

VERANDE COME SUPERFICIE DI SERVIZIO E ACCESSORI: CARATTERISTICHE

Il T.A.R. Puglia-Bari, Sez. III, 24 aprile 2025 n. 584, accoglie un ricorso avverso l'ordinanza del Comune che, negando la richiesta di condono presentata anni addietro, aveva ordinato la demolizione di un *box-window*.

Il caso

In particolare, i ricorrenti avevano trasformato un balcone in *box-window* con realizzazione di una veranda coperta. Diversi anni dopo la richiesta di sanatoria, e dunque in assenza di alcun tempestivo provvedimento, il Comune, ritenendo inevasa la propria richiesta di integrazione documentale e di conguaglio del contributo di costruzione, ordina la demolizione dell'opera.

La questione tramite cui si risolve la controversia riguarda, in realtà, l'efficacia della notifica della richiesta integrativa del Comune, restata priva di dimostrazione e, di conseguenza, anche la tempestività e la legittimità della stessa, considerato il termine previsto dall'art. 32 co. 36 D.L. 30 settembre 2003 n. 269; tuttavia la pronuncia è di particolare rilevanza per l'analisi dei profili edilizi dell'intervento sanato.

Il chiarimento sulle verande

Di notevole interesse, è, infatti, l'ulteriore argomento che il TAR spende a supporto della propria decisione. Afferma, infatti, che *"in materia di piccole difformità edilizie, è subentrata più favorevole normativa, applicabile, in virtù di espresse disposizioni, anche in via retroattiva"*. Il riferimento è al Salva-Casa, che ha ampliato *"in presenza di tassativi presupposti e previa domanda di parte, le fattispecie di sanatoria di talune difformità e ha meglio specificato le c.d. tolleranze costruttive"*.

Nello specifico, si sostiene che *"l'intervento, oggetto di condono nel caso di specie, può dirsi rientri, in quanto veranda-box window, tra le "superficie di servizi e accessori", ai sensi del D.M. 10 maggio 1977, n. 801"*. A supporto di questa tesi, si osserva che la veranda oggetto di contestazione:

- è fatta *ex se* di materiale rimovibile e sostituibile;
- assicura alla struttura principale la fruizione di un ambiente che rimane esterno, completamente separato dal resto degli ambienti, seppur collegato con essi da un'entrata;
- è fornita di trasparenze su più lati e, dunque, dispone di illuminazione naturale;
- rimane *in nuce* ambiente accessorio, di norma adibito a servizi vari dell'immobile, ed è diverso da qualsiasi altro vano;
- ha la funzione di creare un certo *comfort* ambientale, su una superficie che, per le caratteristiche intrinseche, resta sempre la stessa, seppur verandata;
- rimane sempre rimovibile senza demolizioni, restando la parte dell'immobile

su cui insiste un manufatto non oggetto di lavori di trasformazione edilizia e identico nella sua consistenza di base.

Conclusioni

Alla luce di quanto illustrato, il giudice osserva, richiamando la recente liberalizzazione delle VePA (ossia le vetrate panoramiche amovibili), che "*l'indirizzo tralatizio della giurisprudenza sull'automaticità della realizzazione di c.d. volumetria, con riferimento alla realizzazione di verande et similia, va rimeditato*". Queste condivisibili conclusioni sottolineano la portata innovativa del Salva-Casa e i segnali del mutamento negli orientamenti giurisprudenziali che ha comportato.

Lo Studio monitorerà con attenzione e interesse ogni novità sul tema, pronto a fornire ogni utile e proficuo aggiornamento e assistenza.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

2

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Federico Ianeselli, Senior Associate
Email: federico.ianeselli@grplex.com

Abdurrahman Gad Elrab, Junior Associate
Email: abdurrahman.gadelrab@grplex.com