

La realizzazione di una veranda alla luce della recente giurisprudenza

Mario Petrulli

Avvocato, esperto in edilizia e urbanistica





La definizione della veranda

Secondo le definizioni uniformi adottate dall'Intesa fra lo Stato, le Regioni ed i Comuni del 20 ottobre 2016, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del Testo Unico Edilizia ⁽¹⁾, la veranda è un "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".

Si tratta di un intervento edilizio che è sovente presente nella prassi perché consente di migliorare la fruizione dell'immobile a costi generalmente accessibili. Proprio in ragione della frequenza, la giurisprudenza si è occupata in numerose occasioni della esatta qualificazione giuridica della realizzazione di una veranda e del titolo edilizio richiesto, giungendo ad una serie di principi ormai consolidati.

La qualificazione giuridica dell'intervento ed il titolo edilizio necessario

Già in passato ⁽²⁾ era stato affermato che

(1) DPR n. 380/2001.

(2) TAR Piemonte, sez. I, sent. 9 novembre 2012, n. 1181; sent. 6 marzo 2014, n. 386.

la realizzazione di una veranda su un balcone, chiusa sui lati, costituisce 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 ⁽³⁾.

In sostanza, una veranda costituisce, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti per poi essere prontamente rimossa, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. Essa rientra, pertanto, nel novero degli "interventi di nuova costruzione" ⁽⁴⁾ di cui all'art. 3 comma 1 lett. e), del citato Testo Unico Edilizia o, comunque, in quello degli "interventi di

(3) TAR Lazio, Roma, sez. II quater, sent. 7 aprile 2017, n. 4389.

(4) TAR Piemonte, sez. II, sent. 9 maggio 2018, n. 557.

ristrutturazione edilizia" ⁽⁵⁾ implicanti aumento di volumetria e modifica della sagoma dell'edificio: poiché entrambe le suddette categorie di interventi sono assoggettate al rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettere a) e c) del citato T.U., è proprio quest'ultimo il titolo edilizio necessario per la realizzazione di una veranda ⁽⁶⁾; con l'ulteriore precisazione che, in assenza, è applicabile la sanzione dell'ordine demolitorio e ripristinatorio ⁽⁷⁾ di cui all'art. 31 del medesimo T.U.

(5) TAR Puglia, Lecce, sez. III, sent. 20 ottobre 2016, n. 1601; TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 30 aprile 2019, n. 2318; sent. 10 aprile 2017, n. 1921; sent. 23 dicembre 2015, n. 5903; sez. VIII, sent. 19 gennaio 2016, n. 243; sez. II, sent. 2 maggio 2012, n. 1973; TAR Lazio, Roma, sez. I quater, sent. 18 dicembre 2013, n. 10943.

(6) TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 30 aprile 2019, n. 2318; sent. 18 aprile 2019, n. 2197; sent. 17 maggio 2017, n. 2658; sent. 10 aprile 2017, n. 1921; sez. III, sent. 19 marzo 2019, n. 1506; sent. 3 maggio 2017 n. 2381; TAR Puglia, Lecce, sez. III, sent. 11 marzo 2019, n. 413; Bari, sez. III, sent. 21 febbraio 2018, n. 247; TAR Molise, sent. 2 maggio 2018, n. 250; Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 3 aprile 2018, n. 2033; TAR Lazio, Roma, sez. II quater, sent. 7 aprile 2017, n. 4389.

(7) TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 3 maggio 2017, n. 2381; sez. VIII Napoli, sent. 19 gennaio 2016, n. 243.



Gli elementi di chiusura

Non rileva la natura dei materiali utilizzati per la chiusura (pannelli in alluminio, vetrate, finestre scorrevoli o a libro ⁽⁸⁾, grigliato in legno e tenda in plastica ⁽⁹⁾; infissi di alluminio e vetro ⁽¹⁰⁾), visto che, dal punto di vista edilizio, determinano comunque un aumento (anche ridotto ⁽¹¹⁾) della volumetria ⁽¹²⁾ dell'edificio e una modifica della sua sagoma.

La differenza fra veranda, pergolato e gazebo

La veranda si differenzia per caratteristiche oggettive da altre opere liberamente

(8) TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 19 marzo 2019, n. 1506.

(9) TAR Lazio, Roma, sez. I *quater*, sent. 24 maggio 2013, n. 5248.

(10) TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 30 aprile 2019, n. 2318.

(11) TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 12 gennaio 2016, n. 31.

(12) Atteso che, in materia urbanistico-edilizia, il presupposto per l'esistenza di un volume edilizio è costituito dalla costruzione di almeno un piano di base e due superfici verticali contigue, così da ottenere una superficie chiusa su un minimo di tre lati: TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 15 gennaio 2015, n. 259 e sent. 17 maggio 2017, n. 2658.

realizzabili o, comunque, assentibili con un titolo edilizio minore, quali ad esempio il pergolato (che *"ha una funzione ornamentale, è realizzato in una struttura leggera in legno o in altro materiale di minimo peso, deve essere facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, e funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni"*) o il gazebo (*"struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili"*) ⁽¹³⁾.

La tamponatura di una tettoia

La tamponatura con pannelli in vetro di una precedente tettoia determina la realizzazione di una veranda e correlato aumento di volumetria: trattasi di un'ipotesi di ristrutturazione edilizia richiedente il permesso di costruire, in quanto essa comporta, in conseguenza dell'aumento di volumetria correlata, la realizzazione di

(13) TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 18 aprile 2019, n. 2197.

un organismo diverso dal precedente per struttura e destinazione ⁽¹⁴⁾, con l'ulteriore conseguenza che la relativa mancanza comporta, anche in tal caso, la legittimità della prescrizione demolitoria ⁽¹⁵⁾.

L'impossibilità di considerare una veranda quale volume tecnico o pertinenza

Il vano realizzato con la veranda non può essere considerato volume tecnico non computabile nel calcolo della volumetria massima consentita, trattandosi quest'ultima di una nozione riferibile soltanto alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa ⁽¹⁶⁾.

Parimenti, una veranda non può essere considerata una pertinenza a fini urbanistici. Secondo una consolidata giurisprudenza

(14) TAR Lazio, Latina, sent. 18 ottobre 2018, n. 534; Roma, sez. I *quater*, sent. 23 marzo 2016, n. 3603; TAR Marche, sez. I, sent. 13 gennaio 2012, n. 39.

(15) In tal senso, cfr. anche TAR Lazio, Roma, sez. I, sent. 5 novembre 2013, n. 9385.

(16) TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 30 aprile 2019, n. 2318.

denza ⁽¹⁷⁾, infatti, occorre distinguere il concetto di pertinenza previsto dal diritto civile dal più ristretto concetto di pertinenza in senso urbanistico, che non trova applicazione in relazione a quelle costruzioni che, pur potendo essere qualificate come beni pertinenziali secondo la normativa privatistica, assumono tuttavia una funzione autonoma rispetto ad altra costruzione, con conseguente loro assoggettamento al regime del permesso di costruire. In materia edilizia sono qualificabili come pertinenze solo le opere prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio

(17) Sul punto si rimanda a TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 30 aprile 2019, n. 2318 e ai riferimenti ivi contenuti.

principale, così da non incidere sul carico urbanistico.

Il vincolo pertinenziale in senso urbanistico è caratterizzato da un oggettivo nesso funzionale e strumentale tra cosa accessoria e principale, cioè da un nesso che non consenta, per natura e struttura dell'accessorio, altro che la destinazione della cosa a un uso pertinenziale durevole. Ai fini urbanistici non possono ritenersi beni pertinenziali, con conseguente loro assoggettamento al regime proprio del permesso di costruire, gli interventi edilizi che, pur legati da un vincolo di servizio al bene principale, non sono tuttavia coesenziali ma ulteriori ad esso, in quanto suscettibili di un utilizzo in modo autonomo e separato e poiché occupano aree e volumi diversi.

Allo stesso modo la nozione di pertinen-

za va definita oltre che in ragione della necessità e oggettività del rapporto pertinenziale, anche in relazione alla consistenza dell'opera, che non deve essere tale da alterare in modo significativo l'assetto del territorio. Il vincolo pertinenziale è, infatti, caratterizzato oltre che dal nesso funzionale, anche dalle dimensioni ridotte e modeste del manufatto rispetto alla cosa cui esso inerisce, per cui soggiace a permesso di costruire la realizzazione di un'opera di rilevanti dimensioni, che modifica l'assetto del territorio e che occupa aree e volumi diversi rispetto alla *res principalis*, indipendentemente dal vincolo di servizio o d'ornamento nei riguardi di essa. Nel caso della veranda, il vincolo pertinenziale è escluso dall'aumento della volumetria e dall'incidenza sull'immobile.

