

EDILIZIA ED URBANISTICA: Abusi edilizi – Sanzioni amministrative – Ordine di ripristino – Ordine di demolizione – Realizzazione di veranda con chiusura, totale o parziale, di balcone – Legittimità.

Cons. Stato, Sez. VI, 9 agosto 2022, n. 7024

- in *Riv. giur. dell'edilizia*, 5, 2022, pag. 1269

“[...] Sotto il profilo funzionale, la vetrata permette la chiusura della parte semicircolare del balcone, compresa tra due pilastri: le rimanenti parti del balcone, comprese tra i pilastri (uno per ciascun lato) e il muro perimetrale sono servite da tende ermetiche trasparenti motorizzate a tutt'altezza, installate sul soffitto e in grado di raggiungere il pavimento, parimenti incluse nell'oggetto del contratto di acquisto della vetrata sottoscritto dall'odierna appellante (cfr. descrizione riportata nelle “note”) e, dunque, componenti il medesimo intervento edilizio in concreto posto in essere.

Ciò rilevato sul piano fattuale, si ritiene che, come correttamente ritenuto dal primo giudice, l'intervento edilizio per cui è causa abbia determinato la trasformazione dell'organismo edilizio preesistente, integrando gli estremi della ristrutturazione edilizia, da sottoporre al previo rilascio del titolo edilizio [...].”

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Valenzano;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 maggio 2022 il Cons. Francesco De Luca e uditi per le parti gli avvocati Ugo De Luca, per delega di Ernesto Sticchi Damiani, e Tommaso Di Gioia;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Ricorrendo dinnanzi a questo Consiglio, la Sig.ra -OMISSIS- appella la sentenza n. -OMISSIS- del 2020, con cui il Tar Puglia, sede di Bari, ha rigettato il ricorso (proposto dall'odierna appellante) diretto ad ottenere l'annullamento dell'ordinanza n. 10 del 9.12.2019 (e dei relativi atti connessi), assunta dal Comune di Valenzano e avente ad oggetto la demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

In particolare, secondo quanto dedotto in appello:

- la Sig.ra -OMISSIS-, proprietaria di un immobile sito in Valenzano, in data 4.11.2017 ha sottoscritto con un operatore economico un contratto per l'acquisto e la posa in opera di vetri, senza profili verticali, ad ante scorrevoli richiudibili su se stesse, installate con viti di fissaggio su una guida in alluminio e senza l'utilizzo di telai in acciaio murati, plinti, saldature o strutture di fissaggio permanenti;
- tali vetri avrebbero dovuto essere installati sul balcone dell'immobile di proprietà, al fine di garantire una migliore fruizione dello spazio esterno della relativa unità abitativa, tutelando l'area dagli agenti atmosferici;
- l'Amministrazione comunale, con il provvedimento impugnato in prime cure, ha constatato la chiusura del balcone semicircolare tramite vetrate intelaiate su struttura scorrevole con scorrimento del tipo "libro" occupante una superficie pari a mq. 32,00 circa e per un'altezza di mt. 3,00;
- a giudizio del Comune, *"la suddetta struttura (veranda), oltre a determinare un nuovo vano chiuso non autorizzato, sviluppa una maggiore volumetria pari a complessivi mc. 96,00 circa in contrasto con i parametri tecnici e progettuali sopra indicati nonché con i contenuti della delibera di G.R. n. 2250 del 21.12.2017 (approvazione R.E.T.)"*;
- per l'effetto, l'Amministrazione ha ordinato il ripristino dello stato dei luoghi;
- l'odierna appellante ha impugnato il provvedimento comunale dinnanzi al Tar Puglia, sede di Bari, deducendo l'illegittimità dell'operato amministrativo, facendosi questione di attività edilizia libera – in specie, trattandosi di opere di finitura di spazi esterni – per le quali non sarebbe stato necessario, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e-ter), DPR 380/2001, il previo rilascio del titolo edilizio, tenuto pure conto che la vetrata si articolava solo nella parte esterna del balcone, rimanendo, sostanzialmente, prive di chiusura le parti laterali, sulle quali erano installate due tende motorizzate;
- il Tar, dopo avere accolto l'istanza cautelare articolata dalla ricorrente, valorizzando l'esistenza di un'opera di facile amovibilità, peraltro inidonea a chiudere tutti i tre lati aperti del balcone, ha rigettato il ricorso.

2. In particolare, alla stregua di quanto risultante dalla sentenza odiernamente gravata, il Tar ha rilevato che:

- la ricorrente aveva realizzato una veranda, mediante la chiusura di ampia parte semicircolare del balcone, da pilastro a pilastro, con vetrate intelaiate apribili a libro e scorrevoli su una struttura ancorata sul pavimento e sul soffitto, nonché dei tratti laterali, da pilastro a muro, con infissi da pavimento a soffitto, in materiale plastico trasparente e impermeabile a tutt'altezza, in tale modo modificando il prospetto del palazzo e trasformando i 32 mq di superficie in un vano chiuso di 96

mc, in violazione delle disposizioni di cui alla delibera della Giunta regionale n. 2250 del 21.12.2017 (approvazione del regolamento edilizio tipo);

- non si trattava di una struttura facilmente amovibile, poiché essa constava di otto vetrate, ognuna delle quali alta circa tre metri e larga oltre un metro e mezzo (quasi 5 metri quadri di superficie ed oltre 30 kg di peso ciascuna), collegate l'una all'altra, in quanto impacchettate tra loro a libro; le ante in vetro scorrevano su guide in alluminio infisse nella parte inferiore del balcone e nell'intradosso del solaio sovrastante;

- per l'effetto, emergeva la realizzazione di una veranda, non riconducibile all'attività edilizia libera;

- la chiusura perimetrale realizzata presentava, anche per la consistenza dei materiali e per l'esistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato, elementi di stabilità e permanenza, potendo parlarsi di organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie, tenuto conto pure della definizione che il regolamento edilizio tipo regionale offriva della veranda.

3. La ricorrente in primo grado ha impugnato la sentenza di prime cure, deducendone l'erroneità con l'articolazione di plurime censure.

4. Il Comune di Valenzano si è costituito in giudizio, resistendo al ricorso.

5. Le parti hanno insistito nelle proprie conclusioni con il deposito di memorie conclusionali; l'appellante ha, altresì, replicato alle avverse deduzioni.

6. La causa è stata trattenuta in decisione nell'udienza pubblica del 5 maggio 2022.

7. Il ricorso in appello tende a denunciare l'erroneità della ricostruzione e della qualificazione dei fatti di causa alla base della sentenza gravata.

Secondo quanto dedotto dall'appellante, il primo giudice:

- non avrebbe considerato che la vetrata in contestazione si articola soltanto nella parte esterna del balcone, rimanendo prive di chiusura le parti laterali, su cui sono installate due tende motorizzate, con la conseguenza che non emergerebbe nella specie una chiusura totale del balcone comportante aumento volumetrico;

- avrebbe erroneamente ritenuto che l'opera fosse rappresentata da vetrate intelaiate apribili a libro e scorrevoli, definendole come infissi, quando, invece, dalla documentazione in atti (in specie, dalle riproduzioni fotografiche e dai dépliant relativi all'intervento) emergerebbe che le vetrate non sono intelaiate, bensì installate con viti di fissaggio su una guida in alluminio collocata l'una sul pavimento e l'altra sul solaio, sulla quale scorrono, con la conseguente mobilità, temporaneità e precarietà dell'intervento, privo di intelaiatura;

- avrebbe erroneamente ritenuto che si fosse in presenza di un'opera con otto vetrate, ognuna delle quali alta circa tre metri e larga oltre un metro e mezzo (quasi 5 metri quadri di superfici ed oltre 30 Kg di peso ciascuna), quando, invece, si farebbe questione di un'opera con 16 vetrate, di cui 8 richiudibili a destra e 8 richiudibili a sinistra, ciascuna delle quali avente una larghezza di 77 cm e una lunghezza di 270 cm con un peso, per ciascuna vetrata, di circa 30 Kg; sicché lo smontaggio di ogni vetrata risulterebbe tutt'altro che disagiata.

Per l'effetto, alla stregua di tali precisazioni fattuali, l'opera non integrerebbe gli estremi della veranda - implicante la presenza di serramenti intelaiati in cui l'opera viene in rilievo nella complessità dei suoi elementi costitutivi (infissi, vetro e alluminio) - emergendo semplici vetrate totalmente apribili e agevolmente smontabili senza l'ausilio di attrezzatura o di personale specializzato.

Non si farebbe questione neppure di modifica del prospetto, trattandosi, al pari della pergolanda, di opera priva di stabilità, fissità e permanenza, avente la specifica finalità di schermare il balcone dagli agenti atmosferici durante le stagioni piovose.

Parimenti, l'opera per le sue caratteristiche non potrebbe alterare la sagoma dell'edificio, creare nuova cubatura, nuove superfici o mutamento della destinazione d'uso del balcone.

Ne deriva che, facendosi questione soltanto di un'opera consistente in "*antine in vetro che scorrono su una guida in alluminio, della dimensione di circa 2 cm, infissa nella parte inferiore del balcone (quindi, non visibile) e nell'intradosso del solaio sovrastante*" (pag. 11 ricorso in appello), con utilizzo temporaneo e stagionale, funzionale alla protezione del balcone dalla pioggia e dal vento (inidonee a garantire lo stesso valore termico dei serramenti), prive di elementi trasversali o verticali, richiudibili a libro a 90° rispetto al balcone contro il muro, smontabili da chiunque, trasparenti e senza impatto visivo, non sarebbe integrato alcun intervento edilizio soggetto al previo rilascio del permesso di costruire o alla previa presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività, discorrendosi di attività edilizia libera rientrante nelle opere di finitura di spazi esterni ex art. 6, comma 1, lett. e-ter, DPR n. 380/01.

Peraltro, lo stesso Tar, in relazione ad altra controversia, avrebbe escluso la necessità del previo titolo abilitativo per un analogo intervento edilizio.

8. Preliminarmente, al fine di statuire sulle censure impugnatorie, occorre ricostruire la consistenza e l'entità delle opere per cui è causa.

Alla stregua di quanto emergente dalla documentazione in atti (in specie, dalle riproduzioni fotografiche, dal contratto di acquisto della vetrata panoramica, dalla scheda tecnica "*ante in vetro*"

e dalla scheda tecnica “*montaggio book*”) e tenuto conto di quanto dedotto dalla stessa appellante, risulta che:

- la vetrata è composta da sedici ante, ciascuna avente un'altezza di 2,7 metri, una larghezza di 77 cm e un peso di circa 30 Kg (con la valorizzazione, alla stregua di quanto emergente dalla scheda tecnica in atti, di un peso di 20 kg/m² e di uno spessore nominale di 10 mm);
- tali ante sono installate con viti di fissaggio su due guide in alluminio -collocate l'una sul pavimento e l'altra sul solaio (nella scheda di montaggio in atti si discorre di fissazione delle guide attraverso appositi “*tasselli*”) - sulla quale scorrono in linea (all'interno delle guide è, in particolare, previsto l'inserimento di una cremagliera), nonché presentano specifiche caratteristiche luminose, energetiche, di isolamento al rumore aereo diretto (come definite nella scheda tecnica in atti);
- è possibile l'impacchettamento a libro con rotazione dei vetri a 90°;
- è prevista l'installazione di profili verticali laterali.

Sotto il profilo funzionale, la vetrata permette la chiusura della parte semicircolare del balcone, compresa tra due pilastri: le rimanenti parti del balcone, comprese tra i pilastri (uno per ciascun lato) e il muro perimetrale sono servite da tende ermetiche trasparenti motorizzate a tutt'altezza, installate sul soffitto e in grado di raggiungere il pavimento, parimenti incluse nell'oggetto del contratto di acquisto della vetrata sottoscritto dall'odierna appellante (cfr. descrizione riportata nelle “note”) e, dunque, componenti il medesimo intervento edilizio in concreto posto in essere.

9. Ciò rilevato sul piano fattuale, si ritiene che, come correttamente ritenuto dal primo giudice, l'intervento edilizio per cui è causa abbia determinato la trasformazione dell'organismo edilizio preesistente, integrando gli estremi della ristrutturazione edilizia, da sottoporre al previo rilascio del titolo edilizio.

9.1 Le opere eseguite (date dall'installazione della vetrata panoramica, del tipo di quella in contestazione, e dalle tende motorizzate a tutt'altezza) non consentono, in particolare, di conservare gli elementi caratteristici del balcone, dando vita ad un elemento edilizio di natura diversa, configurante una veranda.

Tenuto conto di quanto pure emergente dalla disciplina regionale recata nella delibera della Giunta regionale n. 2250 del 21.12.2017 (di recepimento dello “Schema di Regolamento Edilizio Tipo”), il balcone identifica, infatti, un elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni: in ragione di tali caratteristiche e, in particolare, della sua apertura su almeno due lati, il balcone esprime sola superficie accessoria, avendo carattere di servizio rispetto alla destinazione

d'uso della costruzione medesima (delibera della Giunta regionale n. 2250 del 21.12.2017, all. A, n. 15 e n. 35).

La veranda individua, invece, un locale o uno spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili; ciò a prescindere dall'utilizzo di serramenti, elemento neppure richiamato dalla definizione regolamentare: in tali ipotesi, la chiusura dell'elemento edilizio preesistente dà vita ad un nuovo ambiente stabile, caratterizzato dalla stessa destinazione d'uso della costruzione di cui fa parte, esprimendo nuova superficie lorda e generando nuova volumetria (delibera della Giunta regionale n. 2250 del 21.12.2017, all. A, n. 13 e n. 42).

9.2 Ai fini della corretta qualificazione dell'attività edilizia incidente sui balconi, occorre, dunque, distinguere, a seconda che l'intervento concretamente eseguito:

- si sia tradotto in opere di mero arredo di spazi aperti, deputate a realizzare sole esigenze di miglior godimento dell'immobile senza incidere significativamente su di esso, in tale modo lasciandone inalterate le caratteristiche tipologiche (in specie, architettoniche e funzionali, suscettibili di consentire la qualificazione dell'organismo in base alle tipologie edilizie), formali (tali da contraddistinguere il manufatto, configurandone l'immagine caratteristica) e strutturali (concernenti la composizione della struttura dell'organismo edilizio), in specie attraverso la conservazione del preesistente utilizzo esterno del balcone, che continua ad essere caratterizzato dall'apertura su almeno due lati; ovvero

- abbia determinato la trasformazione dell'organismo edilizio, consentendo la chiusura integrale del balcone o di una sua parte, al fine di soddisfare esigenze non temporanee, a prescindere dai materiali impiegati o dalla loro facile amovibilità.

In tale ultima ipotesi, emergerebbe un intervento di trasformazione dell'organismo edilizio che, anziché migliorare la fruizione temporanea di uno spazio che rimane esterno rispetto all'unità a cui accede, dà vita ad una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale viene eseguito. Ciò, a prescindere dalla natura dei materiali utilizzati, realizzandosi, comunque, un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie.

9.3 *In subiecta materia*, devono, in particolare, richiamarsi i principi espressi dalla Sezione, in cui si è precisato che:

“- la realizzazione di un veranda con chiusura di un balcone, comportando nuovi volumi e modifica della sagoma dell'edificio, è soggetta a permesso di costruire; la qualifica di pertinenza urbanistica è applicabile, infatti, soltanto ad opere di modesta entità e accessorie rispetto ad un'opera

principale, quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici, ma non anche ad opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera cosiddetta principale e non siano coessenziali alla stessa, tali, cioè, che non ne risulti possibile alcuna diversa utilizzazione economica (cfr. Cons. Stato, Sez. II, 12 febbraio 2020 n. 1092);

- le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire. 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 può assumere rilievo la natura dei materiali utilizzati, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico. Deve anche escludersi che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una "pertinenza" in senso urbanistico. La veranda integra, infatti, un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 4 ottobre 2019 n. 6720);

- la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda non costituisce una pertinenza in senso urbanistico. La veranda integra, infatti, un nuovo locale autonomamente utilizzabile, che viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie, con la conseguenza del necessario preventivo rilascio di permesso di costruire (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 9 ottobre 2018 n. 5801);

- ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), del TUE, le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire se consistenti in interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino, modifiche del volume o dei prospetti. Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una variazione planivolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire in quanto queste comportano la chiusura di una parte del balcone con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto. Pertanto va escluso che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una pertinenza in senso urbanistico. La veranda integra un nuovo locale autonomamente utilizzabile il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, n. 1893/2018, cit.);

- la nozione di costruzione, ai fini del rilascio della concessione edilizia, si configura in presenza di opere che attuino una trasformazione urbanistico - edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, a prescindere dal fatto che essa avvenga mediante realizzazione di opere murarie; infatti è irrilevante che le dette opere siano realizzate in metallo, in laminati di plastica, in legno o altro materiale, laddove comportino la trasformazione del tessuto urbanistico ed edilizio (cfr Cons. Stato, Sez. VI, 27 gennaio 2003, n. 419) e ciò anche se ciò avvenga con superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili (cfr. Cons. Stato, Sez. II, 28 giugno 2019 n. 4449)” (Consiglio di Stato, sez. VI, 24 gennaio 2022, n. 469).

10. Nel caso di specie, come osservato, la vetrata installata dall’odierna appellante ha permesso la chiusura del balcone.

Si fa, infatti, questione di ante in vetro di altezza pari a 2,7 metri, installate su due guide in alluminio, collocate l’una sul pavimento e l’altra sul solaio: sicché, attraverso la chiusura delle ante, si realizza la corrispondente chiusura (dal pavimento al solaio) della porzione del balcone interessato dalla relativa installazione, da pilastro a pilastro.

Unitamente alle ante in vetro, sono state installate anche due tende motorizzate a tutt’altezza, in grado di raggiungere il pavimento, tali da permettere la chiusura della rimanente parte del balcone, compresa tra i due pilastri (uno per ciascun lato) e il muro perimetrale dell’edificio.

Le opere *de quibus* non sono meramente funzionali alla protezione dagli agenti atmosferici, in quanto non si limitano a fornire riparo temporaneo dal sole, dalla pioggia, dal vento o dall’umidità per rendere maggiormente gradevole -per un maggior periodo di tempo- la permanenza presso un ambiente che comunque rimane esterno (in quanto aperto su almeno due lati), bensì consentono la chiusura integrale del balcone, in tale modo creando un ambiente assimilabile (seppure non identico) a quello interno.

In tale maniera, è stata mutata la natura dell’elemento edilizio, transitato da balcone a veranda, non facendosi più questione di un elemento aperto nei lati e, dunque, servente rispetto alla destinazione della costruzione, bensì di un elemento chiuso attraverso l’azione combinata della vetrata e delle tende motorizzate, configurante un nuovo vano idoneo sia a generare maggiore superficie lorda e volumetria, sia ad alterare la sagoma dell’edificio (ossia la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli oggetti e gli sporti) e il suo prospetto (ossia gli sviluppi in verticale dell’edificio e quindi la facciata dello stesso – Consiglio di Stato, sez. II, 18 maggio 2020, n. 3164 e sez. VI, 6 febbraio 2019, n. 902).

11. Non potrebbe diversamente argomentarsi, rilevando che la chiusura del balcone sarebbe solo parziale, le opere sarebbero facilmente amovibili, prive di telaio e, comunque, configurerebbero un intervento temporaneo e precario.

11.1 Difatti, sotto il primo profilo, si osserva che, sebbene il balcone conservi le proprie caratteristiche fondamentali nei casi in cui le opere eseguite non incidano sulla sua perdurante apertura su almeno due lati, nel caso di specie l'intervento realizzato dall'odierna appellante ha comportato la chiusura del balcone su tutti i suoi lati, dovendosi apprezzare, al riguardo, l'azione integrata della vetrata e delle tende motorizzate scorrevoli, componenti, come osservato, un intervento unitario.

A fronte di plurime opere realizzate dall'istante, funzionalmente connesse per il soddisfacimento di un interesse sostanziale unitario, è necessario infatti procedere ad un esame complessivo dell'intervento edilizio così realizzato: nella specie, l'installazione delle tende e della vetrata è stata commissionata unitariamente e tendeva ad ottenere, attraverso l'azione integrata di differenti materiali (ante in vetro e tende in materiale plastico trasparente e impermeabile a tutt'altezza) l'integrale chiusura del balcone.

Né potrebbe valorizzarsi la diversità dei materiali o la giurisprudenza formatasi in materia di installazione di tende e pergotende, in quanto:

- come osservato, è irrilevante il materiale concretamente impiegato (vetro, metallo, laminati di plastica, plastica, legno o altro materiale), rilevando soltanto l'idoneità dell'opera a comportare la trasformazione del tessuto urbanistico ed edilizio, apprezzabile (per quanto di maggiore interesse nell'odierno giudizio) *sub specie* di trasformazione di un balcone in veranda;
- le tende e le pergotende sono sottratte al rilascio del previo titolo edilizio soltanto quando costituiscano un elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, configurando un arredo funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno all'unità a cui accedono, potendo in siffatte ipotesi essere effettivamente ricondotte agli interventi manutentivi liberi ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001 (Consiglio di Stato, sez. VI, 12 marzo 2020, n. 1783; Consiglio di Stato Sez. VI, 27 aprile 2021, n. 3393); nel caso di specie, tuttavia, le tende motorizzate, da un lato, non svolgono soltanto una funzione di riparo dal sole o dagli agenti atmosferici, ma, essendo installate sul solaio del balcone e consentendo di raggiungere il pavimento, permettono di chiudere, per l'intera altezza, la porzione di balcone compresa tra i pilastri e il muro; dall'altro, svolgono una funzione combinata con la vetrata, assicurando in tale modo, attraverso l'utilizzo integrato della vetrata e della tenda, la possibilità di chiudere, in ogni lato, il balcone.

Per l'effetto, si conferma che l'intervento edilizio complessivamente eseguito dall'odierna ricorrente permette di realizzare la chiusura integrale del balcone, in tale modo trasformando uno spazio aperto in un ambiente chiuso, idoneo ad esprimere maggiore volumetria e superficie lorda, oltre che ad alterare la sagoma e il prospetto dell'edificio cui accede.

11.2 In secondo luogo, non potrebbe neppure valorizzarsi l'inidoneità della vetrata a garantire lo stesso valore termico dei serramenti.

Ciò che contraddistingue la veranda e consente la sua sussumibilità sotto la categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia - richiedenti il previo rilascio del permesso di costruire - è la realizzazione di un ambiente (anziché identico) assimilabile a quello interno all'abitazione, in ragione della trasformazione di un elemento accessorio aperto in uno spazio chiuso; ciò, prescindendo dall'eventuale diversità dei valori termici, energetici o di isolamento acustico, che, anche ove non coincidenti con quelli degli ambienti *ab origine* residenziali, non impedirebbero di configurare, comunque, un ambiente chiuso e, dunque, abitabile per la conformazione tecnica dell'opera e il risultato prodotto dalla sua installazione (chiusura del balcone), pure ove ciò sia stimato possa avvenire soltanto in corrispondenza di alcuni periodi dell'anno (in termini, Consiglio di Stato, sez. VI, n. 469 del 2022 cit.).

11.3 In terzo luogo, non potrebbe neppure sostenersi che la facile amovibilità delle vetrate e il suo utilizzo temporaneo e stagionale impedirebbero di ricondurre l'intervento *de quo* alla categoria della ristrutturazione edilizia.

Al riguardo, deve ribadirsi l'indirizzo giurisprudenziale (Consiglio di Stato, Sez. II, 8 ottobre 2020, n. 5965), in forza del quale:

- *“il carattere precario di un manufatto deve essere valutato non con riferimento al tipo di materiali utilizzati per la sua realizzazione, ma avendo riguardo all'uso cui lo stesso è destinato; nel senso che, se le opere sono dirette al soddisfacimento di esigenze stabili e permanenti, deve escludersi la natura precaria dell'opera, a prescindere dai materiali utilizzati e dalla tecnica costruttiva applicata (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 15 gennaio 2018, n. 150)”*, con la precisazione che *“Per individuare la natura precaria di un'opera, si deve quindi seguire "non il criterio strutturale, ma il criterio funzionale", per cui se essa è realizzata per soddisfare esigenze che non sono temporanee, non può beneficiare del regime proprio delle opere precarie, anche ove realizzata con materiali facilmente amovibili (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, n. 1291/2016 cit.)”*;

- *“i manufatti non precari, ma funzionali a soddisfare esigenze permanenti, vanno considerati come idonei ad alterare lo stato dei luoghi, con un sicuro incremento del carico urbanistico, a nulla rilevando la precarietà strutturale del manufatto, la rimovibilità della struttura e l'assenza di opere*

murarie, posto che il manufatto non precario ... non è deputato ad un suo uso per fini contingenti, ma è destinato ad un utilizzo destinato ad essere reiterato nel tempo in quanto stagionale” (Consiglio di Stato, Sez. VI, 3 giugno 2014, n. 2842).

Nel caso in esame, dunque non potrebbero valorizzarsi la facile amovibilità delle ante, la stagionalità o la temporaneità dell'utilizzo o l'idoneità della vetrata a realizzare una chiusura del balcone soltanto temporanea, bensì rileva l'esigenza che l'intervento edilizio concretamente eseguito è destinato a soddisfare, data, nella specie, dalla possibilità di chiudere interamente un balcone, trasformando uno spazio aperto in un ambiente assimilabile a quello residenziale.

Trattasi di esigenza che non risulta circoscritta temporalmente, essendo correlata all'utilizzo dell'unità immobiliare di titolarità della ricorrente, suscettibile di protrarsi continuativamente nel tempo, con la conseguenza che l'opera così emergente non potrebbe neppure essere qualificata come precaria o temporanea.

11.4 Infine, non potrebbe argomentarsi diversamente invocando una diversa decisione assunta dal Tar Puglia a definizione di una controversia analoga.

Ferma la mancata prova dell'identità delle fattispecie in raffronto, una sentenza resa *inter alios* non potrebbe condizionare la presente pronuncia, esaurendo i propri effetti giuridici nell'ambito del processo a definizione del quale è stata resa.

12. Alla luce delle considerazioni svolte, l'appello deve essere rigettato, configurandosi nel caso esaminato un intervento di ristrutturazione edilizia, tradottosi nella realizzazione di una veranda necessitante del previo rilascio del permesso di costruire.

Difettando il prescritto titolo abilitativo, l'Amministrazione risultava legittimata ad irrogare la sanzione ripristinatoria impugnata in prime cure.

13. La particolarità della controversia giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese di giudizio del grado di appello.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata.

Compensa interamente tra le parti le spese di giudizio del grado di appello.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla

Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare la parte appellante.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 5 maggio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente FF

Giordano Lamberti, Consigliere

Francesco De Luca, Consigliere, Estensore

Marco Poppi, Consigliere

Giovanni Pascuzzi, Consigliere

L'ESTENSORE

Francesco De Luca

IL PRESIDENTE

Hadrian Simonetti

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.