



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Veranda sul terrazzo confinante col vicino: serve il suo consenso?

Autore: Redazione | 06/05/2017



Ho un terrazzino confinante con quello di un altro edificio. Vorrei costruire una veranda ad ante scorrevoli ma il vicino si oppone. Per presentare domanda al Comune devo avere il suo consenso?

Il condomino che intenda costruire una **veranda** sulla sua porzione individuale esclusiva, ovvero chiudere con dei pannelli di vetro o altro materiale un balcone o un **terrazzo**, deve innanzitutto comunicarlo all'**amministratore**.

Il codice civile in materia si limita unicamente ad imporre il rispetto delle **distanze legali**, ossia tre metri dall'immobile limitrofo, con alcune eccezioni riguardo alle sporgenze, salvo che gli edifici non siano separati dalla pubblica via, e il rispetto del **decoro dello stabile** (inteso come salvaguardia dell'estetica complessiva del **condominio**). Questi requisiti sono previsti anche dalla normativa edilizia comunale, pertanto la mancanza degli stessi impedisce il rilascio del relativo **permesso di costruire** da parte della pubblica amministrazione e l'ammissibilità della **dichiarazione di inizio attività**. L'analisi del **piano regolatore comunale** e del **regolamento edilizio** consentirà di conoscere tutte le prescrizioni locali utili per chi intenda dotarsi di veranda quali, ad esempio, eventuali vincoli sull'aumento della cubatura, sulla collocazione o sull'ampiezza della veranda, sui materiali da impiegare per la costruzione, sulla percentuale delle superfici finestrate.

Per rispettare la legge e superare l'ostacolo rappresentato dalla contrarietà manifestata dal vicino di casa, prima di procedere all'installazione della veranda è necessario richiedere al Comune in cui insiste l'immobile in questione il permesso di costruire. Poiché quando si realizza una veranda, si crea un aumento di volumetria, per non incorrere in abusi ed evitare eventuali fastidi anche da parte del vicino di casa, è indispensabile la richiesta del permesso di costruire, sempre che questo aumento volumetrico rientri nei parametri concessi dalla strumentazione urbanistica locale. Per fare ciò, si suggerisce alla lettrice di avvalersi di un professionista del settore, quale ad esempio un architetto o un ingegnere che possa redigere un progetto, corredato da una relazione tecnica asseverata, che attesti la rispondenza a tutti i requisiti normativi richiesti da depositare presso l'ufficio tecnico del Comune, competente in materia. Trascorsi 30 giorni senza che siano intervenuti provvedimenti contrari da parte del Comune, è possibile dare inizio ai lavori. In sostanza, se il Comune le concederà il permesso di costruire la lettrice non dovrà temere nulla dal vicino.

La Corte di Cassazione **[1]** ha evidenziato che poiché la veranda è considerata, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile che difetta normalmente del carattere di precarietà trattandosi di opera destinata, non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile, la trasformazione di un balcone in

veranda necessita del rilascio del permesso a costruire da parte delle autorità comunali. La trasformazione di un balcone o di un terrazzino circondato da muri perimetrali in veranda, o di un terrapieno mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura metallica od altri elementi costruttivi, non costituisce intervento di manutenzione straordinaria, di restauro o pertinenziale, ma è opera già soggetta a concessione edilizia ed attualmente a permesso di costruire.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Rossella Blaiotta***

Note

[1] Cass. sent. n. 18507 dell'11.05.2011, n. 35011 del 26.04.2007 e n. 25588 del 2004.