

Condomo edilizio: il box-window abuso sì o no?

AUTORE: Alfonsina Capone

ABSTRACT

Il tema delle verande e dei box-window solleva il dubbio se si tratti di abusi edilizi o di legittime VePA in edilizia libera. La recente sentenza del TAR Puglia n. 584/2025 chiarisce che, se amovibili e trasparenti, tali strutture rientrano tra le superfici accessorie e non necessitano di titoli edilizi. Un passo importante per distinguere comfort domestico e reale trasformazione edilizia.

Box-window e VePA: comfort domestico o abuso edilizio?

Si sa: il balcone non è mai soltanto un balcone a volte può essere un deposito o una stanza in più.

Ma quando una semplice idea di comfort domestico si trasforma in un “box-window”, la domanda sorge spontanea: **è un abuso edilizio oppure una legittima vetrata panoramica, la celebre VePA, realizzabile in edilizia libera?**

Prima di affrontare tale questione si deve chiarire che il **box-window** è una struttura vetrata che circonda un balcone, sporgendo dal filo di facciata e chiudendolo su tre lati con elementi trasparenti. Queste strutture hanno la funzione di proteggere dagli agenti atmosferici (pioggia, vento, polvere, ghiaccio) e migliorare l'isolamento termico-acustico degli ambienti adiacenti.

Quando si è di fronte a queste strutture, quindi si potrebbe pensare che, a livello normativo, richiedano delle procedure e titoli edilizi abilitativi particolari, ma **in realtà non è così!**

Negli ultimi anni l'evoluzione del quadro normativo ha visto l'introduzione di disposizioni più favorevoli per questo tipo di interventi, infatti con il **DL 69/2024**, “decreto salva-casa”, e il **DL n. 115/2022 (Decreto Aiuti bis)** sono state ampliate le possibilità di sanatoria e chiarite meglio le tolleranze costruttive.

In particolare all'art. 33-quater del decreto Aiuti bis, “Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili” modifica l'**art. 6, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01**, introducendo la lettera b-bis, secondo la quale sono realizzabili in edilizia libera:

“b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche”.

In particolare, le verande con vetrate panoramiche amovibili sono state incluse tra gli interventi di edilizia libera, cioè realizzabili senza permessi edilizi, a condizione che le vetrate stesse siano totalmente trasparenti e rispettino determinati requisiti tecnici e costruttivi.

Quindi la struttura box-window, se dotata di vetrate trasparenti e rimovibili, non necessita di titoli edilizi?

È quanto emerge dalla sentenza del TAR della Puglia n. 584/2025, dove l'abuso da demolire, ossia la trasformazione di un balcone in un "box-window" con realizzazione di una veranda coperta, è invece assimilabile a una semplice struttura accessoria. La veranda oggetto della disputa, più che configurare un "nuovo volume", è stata considerata un elemento di arredo volto a migliorare il comfort per l'appartamento. La sentenza ricorda che non tutto ciò che ha vetri e coperture richiede titoli edilizi e che, a volte, un balcone chiuso resta pur sempre... un balcone.

Vediamo il caso.

Verande e box-window: il TAR chiarisce i confini tra abuso edilizio ed edilizia libera

Il Comune aveva contestato un intervento edilizio consistente nella [trasformazione di un balcone](#) in un "box-window" e nella realizzazione di una veranda coperta.

I proprietari avevano presentato regolare domanda di sanatoria, con pagamento dell'oblazione prevista e allegazione di tutta la documentazione richiesta, senza mai ricevere comunicazioni ufficiali di integrazione documentale da parte dell'Amministrazione. Nonostante ciò, l'ente locale aveva successivamente emesso un provvedimento negativo e un'ordinanza di demolizione, sostenendo la presunta mancata risposta a una lettera raccomandata mai ricevuta dai ricorrenti.

Il tribunale rigetta tale impostazione sostenendo che *"(...) l'intervento, oggetto di condono nel caso di specie, può dirsi rientri, in quanto veranda-box window, tra le "superficie di servizi e accessori", ai sensi del D.M. 10 maggio 1977, n. 801. La veranda, se fatta ex se di materiale rimovibile e sostituibile, assicura alla struttura principale la fruizione di un ambiente che rimane esterno, completamente separato dal resto degli ambienti, seppur collegato con essi da un'entrata; in quanto box window è fornita di trasparenze su più lati e dunque dispone di illuminazione naturale; una tal struttura in nuce rimane ambiente accessorio, di norma adibito a servizi vari dell'immobile ed è diverso da un qualsiasi altro vano; ha la semplice funzione di creare un certo comfort ambientale, su una superficie, di norma un balcone, come nel caso di specie, che, per le caratteristiche intrinseche, resta sempre lo stesso, seppur c.d. verandato; una simile veranda rimane pur sempre rimovibile senza demolizioni, rimanendo la parte d'immobile, su cui questa insiste (es. balcone), un manufatto non oggetto cioè di lavori di trasformazione edilizia e, quindi, identico nella sua consistenza di base. Ancor più recentemente, il decreto-legge 9 agosto 2022, n. 115, (...) per effetto del quale le c.d. verande, qualora consistano in vetrate panoramiche amovibili e trasparenti, sono state ricomprese nell'ambito della c.d. edilizia libera, ossia nell'alveo di quegli interventi edilizi, la cui realizzazione non necessita di titoli edilizi, purché non costituiscano, secondo la definizione del RET ("Regolamento edilizio tipo"), spazi stabilmente chiusi, e non comportino la variazione architettonica dell'immobile."*

La veranda, realizzata sul balcone, è quindi da ritenersi, per le sue modeste dimensioni e caratteristiche di smontabilità, un intervento qualificabile come "superficie di servizi e accessori" ai sensi del D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e, secondo le più recenti modifiche normative, non richiede titoli edilizi specifici qualora non alteri strutturalmente l'immobile.

Infatti il DL n. 115/2022 include le verande con vetrate panoramiche amovibili nell'ambito dell'edilizia libera, chiarendo che tali interventi debbano comunque non costituire spazi stabilmente chiusi e non comportare variazioni architettoniche significative.

Alla luce di quanto esposto, il TAR accoglie il ricorso e annulla il diniego di condono e l'ordinanza di demolizione.

La sentenza rappresenta un significativo chiarimento in materia di verande su balconi, ribadendo come tali strutture possano rientrare nella categoria delle superfici accessorie e, se realizzate secondo criteri di rimovibilità e trasparenza, non necessitino di ulteriori titoli edilizi.