

# Veranda su balcone coperto: quando la chiusura con vetrate porta alla demolizione

*La chiusura di una balconata coperta mediante vetrate può essere considerata una semplice modifica del prospetto oppure integra una trasformazione edilizia abusiva? Il TAR chiarisce gli effetti di un diniego di condono definitivo, i limiti dello stato legittimo e le differenze rispetto alle VEPA previste dal d.P.R. n. 380/2001*

di [Redazione tecnica](#) – 31.05.2026

Una balconata coperta può essere trasformata in veranda semplicemente installando infissi e superfici vetrate? Il fatto che lo spazio sia già stato autorizzato dal titolo edilizio consente di considerare irrilevante la successiva chiusura? E cosa accade quando sulla stessa opera è già intervenuto un diniego di condono divenuto definitivo?

A rispondere in merito è il **TAR Campania, sez. Salerno**, con la **sentenza del 27 maggio 2026, n. 1021**, che ha confermato la legittimità di un'ordinanza di demolizione adottata nei confronti del proprietario di un appartamento che aveva chiuso una balconata coperta mediante **superfici vetrate** e una porta di collegamento.

## Dalla balconata autorizzata alla veranda: la vicenda esaminata dal TAR

La vicenda riguarda un'unità immobiliare inserita in un fabbricato assentito con licenza edilizia del 1974. Successivamente, il complesso era stato interessato da una concessione edilizia rilasciata nel 1995 che aveva autorizzato alcuni interventi di ampliamento dei balconi e di manutenzione straordinaria.

In particolare, per l'appartamento interessato dal contenzioso era stata autorizzata la **realizzazione di uno spazio aperto ma coperto**, delimitato da parapetti e pilastri e sovrastato dal terrazzo dell'unità superiore. In un momento successivo il proprietario aveva provveduto a chiudere tale spazio mediante vetrate installate sui lati aperti e mediante una porta di collegamento con un altro balcone.

Per queste opere aveva presentato domanda di **condono edilizio** ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003, qualificando l'intervento come **veranda** realizzata su superficie esistente.

L'istanza era stata respinta dal Comune in ragione della presenza di **vincoli paesaggistici e ambientali** insistenti sull'area; il diniego era stato successivamente confermato dal TAR, mentre l'appello proposto davanti al Consiglio di Stato era stato dichiarato perento, rendendo definitivo l'accertamento relativo alla **non sanabilità dell'intervento**.

Proprio sulla base di questo precedente accertamento il Comune aveva successivamente emanato l'ordinanza di demolizione impugnata nel nuovo giudizio.

## Condono edilizio, stato legittimo e demolizione: il quadro normativo della controversia

La particolarità della vicenda esaminata dal TAR deriva dal fatto che non si discute soltanto della legittimità di una **veranda** realizzata mediante la chiusura di uno spazio aperto, ma anche degli effetti prodotti da un precedente procedimento di **condono** conclusosi negativamente.

L'intervento era infatti stato oggetto di una domanda di sanatoria straordinaria presentata ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003. Proprio nell'ambito di quel procedimento il Comune aveva accertato l'insussistenza dei presupposti per il rilascio del **condono**, in considerazione della presenza di vincoli paesaggistici e ambientali gravanti sull'area e della mancanza delle condizioni richieste dalla normativa speciale. Quel diniego era poi stato confermato in sede giurisdizionale, diventando definitivo.

Su queste basi si è successivamente innestato il procedimento repressivo previsto dal d.P.R. n. 380/2001. Da un lato viene in rilievo l'art. 31 del **Testo Unico Edilizia**, che disciplina gli interventi eseguiti in assenza di titolo e costituisce il fondamento dell'ordine di demolizione; dall'altro assumono importanza l'**art. 9-bis**, richiamato dal ricorrente per sostenere la legittimità dell'intervento sulla base della storia autorizzativa dell'immobile, e l'**art. 34**, invocato per ottenere l'applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva in luogo della demolizione.

La sentenza offre quindi l'occasione per chiarire il diverso ruolo svolto da questi istituti. Il **condono** riguarda la possibilità di sanare in via straordinaria un abuso edilizio; lo **stato legittimo** serve invece a ricostruire quali trasformazioni dell'immobile risultino effettivamente assistite da titolo; la **fiscalizzazione** costituisce una misura eccezionale applicabile soltanto nelle ipotesi tassativamente previste dalla legge. È proprio dal corretto coordinamento di queste disposizioni che il TAR sviluppa il proprio ragionamento.

### **Diniego di condono definitivo: perché non può essere contestato nel giudizio sulla demolizione**

Prima ancora di affrontare la natura dell'intervento, il TAR ha evidenziato che la domanda di condono relativa alle medesime opere era già stata definitivamente respinta e che tale accertamento non poteva essere rimesso in discussione nel successivo giudizio promosso contro l'ordinanza di demolizione.

La declaratoria di perenzione dell'appello ha reso definitivo l'accertamento già compiuto nel precedente giudizio. Secondo il TAR, una volta consolidata la decisione che ha escluso la possibilità di ottenere il **condono**, il successivo giudizio contro l'ordinanza di demolizione non può diventare l'occasione per rimettere in discussione l'**abusività dell'intervento** o la sua incompatibilità con la disciplina urbanistica.

### **Quando la chiusura di una balconata diventa una veranda abusiva**

Entrando nel merito dell'intervento, il TAR ha escluso che la realizzazione delle vetrate potesse essere qualificata come una mera modifica del prospetto.

La concessione edilizia del 1995 aveva autorizzato uno spazio aperto coperto e non un **locale chiuso**, motivo per cui la successiva installazione di superfici vetrate sui lati originariamente aperti ha determinato una trasformazione della configurazione assentita che non poteva considerarsi già ricompresa nel titolo edilizio esistente.

La sentenza evidenzia che la trasformazione di una balconata o di una terrazza aperta, ancorché coperta, in un vano chiuso e stabilmente utilizzabile costituisce un **intervento edilizio autonomamente rilevante** sotto il profilo urbanistico-edilizio, poiché modifica la consistenza funzionale e volumetrica dell'organismo edilizio e comporta la perdita della **condizione di apertura originariamente assentita**.

Per altro, come ha precisato il TAR, la presenza di parapetti, pilastri e copertura non autorizza automaticamente il proprietario a procedere alla chiusura dei lati aperti. L'apertura dello spazio giustifica il particolare regime urbanistico di balconi, logge e porticati; una volta eliminata tale caratteristica mediante l'installazione di vetrate e infissi, si realizza una **configurazione edilizia diversa** da quella originariamente assentita.

### **VEPA o veranda? La differenza che emerge dalla sentenza**

Pur riguardando opere realizzate molti anni prima dell'introduzione della disciplina delle vetrate panoramiche amovibili, la decisione offre alcuni spunti interessanti anche alla luce dell'art. 6, comma 1, lett. b-bis), del d.P.R. n. 380/2001.

Negli ultimi anni, infatti, il confine tra **VEPA** e **veranda** è diventato uno dei temi più discussi nella pratica professionale. Le vetrate panoramiche possono essere installate in **edilizia libera** soltanto quando mantengono la funzione originaria dello spazio esterno e non determinano la creazione di nuovi ambienti stabilmente chiusi.

Nel caso esaminato dal TAR, invece, l'intervento è stato valutato come trasformazione di una balconata aperta, ancorché coperta, in un **vano chiuso e stabilmente utilizzabile**. Proprio questo passaggio assume un ruolo centrale nella motivazione della sentenza, che evidenzia come la chiusura mediante infissi e superfici vetrate abbia comportato la perdita della condizione di apertura originariamente assentita e una modifica della consistenza funzionale e volumetrica dell'organismo edilizio.

La pronuncia non affronta direttamente la disciplina delle VEPA, ma richiama un principio che può risultare utile anche nell'applicazione della normativa oggi vigente: quando l'intervento supera la funzione tipica delle vetrate panoramiche e realizza di fatto uno spazio chiuso stabilmente fruibile, il rischio è quello di uscire dall'ambito dell'**edilizia libera** per entrare in quello delle **trasformazioni edilizie soggette a titolo**.

### **Stato legittimo e art. 9-bis: perché non possono sanare una veranda abusiva**

Tra le difese proposte dal ricorrente vi era anche il richiamo all'art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001 e alla necessità di ricostruire lo stato legittimo dell'immobile sulla base dei titoli edilizi rilasciati nel tempo.

Anche questa tesi non è stata condivisa dal TAR: l'art. 9-bis, sottolineano i giudici, impone di ricostruire la condizione legittima dell'immobile sulla base dei titoli che ne hanno disciplinato la costruzione e le successive trasformazioni, ma non rappresenta una **norma di sanatoria** e non consente di rendere legittima un'opera diversa da quella effettivamente assentita.

Nel caso esaminato, i titoli edilizi esistenti legittimavano il fabbricato e lo spazio aperto autorizzato, ma non la successiva chiusura mediante veranda. Per questa ragione il richiamo allo stato legittimo non poteva incidere sulla valutazione dell'abuso.

### **Fiscalizzazione dell'abuso: quando la sanzione pecuniaria non sostituisce la demolizione**

L'ultima questione affrontata riguarda la possibilità di applicare la **sanzione pecuniaria sostitutiva** prevista dall'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001.

Anche sotto questo profilo il TAR ha respinto le argomentazioni del ricorrente in quanto la disciplina dell'art. 34 trova applicazione nelle ipotesi di opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire, mentre nel caso esaminato l'intervento è stato qualificato come **realizzazione sine titolo** di un'opera autonoma di chiusura dello spazio aperto. Per questo motivo la fattispecie ricade nell'ambito dell'**art. 31 del d.P.R. n. 380/2001**.

Inoltre il proprietario non aveva fornito elementi tecnici idonei a dimostrare che la rimozione delle vetrate avrebbe comportato un pregiudizio per le parti legittimamente realizzate dell'immobile. Al contrario, le opere contestate risultavano costituite da semplici elementi di chiusura e non da componenti strutturali indispensabili alla stabilità del balcone o del terrazzo.

La **fiscalizzazione**, ha sottolineato il TAR, non costituisce un'alternativa ordinaria alla demolizione né attribuisce al privato un diritto alla conservazione dell'opera abusiva, potendo operare esclusivamente nei casi tassativamente previsti dalla legge.

### **Veranda abusiva e ordine di demolizione: il principio affermato dal TAR**

Il ricorso è stato respinto, confermando integralmente la legittimità dell'**ordinanza di demolizione**.

La pronuncia ribadisce che la chiusura stabile di uno spazio originariamente autorizzato come aperto integra una **trasformazione edilizia diversa da quella assentita** e richiede una **specifico copertura legittimante**.

La decisione ricorda inoltre che l'accertamento definitivo della **non sanabilità dell'opera** costituisce un presupposto che non può essere rimesso in discussione nel successivo giudizio promosso contro l'ordine di demolizione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*