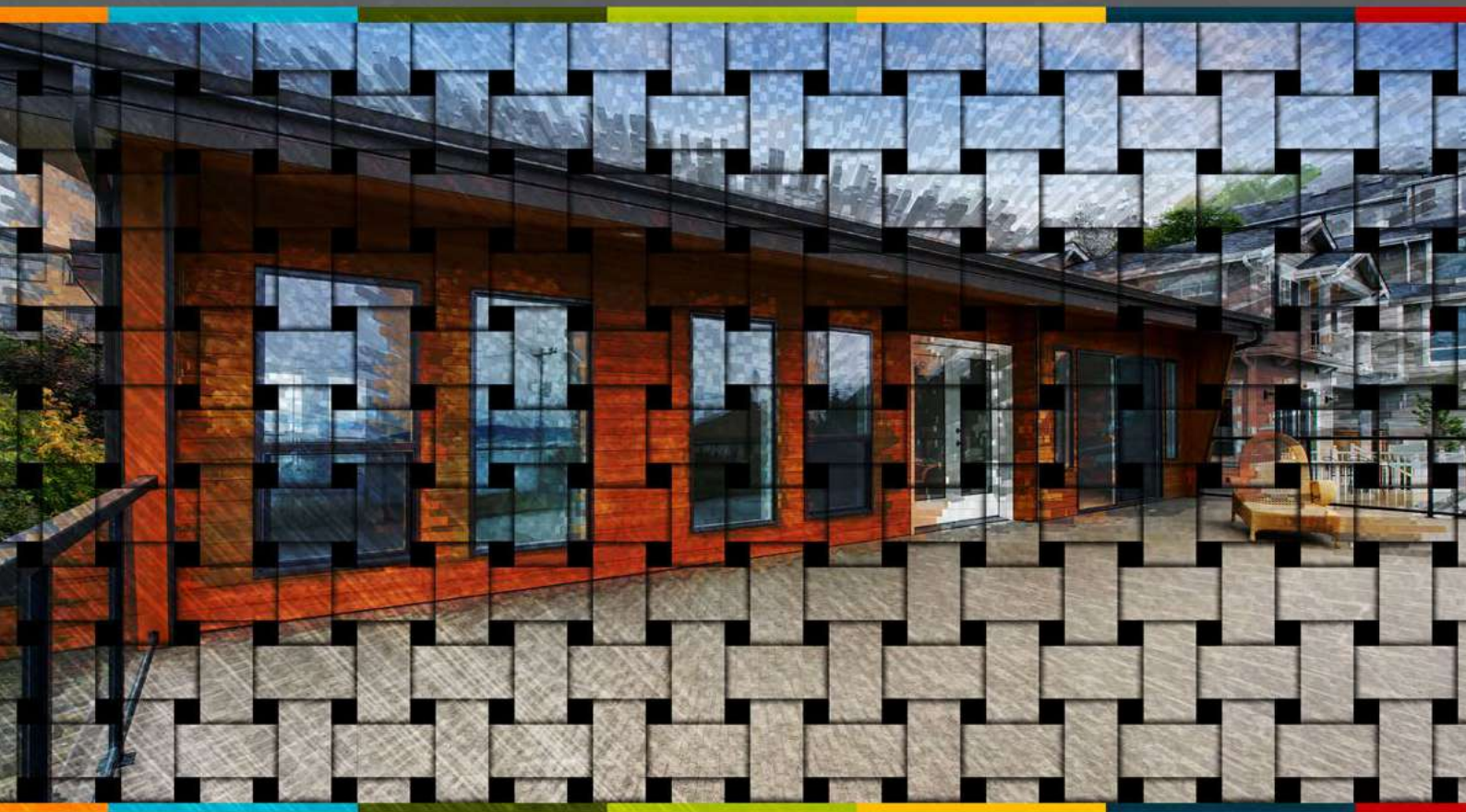


Giuseppe Donato Nuzzo - Ivan Meo -Angelo Pesce

# VERANDE, GAZEBI E PERGOLATI NEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

Tutte le novità del Glossario dell'Edilizia Libera

III° Edizione Febbraio 2019



Terza edizione - Febbraio 2019

Isbn: 9788899197032

**Autori: Giuseppe Donato Nuzzo - Ivan Meo - Angelo Pesce**

Copyright © 2019 - **GRUPPO CONDOMINIOWEB S.R.L.**

Email: [info@condominioweb.com](mailto:info@condominioweb.com)

Sito Web: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)

Tutti i diritti riservati.

La traduzione, l'adattamento, l'elaborazione, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresa la memorizzazione elettronica), totali o parziali, di tutto il materiale contenuto in questo ebook sono riservati per tutti i Paesi.

L'elaborazione dei testi contenuti in questo ebook, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità, nei confronti degli Autori e dell'Editore, per eventuali errori ed inesattezze.

Copertina, impostazione grafica e impaginazione: Alessandro Cavaliere

I quaderni dell'amministratore di condominio n° 12/2019

# VERANDE, GAZEBI E PERGOLATI NEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL GLOSSARIO DELL'EDILIZIA LIBERA

GIUSEPPE DONATO NUZZO - IVAN MEO - ANGELO PESCE

III° EDIZIONE FEBBRAIO 2019

CONDOMINIO<sup>.COM</sup>WEB

## PREMESSA

La realizzazione di verande, gazebi e pergolati negli edifici condominiali è una prassi ormai largamente diffusa. Con tali manufatti il proprietario trae utilità anzitutto in termini di spazio, visto che rappresentano a tutti gli effetti una costruzione stabile, ma anche un maggior comfort durante la stagione invernale.

Il presente lavoro si propone l'obiettivo di illustrare le differenti tipologie di veranda e gazebi realizzabili, distinguendo le ipotesi in cui la realizzazione necessita di richiesta di concessione edilizia da quelle in cui l'interessato è sostanzialmente esonerato dal suddetto obbligo. Viene compiutamente esaminata, inoltre, la problematica concernente il rispetto del decoro architettonico dello stabile, con conseguente individuazione delle condizioni da rispettare perché il manufatto non possa essere considerato illegittimo. Particolare attenzione è riservata alla definizione dell'iter burocratico da seguire.

L'analisi è affiancata da costanti riferimenti giurisprudenziali e dottrinali, anche allo scopo di fornire al lettore ulteriori spunti di riflessione ed approfondimento.

Buona lettura.

# INDICE

<b>IL GLOSSARIO DELL'EDILIZIA LIBERA E LE ATTIVITÀ EFFETTIVAMENTE REALIZZABILI SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO .....</b>	<b>8</b>
---	----------

## PARTE PRIMA

### L'INSTALLAZIONE DELLE VERANDE NEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

#### CAPITOLO PRIMO

##### LA DISCIPLINA DI RIFERIMENTO TRA NORME EDILIZIE E REGOLE CONDOMINIALI

1. Definizione e caratteristiche tecniche .....	12
1.2. Inquadramento giuridico .....	13
1.3. I titoli abilitativi da richiedere .....	16
1.4. Disciplina edilizia (D.P.R. 380/2001) .....	18
1.5. Le diverse tipologie di verande .....	20
1.5.1. Pannelli in vetro e alluminio sul parapetto di un balcone già chiuso .....	20
1.5.2. Veranda-ripostiglio .....	21
1.5.3. Veranda coperta su un preesistente balcone .....	21
1.5.4. Veranda con pannelli scorrevoli o struttura grigliata in cemento .....	21
1.5.5. Lo “svecchiamento” di una veranda .....	22
1.5.6. La veranda che copre solo parte del balcone .....	22
1.5.7. Tabella riassuntiva .....	23
2. Il decoro architettonico .....	24
2.1. Le facciate condominiali .....	25
2.2. I limiti alla costruzione delle verande a tutela del decoro architettonico e delle facciate condominiali .....	25
2.3. Un caso particolare: la costruzione della veranda a vetri sul terrazzo .....	27
2.4. Conclusioni .....	28
3.1. Autorizzazione dell'assemblea: quando serve? .....	29
3.2. I limiti imposti dal regolamento condominiale. In che misura sono legittimi? .....	30
3.3. I limiti imposti dal regolamento edilizio .....	31
4. Il rispetto delle distanze in condominio .....	32

5. La tinteggiatura della parte di un muro perimetrale inglobato nella veranda.....	34
6. Costruzione della veranda e modifica delle tabelle millesimali .....	34
7. La costruzione di verande abusive .....	35
7.1. La legittimazione dell'amministratore .....	35
7.2. La demolizione spontanea dell'opera illecita non estingue il reato edilizio .....	35
8. La serra a captazione solare: differenze ed analogie con la veranda .....	36
8.1. La normativa .....	38
8.2. I vincoli per la realizzazione di una serra solare .....	38
8.2.1. Le normative comunali .....	38
8.2.2. Le normative di tipo igienico sanitario .....	39
8.2.3. Il decoro architettonico .....	39
9. Le detrazioni fiscali .....	39

## CAPITOLO SECONDO

### CASISTICA

TABELLE MILLESIMALI .....	40
VERANDE E DIRITTO DI VEDUTA.....	46
BENEFICI FISCALI .....	47

## CAPITOLO TERZO

FORMULARIO .....	48
------------------	----

### SEZIONE SECONDA L'INSTALLAZIONE DEI GAZEBI

#### CAPITOLO PRIMO

##### ISTRUZIONI PER UNA CORRETTA INSTALLAZIONE DI UN GAZEBO

Aspetti definitivi.....	51
Costruzione di un gazebo sul lastrico solare ad uso esclusivo .....	51
Come installare correttamente un gazebo in condominio .....	52
I titoli abilitativi.....	54
Cosa prevede il Glossario dell'Edilizia Libera.....	55

## CAPITOLO SECONDO

### LA CASISTICA

In ambito condominiale è possibile realizzare un gazebo sul terrazzo di un appartamento senza l'osservanza della normativa in materia di distanze o vedute?.....	58
Il proprietario che ha l'uso esclusivo del terrazzo condominiale a livello dell'appartamento può installare gazebo, pergolati e strutture in ferro senza chiedere la preventiva autorizzazione al condominio? .....	58
Il gazebo può essere considerato una costruzione stabile?.....	59
Che titolo abilitativo edilizio è necessario richiedere per la realizzazione di un gazebo? .....	59
Per la realizzazione del gazebo è necessario rispettare delle distanze? .....	59
Un condomino ho deciso di costruire sopra il posto-macchina un gazebo di protezione. È legittima tale realizzazione? .....	59
Nel piazzale antistante il mio condomino, un condomino, proprietario del bar, ha installato per tutto il periodo estivo dei tavoli sotto un piccolo gazebo. Vi chiedo se il posizionamento, se pur temporaneo, del gazebo può alterare la destinazione del suolo pubblico. ....	59

## CAPITOLO TERZO

### FORMULARIO ..... 61

#### SEZIONE TERZA PERGOLATI, EDILIZIA LIBERA O PERMESSI?

### CAPITOLO PRIMO

#### IL PERGOLATO, LA PERGOTENDA E IL GLOSSARIO DELL'EDILIZIA LIBERA..... 63

Cosa prevede il Glossario dell'Edilizia Libera.....	64
I chiarimenti interscorsi dopo l'entrata in vigore del Glossario dell'Edilizia Libera.....	65

### CAPITOLO SECONDO

#### LA CASISTICA GIURISPRUDENZIALE ..... 67

#### BIBLIOGRAFIA ..... 72

## IL GLOSSARIO DELL'EDILIZIA LIBERA E LE ATTIVITÀ EFFETTIVAMENTE REALIZZABILI SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO

Fra i manufatti che il presente testo intende analizzare, i gazebi e i pergolati rientrano nell'elenco delle opere realizzabili senza il preventivo rilascio di un titolo abilitativo (purché nel rispetto di determinati requisiti), riportate dal Glossario dell'Edilizia Libera.

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (n. 81 del 7 aprile 2018) è entrato in vigore, infatti, il Decreto 2 marzo 2018 *“Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 1, co. 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222”* che ha ufficializzato l'elenco dei 58 interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo. Ma andiamo con ordine, seguendone l'iter legislativo.

Il D.Lgs. n. 222/2016 (*Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'art. 5 della L. 7 agosto 2015, n. 124 (Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche)*), la cui finalità era garantire omogenea applicabilità del regime giuridico, in materia di interventi edilizi, sull'intero territorio nazionale, il MIT (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti), di concerto con il Ministero per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione e di intesa con la Conferenza Unificata, avrebbe dovuto adottare un Glossario Unico contenente l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono nonché dei vari regimi giuridici a cui sono sottoposte, così come riportati al Titolo II – *Titoli abilitativi*, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*.

Il Glossario entrato in vigore ad aprile 2018, in realtà, racchiude solo gli interventi sottoposti al regime giuridico di edilizia libera (58 in totale, ma il numero delle opere ammesse resta aperto ad implementazioni future), cioè realizzabili senza alcun titolo abilitativo, come previsto dal D.P.R. 380/2001, *ex art. 6, co. 1, lett. da a) a e-quinquies*) e dal D.Lgs. n. 128/2006, *ex art. 17*).

Si prospetta l'emanazione in futuro, da parte del MIT, di altri decreti per tutti gli interventi soggetti agli altri regimi giuridici: CILA (Comunicazione Inizio Attività Asseverata), SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), SCIA alternativa (Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire), PdC (Permesso di Costruire).

Tornando al Glossario in vigore, l'elenco delle attività è **stato semplificato sia per fornire una individuazione univoca delle opere edilizie, sia per favorire un uso più agevole da parte dei tecnici, dei semplici cittadini e della Pubblica Amministrazione; troppo spesso, infatti, divergenze interpretative e applicative delle norme, hanno portato a incongruenze sul territorio nazionale con frequente ricorso ai Tribunali.**

Premessa fondamentale è che tutte le opere realizzabili esenti da titoli, dovranno comunque assoggettarsi al pieno rispetto dei vincoli indicati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e delle normative di settore (norme antisismiche, sicurezza, antincendio, tutela dal rischio idrogeologico,



efficienza energetica, tutela del patrimonio culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004). L'elenco (non esaustivo, come esplicitamente prescritto nell'Art. 1 del decreto) è raccolto in una tabella che si suddivide in quattro campi:

- il regime giuridico dell'attività di edilizia libera (come definito all'*ex art.* 6, co. 1, lett. da *a*) a *e-quinquies*) del D.P.R. n. 380/2001 e dal D.Lgs. n. 128/2006, *ex art.* 17);
- la lista delle categorie di intervento ascritte all'edilizia libera (D.P.R. 380/2001, art. 6, co. 1; D.Lgs. n. 222/2016, Tab. A –Sez. II - Edilizia);
- l'elenco, non esaustivo, delle principali opere che possono realizzarsi per ciascun elemento edilizio (art. 1, co. 2 del D.Lgs. n. 222/2016);
- l'elenco, non esaustivo, dei principali elementi oggetto di intervento, così da facilitarne la lettura da parte di cittadini, imprese e pubblica amministrazione.

L'elenco delle opere ammesse, rientranti in ciascuno dei quattro suddetti campi, copre una serie di categorie diversificate per le quali è dettagliato il tipo di intervento eseguibile e l'elemento edilizio oggetto dello stesso intervento. Nello specifico:

- manutenzione ordinaria;
- pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- pavimentazione di aree pertinenziali;
- aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza;
- pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici;
- serre mobili stagionali;
- manufatti leggeri in strutture ricettive;
- opere contingenti temporanee;
- depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.;
- attività di ricerca nel sottosuolo;
- movimenti di terra.

I manufatti di cui si tratta in questo elaborato, ricadono nella categoria degli elementi di arredo delle aree di pertinenza, ma solo se rispettano le caratteristiche indicate dallo stesso Glossario: in sintesi, devono risultare strutture leggere posizionabili in qualunque punto dell'area di pertinenza o del giardino o terrazzo e dunque non infisse in pianta stabile, ma fissate ad elementi smontabili come piastre, viti, paletti, ecc. Va tuttavia ricordato che spesso queste opere eseguibili in regime di edilizia

libera (vedasi su terrazze o balconi), sono oggetto di controversie condominiali o contestazioni da parte degli organi di controllo. **È importante, quindi, affinché** non insorgano problemi, seguire quello che il Glossario consente e che dovrà essere rispettato anche a livello di regolamento comunale e di decoro architettonico.

Non rientra nel Glossario la veranda, manufatto che è ritenuto un vero e proprio ampliamento volumetrico dell'unità abitativa e che necessita (come confermato da gran parte della giurisprudenza) del rilascio del permesso di costruire.

**PARTE PRIMA**  
**L'INSTALLAZIONE DELLE VERANDE NEGLI EDIFICI**  
**CONDOMINIALI**

# CAPITOLO PRIMO

## LA DISCIPLINA DI RIFERIMENTO TRA NORME EDILIZIE E REGOLE CONDOMINIALI

### 1. Definizione e caratteristiche tecniche

La **veranda** altro non è se non un balcone (o terrazza) chiuso mediante un telaio (in pvc, alluminio, anticorrosivo, legno) che supporta materiali trasparenti o opachi<sup>1</sup>.

In termini più tecnici, la veranda si qualifica come un manufatto costruttivo che determina una modifica esterna del territorio, suscettibile di rilievo urbanistico, ma privo di individualità propria, in quanto destinato ad integrare il restante edificio<sup>2</sup>. La dottrina identifica la veranda nella “*chiusura, prevalentemente con vetri, supportati su metallo o legno, di spazi scoperti come balcone terrazze, con opere effettuate dopo l’ultimazione dell’edificio*”<sup>3</sup>.

La definizione di veranda è strettamente connessa a quelle di balcone e terrazza.

Il balcone consiste in una sporgenza della facciata dell’edificio munita di ringhiera o parapetto (**balconi c.d. aggettanti**). 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, “**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<sup>4</sup>.

---

1 PALOMBELLA D., *Trasformazione del balcone in veranda*, in *Quaderni di legislazione tecnica*, 2012, 2

2 MEO I., *Costruzione di una veranda ed alterazione del decoro architettonico*, in *Immobili & Proprietà*, 2011, 1, 11.

3 TAMBORRINO F., *Codice tecnico-legale del condominio*, Milano, 2006, 125-126

4 PALOMBELLA D., *Trasformazione del balcone in veranda*, cit.

### Pannelli di vetro su intelaiatura metallica od altri elementi costruttivi

Tale realizzazione non costituisce intervento di manutenzione straordinaria e di restauro, ma è opera soggetta a *permesso di costruire* in ragione del fatto che l'installazione di tali pannelli determinava:

- la realizzazione di un nuovo locale autonomamente utilizzabile;
- l'aumento della superficie utile;
- la modifica della sagoma dell'edificio stesso (Cass. n. 42318/2009).

### Veranda coperta su un preesistente balcone

Volta ad assicurare una più completa funzionalità dell'immobile, presenta invece i connotati tipici dell'*opera di restauro* e di *risanamento conservativo*, e come tale non è soggetta a concessione edilizia, ma alla mera autorizzazione – la cui mancanza peraltro non costituisce reato; occorrerà però una vera e propria concessione comunale ove si tratti di un rilevante mutamento dell'assetto edilizio ed urbanistico del territorio, che modifichi radicalmente il godimento del suolo nella sua legittima destinazione e disturbi l'armonico sviluppo del contesto urbano (Cass. pen. 14.2.1983)

### Veranda realizzata in uno spazio già inglobato delle preesistenti parti dell'edificio.

Sono da considerarsi come elementi accessori ad un fabbricato, con funzione di riparo dagli agenti atmosferici e di protezione dall'accesso furtivo di terzi nell'abitazione. In merito a tale fattispecie, si ritiene la non necessità della concessione edilizia: il condomino dovrà dunque munirsi solo di *D.I.A.*, dal momento che la struttura-veranda accessoria al fabbricato assolve alla mera finalità di conservazione (MARZARO GAMBÀ P., *La denuncia d'inizio di attività edilizia: profili sistematici, sostanziali e processuali*, Milano 2005, pp. 65-91).

### Veranda in vetro e alluminio edificata sulla balconata di un appartamento

Pur avendo carattere pertinenziale rispetto all'immobile cui accede, gli interventi edilizi che si concretizzano in una variazione planivolumetrica ed architettonica dell'immobile non rientrano tra le opere minori soggette a *D.I.A.*, ma sono soggetti al preventivo rilascio di apposito *permesso di costruire*. La sanzione applicabile è pertanto quella demolitoria ex art. 33 del D.P.R. n. 380/2001 (T.A.R. Piemonte, sez. I, 24.4.2009, n. 1168; T.A.R. Napoli-Campania, sez. IV, n. 5912/2011).

### Veranda in acciaio/legno/pvc su terrazzo piano attico con pareti chiuse utilizzata per alloggiare piante ornamentali

In tali casi la veranda con pareti chiuse che svolge la sola funzione di alloggiare le piante ornamentali non costituisce una costruzione vera e propria, di conseguenza non richiede la concessione edilizia (T.A.R. Lazio, sez. II, n. 1460/1995).

## 2.1. Le facciate condominiali

Strettamente connessa al decoro architettonico dell'edificio è la facciata dello stesso, che costituisce una parte comune condominiale ex art. 1117 c.c.. Ogni condomino può trarre utilità dalla facciata comune, maggiore o più intensa rispetto a quella degli altri comproprietari, ma nei limiti di cui all'art. 1102 c.c. e, cioè, senza pregiudicare il pari uso che costoro ne possono fare e senza alterarne la destinazione economica tipica (**Cass. civ. 27.10.2003, n. 16097**).

In base alla sua conformazione, la facciata imprime all'edificio un determinato decoro architettonico, in quanto rappresenta l'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dello stabile. Per tali motivi, il regolamento condominiale può prevedere alcuni limiti più stringenti, fino a vietare qualsiasi mutamento della facciata e dell'aspetto generale dell'edificio rispetto a quello originario (**Cass. civ. 17.1.2010, n. 14626**).

## 2.2. I limiti alla costruzione delle verande a tutela del decoro architettonico e delle facciate condominiali

Ciò premesso, la risposta al quesito che ci siamo posti all'inizio non può essere univoca, nel senso che, come si accennava poc'anzi, la compatibilità della veranda con il decoro architettonico deve essere necessariamente verificata, volta per volta, in relazione alla situazione concreta.

Tale valutazione va effettuata alla luce dei parametri forniti in materia dalla giurisprudenza. In termini generali ed al fine di una tutela dei rapporti di condominio, la costruzione della veranda, salvo limitazioni di natura pubblicistica, deve ritenersi legittima purché:

- rispetti il decoro architettonico dell'edificio nei termini sopra specificati;
- non arrechi pregiudizio agli altri condomini (**Trib. Savona 16.6.2005, n. 617**);
- assicuri un pari uso del bene comune.

Ne consegue che l'alterazione del decoro architettonico dell'immobile condominiale può ben correlarsi alla realizzazione di opere che non mutano l'originario aspetto anche soltanto di singoli elementi o punti del fabbricato, tutte le volte che la modifica sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto dello stabile – cosa che accade nell'ipotesi della realizzazione di una veranda che dia luogo a *discordanze nel prospetto*, e ne *modifichi l'unità stilistica* (**Trib. Roma, sez. V, 18.2.2009; Cass. civ. 19.6.2009, n. 14455**), senza che occorra peraltro che si tratti di edifici di particolare pregio artistico (**Trib. Pavia, sez. I, 2.7.2008**).

In tema di edifici in condominio la tutela della facciata è apprestata non in modo astratto ed in via generale, ma nei soli casi in cui il condomino ne faccia un uso illegittimo, compromettendone l'aspetto esteriore con innovazioni che alterino il decoro architettonico del fabbricato: non si può infatti pensare di invocare la lesione del decoro architettonico ogni qualvolta un condomino si appresti a realizzare una veranda, o a modificare un balcone in veranda. Infatti, l'indagine relativa va condotta in stretta correlazione con la visibilità della nuova opera, tenuto conto che nessun pregiudizio può essere riscontrato in manufatti che siano assolutamente invisibili ai terzi, ovvero siano visibili in

A sostegno di tale orientamento, i giudici di legittimità hanno confermato la sentenza di merito – che aveva rigettato la domanda di riduzione in pristino di un balcone di proprietà esclusiva, trasformato da un condomino in veranda –, non essendo emersa, nel corso dell'istruttoria, la prova di una apprezzabile limitazione all'ingresso di luce ed aria nel vano scala sul quale affacciava il balcone per effetto della sua trasformazione in veranda (*Cass. civ. 11.2.2005, n. 2743*).

Ancora di recente, la Cassazione ha precisato che l'alterazione del decoro architettonico può ben correlarsi alla realizzazione di opere (nella fattispecie, verande sulla facciata) che immutino l'originario aspetto anche, soltanto, di singoli elementi o punti del fabbricato tutte le volte che la immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto dello stabile. L'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini o meno l'alterazione del decoro di un determinato fabbricato è demandata al giudice di merito il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato (*Cass. civ. 4.12.2013, n. 27224*).

### **2.3. Un caso particolare: la costruzione della veranda a vetri sul terrazzo**

Un'ulteriore ipotesi riguarda la copertura con una veranda del terrazzo dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, effettuata dal relativo proprietario: tale fattispecie è soggetta alla disciplina dettata dall'art. 1127 c.c., rubricato *costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio*.

È chiaro che, in tal caso, la relativa indagine va condotta in stretta correlazione con la visibilità della nuova opera, tenuto conto che nessun pregiudizio può essere riscontrato in manufatti che siano assolutamente invisibili ai terzi, ovvero siano visibili da posizioni tanto distanti e particolari da non lasciar spazio ad un'eventuale compromissione estetica.

## La disciplina della veranda abitabile costruita su un terrazzo

**Agevolazioni fiscali** Non è prevista la detrazione del 36% perché la costruzione della veranda costituisce un incremento volumetrico.

**La disciplina condominiale** Dal punto di vista della disciplina condominiale se la veranda è costruita sul terrazzo è considerata sopraelevazione; pertanto è da corrispondere ai condomini l'indennità dell'art. 1127 cod. civ. L'opera non può essere vietata dai condomini purché rispetti il decoro architettonico, la sicurezza strutturale dell'edificio e se non è esclusa dal regolamento contrattuale.

In presenza del riscaldamento centralizzato, la trasformazione del balcone in veranda comporta la revisione della tabella di riscaldamento. La modifica della tabella di proprietà non è strettamente necessaria, laddove non venga alterato in maniera notevole il rapporto millesimale tra le proprietà esclusive, all'interno del condominio.

Qualora il giudice ritenga che effettivamente vi sia stata una notevole alterazione dei rapporti millesimali, la perizia con cui si determinano i nuovi millesimi può tener conto solo della nuova superficie aggiunta se l'ampliamento riguardi piani o porzioni di piano della stessa altezza degli altri. Se, invece, l'addizione riguarda una serra o un sottotetto che hanno parte della loro altezza inferiore alle altre, non abitabile, il criterio corretto è quello del volume (Cass. civ. n. 7300/2010).

**Permessi** Alcuni comuni non richiedono permessi se si tratta di un ridotto ampliamento. Comunque devono essere sempre rispettate le distanze legali.

**IVA** Se l'ampliamento riguarda un'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", l'IVA si applica al 4% (Ag. entrate, circ. n. 19 dell'1.3.2001).

### 2.4. Conclusioni

In presenza di un presunto caso di violazione del decoro architettonico derivante dalla realizzazione di una veranda, il giudice dovrà procedere ad accertare la suddetta violazione valutando la situazione del caso concreto.

Per un verso, il giudice dovrà adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se ed in qual misura esso avesse originariamente un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio; dovrà inoltre verificare se sulla medesima unitarietà avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, dovrà accertare che l'alterazione sia evidente e di non trascurabile entità, e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile di valutazione economica (*Trib. Novara, 10.1.2006*).



## 8.1. La normativa

Sulla base dei principi di edilizia ecosostenibile, energie rinnovabili, riduzione dei consumi energetici, rispetto ambientale, maggiore comfort abitativo, molte regioni e Comuni italiani stanno legiferando e orientando i propri piani di sviluppo urbanistico, anche attraverso incentivi e autorizzazioni, affinché l'architettura possa crescere ed avanzare verso questa direzione.

Proprio in tema di serre a captazione solare, regioni quali Friuli Venezia Giulia, Lazio, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Toscana, Umbria e la Provincia autonoma di Bolzano hanno legiferato e creato regole ed eccezioni *ad hoc*, permettendo la realizzazione di queste volumetrie senza tener conto degli indici di fabbricabilità e senza richiedere il pagamento, quindi, degli oneri concessori. Tali normative, infatti, consentono di considerare le serre bioclimatiche come volumi tecnici e quindi non computabili nel volume totale dell'immobile, il che significa che **non è richiesta alcuna autorizzazione edilizia ma solo una normale comunicazione di inizio lavori, a patto che si dimostri, con opportuni calcoli, la loro funzione di riduzione dei consumi energetici.**

La normativa, dunque, disciplina la dimensione di questi spazi che dovranno essere contenuti all'interno di una percentuale massima stabilita rispetto alla superficie dell'appartamento o dell'edificio. Per gli edifici esistenti pertanto si profila la possibilità di chiudere le terrazze esposte a sud con vetrate che saranno considerate "volumi tecnici" in quanto avranno una funzione impiantistica o energetica con destinazione d'uso non abitativo.

## 8.2. I vincoli per la realizzazione di una serra solare

A volte la realizzazione di una serra solare comporta problemi di varia natura, legati principalmente alle normative comunali, a quelle di tipo igienico sanitario e al decoro architettonico.

### 8.2.1. Le normative comunali

La serra solare viene spesso considerata volume abitabile da computare come edificato, anziché essere considerata come un locale tecnico per il risparmio energetico dell'edificio o per lo più uno spazio abitabile solo in determinate stagioni e/o in determinate fasce orarie della giornata. Da qui sorgono spesso problemi di incompatibilità con i regolamenti edilizi comunali o con le norme tecniche di attuazione dei piani regolatori.

Le amministrazioni comunali, infatti, tendono ad impedire la chiusura di porticati e balconi considerandoli veri e propri aumenti di volumetria; in questi divieti includono anche le serre solari che, al contrario delle semplici verande, sono realizzate per migliorare il fabbisogno energetico dell'immobile. La soluzione è quella di considerare la serra come vano tecnico solo in presenza di determinati requisiti prestazionali.

## CAPITOLO SECONDO

### CASISTICA

#### TABELLE MILLESIMALI

***Qualora si debbano sostenere delle spese relative al prospetto interno di una veranda, le stesse devono essere considerate a carico del proprietario della veranda ovvero devono essere ripartite tra i vari condomini in proporzione alle quote millesimali?***

In relazione alla problematica in analisi si registra un vuoto giurisprudenziale, oltre che normativo; si ritiene tuttavia di poter fare riferimento, in via analogica, ai principi di diritto affermati con riferimento ai balconi.

Occorre premettere che le verande, ancor più dei balconi, si presumono di proprietà esclusiva di ciascun condomino quale prolungamento delle proprie unità immobiliari.

Tale deduzione è confermata dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione la quale, in riferimento ai balconi, sostiene che “In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell’edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Pertanto, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nella ipotesi di strutture completamente aggettanti - in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l’esistenza dei piani sovrastanti - non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, né quindi di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani” (*Cass. civ. 30.7.2004, n. 14576*).

Ed ancora, “I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell’art. 1117 cod. civ., non essendo necessari per l’esistenza del fabbricato, né essendo destinati all’uso o al servizio di esso. Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l’edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata” (*Cass. civ. 21.1.2000, n. 637*).

Pertanto, le spese destinate alla manutenzione e riparazione delle verande sono a carico dei condomini proprietari.

Qualora il prospetto interno sia chiaramente visibile dall’esterno del fabbricato, assolvendo ad una funzione anche estetica in relazione al generale decoro architettonico dell’immobile, le spese dovrebbero essere ripartite in forza del criterio dell’utilità, *ex art. 1123 cod. civ.*, bilanciando gli interessi maggioritari del condomino proprietario con quelli minoritari degli altri condomini (*Trib. Milano, 17.6.1999, n. 5934*).

n. 2306; sez. IV, n. 6474 del 2006; sez. V, n. 1126 del 2009; sez. V, 17 settembre 2012, n. 4914). Questa doppia conformità non si registra nel caso in esame, perché, come correttamente precisato dal Giudice di prime cure, l'incremento volumetrico realizzato con la trasformazione del balcone in veranda è estranea al concetto di adeguamento igienico-sanitario, che non risulta consentito, in mancanza di espressa disposizione, se non a parità di volumetria" (Cons. Stato, sez. V, 11.6.2013, n. 3235). Alla luce di quanto precede, quindi, possiamo ritenere che sia stata confermata la necessità del permesso di costruire per trasformare una terrazza in veranda, e che l'eventuale rilascio "in sanatoria" debba sempre accertare la c.d. "doppia conformità". In mancanza di tali circostanze l'amministrazione può ingiungere la demolizione dell'opera anche direttamente al proprietario non responsabile dell'abuso.

***Per abbattere la tettoia antiestetica è necessario autorizzare l'amministratore condominiale mediante un'apposita delibera assembleare?***

Non c'è bisogno dell'autorizzazione per l'atto conservativo sulla cosa comune se trattasi di demolizione di finestre e verande abusive. Chi amministra il condominio non ha bisogno dell'amministrazione dell'assemblea per chiedere al giudice che sia abbattuta la tettoia non in regola nella proprietà esclusiva, ad esempio perché antiestetica o realizzata senza il rispetto delle distanze legali: si tratta, infatti, di un'azione che punta a tutelare l'integrità della cosa comune (Cass. civ. 29.1.2014, n. 1956).

***Ho realizzato, durante i lavori di ristrutturazione, una veranda ricavandola dalla chiusura del terrazzo. Per effettuare tale lavoro è necessario richiedere il permesso di costruire?***

La veranda sviluppa una volumetria aggiuntiva ed essendo suscettibile di autonoma fruibilità, chiudendo lo spazio soprastante la superficie dell'originario terrazzo, crea nuovo volume mediante l'aggregazione al preesistente organismo di una entità edilizia ulteriore allo stesso organismo estranea. Per la sua realizzazione è quindi necessario ottenere il permesso di costruire. Su questo aspetto vi è ampia giurisprudenza (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VII, 13.2.2013, n. 873; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 23.1.2013, n. 440; T.A.R. Piemonte, Torino, Sez. I, 9.11.2012, n. 1181 T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 18.9.2013, n. 4337). Si tratta, in sostanza, non di un'opera pertinenziale (cfr. Cass., Sez. III, 28 novembre 2002), bensì di un intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.1), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto tali lavori ampliano il fabbricato al di fuori della sagoma esistente, che è costituita dalla conformazione planivolumetrica della costruzione e dal suo perimetro, inteso sia in senso verticale che orizzontale, ed incidono così sui parametri previsti dagli strumenti urbanistici (Cass., Sez. III, 28 ottobre 2004).

terrazza da cui si esercita la veduta stessa, in quanto la copertura, pur potendo consentire un uso più intenso ed assiduo del diritto, non ne amplia il contenuto essenziale, perché lascia inalterati i limiti della “inspectio” e della “prospectio” sul fondo vicino (Cass. Sentenza n. 1899 del 21/02/1995)”. Nel caso di specie considerato, la costruzione sul terrazzo si può dire che abbia ridotto gli affacci alle sole finestre, mentre precedentemente sia l’inspectio che la prospectio erano possibili lungo l’intero perimetro del terrazzo: in definitiva non sarebbe fuori luogo ritenere che le modifiche anno alleggerito e non aggravato la servitù in esame. Resta il fatto, naturalmente, che la costruzione di una veranda sul terrazzo può interrare sopraelevazione ai sensi dell’art. 1127 c.c. con tutto ciò che ne discende in tema di legittimità dell’opera e indennità spettanti agli altri condomini.

## BENEFICI FISCALI

***Voglio trasformare il mio balcone in una veranda, facendo tutte le pratiche burocratiche del caso. Posso usufruire delle detrazioni fiscali se metto i serramenti nuovi?***

Nel caso prospettato trattasi di infissi non removibili. La risposta è negativa, in quanto si realizza un aumento volumetrico. Le detrazioni fiscali si applicano per i soli interventi di recupero edilizio ed energetico che non comportino aumento di volumetria dell’abitazione (circolare 57/E/1998). Per ciò che concerne gli interventi relativi alla copertura di terrazze o balconi, si ritiene che la detrazione possa spettare solo se i lavori siano diretti, ad esempio, alla trasformazione degli stessi in verande non completamente chiuse lateralmente, in quanto, in tale ipotesi, non si verrebbe a realizzare un nuovo vano dell’abitazione ad aumento della cubatura della stessa (cfr. la guida dell’Agenzia delle Entrate su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

***Vorrei sostituire la vecchia vetrata della veranda con vetri termoisolanti. Per tale intervento posso beneficiare della detrazione fiscale del 50%?***

La detrazione del 50% (ex art. 16-bis del DPR 917/1986 e art. 1, comma 139, della legge 147/2013) si applica per i soli interventi di recupero edilizio ed energetico che non comportino aumento di volumetria dell’abitazione (circolare 57/E/1998). Per gli interventi relativi alla copertura di terrazze o balconi, la detrazione in questione compete solo se i lavori sono diretti, ad esempio, alla trasformazione degli stessi in verande non completamente chiuse lateralmente, in quanto, in tale ipotesi, non si verrebbe a realizzare un nuovo vano dell’abitazione con aumento della cubatura della stessa (cfr. la guida dell’Agenzia delle Entrate al 36% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)). Le stesse considerazioni valgono anche per la sostituzione della vetrata di una veranda, a condizione che la vetrata sia già preesistente e non si verifichi un aumento di volumetria. Le spese per la sostituzione della vetrata preesistente fruiscono della detrazione, con l’applicazione dell’Iva al 10%, trattandosi di casa di abitazione, sempre se la vetrata è fornita “corredata” della manodopera per l’installazione (art. 2, comma 11, della legge 191/2009, circolare 71/E/2000).

**SEZIONE SECONDA**  
**L'INSTALLAZIONE DEI GAZEBI**

# CAPITOLO PRIMO

## ISTRUZIONI PER UNA CORRETTA INSTALLAZIONE DI UN GAZEBO

### Aspetti definitivi

Dal punto di vista architettonico possiamo definire il gazebo una struttura coperta, ma aperta verso l'esterno. Dal punto di vista planimetrico, il gazebo prevede pianta poligonale (solitamente esagonale o ottagonale). La struttura non prevede pareti in muratura portante, ma una struttura in legno o metallo. Le pareti laterali del gazebo vengono di solito chiuse con strutture vetrate o telate, ma anche con reticolati lignei, spesso decorati con piante rampicanti. Tuttavia, spesso le pareti vengono chiuse con murature creando dei veri e propri ambienti abitabili, con tutti i comfort del caso.

### Costruzione di un gazebo sul lastrico solare ad uso esclusivo

Avviene piuttosto di frequente che il lastrico solare anziché essere di proprietà comune di tutti i condomini, appartiene soltanto ad alcuni (o ad uno) dei condomini.

L'esistenza della proprietà esclusiva dà vita ad una particolare situazione di concorrenza di diritti: quello di copertura dell'edificio, a vantaggio del proprietario esclusivo, o di chi ne ha l'uso esclusivo. Possiamo individuare i limiti al godimento del lastrico, da parte del proprietario esclusivo:

1. le modificazioni o gli atti di godimento del lastrico solare non devono essere operati a scopo emulativo (art. 833 cod. civ.);
2. tutte le opere poste in essere dal singolo condomino non devono essere contrarie alle norme previste dal regolamento condominiale;
3. il proprietario esclusivo non può, nell'esercizio del proprio diritto, arrecare comunque pregiudizio alla funzione di copertura cui la terrazza, o il lastrico solare, naturalmente assolve;
4. Il proprietario esclusivo del lastrico solare non può compiere alcun atto di godimento, o di modificazione del suo bene, se ciò comporta un danno al decoro dell'edificio, poiché, evidentemente, ne deriverebbe una diminuzione patrimoniale del valore dell'intero edificio e, quindi, una violazione dei diritti degli altri condomini.

Proprio in riferimento a quest'ultimo limite, la **Corte di Cassazione (sentenza n. 24305/2008)** ha stabilito che *“va rimosso il gazebo fatto con materiali che contrastano con quelli usati per il terrazzo condominiale, anche se l'edificio non ha pregi architettonici e la costruzione del manufatto è stata eseguita sulla parte del lastrico solare di cui il proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano ha l'uso esclusivo”*. Praticamente il gazebo, secondo i Giudici, deve essere rimosso in quanto *“non si armonizza col contesto che lo circonda, peggiorando addirittura lo stato preesistente, in quanto la palizzata in legno costruita e i tubi metallici di sostegno si presentavano molto simile ad una recinzione di cantiere e sicuramente non armonizzavano, ma svilivano sotto il profilo estetico e simmetrico le pur modeste strutture preesistenti”*.

Si afferma, quindi, che il giudice, nell'accertare se il **decoro architettonico** sia stato in concreto pregiudicato, deve prendere in considerazione il carattere dell'edificio, usando criteri di maggior rigore

**Invece, nel caso in cui il manufatto dovesse avere delle dimensioni non trascurabili (struttura, nel caso di specie di 12 mq.), la realizzazione di tale manufatto in legno, con base in cemento, richiede il permesso di costruire (TAR Piemonte, 26.4.2005 n. 1133). Lo stesso dicasi nel caso viene realizzato un gazebo di notevoli dimensioni con struttura e vetrate laterali fisse e con copertura a falda fissa anziché con pannelli a pacchetto scorrevoli elettricamente, comporta una nuova volumetria la quale richiede il previo rilascio del permesso di costruire (TAR Basilicata-Potenza, 13.5.2011, n. 308).**

### **Cosa prevede il Glossario dell'Edilizia Libera**

Nel nuovo Glossario delle attività ammesse in assenza di titolo abilitativo, relativamente alle aree di pertinenza degli edifici, sono consentiti anche interventi per la realizzazione di elementi di arredo urbano, in particolare si ammette l'installazione, la riparazione/sostituzione/rinnovamento di vari manufatti fra i quali rientrano anche i gazebo.



Questa struttura (non stabilmente infissa al terreno e di ridotte dimensioni), così come da definizione tecnica si presenta coperta, ma aperta verso l'esterno e può realizzarsi in legno o in ferro battuto, purché si configuri come una struttura leggera posizionabile in qualunque punto dell'area di pertinenza o del giardino o terrazzo e dunque non infisso in pianta stabile al terreno. Pur creando un vero e proprio ambiente indipendente, per potersi realizzare come intervento di edilizia libera deve comunque mantenere un assetto

di temporaneità, di precarietà strutturale e funzionale, con finalità di sosta temporanea o di attività all'aperto, comunque di esigenze contingenti e circoscritte nel tempo; planimetricamente di solito presenta pianta poligonale (esagonale o ottagonale), ma anche quadrata, rettangolare o circolare, non prevede pareti in muratura portante ma una struttura in legno o in ferro autoportante con copertura piana, o a falda o, in alcuni casi, a cupola che poggia sullo scheletro di travi e pilastri.

Le pareti laterali del gazebo vengono di solito chiuse con strutture vetrate o telate, ma anche con reticolati lignei, i cosiddetti "graticci da rampicanti" che, per definizione tecnica, altro non sono che manufatti artificiali, disponibili in diversi materiali, che presentano una struttura reticolare ideale per il sostegno di piante e impiegati solitamente per costituire vere e proprie "pareti verdi" atte a proteggere l'area retrostante da sguardi indiscreti o per celare zone scarse esteticamente o, ancora per creare macchie di colore in facciata e zone di ombreggiamento sui muri proteggendo l'interno da sbalzi di temperatura, mantenendo fresco soprattutto in estate. La scelta è condizionata anche dalla tipologia del rampicante che, se particolarmente pesante, richiede un supporto più robusto (metallo o legno). Anche la dimensione e la forma dei riquadri del graticciato è molto importante ai fini della scelta: in genere si preferiscono i graticciati rombici per garantire una migliore copertura da parte del rampicante, che è in grado di "riempire" meglio gli spazi vuoti.

## CAPITOLO TERZO

### FORMULARIO

<p><b>RICHIESTA REALIZZAZIONE DI UN GAZEBO SUL LASTRICO SOLARE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA</b></p>
---

#### RACCOMANDATA A/R

Alla c/a del Sig. ....,  
amministratore del condominio sito in .....,  
alla Via ....., civico .....

#### Oggetto: comunicazione lavori.

Il sottoscritto ....., proprietario  
del sottotetto sito nel condominio di Via .....  
civico....., con la presente

#### COMUNICA

- di volere realizzare, a proprie spese, sul terrazzo di mia proprietà, una gazebo in legno;
- che lo stesso sarà costruito a regola d'arte, nel pieno rispetto dell'attuale decoro architettonico dello stabile;
- che il sottoscritto ha richiesto, alle autorità competenti, tutte le autorizzazioni amministrative come richiesto dalle leggi vigenti;
- che non andrà a pregiudicare l'estetica del fabbricato condominiale;
- che non andrà a ledere alcun diritto vigente dei restanti condomini.

In attesa di un Suo positivo riscontro, con la stessa colgo l'occasione per porgerLe cordiali saluti.

In fede

Luogo e data

Firma .....

Allegati in copia:

Documentazione attestante i titoli abilitativi richiesti per la realizzazione del manufatto e relativa risposta delle autorità competenti.



## CAPITOLO PRIMO

### IL PERGOLATO, LA PERGOTENDA E IL GLOSSARIO DELL'EDILIZIA LIBERA



*Nell'immagine, vediamo a sinistra l'esempio di un pergolato in legno addossato a parete, mentre a destra un esempio del cd. "berceau", pergolato con struttura lignea e copertura verde (piante rampicanti). Differisce dal pergolato classico per l'assenza di pareti e copertura impermeabile*

Il pergolato, rilevante ai fini edilizi, deve essere inteso come un manufatto avente natura ornamentale, realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, che funge da sostegno per piante rampicanti a mezzo delle quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni (Cons. Stato, sez. IV, n. 5409/2011). Per le dimensioni il pergolato non comporta un aumento di volumetria o superficie utile, solo se realizzato in struttura leggera di legno che funge da sostegno per piante rampicanti o per teli, il quale realizza in tal modo una ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni, destinate ad un uso del tutto momentaneo (T.A.R. Bari-Puglia, sez. III, n. 22/2009). Di conseguenza non è riconducibile alla nozione di pergolato una struttura costituita da pilastri e travi in legno di importanti dimensioni, tali da rendere la struttura solida e robusta e da farne presumere una permanenza prolungata nel tempo (Cons. Stato, sent. n. 5409/2011).

Stesse caratteristiche ha il *berceau* che è definibile come un'opera edilizia leggera consistente in un pergolato in legno coperto da piante rampicanti, il cui aspetto caratteristico risiede nella mancanza di pareti e di una copertura impermeabile, mentre il filtro rispetto agli agenti atmosferici è costituito dalle foglie e dalle travi che forniscono appoggio ai rampicanti (T.A.R. Brescia-Lombardia, sez. I, n. 4638/2010).

Il *berceau* può essere definito come un'opera edilizia consistente in una struttura, solitamente in legno, coperto da piante rampicanti, privo di pareti e di una copertura impermeabile. Si tratta di una struttura leggera con un filtro rispetto agli agenti atmosferici costituito dalle foglie e dalle travi che forniscono appoggio ai rampicanti. È evidente che la maggiore o minore concentrazione di travi

di sostegno e la maggiore o minore distanza tra le stesse sono fattori decisivi per stabilire se l'opera appartiene alla tipologia del *berceau* o ad altre categorie edilizie, come ad esempio i portici o pergolati. La sostituzione della copertura del *berceau* costituisce un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, co. 1, del D.P.R. 380/2001). Naturalmente la condizione per rimanere nella categoria della manutenzione straordinaria è che la nuova copertura non snaturi le caratteristiche del *berceau*. Se invece la nuova copertura risultasse assimilabile a un vero e proprio solaio e i rampicanti avessero una funzione puramente ornamentale, saremmo di fronte a un'opera del tutto diversa, ossia a un nuovo locale coperto, come tale non più qualificabile né come *berceau* né come semplice pertinenza dell'edificio (T.A.R. Lombardia-Brescia, Sez. I, 17.11.2010, n. 4638).

### **Cosa prevede il Glossario dell'Edilizia Libera**

Nel nuovo Glossario delle attività ammesse in assenza di titolo abilitativo, il pergolato rientra fra quei manufatti realizzabili nelle aree di pertinenza degli edifici e rientrante nella categoria degli arredi urbani; è ammessa l'installazione, la riparazione/sostituzione/rinnovamento di vari manufatti fra i quali anche i pergolati.

Per poter essere esente da titolo abilitativo, il pergolato deve risultare non stabilmente infisso al terreno e di ridotte dimensioni. Il pergolato deve essere inteso come un manufatto avente natura ornamentale, realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, che funge da sostegno per piante rampicanti o teli, a mezzo dei quali permette il riparo e/o l'ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni; proprio per la grandezza non eccessiva, la precarietà della struttura e l'uso estemporaneo, non comporta un aumento di volumetria o superficie utile. Non è pertanto riconducibile alla nozione di pergolato una struttura costituita da pilastri e travi in legno di importanti dimensioni, tali da rendere la struttura solida e robusta e da farne presumere una permanenza prolungata nel tempo. Si compone di una struttura impalcata di montanti verticali e elementi orizzontali aperto su tre lati e anche nella parte superiore, possono essere in legno o in strutture autoportanti in alluminio, ma tutte con funzione di sostegno a piante o teli per ombreggiatura e riparo da sole, pioggia e vento.



Rientrano nel Glossario anche altri manufatti simili per funzione al pergolato e sono la tenda a pergola, la pergotenda, la copertura di arredo purché leggera; sono tutti manufatti simili fra loro che possono essere installati all'interno di aree pertinenziali senza particolari procedure autorizzative, purché rispettino precisi requisiti quali le ridotte dimensioni, una struttura nel complesso leggera e atta

esclusivamente a migliorare la vivibilità degli spazi esterni. La pergotenda, infatti, per tipologia presenta una struttura (solitamente in alluminio anodizzato) destinata ad ospitare tende retrattili in materiale plastico (pvc) con funzione di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici.

## CAPITOLO SECONDO

### LA CASISTICA GIURISPRUDENZIALE

La costante giurisprudenza, ha ritenuto che la realizzazione di un **pergolato** mediante una solida struttura in legno di dimensioni non trascurabili, fa desumere una permanenza prolungata nel tempo del manufatto stesso e delle utilità che esso è destinato ad assolvere, comportando una trasformazione edilizia del territorio, per cui deve essere qualificata come *intervento di nuova costruzione*, che necessita del *permesso di costruire* (cfr. tra le tante Cons. Stato, sez. IV, n. 4793/2008; T.A.R. Campania-Napoli, sez. IV, n. 1746/2011; T.A.R. Emilia Romagna, n. 36/2011; T.A.R. Liguria, Sez. I, n. 195/2012).

Ma vi sono anche altri casi più recenti, subito dopo l'entrata in vigore del Glossario dell'Edilizia Libera, inerenti proprio alcuni manufatti realizzabili senza alcun titolo abilitativo.

Il **Consiglio di Stato (sentenza n. 2715/2018)** accogliendo il ricorso dei proprietari, annulla la sentenza del TAR Lazio che condannava gli stessi alla rimozione di una **pergotenda** realizzata sul terrazzo di proprietà, perché ritenuta abusiva in quanto essa rappresenterebbe un intervento di nuova costruzione che difetta dei requisiti di struttura precaria e modifica la sagoma originaria dell'edificio, pertanto doveva assoggettarsi al rilascio del Permesso di Costruire (D.P.R. 380/2001, art. 10, co. 1, lett. a). A detta dei proprietari, invece, si tratterebbe semplicemente di una tenda parasole, scorrevole su binari, liberamente installabile sugli edifici non vincolati (si specifica anche, infatti, che l'immobile non rientra in zone vincolate dal punto di vista storico-artistico o ambientale). In virtù di questa tipologia dunque, il manufatto rientra, dal punto di vista normativo, fra gli interventi di edilizia libera, così come indicato all'art. 6 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380. Il Consiglio di Stato, prende in riferimento il Glossario e in particolare il n. 50 delle opere realizzabili, ovvero le pergotende, strutture di copertura di terrazzi e lastrici solari, formate da montanti ed elementi orizzontali di raccordo e sormontate da una copertura in tessuto o altro materiale impermeabile, con funzione di riparo dal sole e dalla pioggia, col fine di migliorare la fruibilità della pertinenza. Inoltre, a supporto di tale definizione, il Consiglio ammonisce l'amministrazione che ne ha chiesto la rimozione, dichiarando che deve prima verificare con certezza la conformazione del manufatto e non limitarsi ad una semplice descrizione generica; la stessa deve argomentare in modo esaustivo, con dettagli dell'opera compiuta, le motivazioni per le quali la tettoia è ritenuta nuova costruzione.

Ancora una sentenza, quella del **Consiglio di Stato (n. 4177/2018)**, ha per oggetto la pergola a lamelle orientabili che rientra fra le opere facilmente amovibili realizzabili negli spazi pertinenziali e senza alcun titolo abilitativo, come previsto dal Glossario dell'Edilizia Libera. In particolare, si tratta di un **pergolato con struttura in metallo**, aperto su tutti i lati e con copertura a lamelle in alluminio frangisole, orientabili e apribili a farfalla elettricamente. La struttura consente di ombreggiare e lasciar filtrare in maniera modulabile la luce solare sfruttando le diverse inclinazioni delle lamelle; ma garantisce anche un riparo dalle intemperie e una perfetta tenuta all'acqua laddove le lamelle vengono chiuse totalmente.

Nello specifico, il proprietario riceve dalla Polizia Locale, un'ingiunzione alla demolizione della pergola a lamelle realizzata dinanzi al portone carrabile perché ritenuta priva di titolo abilitativo