienamente utilizzabile;
4. **modifica architettonica**: alterazione significativa del prospetto e della sagoma dell'edificio;
5. **assenza di titolo**: nessun permesso di costruire rilasciato preventivamente.

In definitiva, le **verande che creano nuovi spazi abitabili richiedono sempre il permesso di costruire**, non potendo essere equiparate a semplici pertinenze o interventi di edilizia libera.

La trasformazione stabile di un balcone aperto in locale chiuso costituisce sempre un intervento edilizio significativo soggetto alla disciplina urbanistica ordinaria.

Leggi anche

[Condominio edilizio della veranda: le regole in zona vincolata](#)

[Veranda sul balcone adibita a cucina: serve il permesso di costruire](#)

[Pergotenda: è abusiva e va demolita se in realtà è una veranda senza permesso](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*