

Trasformazione del balcone in veranda

Chiusura di balconi e terrazze con infissi e strutture vetrate, casistica completa dei possibili interventi e dei profili autorizzatori: il punto di vista della Giurisprudenza, problematiche condominiali, situazione nelle varie regioni, ruolo dei regolamenti comunali, riflessi fiscali, sanzioni.

L'Italia, più di ogni altro paese al mondo, è ricca di centri storici il cui elemento catalizzatore è dato dalla bellezza architettonica dei fabbricati. In realtà non solo i centri storici cittadini ma tutte le nostre città sono famose nel mondo per la loro eleganza e raffinatezza. Di contro, sta di fatto che, fin troppo spesso, le facciate dei fabbricati vengono devastate da interventi più o meno radicali che deturpano il paesaggio. Così, capita sovente che, sulle facciate dei palazzi storici, spuntino dal nulla canne fumarie in acciaio o infissi in alluminio anodizzato. Ma una delle piaghe più diffuse è certamente data dalla creazione delle verande. Stiamo parlando del malvezzo di chiudere il balcone con delle strutture a vetri che, il più delle volte, rappresentano un vero e proprio pugno nell'occhio sotto il profilo architettonico. La circostanza che le verande siano, con sempre maggior frequenza, al centro di spiacevoli situazioni finite nelle aule di giustizia, è un dato sintomatico di quanto la casistica possa essere ricorrente.

di Donato Palombella,
Giurista d'impresa esperto in diritto
immobiliare, edilizia e urbanistica

Il punto di vista tecnico-costruttivo. In primo luogo occorre partire dalla definizione del “balcone” e della “terrazza”. Il balcone, altrimenti detto poggiolo, consiste in una sporgenza dalla facciata dell'edificio munita di ringhiera o parapetto. Si differenzia dalla terrazza in quanto, mentre il primo costituisce un elemento aggiunto al corpo principale dell'edificio, consistendo, quindi, in una sporgenza, la terrazza è inclusa nel fabbricato.

Vengono definiti, invece, “balconi a castello” i balconi incassati nel perimetro dei muri portanti dell'edificio; in questo caso la struttura portante del piano del balcone a castello è parte integrante di quella dell'edificio.

La veranda, quindi, altro non è se non un balcone (o una terrazza) chiuso mediante un telaio (in pvc, alluminio, anticorodal, legno o altro) che supporta materiali trasparenti (vetro) o opachi (policarbonato).

L'aspetto urbanistico. A ben vedere la realizzazione di una veranda non compromette, solo e semplicemente, l'aspetto architettonico o il decoro del corpo di fabbrica ma coinvolge problematiche sotto certi aspetti più severe e restrittive. Ad essere chiamata in causa, infatti, è l'urbanistica che considera la chiusura del balcone come un'opera capace di influire sulla cubatura e sulla superficie utile e,

quindi, idonea ad incidere sui parametri edilizi. E non è tutto. La costruzione del manufatto, infatti, in casi estremi, potrebbe incidere negativamente sulla statica del fabbricato. La realizzazione di tale tipologia di opera richiede, quindi, l'intervento di un tecnico che, in base alla propria esperienza e preparazione professionale saprà valutare, caso per caso, la necessità di procedere alla presentazione di un progetto ottenendo, se del caso, il preventivo rilascio di un idoneo titolo abilitativo dei lavori.

Da un punto di vista prettamente tecnico la realizzazione di una veranda comporta certamente la realizzazione di un nuovo volume determinando un aumento della superficie utile, una modifica della sagoma del fabbricato ed un cambio di destinazione.

Il parere della giurisprudenza: la tipologia dell'opera.

La giurisprudenza, comunque, non è concorde nell'inquadramento del manufatto all'interno di un'unica categoria. La realizzazione della veranda, infatti, a volte viene considerata alla stregua di un “intervento di ristrutturazione edilizia” (T.A.R. Molise, Sez. I, 1° giugno 2011 n. 310) mentre altre volte viene inquadrato tra gli interventi di nuova costruzione ex art. 3 comma 1 lett. e) del d.P.R. n. 380/2001 (Corte di Cassazione, Sez. III pen., 20 luglio 2011, n. 28927). In entrambi i casi la sostanza non cambia molto in quanto il manufatto dovrebbe essere assentito con un titolo abilitativo dei lavori.

Le sanzioni penali. La terza Sezione penale della Corte di Cassazione, con la sentenza dell'11 maggio 2011, n. 18507 ha adottato la linea dura contro chi, in assenza di un titolo abilitativo dei lavori, aveva chiuso il balcone con una intelaiatura metallica e pannelli in vetro. Si tratterebbe, secondo il Palazzaccio, di un vero e proprio abuso edilizio. Con quale risultato? All'imputato viene contestata la violazione dell'articolo 44, lett. b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il che si traduce in una pena detentiva di due mesi di arresto, una sanzione di 15.000 euro e la condanna alle spese di giudizio. Nel caso in esame la veranda è stata considerata come un nuovo locale autonomamente utilizzabile destinato a durare nel tempo con l'effetto di ampliare la superficie e la cubatura dell'immobile. La sanzione, probabilmente, sarebbe stata evitata se l'imputato fosse riuscito a dimostrare di aver realizzato una struttura precaria destinata a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti.

Vietato “svecchiare” le vecchie strutture. Capita, alle volte, di avere in casa una vecchia veranda realizzata con mate-



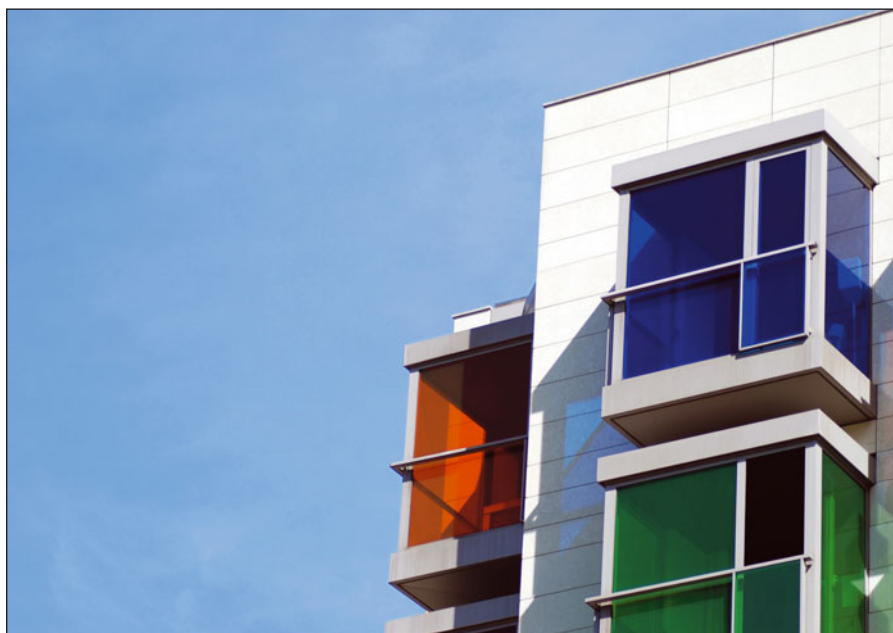
riali non più confacenti alle nuove esigenze. Ci si chiede, in questo caso, se si possa procedere alla sostituzione dei vecchi materiali con altri più moderni. Secondo il T.A.R. della Campania (Napoli, Sez. IV, sentenza depositata in cancelleria il 6 marzo 2009, n. 1039) la sostituzione dei materiali con altri più moderni non salva dalle manette. Nel caso in esame, il proprietario si era limitato a sostituire i materiali con cui era stata realizzata una vecchia veranda di circa 7 mq. Il TAR partenopeo, questa volta, ha ordinato la demolizione del manufatto in quanto è stato accertato che la preesistenza era abusiva. Quindi, prima di procedere alla realizzazione di un intervento che potrebbe attirare l'attenzione dei Vigili tecnici, appare opportuno sincerarsi che la "vecchia struttura" sia stata regolarmente autorizzata e che "le carte siano tutte in regola ed al loro posto". Diversamente si corre il rischio di essere costretti ad abbattere anche le strutture preesistenti ed ormai obsolete. Grava sul proprietario, infatti, l'onere di dimostrare che la struttura è in regola con le norme urbanistiche e che, eventualmente, è stata condonata.

Il Condominio dichiara guerra alla veranda abusiva. Chi intende realizzare una veranda non deve fare i conti solo con il Comune, il nemico più temibile ed insidioso, infatti, è rappresentato dai vicini di casa e dal Condominio. La Corte di Cassazione, Sez. II civile, con la sentenza del 10 maggio 2012, n. 7178, affronta un tema delicato: l'autorizzazione alla chiusura dei balconi ed alla realizzazione delle verande. Il caso in esame è sintomatico. La battaglia all'inquilino-cementificatore non viene data dall'amministrazione comunale bensì dal condominio che si dimostra ben poco conciliante nei confronti di chi cerca di "recuperare spazio utile" chiudendo il balcone. Sta di fatto che il Condominio dichiara guerra al proprietario che aveva chiuso il balcone con una veranda. Due i punti che finiscono sotto la lente:

la realizzazione della veranda, secondo il Condominio, violerebbe il decoro architettonico del fabbricato. Come se non bastasse, l'intervento sarebbe stato realizzato in aperta violazione del regolamento condominiale. Secondo una famigerata clausola n. 7 contenuta nel regolamento condominiale, gli interventi avrebbero dovuto essere preventivamente autorizzati dall'Assemblea del condominio nonché dall'Amministratore. A dirla tutta non è assolutamente detto che l'Assemblea o l'Amministratore possano essere considerati degli esperti in materia di decoro architettonico degli edifici ma comunque il regolamento condominiale può dettare dei seri limiti alla possibilità di realizzare l'agognata veranda e fare i conti con un condominio inferocito può essere molto più complicato che contendere il campo con la pubblica amministrazione.

Secondo il Tribunale la veranda non incide sul decoro dell'edificio. Ed è proprio quello che accade nel caso in esame. Il Condominio cita in giudizio il proprietario dell'appartamento chiedendo la condanna alla demolizione del manufatto realizzato senza il consenso dell'Amministratore. Il condòmino, in un primo tempo, contesta che via sia stata una alterazione nell'estetica del fabbricato, poi cambia rotta, corre ai ripari e gioca l'ultima carta apportando alla veranda una serie di modifiche sostanziali per riconciliare il manufatto con le linee estetiche del fabbricato. Sta di fatto che il Tribunale ritiene infondata la tesi del condominio in quanto non ritiene che il manufatto, per quanto abusivo, possa aver prodotto una alterazione all'estetica del corpo di fabbrica.

La Corte di Appello cambia rotta: prevale il regolamento condominiale. Il Condominio non demorde e ricorre in appello sbandierando le norme contenute nel regolamento condominiale. Queste ultime vieterebbero la realizzazione di qualsiasi opera di delimitazione delle proprietà private rectius, vieterebbe la realizzazione delle verande. In parole povere i condomini potrebbero realizzare tali manufatti solo chiedendo la preventiva autorizzazione all'amministratore del condominio previa delibera dell'Assemblea. La Corte di Appello accoglie la domanda e ordina la demolizione del manufatto. Con quale motivazione? Semplice: secondo la Corte territoriale il regolamento avrebbe la prevalenza sull'interesse del singolo condòmino a prescindere dall'impatto del manufatto da realizzare sull'estetica del fabbricato. Ed è proprio questo il punto essenziale della vicenda. A quanto pare l'Assemblea viene fatta arbitra di decidere se un'opera è capace o meno di incidere negativamente sull'estetica dell'intero fabbricato senza neanche interpellare un esperto o un tecnico di fiducia.



La Cassazione rincarà la dose: legittima la disparità di trattamento. Se il Condominio non vuole arrendersi, il proprietario non è certamente da meno e ricorre in Cassazione. Secondo il ricorrente il problema sarebbe quello di stabilire la oggettiva capacità del manufatto realizzato ad arrecare un pregiudizio all'estetica del corpo di fabbrica condominiale. Viene sollevato, inoltre, un delicato problema di equità e di parità di trattamento. A quanto pare quella finita sotto la lente della giustizia non era l'unica veranda realizzata all'interno del condominio per cui il ricorrente lamenta la disparità di trattamento rispetto agli altri comproprietari che avrebbero avuto la possibilità di "verandare" senza alcun problema.

Secondo la Cassazione il punto focale della vicenda non è la potenziale capacità della veranda di arrecare un pregiudizio all'estetica del fabbricato quanto il potere coercitivo del regolamento condominiale. La veranda deve essere eliminata non perché arreca un pregiudizio estetico al fabbricato ed a prescindere dalla verifica dell'esistenza di tale pregiudizio. Ad essere violato non sarebbe stato il canone estetico quanto il regolamento di condominio. La circostanza che il Condominio abbia tollerato ed autorizzato la realizzazione di altre verande rientra nei poteri di gestione del Condominio riconosciuti proprio dal regolamento condominiale. A quanto pare il destino della nostra veranda è segnato e non è possibile neanche far valere la disparità di trattamento rispetto ad altri condomini.

Le dimensioni non contano. Almeno quando la veranda copre solo una parte del balcone. Non è detto che la veranda debba "chiudere" tutto il balcone. Può accadere che il proprietario dell'appartamento, invece di utilizzare tutta la superficie del balcone annettendola, di fatto, all'abitazione, si limiti a realizzare un box più o meno ampio in cui alloggiare delle attrezzature. Può accadere, per esempio, che tale box venga realizzato per proteggere la caldaia del riscaldamento ovvero per riporvi delle dotazioni di uso domestico (aspirapolvere, scopa, scala, ecc.). Sotto l'occhio vigile della Cassazione è finito il caso in cui il proprietario dell'appartamento aveva creato un piccolo armadio sul balcone in cui era alloggiata la lavatrice. In questo caso, ci si chiede, il box deve essere considerato come una veranda (abusiva) anche se di ampiezza molto più ridotta rispetto alla superficie totale del balcone o, a contrario, deve essere considerato come una sorta di "armadio" semplicemente alloggiato in modo stabile all'esterno dell'appartamento? Il caso è stato risolto dalla terza sezione penale della Corte di Cassazione, sez. III penale, con la sentenza n. 28927 emessa il 18 maggio 2011 e resa pubblica mediante depositata in cancelleria il successivo 29 luglio 2011. Secondo il Palazzaccio, le dimensioni non contano! Che il manufatto occupi il balcone in tutto o in parte è un elemento del tutto contingente ed irrilevante. In sostanza si tratta, in entrambi i casi, di un'opera abusiva che, come tale, deve essere eliminata.

L'importanza dei regolamenti comunali. Realizzare una veranda comporta un aumento della superficie utile e del volume per cui, almeno in linea di principio, la realizza-

zione del manufatto dovrebbe essere preventivamente autorizzata dall'amministrazione comunale (prima) e dal condominio (poi). D'altra parte non bisogna dimenticare l'importanza dei regolamenti comunali che, in alcuni casi, potrebbero contenere disposizioni meno restrittive rispetto alla disciplina nazionale. Alcuni regolamenti comunali, per esempio, legittimano la chiusura del balcone, ovvero la realizzazione della veranda, quando il manufatto non è visibile dalla strada. In parole povere, evidentemente, il regolamento locale mira a tutelare l'estetica delle strade cittadine ma nulla vieta al fortunato proprietario dell'appartamento dotato di un balcone nel cortile interno di "chiuderlo" con la classica veranda. Ovviamente non è possibile dettare delle regole generali proprio perché in Italia abbiamo oltre 8.000 comuni e, alla resa dei conti, ciascuno potrebbe disciplinare la materia in maniera diversa pur restando, ovviamente, nei limiti dettati dalla normativa nazionale. La soluzione concreta, a questo punto, passa per il tramite dei tecnici locali che, conoscendo a menadito il proprio mestiere e le norme locali, sapranno certamente consigliare nel migliore dei modi i propri clienti. Da sconsigliare, quindi, il classico "fai da te", meglio ricorrere al proprio tecnico di fiducia che saprà certamente consigliare al meglio, magari dopo aver avuto uno scambio di idee con il tecnico comunale.



Il peso delle norme regionali. “Stare dietro” all’evolversi della normativa regionale non è sempre agevole, anzi, il più delle volte è impossibile tener conto dell’evoluzione della normativa locale, comunque possiamo tracciare un quadro di massima della situazione. Partiamo, per esempio, dalla Regione Sicilia. L’articolo 9 (“Opere interne”) della **Legge Regionale della Sicilia 10 agosto 1985, n.37** “Nuove norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere abusive” introducendo una prima deroga alla normativa nazionale, prevedeva che “Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.”. Più recentemente, l’articolo 20 “Opere interne” della **Legge Regione Sicilia 16 aprile 2003, n. 4** “Disposizioni programmatiche e finanziarie per l’anno 2003”, prevede una ulteriore deroga alla normativa nazionale. La norma regionale stabilisce, infatti, che “non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l’acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.”.

Via libera, quindi, alla realizzazione delle verande purché il proprietario dell’unità immobiliare, contestualmente all’inizio dei lavori, presenti al Comune una relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere al rispetto delle norme in materia di sicurezza, urbanistica, igienico-sanitarie e versi una “tassa” parametrata alla superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

La norma, inoltre, prevede (comma 4) che “Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.”.

La **Legge Regione Friuli Venezia Giulia 11 novembre 2009, n. 19** ovvero il c.d. “Codice Regionale dell’Edilizia” permetterebbe ulteriori deroghe a carattere locale. Questo, almeno, il parere della Regione (22.03.2010) rispetto alle numerose richieste di chiarimenti inoltrate dai Comuni in merito alla corretta applicazione dell’art. 16 comma 1 lettera k) del Codice. La norma locale permetterebbe la realizzazione di verande in regime di attività edilizia libera, soggetta a mera comunicazione purché il manufatto sia contenuto entro il 10 per cento del volume utile dell’edificio o dell’unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell’edificio o dell’unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza. E se la veranda eccede questo limite dimensionale? Nessun problema, almeno in Friuli basterà ricorrere ad una D.I.A. per tutte le pertinenze che comportino un aumento fino al 20 per cento del volume utile, se a desti-

nazione residenziale, o della superficie utile se ad uso diverso della residenza. Oltre questi limiti, occorrerà il permesso di costruire ai sensi dell’art. 19 comma 1 lettera b) della LR 19/2009.

La **Legge Regionale Sardegna del 19 febbraio 1986, n. 21** “Modifiche ed integrazioni della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23” stabilisce, all’articolo 3 che «sono ammesse alle sanatorie di cui ai precedenti commi le opere minori realizzate prima dell’entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data. Alle opere interne definite nei precedenti commi è equiparata, ai fini della procedura per la sanatoria, la chiusura di verande, balconi o terrazze con strutture precarie per la quale è ugualmente dovuto il versamento di lire 6.000 per ogni metro quadro realizzato».

La veranda diventa legittima quando si trasforma in serra solare. Ma, diciamocela tutta, il costo a metro quadrato di un appartamento è ormai spropositato a prescindere dalla crisi in atto e lo spazio in casa non è mai sufficiente. La veranda, in questa prospettiva, può costituire una valida via di fuga per chi deve fare i conti con la propria busta paga ed ha comunque bisogno di spazi per rispondere alle esigenze concrete della famiglia. A questo punto ci si chiede se, in linea teorica, ci sia una soluzione di compromesso tra il rigore della legge e dei regolamenti che vietano la realizzazione delle verande e le esigenze della famiglia. Una soluzione “borderline”, a ben vedere, potrebbe esserci. Siamo parlando della c.d. serra solare che, sotto certi versi, può rappresentare la classica “soluzione in calcio d’angolo” ovvero una valida soluzione alternativa sotto una duplice prospettiva: da un lato permette di incrementare il risparmio energetico dell’edificio e dall’altro, parallelamente, potrebbe costituire una “valida scappatoia” al rigore della norma.

Per quanto riguarda il profilo prettamente urbanistico-edilizio, la serra solare rappresenta un semplice strumento per ottenere il risparmio energetico dell’edificio e non solo questo. Non si tratta certamente di una “diavoleria” introdotta dalla tecnologia moderna bensì di un semplice sistema ben noto ai nostri nonni. In buona sostanza si tratta di procedere alla chiusura di balconi, terrazze, logge, altane et similia con delle ampie strutture vetrate che permettono ai raggi solari di penetrare all’interno del volume ottenendo un aumento del calore e dell’illuminazione naturale. Da non tralasciare anche un altro profilo: la “veranda” costituisce una barriera non solo contro la dispersione termica dell’edificio ma anche contro i rumori provenienti dall’esterno. La realizzazione della serra, quindi, non produrrebbe solo benefici sul piano del risparmio energetico ma anche sul piano dell’abbattimento delle emissioni sonore e potrebbe costituire, per questa via, una soluzione percorribile anche per combattere il fenomeno dell’inquinamento acustico. Sotto il profilo prettamente urbanistico la serra solare costituisce un “volume tecnico” in quanto avrà la funzione impiantistica o energetica con destinazione d’uso non abitativo. Ciò com-



porta, come logica conseguenza, l'influenza della serra ai fini del calcolo sulla cubatura assentita.

Cos'è una serra solare? La serra solare, ampiamente utilizzata in nord Europa, dove viene comunemente chiamata Wintergarten (ovvero "giardino d'inverno") sostanzialmente, è costituita da uno "spazio ibrido" tra interno ed esterno. Si tratta, infatti, di un luogo delimitato da superfici vetrate a cui viene affidata la funzione di captare il calore derivante dall'irraggiamento solare, immagazzinarlo e trasmetterlo per irraggiamento, all'interno dell'abitazione. Ovviamente, per poter fungere allo scopo, la serra deve essere realizzata seguendo una corretta esposizione in modo tale da garantire la captazione della luce solare.

In teoria potremmo avere tre diverse tipologie di serra solare in funzione delle diverse modalità con cui il calore si trasferisce dalla serra all'ambiente abitato e precisamente:

a) serra a guadagno diretto: in questo caso non esiste una netta separazione tra la serra e l'ambiente interno per cui la serra, di fatto, costituisce una estensione della casa e il guadagno termico avviene direttamente dentro lo spazio abitato;

b) serra a scambio convettivo: il calore si trasferisce dalla serra all'ambiente abitato per convezione, ovve-

ro attraverso la parete di separazione oppure utilizzando condotti a ventilazione forzata per lo scambio con locali non adiacenti la serra;

c) serra a scambio radiante: la serra viene realizzata in modo da far raggiungere una temperatura elevata alla parete di separazione con l'abitazione e lo scambio di calore avviene per radiazione nell'ambiente adiacente.

Spesso, ovviamente, non esiste una netta separazione tra

le varie tipologie di serra per cui vengono utilizzate metodologie costruttive miste che cercano, per quanto possibile, di ottimizzare i consumi di energia.

E se abbiamo trasformato il nostro balcone in una cucina?

In questo caso le norme ci sono amiche. La serra solare, come abbiamo visto in precedenza, permette di ridurre il consumo energetico dell'appartamento generando calore che si trasmette, per induzione, all'interno dell'unità abitativa. Se nella veranda vengono alloggiati degli strumenti di cucina (fornelli, forni ecc.) la quantità di calore generata dalla serra aumenta. In quanto al calore naturale occorre sommare quello generato per induzione dagli strumenti da cucina. In sostanza la quantità di calore generata dalla serra viene determinata sommando il calore generato dall'energia solare a quello sviluppato dalla combustione dei fornelli. In altre parole, quello che potrebbe essere considerato un abuso (ovvero la trasformazione di un balcone in un cucinino) si traduce, a ben vedere, in un "bonus" che legittima la realizzazione delle opere.

La realizzazione della serra solare può essere in contrasto con le norme igienico-sanitarie. A volte la realizzazione di una serra solare può creare degli inconvenienti a causa di possi-

bili contrasti con la normativa igienico-sanitaria. Il problema può verificarsi quando i locali, destinati alla permanenza delle persone, si affacciano esclusivamente sulla serra. In tale ipotesi, potrebbe mancare l'illuminazione diretta o ricambio d'aria dei locali ad uso prettamente abitativo. Problematiche di questo tipo andranno risolte a livello progettuale garantendo ai locali abitati fonti alternative di luce e di aria.

Cosa succede quando la serra è rivolta a nord.

Ovviamente la serra solare richiede che l'ambiente possa usufruire dell'irraggiamento solare al fine di accumulare il calore necessario a riscaldare la casa. Ma non è detto che la serra non possa essere realizzata anche nelle pareti esposte a settentrione. In questo caso, piuttosto che di "serra solare", si parlerà di "freschiera"; non si tratta solo e semplicemente di mutare terminologia ma di cambiare prospettiva e funzione della struttura. Il manufatto, infatti, in questo caso, non mirerà a riscaldare l'appartamento bensì a migliorare il raffrescamento dell'ambiente. A ben vedere serre e verande, almeno nel centro e sud Italia, e comunque in tutte le zone caratterizzate da un clima caldo, potrebbero trovare maggior utilizzo proprio nell'ambito del raffrescamento degli ambienti piuttosto che in quello del loro riscaldamento.

Attenzione alle norme regionali.

Ancora una volta occorre prestare attenzione alle norme regionali ed ai regolamenti edilizi comunali che potrebbero contenere delle deroghe alla normativa nazionale ed, allo stesso tempo, dei limiti alla realizzazione di serre solari e freschiere. In buona sostanza, si avrebbe la possibilità di realizzare una stanza in più, automaticamente autorizzata dal Comune e senza la necessità di versare oneri concessori avendo gli stessi vantaggi dei piani casa regionali, ma con spese più contenute e conseguibili anche nelle zone che altrimenti sarebbero vietate (per esempio, molti centri storici).

E non finisce qui! Non bisogna trascurare, infatti, la possibilità di evitare le sanzioni amministrative e penali. La

realizzazione delle serre solari, quindi, a ben vedere, si traduce in una ghiotta occasione da non lasciarsi sfuggire.

Alcune Regioni hanno inteso incentivare la realizzazione delle serre solari attraverso la concessione di interessanti "bonus urbanistici" in virtù dei quali vengono esclusi, dal computo per la determinazione delle cubature assentite, i volumi e le superfici relative alla realizzazione di serre solari ma... a due condizioni: che sussista un atto di vincolo circa tale destinazione e purché esse abbiano una dimensione contenuta all'interno di una determinata percentuale parametrata alla superficie delle unità abitative realizzate.

In relazione al vincolo di destinazione, occorre tener presente che esso, in pratica, si ottiene anche contrassegnando la serra all'interno delle tavole progettuali e richiamando il vincolo di destinazione all'interno della relazione tecnica allegata al progetto. Tutto sommato, quindi, senza grossi oneri progettuali ed economici. I problemi, invece, potrebbero sorgere nell'ipotesi in cui l'amministrazione voglia subordinare la concessione del bonus volumetrico alla prova dell'efficacia-efficienza della serra. In questo caso occorrerà predisporre tutta la necessaria documentazione tecnico-progettuale, il che potrebbe richiedere anche attività complesse che, in ultima analisi, sono destinate a trasformarsi in oneri per le tasche del committente.

A favore dei bonus volumetrici hanno già legiferato alcune regioni. La Regione Lazio, per esempio, con l'articolo 12 della Legge Regionale 27 maggio 2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia" ha inteso favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, prevedendo alcuni "bonus urbanistici" ai fini del calcolo degli indici di fabbricabilità. In tale contesto, sostanzialmente, nel calcolo delle cubature assentite non vengono conteggiate le superfici delle serre solari - purché con vincolo di destinazione - di dimensioni non superiori al 3 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata. A riprova dell'interesse del Legislatore regionale per le serre bioclimatiche, successivamente l'asticella è stata portata a quota 30% dall'articolo

5, comma 37, della Legge Regionale 13 agosto 2011, n. 10. Si tratterebbe, in buona sostanza, di un bonus volumetrico di tutto rispetto!

Nella stessa prospettiva, ma con bonus più limitati, si è mossa anche la Regione Puglia, con la Legge 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile" consentendo la realizzazione di ampliamenti, mediante locali verandati sino al 15 per cento rispetto alla superficie dell'abitazione.

Le regioni virtuose permettono la realizzazione delle serre solari.

L'Italia, sotto certi aspetti, ha conservato la propria mentalità medioevale di città-stato e continua ad essere caratterizzata da una forte componente di autonomia così può capitare che lo stesso intervento sia vietato in alcune regioni mentre altre non solo lo rendono possibile ma, addirittura, lo incentivano. Il tutto alla faccia della parità di trattamento dei cittadini di fronte alla Legge. Ovviamente non si vuol fare polemica di alcun tipo ma sta di fatto che uno stesso intervento edilizio possa essere incentivato in alcune Regioni (si pensi agli incentivi per la realizzazione delle "serre solari") mentre possa essere considerato un abuso edilizio, con quanto ne consegue anche in termini penali, in altre. Tra le Regioni virtuose abbiamo (in ordine alfabetico), Friuli Venezia Giulia, Lazio, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Toscana e Umbria. Chi ha la fortuna di avere un immobile in queste Regioni può godere di alcune

agevolazioni nella realizzazione delle serre solari. Si tratterà, a seconda dei casi, di bonus volumetrici (i volumi della serra non vanno computate nel volume dell'edificio), di agevolazioni procedurali (assoggettamento dell'intervento a semplice D.I.A. o meglio, S.C.I.S.) o di esonero dal pagamento di oneri e costi. Le disparità di trattamento non finiscono qui. Trattandosi di disposizioni regionali, i Comuni dovrebbero recepire formalmente la normativa regionale all'interno dei propri regolamenti edilizi ma alcune Regioni vanno oltre, entrando nel dettaglio, esautorando le autonomie comunali.

Così, per esempio, accade che in Lombardia o nelle Marche le serre debbano essere realizzate in modo tale da integrarsi nell'organismo edilizio e dimostrare, attraverso precisi calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi energetici per l'edificio. L'Umbria, invece, pone l'accento sull'aspetto dimensionale per cui la serra non deve superare il 20 per cento della superficie utile delle unità abitative e la superficie vetrata deve essere pari al 50 per cento di quella totale. Più restrittive Friuli Venezia Giulia, Lazio e Puglia, dove la serra non deve superare il 15 per cento della superficie utile delle unità abitative mentre in Piemonte si scende al 10%. La Toscana, dal suo canto detta un rapporto tra l'area vetrata della serra esposta a sud e l'area di pavimento del locale da riscaldare variabile tra 0,1 a 0,5: in altre parole, la superficie della serra deve essere tra

LA NORMATIVA REGIONALE

Regione Friuli:	Legge 11 novembre 2009, n. 19, artt. 16-37-62
Regione Lazio:	Legge n. 6 del 27 maggio 2008, art. 12-13-14
Regione Lombardia:	Legge 21 dicembre 2004, n. 39, art. 4
Regione Marche:	Legge 17 giugno 2008, n. 14 art. 8-9-10
Regione Piemonte:	Legge 28 maggio 2007, n. 13, art. 8-21; Dgr Piemonte 4 agosto 2009, n. 45-11967, art. 6
Regione Puglia:	Legge 10 giugno 2008, n. 13, art. 10-11-12-13
Regione Toscana:	Legge 3 gennaio 2005, n. 1 art. 37-145-146-147; Dgr Toscana 28 febbraio 2005, n. 322
Regione Umbria:	Legge 18 febbraio 2004, n. 1 art. 37-38

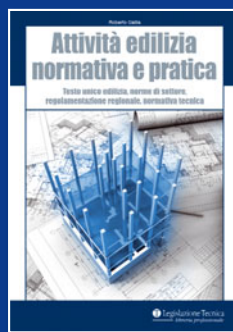
il 10 e il 50% di quella del locale adiacente da riscaldare. In questa Regione, peraltro, viene lasciata maggiore autonomia ai Comuni che possono stabilire parametri differenti ad esempio tra la superficie del pavimento della stanza e l'area vetrata complessiva variabile da un minimo di 0,6 a un massimo di 1,6.

La veranda abusiva "pesa" anche a livello fiscale.

La realizzazione di una veranda può avere dei risvolti a prima vista impensabili. Non si tratta, infatti, di "fare i conti" solo e semplicemente con le norme di piano o con il condominio, ma occorre mettere in conto anche i possibili effetti sul piano fiscale. Un aumento di superficie utile, infatti, potrebbe comportare un aumento dei vani e, in ogni caso, un possibile aumento della rendita catastale. Ormai è ben noto che il Fisco ha intrapreso una lotta senza quartiere all'evasione fiscale in ambito immobiliare tanto che l'Agenzia del Territorio ha mappato i territori comunali cercando di scovare le c.d. "case fantasma". Ma la lotta all'evasione fiscale immobiliare non finisce qui! Di recen-

te è stata divulgata la notizia di una nuova iniziativa: il Fisco vuole "mappare" anche le facciate dei fabbricati. Poiché è impensabile che in Italia una mappatura di questo genere sia effettuata solo ed esclusivamente per tutelare il patrimonio architettonico cittadino, bisogna pensare che, dietro quest'ultima trovata, ci sia la lunga manus dell'Erario sempre alla ricerca di nuovi introiti. Lo scopo, evidentemente, è quello di dare la caccia al piccolo abusivismo. A finire sotto la lente dell'Agenzia del Territorio (prima) e del Fisco (poi) sarebbero i "piccoli abusi edilizi" costituiti proprio della realizzazione delle verande. Questa volta non si tratterebbe di dare la caccia alle "case fantasma" ma di stanare le "verande fantasma" sulle quali i cittadini non pagano le tasse. A ben vedere la preda potrebbe essere ghiotta per il fisco in quanto, a finire nella rete, non sarebbero solo i proventi derivanti dalle rendite catastali bensì anche quelli derivanti dall'occupazione di suolo pubblico. Il problema è semplice: se il balcone sporge ed occupa la colonna d'aria sul suolo pubblico, il cittadino potrebbe essere chiamato a versare la tassa sull'occupazione dello stesso.

Concludendo, è possibile trasformare un balcone in veranda? Volendo porre un punto fermo, potremmo affermare che, se dovessimo essere chiamati a rispondere al quesito "è possibile trasformare un balcone in veranda?" non potremmo fornire una risposta univoca non essendo possibile dettare dei criteri di portata generale. Per sciogliere il nodo gordiano è necessario procedere ad un inquadramento dell'intervento nel preciso contesto territoriale in cui si opera in quanto, come abbiamo visto, le norme locali hanno un ruolo determinante e, spesso, ciò che è vietato all'interno di un contesto cittadino potrebbe essere del tutto lecito altrove. In situazioni di questo tipo occorre effettuare un'attenta ponderazione degli interessi in gioco inquadrando la situazione prima sotto il profilo delle norme di portata nazionale e quindi, a cascata, effettuare una valutazione tenendo conto delle leggi regionali e dei regolamenti locali. In tale contesto un ruolo chiave viene ricoperto dai professionisti che, lavorando in ambito locale, meglio di chiunque altro possono conoscere ed interpretare la normativa comunale. **IT**



Attività edilizia. Normativa e pratica

Testo unico edilizia, norme di settore, regolamentazione regionale, normativa tecnica

Questo testo descrive il quadro vigente delle norme e delle procedure che regolano l'attività edilizia, riordinando gli argomenti in una dimensione logica. Per una migliore comprensione si è scelto di adottare una impostazione manualistica, con l'obiettivo primario di suggerire le responsabilità professionali.

Lo scopo non è limitato solo a sostenere il progettista nella ricerca di assumere con consapevolezza i rischi connessi all'obbligo di asseverare le condizioni che determinano la legalità dell'attività edilizia. La disposizione dell'opera tiene anche conto che l'attività professionale si dispiega - attualmente - all'interno di una società che contempla la libera circolazione sia delle merci sia delle persone, e quindi la liberalizzazione del mercato dei servizi anche professionali, nel quale la concorrenza nelle attività professionali non può essere regolata solo dai costi, ma deve inevitabilmente fondarsi sulla qualità dei servizi prestati. In tal senso la consapevole conoscenza delle norme e delle procedure che regolano l'attività edilizia risulta indispensabile per definire i requisiti e misurare la qualità della progettazione e delle conseguenti realizzazioni fisiche.

Roberto Gallia

€ 40,00

Già inviato agli abbonati alla Rassegna «Edizioni di Legislazione Tecnica» come n. 2/2012

www.legislazionetecnica.it