

Veranda, aumento di volumetria e permesso di costruire

di Giuseppe Donato Nuzzo

La veranda ha un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale e configura un abusivo ampliamento dell'abitazione: la sanzione della demolizione è un atto dovuto

Giovedì 20 luglio 2023

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 del permesso di costruire, non costituendo una pertinenza in senso urbanistico. In questi casi, infatti, **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.

Questo il principio di diritto ribadito dal **Consiglio di Stato** con la **sentenza n. 6301 del 28 giugno 2023**.

Confermato l'ordine di demolizione della veranda in legno lamellare e vetri realizzata dal proprietario [senza permesso di costruire](#). Per i giudici si tratta di ristrutturazione edilizia abusiva.

Il fatto

Il proprietario di un immobile realizzava un ampliamento della propria abitazione, mediante installazione di una veranda in legno lamellare e vetri. Provvedeva anche alla demolizione e ricostruzione della pavimentazione del terrazzo di copertura, alla modifica delle pareti divisorie interne e delle aperture, al rifacimento dentro degli impianti tecnologici e alla messa in opera di una vasca per l'approvvigionamento idrico.

Tutti gli interventi descritti venivano, però, considerati abusivi dal Comune, che ordinava la demolizione e ripristino dei luoghi. Il proprietario impugnava l'ordinanza innanzi al TAR che, però, confermava l'ordinanza di demolizione, seppur limitatamente alla veranda.

Secondo i giudici, la veranda in questione, *"per le dimensioni obiettivamente non esigue e l'assenza dei requisiti della precarietà e della facile amovibilità"* integra un intervento di ristrutturazione edilizia, per il quale era necessario richiedere il permesso di costruire.

Il proprietario ha impugnato la sentenza innanzi al Consiglio di Stato, sostenendo, tra l'altro, che la veranda sarebbe una mera pertinenza. Si tratterebbe di una difformità parziale rispetto alla concessione edilizia, in quanto le modifiche apportate al progetto originario incidono su elementi particolari e non essenziali della costruzione. L'abuso, dunque, se c'è, sarebbe al più sanzionabile con una sanzione pecuniaria.

Il Consiglio di Stato ha però confermato la sentenza del TAR.

Veranda, aumento di volumetria e permesso di costruire

La veranda presa in esame, infatti, è un manufatto di mq. 76,00 x m. 2,50 h, realizzato in legno lamellare e vetri, che costituisce **ampliamento dell'abitazione principale** e si presenta ad essa collegata ed adibita a sala hobby.

Non si tratta, dunque, di una semplice pertinenza. Il Consiglio di Stato ricorda che, ai fini urbanistici ed edilizi, il **concetto di pertinenza** ha un significato del tutto diverso rispetto a quello di diritto privato, e si fonda sulla assenza di:

- a) autonoma destinazione del manufatto pertinenziale;
- b) incidenza sul carico urbanistico;
- c) modifica all'assetto del territorio (C. Stato, 11/6/2013, n. 3221).

Ebbene, è stato accertato che **la veranda in questione ha un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale**, ed ha una sicura incidenza sul carico urbanistico, nel senso di "ampliamento dell'abitazione". La sua realizzazione richiede perciò il permesso di costruire.

Al riguardo, la giurisprudenza ha avuto modo di precisare che *"ai sensi dell'art. 10, comma I, lettera c), del testo unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380 del 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, comportino mutamenti della destinazione d'uso (ristrutturazione edilizia). Ebbene, 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. 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"* (C. Stato, 9/10/2018, n. 5801).

Detto in altri termini, trattandosi sostanzialmente di una nuova volumetria, la realizzazione della veranda in esame va ricondotta nell'**ambito della ristrutturazione edilizia**, per la quale era necessario munirsi del permesso di costruire. È corretta pertanto la sanzione della demolizione irrogata dal Comune (cfr. C. Stato, 31/07/2019, n. 5404).

Demolizione

Per le ragioni sopra esposte, non è applicabile l'art 34 del D.P.R. 380/01. Infatti, si è in presenza di **difformità parziale** quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (C. Stato, 30/03/2017, n.1484). Nel caso di specie, la realizzazione di un locale del tutto nuovo in ampliamento del preesistente appartamento non può rientrare nella nozione di difformità parziale. L'abuso va dunque punito con il ripristino dei luoghi.

Articolo tratto da *Teknoring*