D'Angelo Realty Management s.a.s.

# GIRAMONDO CONDOMINIALE

*284 Maggio 2022*

**Chiusura di balconi, logge o balconate con pannelli in vetro: costituiscono veranda abusiva**

*Chiusura di balconi, logge o balconate con pannelli in vetro: costituiscono veranda abusiva*

Consiglio di Stato*: le diversificate denominazioni degli elementi architettonici in "balcone" o "terrazza", da un lato, e "loggia" o "loggiato" dall'altro, seppur utili ad inquadrare descrittivamente la tipologia dell'intervento realizzato, non consentono anche la diversificazione di regime giuridico, a parità di risultato finale.*

*Il caso della sentenza 469/2022 dello scorso 24 gennaio del Consiglio di Stato è davvero esemplificativo in tal senso, perché tra l'altro permette di affrontare l'ormai 'inflazionato' tema delle verande sui balconi (o terrazzi) da svariati punti di vista, per arrivare alla conclusione che, per trasformazioni di questo tipo - aldilà delle denominazioni che si vogliono dare agli elementi protagonisti -, a parità di risultato finale non cambia il regime giuridico (leggasi: ristrutturazione edilizia) con conseguente necessità di richiedere il permesso di costruire, pena l'abuso edilizio e tutte le conseguenze del caso.*

## La veranda della discordia

Si disquisisce in merito rimozione/demolizione, ai sensi dell'art. 33 del dpr 380/2001, con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nell'installazione, sul balcone di sua proprietà, di una struttura a vetri, formata da pannelli frangivento in vetro, rotabili su se stessi e scorrevoli su binari, non assentiti tramite permesso di costruire.

Il Consiglio di Stato, chiamato in causa come 'extremia ratio' dalla parte ricorrente, in questa lunga pronuncia prima inquadra la tipologia dei lavori, poi spiega le regole del TUE sulla chiusura dei balconi.

Inizialmente, quindi, si evidenziano quindi i dettagli riferiti a:

- consistenza delle opere, materiali utilizzati e meccanismi di collegamento delle stesse al soffitto e al pavimento del balcone;

- misure dello spazio "chiuso" mediante tali vetrate e utilizzo attuale di detto spazio: si tratta, quindi, di un ambiente isolato dal punto di vista termico ed abitabile oppure la sua funzione è quella di protezione dagli agenti atmosferici alla luce delle modalità realizzative della struttura, quale sia il suo attuale utilizzo? Secondo quanto appurato daol verificatore:

"l'utilizzo riscontrato è relativo ad un ambiente che, quando è chiuso dalla vetrata, consente il soggiorno delle persone, al riparo dal vento e dalla pioggia (nel balcone sono infatti presenti tavoli, un divano e mobili da esterno)";

o "le caratteristiche del vetro, privo di camera d'aria e di spessore pari a 10 mm. (trasmittanza termica: Uv = 5,6 W/m2 K), inoltre la costruzione dei pannelli, privi di montanti di telaio e accostati fra loro con una luce d'aria libera pari a circa 3 mm., non consentono prestazioni di isolamento termico compatibili con i requisiti di abitabilità attualmente richiesti dalle norme relative alla trasmittanza termica degli edifici di abitazione in Roma (zona climatica D, trasmittanza termica richiesta per le pareti verticali opache: Uv = 0,29 W/m2 K)";

- esigenze soddisfacibili dall'opera: sono temporanee o stabili? Sempre secondo il

verificatore:

o a) “l’opera realizzata, per le sue caratteristiche costruttive, per le prestazioni termiche della vetrazione, per la completa amovibilità della partizione tramite impacchettamento, è finalizzata a soddisfare esigenze temporanee”;

o b) tenuto conto della temperatura media estiva e invernale nella zona geografica ove è collocato il balcone in questione, in considerazione del materiale con il quale è stata realizzata l’opera e delle caratteristiche costruttive della stessa, può desumersene un utilizzo a fini abitativi in periodi stagionali intermedi e con temperature esterne oscillanti fra + 10° centigradi e + 24° centigradi, finendo quindi la vetrata installata per adempiere a funzioni di protezione agli agenti atmosferici e fornendo inoltre una parziale barriera acustica rispetto ai rumori esterni.

Il Consiglio di Stato prosegue quindi sostenendo che, con riferimento ad interventi costruttivi volti a chiudere un’area aperta e delimitata, pertinenziale all’appartamento di proprietà, consistente in un balcone ovvero in una loggia (poco sposta rispetto alla qualificazione dell’intervento in termini di capacità di creazione di un nuovo locale e, quindi, di necessità o meno della previa acquisizione del titolo edilizio per realizzare l’intervento) ovvero ancora portici o porticati attraverso la installazione di pannelli in vetro, si è affermato che l'installazione di pannelli in vetro atti a chiudere integralmente un’area (un porticato, ma analogamente, ad avviso del Collegio, la questione può essere posta per balconi o logge) che si presenti aperta su tre lati, determina, senz'altro, la realizzazione di un nuovo locale autonomamente utilizzabile, con conseguente incremento della preesistente volumetria e ciò perché l’intervento va riguardato dall'ottica del risultato finale, ovvero il rilevato aumento di superficie e di volumetria, sia che ciò consegua alla chiusura su tutti i lati, sia che ne implichi anche la copertura, pure con superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

## Chiusura dei balconi: trattasi di ristrutturazione edilizia, serve il permesso di costruire

Tenuto conto di quanto sopra, con specifico riferimento alla chiusura di balconi, logge o balconate con pannelli in vetro, la giurisprudenza amministrativa è ferma nell’affermare che:

• la realizzazione di un veranda con chiusura di un balcone, comportando nuovi volumi e modifica della sagoma dell'edificio, è soggetta a permesso di costruire; la qualifica di pertinenza urbanistica è applicabile, infatti, soltanto ad opere di modesta entità e accessorie rispetto ad un'opera principale, quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici, ma non anche ad opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera cosiddetta principale e non siano coessenziali alla stessa, tali, cioè, che non ne risulti possibile alcuna diversa utilizzazione economica (cfr. Cons. Stato, Sez. II, 12 febbraio 2020 n. 1092);

• le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una

variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire. Si tratta, infatti, 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. Né può assumere rilievo la natura dei materiali utilizzati, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico. Deve anche escludersi che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una "pertinenza" in senso urbanistico. La veranda integra, infatti, 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, 4 ottobre 2019 n. 6720);

• la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda non costituisce una

pertinenza in senso urbanistico. La veranda integra, infatti, un nuovo locale autonomamente utilizzabile, che viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie, con la conseguenza del necessario preventivo rilascio di permesso di costruire (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 9 ottobre 2018 n. 5801);

• ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), del TUE, 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 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.);

• la nozione di costruzione, ai fini del rilascio della concessione edilizia, si configura in

presenza di opere che attuino una trasformazione urbanistico - edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, a prescindere dal fatto che essa avvenga mediante realizzazione di opere murarie; infatti è irrilevante che le dette opere siano realizzate in metallo, in laminati di plastica, in legno o altro materiale, laddove comportino la trasformazione del tessuto urbanistico ed edilizio (cfr Cons. Stato, Sez. VI, 27 gennaio

2003, n. 419) e ciò anche se ciò avvenga con superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili (cfr. Cons. Stato, Sez. II, 28 giugno 2019 n.4449).

## Veranda sul balcone senza permesso: abuso edilizio

In definitiva, per Palazzo Spada il caso di specie si pone nel concreto, in una dimensione, edilizia e giuridica, analoga rispetto alle consuete vicende legate alla chiusura con pannelli in vetro di portici, porticati, logge, balconi, balconate.

L'ultima spiaggia: e se è un terrazzo e non un balcone?

I giudici amministrativi 'cassano' anche questa: il dibattito tecnico in merito alla qualificazione del “terrazzo” in questione in termini di loggia o di balcone può avere rilievo esclusivamente in ambito tecnico ma non determina significative conseguenze in ambito giuridico con riferimento alla qualificazione di nuova costruzione dell’intervento edilizio teso a chiudere l’area corrispondente allo spazio pertinenziale esterno rispetto all’immobile di proprietà.

Infatti, precisa Palazzo Spada, le diversificate denominazioni degli elementi architettonici - "balcone" o "terrazza", da un lato, e "loggia" o "loggiato", dall'altro - sono state compiutamente declinate nel Regolamento edilizio-tipo approvato in sede di intesa Stato-Regioni, proprio allo scopo di omogeneizzarne gli ambiti definitori, ponendo ordine nel variegato linguaggio utilizzato nella prassi degli uffici, ovvero consacrato in maniera divergente nei singoli provvedimenti normativi comunali.

Ma il riferimento alle stesse, seppur innegabilmente utile ad inquadrare descrittivamente la tipologia dell'intervento realizzato, non ne consente anche la diversificazione di regime giuridico, a parità di risultato finale.

Insomma: se anche per non tutto l'anno, se anche con materiali particolari e 'leggeri', bisogna considerare l'effetto finale e la vocazione di utilizzo dell’area trasformata grazie alle ridette installazioni, la cui capacità di essere chiuse attiene (anch’essa) alle sole modalità di utilizzo dell’opera.

Qui siamo di fronte, conclude il Consiglio di Stato, ad un'effettiva creazione di un volume ulteriore che, per le osservazioni e i richiami normativi e giurisprudenziali sopra riportati, impone la previa richiesta del rilascio del titolo abilitativo ai competenti uffici comunali.