

La chiusura di un balcone richiede il permesso di costruire



La chiusura di un balcone in veranda determina un aumento volumetrico: l'intervento è quindi soggetto al preventivo rilascio del permesso di costruire. Lo chiarisce il Cds.

Per chiudere un balcone ci vuole il permesso di costruire, il chiarimento arriva con la recente **sentenza del Consiglio di Stato n. 5984/2018**.

Il caso

La società X proprietaria di un immobile procedeva alla realizzazione, in assenza del permesso di costruire, del seguente intervento edilizio denominato "serra":

ampliamento volumetrico dell'unità immobiliare eseguito con la realizzazione di una struttura in cemento armato (costituita da pilastri e travi) sui lati nord ed ovest della tettoia, tamponature laterali in vetro, con l'allungamento della trasenna della copertura sovrastante sostenuta da travi doppio T, e con la realizzazione (in sostituzione delle strutture verticali in profilati ad "I") di massetto in c.a. a sostegno delle porte in vetro; tale ampliamento volumetrico determinava la contestuale modifica del prospetto dell'edificio.

L'Amministrazione comunale, ritenendo necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire, in quanto tale ampliamento volumetrico determinava la contestuale modifica del prospetto dell'edificio, ingiungeva l'**ordinanza di demolizione dell'opera abusiva**.

In particolare, l'opera in questione era già stata autorizzata

dal Comune con concessione edilizia del 1999 che assentiva espressamente soltanto un intervento di "restauro e risanamento conservativo" della tettoia aperta e non una ristrutturazione edilizia volta a creare un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

La sentenza di primo grado

Il Tar Marche accoglieva il ricorso della società responsabile dell'abuso edilizio, in considerazione del fatto che l'intervento edilizio ha comportato la realizzazione del locale cosiddetto "serra", con modesto ampliamento volumetrico. Pertanto, a detta dei giudici di primo grado, avendo la serra carattere pertinenziale (ossia non deve comportare un aumento volumetrico superiore al 20 % del volume dell'edificio principale), l'intervento non può ritenersi sottoposto al rilascio del permesso di costruire.

Avverso tale sentenza il Comune di Ascoli Piceno avanzava, quindi, ricorso in appello in quanto il giudice di prime cure avrebbe errato nel riconoscere la natura giuridica di pertinenza nella serra, non avendo invece quest'ultima una propria autonomia strutturale.

Parere del Consiglio di Stato

L'appello è fondato: la realizzazione di verande sulla balconata di un appartamento determina la variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile in cui sono realizzate e sono, quindi soggette al preventivo rilascio di **permesso di costruire** (art. 10, comma 1, lettera c, del dpr 380/2001).

Si tratta, infatti, di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto; né assume rilievo la natura dei materiali utilizzati, in quanto la chiusura, sebbene realizzati come nel caso in esame con pannelli in alluminio, costituisce comunque

un aumento volumetrico.

Inoltre, continuano i giudici di Palazzo Spada, l'intervento oggetto dell'ordine di demolizione si pone anche in contrasto con il piano particolareggiato esecutivo del Centro Storico del Comune di Ascoli Piceno, il quale esclude nell'area in questione qualsiasi possibilità di volumetrie aggiuntive, consentendo esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"