

## **ATTENZIONE NEL TRASFORMARE IL BALCONE IN VERANDA!**

**Categoria : RUBRICA LEGALE**

**Publicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 13/12/2008**

La costruzione di una struttura destinata ad alterare il volume e la superficie di un immobile preesistente è, in linea di massima, soggetta al controllo dell'autorità preposta (e, quindi, a concessione) ad eccezione dei casi in cui la struttura stessa sia una 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. [avv.vitaliano@virgilio.it](mailto:avv.vitaliano@virgilio.it)



In caso di chiusura di un balcone in veranda dovrà farsi particolare attenzione, tra l'altro, alla conservazione della qualità del decoro, costituita dal complesso delle caratteristiche architettoniche principali e secondarie del condominio così come previsto dall'art. 1120 c.c. e, comunque, la struttura non dovrà impedire agli altri condomini di fare pari uso delle cose comuni; non dovrà diminuire il godimento dell'aria e della luce al proprietario del piano contiguo, ecc... Per quanto concerne il grado di responsabilità degli eventuali illeciti edilizi, l'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001 chiarisce che la responsabilità (amministrativa) resta in capo al titolare del permesso di costruire, al committente, al costruttore ed al direttore dei lavori, quest'ultimo limitatamente alla conformità del

progetto al permesso di costruzione (D.I.A.) ed alle modalità costruttive stabilite nel medesimo. 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. Alcune recenti sentenze del T.A.R. hanno ribadito che sono assoggettate a concessione edilizia non solo le 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, si è ritenuto soggetta a concessione edilizia, ad esempio, 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. In materia penale, il regime giuridico sanzionatorio dell'intervento avente ad oggetto gli abusi edilizi realizzati senza concessione è quello previsto dall'art. 31 del D.P.R. secondo il quale «Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile». Il processo penale potrebbe concludersi con una condanna che oscilla intorno ai sei mesi di reclusione, con pena sospesa se sussistono le condizioni per il riconoscimento delle attenuanti generiche. Come correre ai ripari? Occorre anzitutto non confondere il «condono edilizio» - fenomeno giuridico per cui un fatto o uno stato di cose contrario alla legge viene a perdere il proprio carattere di illegalità come nel caso in cui un'opera realizzata in assenza di titolo concessorio, ma non in contrasto con lo strumento urbanistico, viene a perdere il suo carattere di illegittimità per effetto di un provvedimento amministrativo emanato successivamente al compimento della predetta attività materiale - dalla «concessione in sanatoria» prevista dall'art. 36 del D.P.R. 06/06/01 n. 380 secondo cui - in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso - il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia). Come potrà notarsi, l'istituto del «condono edilizio» differisce da quello della «concessione in sanatoria» in quanto il primo è un istituto di carattere temporaneo (cioè prevede un sistema che si conclude con un controllo meramente documentale da parte del Comune, salvo eventuali accertamenti) l'altro, invece, è destinato ad essere un ordinario strumento di recupero e sanatoria delle opere abusive ed è caratterizzato da un accertamento di conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione, oltre che da sbarramenti temporali ed amministrativi ben più rigorosi rispetto al controllo eminentemente documentale che caratterizza il primo istituto. E' bene concludere rilevando che, sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Ancora voglia di realizzare la veranda?