

Veranda trasformata in spazio abitativo: demolizione legittima anche senza aumento di volume

Alfonsina Capone

Secondo il DPR 380/2001, la chiusura di una veranda comporta una modifica significativa dell'organismo edilizio e richiede un titolo abilitativo, pena l'applicazione di sanzioni, inclusa la demolizione e l'acquisizione gratuita dell'area da parte del Comune. La sentenza n. 6097/2025 del TAR Lazio conferma tale orientamento, ribadendo la necessità del permesso di costruire per interventi che, pur non alterando fisicamente l'edificio, determinano una nuova destinazione funzionale degli ambienti.

Verande e mutamenti d'uso: quando serve il permesso di costruire

La **veranda** è uno spazio delimitato da strutture vetrate e che può essere realizzata su un balcone, su una terrazza o in un giardino.

Quando si decide di chiudere uno spazio aperto mediante una veranda si determina un aumento del volume dell'abitazione e una modifica sostanziale dell'aspetto dell'edificio.

Secondo il DPR 380/2001, i lavori che comportano un cambiamento di forma, dimensione o architettura dell'edificio, necessitano di **permesso di costruire**, in assenza del quale un'amministrazione può:

- ordinare la **demolizione** delle opere abusive;
- **acquisire gratuitamente al patrimonio comunale l'area** in caso di inottemperanza, come riportato nell'art. 31, comma 3, DPR 380/2001 *"Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. (...)"*.

Tuttavia esistono degli interventi edilizi che possono bypassare i permessi in quanto rientranti nell'edilizia libera, si tratta di interventi semplici e temporanei, che non cambiano in modo stabile l'aspetto esteriore dell'edificio e che possono essere rimossi facilmente.

Con la **legge n. 221/2022** sono state introdotte le cosiddette Vepa (vetrate panoramiche amovibili), leggere e rimovibili, che possono essere installate senza permesso, a patto che rispettino le regole previste.

Bisogna però fare una precisazione: se si costruisce una veranda con la prospettiva di realizzare un **cambio di destinazione d'uso** in abitazione degli spazi aperti, ciò viene considerata come una **trasformazione urbanisticamente rilevante**, anche non comportarsi di fatto **non comporta un aumento di volume o**

superficie. Infatti, questo tipo di intervento modifica il **modo in cui l'immobile viene utilizzato**, gestito e organizzato, incidendo sull'organizzazione del territorio, poiché ne aumenta il carico urbanistico.

Proprio per questo, la **legge richiede il permesso di costruire** (PdC) anche se l'intervento non dovesse cambiare fisicamente l'edificio.

In particolare **l'rt. 10, comma 1, lettera c)** del **DPR 380/2001** chiarisce che *“Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:*

- a) *gli interventi di nuova costruzione;*
- b) *gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) *gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.”*

Quindi il cambio di destinazione d'uso da accessorio a residenziale è soggetto all'acquisizione del permesso di costruire, a prescindere dalla realizzazione di opere che varino di fatto fisicamente l'immobile.

La sentenza del TAR Lazio sottolinea che il mutamento di destinazione d'uso di una veranda, da spazio accessorio a superficie abitativa, comporta un impatto significativo sull'assetto urbanistico, necessitando quindi di uno strumento autorizzativo, come il permesso di costruire, anche qualora non sia previsto un ampliamento volumetrico.

Veranda abitabile senza titolo edilizio: sanzione demolitoria

Il TAR per il Lazio, con la sentenza n. 6097/2025, ha confermato un'ordinanza con la quale l'amministrazione comunale aveva intimato la demolizione di numerose opere edilizie abusive, tra cui una veranda, che nello specifico ha rappresentato uno dei fulcri della controversia.

Il proprietario dell'immobile, già oggetto di un permesso di costruire in sanatoria, contestava l'ingiunzione a demolire di una veranda situata al piano terra rialzato, perché oggetto di un abusivo cambio di destinazione d'uso.

L'amministrazione comunale, supportata da un sopralluogo (comprovato da verbale, relazione tecnica e documentazione fotografica), aveva accertato che la veranda fosse, di fatto, stata trasformata in uno spazio abitativo, con conseguente mutamento della originaria funzione dello spazio.

Il ricorrente, aveva sostenuto che l'intervento sulla veranda non comportasse né un aumento volumetrico né un ampliamento della superficie utile.

Tuttavia, il TAR non ha accolto questa ricostruzione, ritenendo che *“(...) l'abusivo cambio di destinazione d'uso è stato accertato dall'amministrazione comunale previo sopralluogo (...), di cui la difesa civica ha prodotto in*

giudizio la relativa relazione tecnica (...), corredata da documentazione fotografica dei singoli rilievi effettuati, (...).

La suddetta documentazione consente di apprezzare l'esistenza di un mutamento della destinazione d'uso degli ambienti, che sono stati stabilmente adibiti ad uso abitativo (...). Sul punto si osserva che, nell'elaborato grafico allegato al p.d.c. in sanatoria, (...) alcuni dei locali del seminterrato hanno destinazione di "deposito", "cantina", "legnaia" e "ripostiglio", laddove la restante superficie era stata assentita come "locale rustico". In particolare, le immagini fotografiche (...) comprovano, in maniera inequivoca, che i locali sono arredati e dotati di quanto necessario per il loro stabile e permanente utilizzo a fini residenziali.

Trattasi, dunque, di contestazioni suffragate da un'istruttoria immune da vizi, laddove la parte si è limitata, sul punto, a mere asserzioni generiche, senza addurre argomenti di prova a sostegno dei propri assunti (...).

Ciò vale anche con riferimento al riscontrato mutamento della destinazione d'uso della veranda (...), atteso che, anche in questo caso, il ricorrente non ha addotto elementi concreti e riscontri oggettivi (es. documentazione fotografica) utili a confutare i rilievi mossi dall'amministrazione."

Il mutamento della destinazione d'uso, quindi, è stato ben documentato dalla relazione tecnica del Comune, in quanto la veranda era stata trasformata in un ambiente residenziale, chiuso e abitabile, in contrasto con il titolo edilizio in sanatoria. In particolare, i giudici hanno sottolineato come il cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'edificio, anche qualora fosse stato realizzato in assenza di aumento volumetrico, possa costituire abuso edilizio, se non legittimato mediante apposito titolo abilitativo. La Corte evidenzia inoltre l'assenza di qualunque prova, documentale o fotografica, da parte del ricorrente atta a dimostrare che l'uso abitativo della veranda fosse meramente temporaneo o comunque non stabilizzato. Infine il TAR ha ritenuto che "(...) in presenza di una pluralità di abusi edilizi non è ammissibile una loro valutazione atomistica, essendo necessario un loro apprezzamento globale, al fine di appurare se i medesimi, nel loro complesso, realizzino una stabile alterazione dello stato dei luoghi e dunque pregiudichino l'ordinato assetto del territorio: Laddove vengano in rilievo una serie di abusi, edilizi o paesaggistici, effettuati sul medesimo immobile, la loro valutazione (...) richiede una visione complessiva e non atomistica delle opere eseguite, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio o al paesaggio deriva, non da ciascun intervento in sé considerato, ma dall'insieme dei lavori nel loro contestuale impatto edilizio e paesistico e nelle reciproche interazioni. Ne consegue che si appalesa del tutto legittima la sanzione demolitoria irrogata dal Comune, trattandosi di interventi che, nel loro complesso, hanno determinato un'apprezzabile alterazione dello stato dei luoghi."

Quindi, la Corte adduce che in presenza di una pluralità di interventi edilizi, la valutazione non può essere condotta in modo frammentario, bensì in un quadro unitario, ove anche la veranda, seppur di dimensioni ridotte rispetto ad altre opere contestate, ha assunto un rilievo determinante nella configurazione dell'abuso edilizio complessivo.

Il mutamento della destinazione d'uso di un ambiente, anche quando non accompagnato da aumenti volumetrici, può essere sanzionato se avviene in assenza del necessario titolo abilitativo. La veranda, in questo caso, ha cessato di essere un semplice elemento architettonico accessorio per divenire parte integrante della superficie abitativa, senza che ciò fosse legittimato da alcuna autorizzazione.