



Lunedì 05/06/2017

## Per realizzare una veranda sul balcone dell'appartamento occorre il permesso a costruire?

A cura di: Studio Legale Mancusi

In punto di diritto la veranda edificata sulla balconata di un appartamento, in quanto intervento edilizio che determina una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale viene realizzata, è soggetta al preventivo rilascio di permesso di costruire.

E' quanto ha stabilito il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, con la sentenza del 22 maggio 2017, n. 2714, mediante la quale ha rigettato il ricorso e confermato il provvedimento adottato dal Comune di Napoli.

### La vicenda

La pronuncia trae origine dal fatto che con apposito ricorso, LIVIA, impugna l'ordinanza n. XXXX del 2005 con cui il Comune di Napoli ha ordinato la demolizione di opere in alluminio e vetro che hanno consentito la chiusura di un balcone dell'appartamento della ricorrente (cd. veranda di dimensioni 3,50 x 1,30), sito in Napoli alla via xxxx.

### I motivi di ricorso

La parte ricorrente censura:

- I)- la carenza istruttoria e la violazione di legge trattandosi di intervento di natura manutentiva e pertinenziale, autorizzabile con D.I.A., che non tollererebbe l'applicazione della grave sanzione demolitoria;
- II)- l'omessa comunicazione dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 L. 241/1990;
- III)- la carenza della motivazione per l'insufficiente enunciazione delle ragioni di fatto e di diritto alla base del provvedimento;
- IV)- la carenza di motivazione per l'omessa produzione dell'istruttoria richiamata nel provvedimento;
- V)- l'eccesso di potere per non essersi considerata l'obiettiva conformità alla strumentazione urbanistica dell'opera;
- VI)- la carenza motivazionale per non essersi evidenziate le prevalenti ragioni di interesse pubblico alla demolizione.

Il Comune di Napoli, costituito in giudizio, chiede motivatamente il rigetto del ricorso.

### La decisione

Il Tribunale Amministrativo regionale della Campania, Sezione di Napoli, con la citata sentenza n. 2714/2017 ha ritenuto i motivi non fondati ed ha rigettato il ricorso.

In via preliminare, afferma il TAR, va precisato che, per costante giurisprudenza (v. T.A.R. Napoli, sez. IV, 15/01/2015, n. 259 e, da essa richiamate, T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 06 luglio 2007, n. 6551; T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 13 maggio 2008, n. 4255; T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 17 febbraio 2009, n. 847), gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati, quali le verande edificate sulla balconata di un appartamento, sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ciò in quanto, in materia edilizia, una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente



del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile (Corte di Cassazione penale, Sez. III, 10 gennaio 2008, n. 14329).

Né, precisa ancora il TAR, può assumere rilievo la natura dei materiali utilizzati per tale chiusura, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico.

In proposito il Collegio rileva che le strutture fissate in maniera stabile al pavimento, comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria. Ed invero 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 appunto una superficie chiusa su un minimo di tre lati (cfr. Tar Campania, Napoli, IV, 24.5.2010, n. 8342; Tar Piemonte, 12.7.2005, n. 2824).

Inoltre a prescindere da tale rilievo, gli interventi in oggetto determinano la modifica dei prospetti.

Pertanto, la realizzazione di tali opere è qualificabile come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/01, nella misura in cui realizza "l'inserimento di nuovi elementi ed impianti", ed è quindi subordinata al regime del permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c), dello stesso D.P.R. laddove comporti, come nel caso di specie, una modifica della sagoma o del prospetto del fabbricato cui inerisce (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, IV, 21.12.2007, n. 16493), con conseguente legittimità della sanzione demolitoria ingiunta.

Neppure sussiste, precisa ancora il TAR, il preteso difetto di motivazione dovendosi considerare che, rispetto al manufatto autonomo di 40 mq, è incontrovertibile che si tratti di un intervento di nuova costruzione effettuata senza titolo e, come tale, sanzionabile ai sensi degli artt. 31 e 33 D.P.R. 380/2001.

In simili fattispecie, come si è detto, l'ordine di demolizione è del tutto vincolato e questo comporta che non è dovuta una puntuale motivazione sull'interesse pubblico alla demolizione, sull'effettivo danno all'ambiente o al paesaggio o, ancora, sulla proporzionalità in relazione al sacrificio imposto al privato: è sufficiente evidenziare la violazione della normativa edilizia e l'avvenuta costruzione in assenza del titolo abilitativo, ciò che nel caso di specie è avvenuto (cfr., ex multis, T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, n. 9718/2008 e 04037/2013).

L'interesse pubblico alla demolizione è, infatti, 'in re ipsa', consistendo nel ripristino dell'assetto urbanistico violato (fra le tante: cfr. C.d.S. sez. V, 9 settembre 2013, n. 4470, C.d.S., sez. IV, 12 aprile 2011, n. 2266, T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 14 febbraio 2011, n. 922; T.A.R. Campania, sez. IV, n. 5236/2015).

In conclusione, non può, quindi, dubitarsi della legittimità sul piano sostanziale della sanzione irrogata dal Comune che, anzi, assume una connotazione del tutto vincolata in rapporto alla realizzazione di una nuova volumetria in mancanza di titolo edilizio.

[Link alla sentenza](#)

Ecco il link a: Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, con la sentenza del 22 maggio 2017, n. 2714.

Avv. Amilcare Mancusi



---

Fonte: <http://www.avvocatoamilcaremancusi.com>