



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Vetrata scorrevole: è abusiva se non c'è il permesso?

Autore: Redazione | 06/02/2020



Vetri antivento e impacchettabili: sono paragonabili a una veranda e richiedono l'autorizzazione del Comune?

Nel tuo palazzo, uno dei condomini ha installato una serie di vetrate a chiusura del proprio balcone che partono dal parapetto fino al soffitto. Ne ha ricavato uno spazio vivibile, riparato dalla pioggia e dal vento. A detta del condominio, si

tratterebbe però di un'opera abusiva al pari di una veranda, in quanto realizzata senza il permesso di costruire del Comune. L'interessato, invece, difende la correttezza del proprio operato: a suo avviso, le vetrate "impacchettabili" (anche dette "infissi anti vento o scorrevoli") non è un'opera stabile come la veranda e non necessita di autorizzazioni. Dove sta la verità? **La vetrata scorrevole è abusiva se non c'è il permesso?** Cerchiamo di fare il punto della situazione.

La veranda richiede il permesso del Comune

Per legge e giurisprudenza costante, la **veranda** - ossia la chiusura del balcone con una struttura fissa - va classificata come "nuova costruzione". Come tale, in quanto comportante un ampliamento della superficie utile dell'immobile, richiede sempre il **permesso di costruire** del Comune (la vecchia licenza edilizia).

L'opera realizzata senza autorizzazione è abusiva e va demolita, a meno che non intervenga una **sanatoria**.

La sanatoria può essere chiesta solo se la veranda è conforme ai piani urbanistici comunali in vigore sia all'epoca di realizzazione della costruzione che al momento di presentazione della domanda di sanatoria.

Come chiarito dalla giurisprudenza amministrativa, la realizzazione di una **veranda** necessita del rilascio di un permesso di costruire, trattandosi di **opera non precaria** perché **stabilmente infissa al suolo** e tale da determinare, sotto il profilo edilizio, un **aumento di volumetria**; sicché, del tutto legittima si rivela l'ordinanza di **demolizione** dell'opera eseguita in assenza del prescritto titolo edilizio.

La vetrata scorrevole richiede il permesso del Comune?

La **differenza tra vetrata scorrevole e veranda** sta nella possibilità di "impacchettare" (a mo' di fisarmonica) le varie componenti della prima tanto da riportare il balcone a una situazione molto simile alla precedente, in cui gran parte dello spazio resta aperto. Invece, la veranda è fissa e inamovibile.

Tuttavia, la giurisprudenza che si è formata sino ad oggi non ha valorizzato tali differenze ritenendo che anche per la **vetrata scorrevole** ci sia bisogno del permesso. Lo ha detto, ad esempio, il Tar Toscana **[1]** che, in una sentenza molto recente, ha affermato che, per un intervento di **chiusura di un balcone** con vetrate impacchettabili in alluminio e vetro (“scorrevoli e chiudibili a libro”) è necessario il permesso di costruire.

Si legge nella pronuncia in commento che «con la posa degli infissi tra le colonne del porticato, il locale gestito dalla società [...] **ha inequivocabilmente assunto le caratteristiche della veranda**, né in contrario rileva l’asserita volontà di utilizzare le chiusure **nelle sole giornate di forte vento**, a protezione dell’interno del porticato dalla sabbia. Ai fini edilizi, deve infatti aversi riguardo alle caratteristiche oggettive dell’opera e all’idoneità degli infissi a realizzare un **locale stabilmente chiuso**, con conseguente estensione delle possibilità di godimento dell’immobile, ivi compresa quella di mantenere gli infissi aperti all’occorrenza e comunque secondo necessità».

Anche il Consiglio di Stato **[2]** sembra aderire a questa impostazione. Con una sentenza di alcuni fa, i magistrati hanno ricordato che «**una veranda** ai sensi dell’intesa sottoscritta tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l’adozione del regolamento edilizio-tipo **[3]** è realizzabile unicamente su balconi, terrazzi, attici o giardini, ed è caratterizzata da **ampie superfici vetrate che all’occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro**, determinando così un aumento della volumetria dell’edificio e una modifica della sua sagoma, e necessitando, quindi, del permesso di costruire».

Ed infine c’è la Cassazione **[4]** secondo cui la trasformazione di un balcone o di una terrazza, anche di modesta superficie, in veranda, **mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura metallica**, è opera soggetta a concessione edilizia ovvero a permesso di costruire, la cui realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, integra il [reato di abuso edilizio](#).

Diversa è l’ipotesi del **mutamento della tipologia degli infissi**. Secondo il Tar Firenze **[5]**, la sostituzione di vetrate scorrevoli con porte vetrate non costituisce variazione essenziale, suscettibile di determinare un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche e planovolumetriche rispetto a quello assentito col permesso di costruire. Pertanto, tale mutamento non è abuso edilizio e non va demolito.

Vetrata scorrevole: cosa può fare il condominio?

Il condominio può agire per voce dell'amministratore, tenuto a salvaguardare l'integrità dell'edificio condominiale e il suo [decoro architettonico](#). L'amministratore dovrà interessare la polizia urbana e l'ufficio tecnico per i consueti sopralluoghi in modo da verificare l'eventuale presenza dell'abuso edilizio.

Il condominio potrà eventualmente agire anche in via civile per ottenere la demolizione dell'opera sulla base di un'ulteriore eccezione: la **violazione del decoro architettonico**. Difatti, se l'abuso edilizio può sempre essere sanato, la violazione dell'estetica del fabbricato no.

Note

[1] Tar Toscana, sent. n. 64/2019. **[2]** Const. Stato sent. n. 306/2017. **[3]** Di cui all'art. 4, comma 1-sexies del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. **[4]** Cass. sent. n. 48221/2015. **[5]** Tar Firenze, sent. n. 1691/2016.