

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNALETTA ALLEGATA

REG PG/2022/339144

DEL 05/04/2022

Al Comune di XXX

**Oggetto: Richiesta di parere in merito alla disciplina da applicare nell'ipotesi di realizzazione di una veranda, attraverso la chiusura di balcone o loggia.**

Viene richiesto parere in merito alla qualificazione giuridica di un intervento di chiusura di una loggia o un balcone, con l'installazione di un infisso in vetro, con la conseguente definizione del titolo abilitativo richiesto e della onerosità dello stesso.

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

Fatta questa premessa, si richiama quanto affermato, a più riprese, da questo Servizio in relazione al fatto che la chiusura di logge o balconi con superfici vetrate o con altri elementi trasparenti e impermeabili costituisce la **realizzazione di una veranda**<sup>1</sup>.

Alla luce anche delle recenti pronunce giurisprudenziali, la realizzazione di una veranda comporta l'insorgere di un **incremento della superficie** dell'immobile poiché realizza un nuovo spazio chiuso **collegato all'unità immobiliare**. Infatti, secondo quanto ritiene il Consiglio di Stato, la trasformazione di una loggia, di un balcone o di un terrazzo in veranda comporta la realizzazione di un vero e proprio **nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad**

---

<sup>1</sup> Si ricorda che **la veranda** è definita dalla Definizione Tecnica Uniforme (DTU) n. 58, di cui all'Allegato II della Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 2017, 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.”* In modo ancora più secco, il Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare, predisposto dall'Agenzia delle Entrate nel 2008, definisce le verande *“Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate”*.

aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo, trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie<sup>2</sup>.

Anche alla luce di tali recenti indicazioni giurisprudenziali, si conferma pertanto che l'intervento di chiusura di una loggia o di un balcone determina la conversione dell'area da superficie accessoria a superficie utile, in quanto il nuovo locale non è annoverabile né tra le parti degli edifici aventi finalità accessoria o di servizio, in cui invece rientrano logge e balconi (DTU n. 19), né tra le superficie da escludere dal computo della SU e SA (DTU n. 20) <sup>(3)</sup>

Sempre sulla scorta di tali considerazioni, va ricordato che a seguito della realizzazione di una veranda, mentre non muta il Volume Totale<sup>4</sup> della costruzione, in quanto la superficie della loggia, terrazzo o balcone originario era già ricompresa nella superficie (accessoria) dell'edificio, si accresce il volume (utile) lordo<sup>5</sup> e la superficie (utile) lorda<sup>6</sup>.

Inoltre, tale intervento modifica il prospetto<sup>7</sup> dell'edificio.

---

<sup>2</sup> Consiglio di Stato sez. VI, 04/10/2019 n. 6720. Si riporta inoltre uno stralcio di una recente pronuncia del **Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza 16/03/2021, n. 2272**: *“la realizzazione ex novo di una veranda con chiusura, totale o parziale, di un balcone determina un nuovo volume che modifica la sagoma di ingombro dell'edificio, richiedendosi il previo rilascio del permesso di costruire. Il discorso non cambia se si ritiene che il balcone sia incassato nella struttura di un edificio, non sia sporgente dal muro perimetrale di esso e venga chiuso nel suo (dapprima aperto) quarto lato, poiché in tal modo viene trasformato da spazio aperto in un nuovo locale chiuso dell'appartamento, attività non prevista dall'originario titolo edilizio. Quindi la messa in opera definitiva della chiusura in PVC e vetro determina una modifica irreversibile, anche dei prospetti dei due fabbricati e cambio di destinazione d'uso”.*

<sup>3</sup> Questo Servizio si è già espresso in tal senso con il parere prot\_874258\_28-novembre-2019: [https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/parere-in-merito-all2019ampliamento-di-veranda-e-rispetto-della-distanza-dai-confini/parere\\_prot\\_874258\\_28-novembre-2019.pdf](https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/parere-in-merito-all2019ampliamento-di-veranda-e-rispetto-della-distanza-dai-confini/parere_prot_874258_28-novembre-2019.pdf)

<sup>4</sup> Il **volume totale** (VT) è così definito dalla voce n. 26 delle DTU: *“Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda”.*

<sup>5</sup> Il **volume utile lordo** è così definito nel Glossario dell'Agenzia delle Entrate cit.: *“Cubatura determinata dalla somma dei volumi parziali risultanti dai prodotti delle superfici utili lorde dei piani entroterra e fuori terra di un edificio per le rispettive altezze lorde”*

<sup>6</sup> **La Superficie lorda (SL)**-è così definita dalla voce 17 delle DTU: *“Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edifici escluse le superfici accessorie”*

<sup>7</sup> In carenza di definizioni nella DTU e nel Glossario dell'Agenzia delle Entrate cit., appare utile riportate la definizione di Prospetti presente nella Giurisprudenza della Corte di Cassazione pen. n. 20846 del 20/05/2015: *“La variazione di prospetto con opere edilizie attiene alla facciata dell'edificio, per cui non va confusa e compresa nel concetto di sagoma, che indica la forma della costruzione complessivamente intesa, ovvero il contorno che assume l'edificio. I prospetti, in altri termini, costituiscono un quid pluris rispetto alla sagoma, attenendo all'aspetto esterno, e quindi al profilo estetico architettonico dell'edificio”.*

**Viene modificata anche la sagoma<sup>8</sup> dell'edificio**, salvo che quest'ultima non comprendesse già la struttura originaria trasformata in veranda (es. balcone di più di 1,5 m).

Quanto al titolo edilizio richiesto, la realizzazione di una veranda:

- a) ove **modifichi la sagoma** dell'edificio (costituendo ampliamento fuori sagola) è qualificabile in termini di **nuova costruzione**, per la quale è richiesto necessariamente il **permesso di costruire**;
- b) nei casi in cui non comporti ampliamento fuori sagoma l'intervento dovrà essere qualificato in termini di **ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA**<sup>9</sup>. Non può trattarsi di una MS in quanto quest'ultima comprende anche modifiche ai prospetti solo se necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso (V. lettera b), terzo periodo, Allegato alla L.R. n. 15 del 2013).

**Quanto all'onerosità del titolo edilizio appena richiamato alle lettere a) o b)**, comportando aumento della superficie utile, l'intervento è soggetto, secondo quanto previsto dalla DAL n. 186/2018, al pagamento:

- degli **oneri di urbanizzazione (U1 e U2)** per gli interventi di NC, limitatamente all'aumento di superficie utile (ai sensi del paragrafo 1.3.2) ovvero per gli interventi di RE con aumento di carico urbanistico (ai sensi del paragrafo 1.3.5.a.), limitatamente all'aumento di superficie utile;
- dei **contributi D e S**, (ai sensi del paragrafo 3.2);
- al pagamento della **Quota del costo di costruzione (QCC)** (ai sensi del paragrafo 5).

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo  
*firmata digitalmente*

---

<sup>8</sup> La sagoma è così definita dalla voce n. 25 delle DTU: “*Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.*”

<sup>9</sup> Com'è noto, nella nostra regione gli interventi di ristrutturazione sono sempre soggetti a SCIA, anche nel caso di c.d. ristrutturazione edilizia pesante di cui all'art. 10 comma 1, lett. c) del DPR n. 380 del 2001 (V. art. 13, comma 1, lettera d), e comma 1-bis della L.R. n. 15 del 2013)