



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAURA ALLEGATA
REG PG/2019/874258
DEL 28.11.2019

Al Sig. XXXX

OGGETTO: ampliamento di veranda e rispetto della distanza dai confini.

1. Si risponde al quesito relativo alla distanza dai confini da rispettare nella realizzazione dell'ampliamento di una veranda al piano terra di un edificio.

Occorre sottolineare in premessa che questo Servizio non entra in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'amministrazione comunale interessata, bensì si limita ad esprimere le seguenti considerazioni di ordine generale circa la normativa vigente che appare applicabile alla luce degli elementi desumibili dalla richiesta di parere.

2. Si evidenzia che la veranda è definita, nell'Allegato II della deliberazione della Giunta regionale n. 922 del 2017¹, quale *“Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.”* (si veda DTU n. 58).

¹ Detto Allegato contiene le **definizioni tecniche uniformi** vavevoli su tutto il territorio regionale, approvate con delibera della Giunta regionale n. 992 del 2017, in recepimento dell'intesa siglata il 20 ottobre 2018, tra il Governo, le Regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380 del 2001.

Inoltre, la superficie delle verande è **da considerare superficie utile**, in quanto non avente carattere di servizio e non essendo annoverabile, né tra le parti degli edifici aventi finalità accessoria (DTU n. 19), né tra le superfici da escludere dal computo della SU e SA (DTU n. 20).

Ai fini dell'esame del quesito, si rileva inoltre che le definizioni tecniche considerano **compresi nella sagoma planivolumetrica dell'edificio** (DTU n. 25) e **nella superficie coperta** (DTU n. 12) gli aggetti e gli sporti **superiori a metri 1,50**.

Per converso, gli eventuali aggetti o sporti aventi misura inferiore a metri 1,50 non possono essere considerati già parte della sagoma dell'edificio esistente, salvo il caso in cui detti aggetti o sporti siano stati conteggiati tra la superficie utile o accessoria dell'edificio, in base alla disciplina comunale vigente al momento del rilascio del permesso di costruire in attuazione del quale è stato realizzato l'immobile².

Dal testo della richiesta di parere si rileva che l'attuale veranda presenta *“uno sporto di gronda inferiore a centimetri 150”*. Pertanto, come è stato appena evidenziato, secondo la disciplina vigente detto sporto di gronda non fa parte della sagoma esistente e la sua chiusura costituisce un **ampliamento volumetrico fuori sagoma**, a meno che non si possa dimostrare (nei modi ricordati nella nota n. 2) che sin dall'epoca del rilascio del titolo abilitativo originario detto volume era stato computato dal Comune come facente parte della sagoma dell'edificio.

Per tale ragione, si ritiene che l'intervento sia da qualificare come ampliamento volumetrico esterno alla sagoma esistente considerandolo dunque ascrivibile alla **nuova costruzione**³ e, in quanto tale è tenuto al rispetto della distanza di 5 metri dal confine di proprietà⁴. Tuttavia, nel

² A tal riguardo si ritiene che faccia fede quanto previsto negli elaborati e nella relazione del titolo edilizio in base al quale è stato realizzato l'immobile, circa il calcolo dei parametri dell'edificazione autorizzata e del calcolo del contributo di costruzione dovuto.

³ In particolare, l'intervento è rientra nella fattispecie di cui alla lettera g.1) dell'allegato alla L.R. n. 15 del 2013:

“g)“Interventi di nuova costruzione”, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente”.

⁴ Si tratta di norma del regolamento edilizio comunale connessa alla distanza inderogabile fissata per le nuove costruzioni dal decreto interministeriale n. 1444 del 1968 e corrispondente alla misura di 10 metri tra pareti finestrate di edifici.

caso in cui detto manufatto fosse stato considerato dal Comune facente parte della sagoma dell'edificio originario, l'intervento dovrebbe qualificarsi di manutenzione straordinaria, non subordinata all'osservanza di dette distanze dal confine, in quanto l'ampliamento risulterebbe operato all'interno della sagoma dell'edificio esistente.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmato digitalmente