

# Presupposti formali per la realizzazione di strutture a veranda

*Requisiti formali e materiali, autorizzazioni necessarie e regime sanzionatorio per la realizzazione di strutture a veranda. Differenti tipologie di costruzioni. Rapporti con l'eventuale condominio.*

a cura di **Gianluca Sposito\***

## LA QUESTIONE

Cosa si intende per "struttura a veranda"? Quando ne è possibile la realizzazione? Che tipo di atto ne è il presupposto, la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire? È necessaria l'autorizzazione del condominio?

## INTRODUZIONE

La realizzazione di veranda presenta diversi aspetti problematici: la natura del manufatto realizzato; l'eventuale soggezione a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire; il decoro dell'edificio e, più in generale, i rapporti con il condominio.

## LE NORME

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** – *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*

Art. 3 – *Definizioni degli interventi edilizi*

Art. 22 – *Interventi subordinati a denuncia di inizio attività*

Art. 44 – *Sanzioni penali*

## LA FATTISPECIE

### **Definizione di veranda e di sagoma di un edificio**

Una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, una vera e propria costruzione. Si

\*Avvocato del Foro di Pesaro, docente di Argomentazione giuridica e retorica forense nella Facoltà di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Urbino.

caratterizza come manufatto costruttivo – anche se privo di individualità propria, in quanto destinato a integrare il restante edificio – che determina comunque una modifica esterna del territorio, suscettibile di rilievo urbanistico.

Ai sensi dell'art. 22, D.P.R. n. 380/2001, sono realizzabili, mediante D.I.A. "ordinaria" (ovvero non sostitutiva del permesso di costruire, cosiddetta "superdia"), le varianti a permessi di costruire (nonché a denunce di inizio attività) che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio; ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, tali denunce di inizio attività possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Ebbene, la formazione di una veranda altera sicuramente la sagoma dell'edificio. Per "sagoma di un edificio" generalmente si intende la figura piana risultante dal contorno esterno dell'edificio, proiettato sul piano orizzontale e sui piani verticali, compresi i *bow-windows*, con esclusione delle sporgenze che non concorrono alla definizione di superficie coperta; in sostanza, il profilo geometrico, planimetrico e altimetrico di un edificio corrisponde al solido delimitato dalle facce esterne delle murature perimetrali della costruzione, dagli elementi della costruzione che – anche se privi di murature perimetrali – costituiscono comunque superficie coperta, e infine dalla copertura (piana o inclinata). Dunque non concorrono alla determinazione della sagoma, ad esempio, i balconi, gli aggetti ornamentali e le tettoie a sbalzo, ma vi concorrono le verande.

#### **Responsabilità amministrative e penali**

L'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001, in ordine alle responsabilità amministrative derivanti dalla realizzazione di abusi edilizi, ribadisce che la responsabilità resta in capo al titolare del permesso di costruire, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, quest'ultimo limitatamente alla conformità del progetto al permesso di costruzione (alla denuncia di inizio attività) e alle modalità costruttive stabilite nel medesimo.

Il direttore dei lavori può dimostrare la propria estraneità all'abuso soltanto quando abbia contestato agli altri soggetti (ossia al titolare del permesso di costruire, al committente e all'assuntore dei lavori) la realizzazione di opere abusive, dandone contemporaneamente comunicazione al dirigente ovvero quando, in caso di opere in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso, egli abbia rinunciato all'incarico.

#### **Rapporti con il condominio**

Al di là degli aspetti meramente urbanistici (consumo parziale o totale della cubatura disponibile, natura del manufatto ecc.), ciascun condomino può trasformare in veranda il balcone di sua proprietà senza dover richiedere l'autorizzazione degli altri condomini, salvo che il regolamento di condominio accettato da tutti lo vieti espressamente. Ciò in quanto i poteri dell'assemblea condominiale riguardano la disciplina dell'uso delle cose comuni e non possono certo invadere la sfera delle proprietà individuali (i balconi di un edificio condominiale prospicienti sul cortile comune appartengono in via esclusiva, assieme alla colonna d'aria, soprastante a ciascuno di essi, ai proprietari dei singoli appartamenti ai quali accedono, in qualità di pertinenza<sup>1</sup>). L'eventuale

<sup>1</sup> Cass. 7 luglio 1976, n. 2543.

ingiustificato rifiuto, da parte dell'assemblea, all'installazione può formare oggetto di impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c.

Tuttavia, restando fermi i limiti che la legge pone sull'uso delle parti comuni da parte del singolo condomino, la veranda non deve né danneggiarle né impedire agli altri condomini di farne pari uso; né deve diminuire il godimento dell'aria e della luce al proprietario del piano contiguo. L'ostacolo maggiore è però sempre rappresentato dal rispetto del decoro architettonico dell'edificio. Con riferimento ai poteri propri dell'amministratore di un condominio, per il combinato disposto di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c., questi potrà agire contro il condomino che abbia trasformato un balcone in una veranda, con lesione del godimento degli altri condomini o comunque con pregiudizio dell'estetica e della naturale destinazione della cosa comune.

## LA GIURISPRUDENZA

### **Regime concessorio per la costruzione di verande**

La realizzazione di verande ha dato luogo a diverse interpretazioni circa il regime (concessorio o meno) cui sottoporre tale tipo di costruzione.

Nel 1980 la Cassazione stabiliva: «Una veranda in ferro e vetri difetta del carattere di precarietà, non essendo destinata a sopperire ad esigenze momentanee e contingenti e ad essere eliminata subito dopo l'uso fattone, e quindi richiede (costituendo una costruzione in senso tecnico-giuridico) il preventivo rilascio della licenza del Sindaco»<sup>2</sup>.

In fattispecie di installazione su balcone di una veranda formata da intelaiatura in alluminio anodizzato e vetro, la Suprema Corte ha escluso trattarsi di intervento di manutenzione straordinaria e ha ritenuto la necessità della concessione edilizia: «La costruzione di una "veranda" può farsi rientrare nel concetto di "interventi di manutenzione straordinaria" – intesi al recupero del patrimonio edilizio esistente, elencati nell'art. 31, lett. b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, per i quali è richiesta l'autorizzazione prevista dal successivo art. 48, il cui mancato rilascio non costituisce reato – soltanto quando consista nella chiusura di un balcone o comunque di uno spazio assai limitato, con finalità di protezione dall'azione di agenti atmosferici esterni, in modo da assicurare una più completa funzionalità dell'immobile. Fuori di tale ipotesi si verte in tema di attività costruttiva che comporta un mutamento dell'assetto edilizio e urbanistico del territorio comunale che richiede il rilascio della concessione»<sup>3</sup>.

Come nella decisione sopra riportata, anche successivamente la Cassazione si è pronunciata nel senso che escluderebbe la necessità della concessione soltanto una finalità ben precisa, come quella di protezione dall'azione di agenti atmosferici esterni: «Costituisce attività rilevante sotto il profilo sia edilizio che urbanistico la costruzione di una veranda in alluminio anodizzato e vetro. Per la sua realizzazione è quindi necessaria la concessione (...) quando non abbia l'esclusiva finalità di riparare l'edificio dagli agenti atmosferici esterni. Essa infatti incide sul prospetto dell'immobile (art. 26 legge n. 47 del 1985), altera il volume e la superficie coperta ed è pertanto soggetta al controllo dell'autorità preposta al governo del territorio»<sup>4</sup>.

<sup>2</sup>) Cass. 23 ottobre 1980, n. 5719, in Giust. civ. mass., 10, 1980.

<sup>3</sup>) Cass. 28 maggio 1983, n. 4988.

<sup>4</sup>) Cass. 5 giugno 1986, n. 4918.

Sempre in relazione alla funzione della veranda, un ricorrente in Cassazione aveva sostenuto che per la veranda, in quanto destinata alla protezione dagli agenti atmosferici, non fosse necessaria la concessione edilizia. La Suprema Corte ha invece affermato la necessità della concessione prospettando che «la salvaguardia dalle intemperie si realizza con la semplice apposizione alle aperture dei cosiddetti “doppi infissi” in alluminio anodizzato, mentre la veranda non solo non rappresenta un’opera precaria, ma, realizzando anche la difesa dagli agenti atmosferici, pone in essere un rilevante aumento della volumetria abitativa, comunque utilizzabile, assicurando, infine, spazio e *privacy* al corpo immobiliare». Secondo tale orientamento, una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, una vera e propria costruzione assoggettata al requisito della concessione, poiché difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire a esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell’immobile<sup>5</sup>.

### Concessione edilizia

#### ► Esclusione per opere precarie e di straordinaria manutenzione

Nel 2000 viene nuovamente affrontato il discorso della precarietà e della manutenzione straordinaria nei seguenti termini: «La trasformazione di un balcone o di un terrazzino circondato da muri perimetrali in veranda, mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura metallica, non ha natura precaria né costituisce intervento di manutenzione straordinaria o di restauro, ma è opera soggetta a concessione edilizia»<sup>6</sup>. Ciò che rileva al fine della qualificazione di un’opera edilizia come precaria – tale da ritenerla esentata dall’ottenimento della concessione edilizia – non è tanto la sua maggiore o minore facilità di rimozione (ovvero la struttura del manufatto, la sua tipologia o i materiali utilizzati), quanto invece la funzione cui essa è obiettivamente finalizzata, di modo che solo le costruzioni destinate *ab origine* al soddisfacimento di esigenze contingenti e circoscritte nel tempo sono da ritenere esenti dall’obbligo della concessione, mentre vi sono assoggettate le opere destinate a un’utilizzazione perdurante nel tempo<sup>7</sup>.

Altro giudice amministrativo successivamente precisa che l’installazione di elementi compatibili con le esigenze dell’ordinario uso dell’edificio, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali e della sua destinazione edilizio-urbanistica, sono sottratti al regime della concessione edilizia, essendo viceversa assoggettati al regime della semplice denuncia di inizio di attività: nel caso di specie il T.A.R. Lazio ha ritenuto che la veranda apposta dal ricorrente sul terrazzino del proprio appartamento, confinante con quello condominiale, non avesse una finalità meramente di riparo compatibile con l’uso ordinario dell’abitazione, in quanto con la costruzione si era creato un nuovo spazio interamente chiuso utilizzabile come nuovo minuscolo locale che, anche nelle sue dimensioni ridotte, arrecava una visibile alterazione allo stesso terrazzo condominiale<sup>8</sup>.

5) Cass. 19 maggio 1988, n. 6127.

6) Cass. 27 marzo 2000, n. 3879.

7) T.A.R. Piemonte 26 aprile 2005, n. 1136, in Foro amm. T.A.R., 2005, 4, 948.

8) Tar Lazio, Sez. II-ter, 5 novembre 2003, n. 9570.

### ► Criteri di individuazione delle opere soggette a tale requisito formale

Il Consiglio di Stato sembra confermare pienamente l'indirizzo giurisprudenziale consolidato. Si afferma infatti che «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 che essa avvenga mediante realizzazione d'opere murarie». Viene pure confermato che «è irrilevante che le opere siano realizzate in metallo, in laminati di plastica, in legno o altro materiale, laddove comportino la trasformazione del tessuto urbanistico ed edilizio»<sup>9</sup>.

Recentemente il T.A.R. Campania<sup>10</sup> ha ribadito che sono assoggettate a concessione edilizia non le sole attività di edificazione, ma tutte quelle consistenti nella modificazione dello stato materiale e della conformazione del suolo per adattarlo a un impiego diverso da quello che gli è proprio, in relazione alla sua condizione naturale e alla sua qualificazione giuridica. In base a tale presupposto, ha perciò ritenuto soggetta a concessione edilizia l'installazione di pannelli in vetro e alluminio sul parapetto di un balcone già chiuso per i restanti lati dai muri perimetrali dell'edificio preesistente, in quanto determina la realizzazione di un nuovo locale autonomamente utilizzabile, l'aumento della superficie utile e la modifica della sagoma dell'edificio stesso e, come tale, implica il previo rilascio del titolo concessorio, a nulla rilevando l'eventuale precarietà strutturale dell'opera realizzata, in quanto non si traduca in un uso per fini contingenti e specifici.

I giudici partenopei hanno altresì fatto un'ulteriore e importante precisazione, con riguardo alla definizione dei c.d. volumi tecnici. Una volta per tutte, si chiarisce che «per l'identificazione della nozione di volume tecnico assumono valore in materia tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, ossia che il manufatto abbia un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione; il secondo e il terzo, negativi, ricorrelati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse, nel senso che tali costruzioni non devono poter essere ubicate all'interno della parte abitativa, e dall'altro ad un rapporto di necessaria proporzionalità fra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti», giungendo dunque ad affermare che «tale nozione può essere applicata con riferimento ad opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa; pertanto, al di fuori di tale ambito, il concetto non può essere utilizzato né dall'amministrazione né dal privato al fine di negare rilevanza giuridica ai volumi, comunque, esistenti nella realtà fisica»<sup>11</sup>.

### ► Riflessi penali

L'orientamento della giurisprudenza amministrativa sopra illustrato è peraltro seguito anche in materia penale, nonostante qualche decisione nel merito di diverso avviso. In particolare, per la Suprema Corte<sup>11</sup> la trasformazione di un balcone in veranda rientra nel-

<sup>9</sup> Cons. Stato, Sez. V, 27 gennaio 2003, n. 419, in Nuovo dir., 2003, 771.

<sup>10</sup> T.A.R. Campania, Sez. IV, 28 febbraio 2006, n. 2451.

<sup>11</sup> Cass. pen. 25 novembre 2004, n. 45582, in Urbanistica e appalti, 2005, fasc. 4, 491

la fattispecie dell'intervento di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.1), D.P.R. n. 380/2001, trattandosi di lavori che determinano un ampliamento del fabbricato preesistente al di fuori della sagoma esistente e idonei a incidere sui parametri previsti dagli strumenti urbanistici; detto intervento è comunque qualificabile come ristrutturazione edilizia con aumento di volumetria e mutamento della sagoma, ai sensi dell'art. 10, lett. c), D.P.R. n. 380/2001. Nel caso di specie, il giudice del merito ha mandato assolto l'imputato, cui si addebita la realizzazione di una veranda, mediante chiusura di un preesistente balcone, in difetto del titolo abilitativo, perché – ad avviso del Tribunale – detta opera non necessita di permesso di costruire in quanto non qualificabile né come nuova costruzione né come ristrutturazione edilizia, restando pertanto sottratta al regime sanzionatorio penale. La Corte di legittimità ha invece evidenziato l'erronea qualificazione delle opere, le quali, comportando aumento di volumetria e di superficie utile, debbono invece qualificarsi come nuova costruzione. In particolare, la nozione di sagoma – rileva la Corte – si riferisce alla conformazione planovolumetrica della costruzione e al suo perimetro, inteso in senso sia verticale che orizzontale, di tal che la trasformazione di un balcone in veranda determina certamente una modifica della sagoma. D'altra parte, siffatto intervento è comunque qualificabile come ristrutturazione edilizia con aumento di volumetria e mutamento della sagoma, ai sensi del citato art. 10, lett. c); rientra infatti nella nozione *de quo* anche l'inserimento di elementi nuovi e non necessariamente l'esclusiva sostituzione di quelli preesistenti, inserimento che, nel caso oggetto di decisione della Suprema Corte, ha determinato un aumento di volumetria del fabbricato e della sua sagoma. Pertanto, la mancanza del titolo abilitativo, anche in questa prospettiva, ha rilevanza penale perché, trattandosi di intervento alternativamente realizzabile mediante D.I.A. o permesso di costruire (ai sensi dell'art. 22, comma 3, D.P.R. n. 380/2001), per esso valgono le sanzioni stabilite dall'art. 44, comma 2-bis, D.P.R. n. 380/2001.

### **Chiusura di spazi già inglobati nelle preesistenti parti dell'edificio**

Fattispecie diversa appare invece l'ipotesi in cui sia "verandato" uno spazio già inglobato nelle preesistenti parti dell'edificio. La giurisprudenza ha così sostenuto che devono ritenersi sottratte al regime della concessione edilizia soltanto quelle opere consistenti in strutture aventi funzione meramente protettiva o di riparo (anche da agenti atmosferici) che, per le loro funzionali finalità e conformazione strutturale, non arrechino una visibile trasformazione di carattere edilizio all'edificio o parti dello stesso cui accedono in quanto restano occultate ovvero assorbite nella loro incidenza edilizia, nel contesto delle preesistenti parti edificate. Ed è proprio sulla base di tale criterio di scieverazione delle strutture accessorie apponibili senza concessione edilizia che devono ritenersi annoverabili tra quelle che non richiedono il rilascio preventivo della stessa concessione le strutture di protezione o riparo (anche da agenti atmosferici) realizzate come verande apposte in spazi già inglobati nelle preesistenti parti dell'edificio e che non vengano a creare o costituire sporgenze dotate di una propria volumetria, suscettibile di arrecare una riconoscibile trasformazione edilizia per le sue dimensioni<sup>12</sup>. Allorquando la loro installazione non interessi la chiusura di spazi già in-

<sup>12</sup> T.A.R. Lazio, Sez. II-ter, 28 febbraio 2002, n. 1550, in Foro amm. T.A.R., 2002, 548.

cassati nei prospetti degli edifici, eccedendo invece di notevole misura dal filo prospettico delle pareti esterne dello stesso e venendo così a costituire veri e propri volumi chiusi, ulteriormente aggettanti, non può ritenersi la loro realizzazione non costituire una trasformazione edilizia richiedente il relativo permesso.

### **Tipo di struttura e isolamento dallo spazio esterno**

Quando la struttura realizzata non è idonea a isolare la veranda dallo spazio esterno, allora la giurisprudenza ha ritenuto non sussistere un ampliamento di volume, con le relative conseguenze in tema di regime concessorio. Così, infatti, non costituisce elemento di chiusura di una veranda la realizzazione di una parete realizzata con struttura grigliata in cemento a maglie larghe (nel caso di specie, rombi di circa 45 cm di diametro), in quanto la tipologia di veranda non realizzava un completo isolamento della veranda dall'esterno<sup>13</sup>.

Anche nell'ipotesi in cui l'opera lasci comunque aperto un lato del balcone, la giurisprudenza si è espressa nel senso di ritenere sufficiente l'autorizzazione edilizia di cui agli artt. 10 e 13 della legge n. 47/1985<sup>14</sup>. Nel caso concreto, il ricorrente ha impugnato l'ordinanza di demolizione avente a oggetto la tamponatura del balcone con pareti di vetro: l'opera consiste nell'apposizione di pareti di vetro scorrevoli e facilmente rimovibili (lasciando peraltro un lato del balcone comunque aperto).

I giudici hanno ritenuto che l'opera ha funzione protettiva dagli eventi atmosferici che interessano la parte degli edifici esposta al mare, che la struttura è comunque precaria e non altera in misura significativa il profilo estetico dell'edificio, e che, da ultimo, non si è realizzato incremento volumetrico né alcun sostanziale mutamento di destinazione del balcone.

Il regime giuridico sanzionatorio dell'intervento non è pertanto quello previsto dall'art. 7 della legge n. 47/1985 avente a oggetto gli abusi edilizi realizzati senza concessione, bensì quello di cui agli artt. 10 e 13 della stessa legge. L'autorizzazione edilizia – si afferma – «è titolo sufficiente in ragione degli indici appena richiamati che individuano un'opera precaria funzionale ad un'oggettiva esigenza abitativa scevra da sostanziali alterazioni della conformazione edilizia dell'immobile, cui è per l'appunto preordinato il regime concessorio».

La realizzazione di una veranda-ripostiglio, che doti l'appartamento di una struttura nuova e aggiuntiva, estranea morfologicamente e funzionalmente all'originaria conformazione dell'unità abitativa, non può invece essere individuata come "intervento di manutenzione straordinaria": ciò in relazione alla circostanza che l'intervento di manutenzione straordinaria ha una finalità meramente conservativa dell'organismo edilizio, e trova un limite invalicabile nella necessità di non alterare la identità strutturale e funzionale dell'organismo medesimo<sup>15</sup>.

Viceversa, la modesta consistenza di taluni interventi come la realizzazione della copertura dell'ingresso di un fabbricato e della veranda in alluminio e vetro ha indotto altro giudice<sup>16</sup> a escluderne la loro soggezione a regime concessorio, atteso che, nel caso al vaglio dei giudici,

<sup>13</sup> T.A.R. Sardegna 10 luglio 2003, n. 856, in Foro amm. T.A.R., 2003, 2476.

<sup>14</sup> T.A.R. Liguria, Sez. I, 3 luglio 2003, n. 843.

<sup>15</sup> T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 12 giugno 2001, n. 2708, in Riv. amm. reg. Campania, 2001, 97 (s.m.).

<sup>16</sup> T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 1° ottobre 2003, n. 12224, in Foro Amm. T.A.R., 2003, 3055.



«quella che nel verbale di sopralluogo è definita genericamente come “copertura”, consiste più precisamente in una pensilina, dell’ampiezza di soli 6 mq, infissa al muro perimetrale del fabbricato ed avente, alla luce della sua stessa collocazione, come unica finalità quella di costituire riparo dagli eventi meteorici». Trattasi quindi di intervento, peraltro realizzato in assenza di ogni vincolo diretto o indiretto sull’immobile, volto alla conservazione dell’integrità dello stabile cui accede, in quanto non ne rinnova né sostituisce alcuna parte, atteggiandosi solo quale aggiunta rivolta a conservare l’immobile e ad assicurarne la funzionalità e non già a trasformarlo, con la conseguenza che esso è da reputare estraneo all’alveo del titolo abilitante di natura concessoria e quindi alla sanzione demolitoria.

Medesimo giudizio è stato riservato al manufatto descritto quale veranda in alluminio e vetro posto sul balcone del piano rialzato, in quanto, trattandosi di un’opera di soli mt. 1,40 x 1,00, esso si configura non come ampliamento planovolumetrico, come di regola va considerato l’intervento edilizio consistente appunto in un manufatto verandato edificato *ex novo*, ma piuttosto come una sorta di armadio, di modeste dimensioni e posto all’esterno dell’appartamento, non avente altra possibile destinazione che quella di sgombero di materiale domestico.

#### ► Attività commerciali

Parimenti, la realizzazione di una struttura coperta a forma di veranda, che si può aprire e chiudere mediante pannelli laterali scorrevoli, posta a ridosso di un albergo o di un ristorante, costituisce ampliamento del preesistente edificio ed è come tale soggetta al medesimo regime edilizio (concessorio) vigente per questo nel suo complesso<sup>17</sup>.

#### ► Il decoro architettonico

La Cassazione, secondo un orientamento consolidato, afferma che il decoro architettonico è costituito dall’estetica data dall’insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante e imprimono alle varie parti dell’edificio, nonché all’edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di un edificio di particolare pregio artistico<sup>18</sup>. Il giudice, nel decidere dell’incidenza di un’innovazione sul decoro architettonico, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente, e in quale misura, un’unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all’innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, precedenti diverse modifiche operate da altri condomini<sup>19</sup>.

Il decoro architettonico degli edifici è tutelato dalla legge in considerazione della diminuzione di valore che può subire l’edificio<sup>20</sup> e per garantire la conservazione della qualità positiva del decoro, costituita dal complesso delle caratteristiche architettoniche principali e secondarie. Il

<sup>17</sup>) Cons. Stato, Sez. V, 7 ottobre 1996, n. 1194, in Riv. giur. edilizia, 1997, I, 69.

<sup>18</sup>) Cass. civ., 3 settembre 1998, n. 8731, in Foro it., 1999, I, 598.

<sup>19</sup>) Cass. 15 aprile 2002, n. 5417, in Arch. locazioni, 2002, 271.

<sup>20</sup>) Cass. 15 maggio 1987, n. 4474, in Giust. civ. mass., 5, 1987.



decoro architettonico è riscontrabile anche in un edificio privo di particolari pregi estetici<sup>21</sup>. Peraltro, legittimamente le norme di un regolamento di condominio di tipo contrattuale, oppure assembleare, possono derogare o integrare la disciplina legale e in particolare possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di immutazione sino a imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione o in quello della manifestazione negoziale successiva<sup>22</sup>.

### Rapporti con il condominio

Ebbene, la veranda, oltre a rispettare il decoro dell'edificio, non deve né danneggiare né impedire agli altri condomini di fare pari uso delle cose comuni; né deve diminuire il godimento dell'aria e della luce al proprietario del piano contiguo, installando magari una veranda in appoggio al muro comune e di altezza notevole, né tanto meno limitare la servitù in appiombamento goduta dal condomino proprietario dell'appartamento sovrastante<sup>23</sup>.

È altresì illegittima la costruzione, da parte del condomino, sul suo balcone, di una veranda in appoggio al muro comune dell'edificio condominiale, la quale raggiunga l'altezza del piano superiore diminuendo il godimento dell'aria e della luce al proprietario del piano contiguo, dal momento che al proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale è posto il divieto di eseguire sulla sua proprietà esclusiva opere che recano danno alle parti comuni e, a maggior ragione, opere che, attraverso l'utilizzazione delle cose comuni, danneggiano le parti di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva di un altro condomino<sup>24</sup>.

Anche la chiusura con finestre a vetri mediante telaio metallico realizzata su balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini è illegittima quando, limitando la circolazione dell'aria all'interno delle scale e dei pianerottoli e determinando conseguenti ristagni di odori, può creare situazioni di pericolo o danni alle parti comuni dell'edificio<sup>25</sup>.

L'installazione di una veranda a vetri, con copertura del terrazzo all'ultimo piano dell'edificio condominiale, effettuata dal relativo proprietario, è poi soggetta alla disciplina dettata dall'art. 1127 c.c. e, in particolare, alla disposizione del terzo comma di detto articolo, la quale vieta sopraelevazioni che «pregiudichino l'aspetto architettonico dell'edificio» medesimo. L'illegittimità di tale installazione, pertanto, postula il verificarsi non di una pura e semplice modificazione della linea stilistica del fabbricato, ma di una concreta diminuzione del valore economico dello stesso, in relazione al suo aspetto esteriore. La relativa indagine va condotta in stretta correlazione con la visibilità della nuova opera, tenuto conto che nessun pregiudizio, nel senso indicato, può essere riscontrato in manufatti che, secondo la valutazione di ogni concreta circostanza, istituzionalmente demandata al giudice del merito, siano assolutamente invisibili ai terzi, ovvero siano visibili in posizioni tanto distanti e particolari da non lasciar spazio a un'eventuale compromissione estetica<sup>26</sup>.

21) Cass. 28 novembre 1987, n. 8861, in Giust. civ. mass., 11, 1987.

22) Cass. 6 ottobre 1999, n. 11121, in Giust. civ. mass., 1999, 2075; in Arch. locazioni, 2000, 432 (con nota di DE TILLA).

23) Cass. 2 ottobre 2000, n. 13012, in Giust. civ. mass., 2000, 2075.

24) Cass. 11 febbraio 1985, n. 1132, in Giust. civ. mass., 2, 1985.

25) Trib. Milano 26 giugno 1989, in Arch. locazioni, 1990, 321.

26) Cass. civ., Sez. II, 24 ottobre 1978, n. 4804, in Giust. civ., 1979, I, 1956.

## REQUISITI FORMALI

### T.A.R. Lazio, Sez. II ter, 5 novembre 2003, n. 9570

Le strutture a veranda installate come elementi accessori a un fabbricato, o a parte dello stesso, per costituire un riparo o una protezione per l'edificio abitativo devono ritenersi sottratti al regime della concessione edilizia per essere invece annoverabili tra quelli aventi finalità di natura conservativa per la cui realizzazione l'art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 338, convertito con modifiche, nella legge n. 493/1993 e poi sostituito dall'art. 2, comma 60, legge n. 662/1996 (e successive modificazioni) richiede la semplice denuncia di inizio di attività, soltanto quegli interventi realizzanti, per le predette finalità, la installazione di elementi compatibili con le esigenze dell'ordinario uso dell'edificio o della parte di esso cui accedono nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dello stesso edificio e della destinazione edilizio-urbanistica delle varie parti di cui esso si compone. (*Comuni Italia*, 2004, 1-2, 118)

### Cassazione civ., Sez. III, 13 gennaio 2000, n. 328

La trasformazione di un balcone o di un terrazzino circondato da muri perimetrali in veranda, mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura metallica, non ha natura precaria né costituisce intervento di manutenzione straordinaria o di restauro, ma è opera soggetta a concessione edilizia. (*Arch. locazioni*, 2000, 586)

### Consiglio di Stato, Sez. V, 22 luglio 1992, n. 675

La realizzazione di una veranda chiusa con vetrate, che si aggiunge a una preesistente casa di abitazione alterandone la sagoma, abbisogna della concessione di costruzione. (*Cons. Stato*, 1992, I, 926)

## RAPPORTI CON IL CONDOMINIO

### Cassazione civile, Sez. II, 7 febbraio 1998, n. 1297

In tema di edifici in condominio la tutela della facciata è apprestata non in modo astratto e in via generale, ma nei soli casi in cui il condominio ne faccia un uso illegittimo, compromettendone l'aspetto esteriore con innovazioni che alterino il decoro architettonico del fabbricato. L'indagine rivolta a stabilire se in concreto ricorra il denunciato danno all'aspetto della facciata, rientra nei poteri del giudice di merito e non è sindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivata. (Nella specie la sentenza impugnata confermata dalla S.C. aveva escluso il carattere lesivo di una veranda realizzata da un condominio sulla terrazza a livello del proprio appartamento nella parte retrostante del fabbricato). (*Giust. civ. mass.*, 1998, 273)

## LA DOTTRINA

Sull'argomento oggetto della presente trattazione non vi sono particolari prese di posizione della dottrina; per conto, molto incisiva è stata la giurisprudenza, di cui si è fin qui dato atto.

### Per ulteriori approfondimenti dottrinali

- BISORI, «Realizzazione di una veranda: titolo abilitativo necessario», (nota a Cass. pen., Sez. III, 25 novembre 2004, n. 45582), in *Urbanistica e appalti*, n. 4/2005, 491;
- CARINGELLA-DE MARZO, *L'attività edilizia nel Testo Unico: concessione, denuncia di inizio attività, certificato di agibilità. Commentario*, Ipsoa, 2006;
- CIRLA, «La facciata dell'edificio», in *Immobili & proprietà*, n. 6/2006, 345;
- FERRARA-FERRARI, *Commentario al Testo unico dell'edilizia*, Cedam, 2005;
- FIALE, *Diritto urbanistico*, Simone, 2006;
- MARZARO GAMBA, *La denuncia d'inizio di attività edilizia: profili sistematici, sostanziali e processuali*, Giuffrè, 2005;
- MENGOLI, *Manuale di diritto urbanistico*, Giuffrè, 2003;
- SANTARSIERE, «Uso esclusivo del lastrico solare condominiale e illegittima costruzione di veranda», (nota a Trib. Milano, Sez. VIII, 14 gennaio 2003, n. 443), in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2003, 834.

LE CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto sopra e, soprattutto, dell'orientamento giurisprudenziale si è analizzato qualsiasi manufatto autonomo, anche se non costruito in muratura o con l'uso di materiali specifici, ma comunque assicurato al suolo con qualsiasi mezzo tale da trasformare in modo durevole l'area occupata, necessita di concessione in quanto deve farsi rientrare nella nozione di costruzione. Al rilascio della stessa concessione è subordinato qualsiasi intervento idoneo a modificare il territorio in modo stabile e permanente. Per manufatti collegati ad altri preesistenti, come è il caso delle verande, la concessione è sempre necessaria a meno che:

- la realizzazione non abbia il connotato della precarietà, in quanto destinata a far fronte a esigenze momentanee e contingenti e a essere eliminata subito dopo l'uso fattone;
- non si tratti di un intervento di manutenzione straordinaria inteso al recupero del patrimonio edilizio esistente, per il quale è richiesta l'autorizzazione;
- l'intervento non consista nella chiusura di un balcone o comunque di uno spazio assai limitato, con l'esclusiva finalità di protezione dall'azione di agenti atmosferici esterni, in modo da assicurare una più completa funzionalità dell'immobile.

*Fiocco azzurro in redazione, il 24 gennaio è nato Lorenzo Binaschi  
Congratulazioni a mamma Sandra Ravaglioli e papà Paolo da tutta la redazione*

GUIDA ALLE RIFORME DEL PROCESSO CIVILE

Coordinamento scientifico a cura di Claudio Cecchella

Il nuovo processo civile

M. Bove, C. Cecchella

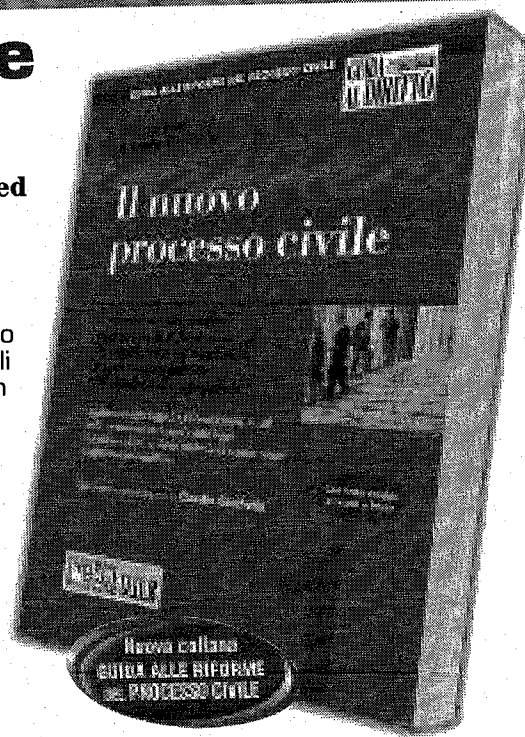
Commento alle novità riguardanti il processo di cognizione ed esecutivo, il processo arbitrale e il giudizio di Cassazione

Aggiornato alla legge 24 febbraio 2006, n. 52 sulle esecuzioni mobiliari e alla legge 8 febbraio 2006, n. 54 in materia di separazione e affidamento condiviso

Il primo volume della nuova collana "Guida alle riforme del processo civile" offre una panoramica coordinata, sintetica e ragionata degli interventi di riforma e degli istituti coinvolti, per guidare il lettore in una prima autorevole interpretazione della nuova normativa. I primi capitoli dell'opera sono dedicati all'analisi del processo ordinario e sommario di cognizione, del processo esecutivo, del giudizio innanzi alla Corte di Cassazione e del processo arbitrale.

Per offrire ai lettori una immediata percezione - anche grafica - dei cambiamenti normativi, l'opera propone nel quinto capitolo la comparazione tra VECCHIA E NUOVA DISCIPLINA (TESTO A FRONTE) dell'articolato del Codice di procedura civile e del Codice civile. La restante normativa di interesse è riprodotta nell'Appendice normativa ed è arricchita in nota dalle principali disposizioni di legge a cui il legislatore rinvia.

Pagg. 296 - € 25,00



Per ulteriori informazioni: tel. 02.4587010



Disponibile anche nelle migliori librerie

