



# CITTÀ DI CONVERSANO

Provincia di Bari

AREA URBANISTICA E LL.PP.

Prot. Gen. n. **22491**

Conversano, lì **19/08/2011**

Al Personale di Area  
SEDE

E p.c.  
Al Sig. Sindaco  
Avv. Giuseppe Lovascio  
SEDE

Al Sig. Assessore all'Urbanistica  
Arch. Walter Scazzetta  
SEDE

Al Sig. Assessore ai LL.PP.  
Avv. Carlo Gungolo  
SEDE

**OGGETTO. Applicazione art. 5, punto 13, delle Norme Tecniche di P.R.G. per la realizzazione di verande e tettoie - Parere e prescrizioni istruttorie .**

## **1 – PREMESSE.**

Sempre più spesso mi viene posto il quesito se siano applicabili a tettoie fotovoltaiche le disposizioni dettate dall'art. 5, punto 13, delle Norme tecniche di P.R.G., con specifico riferimento alla parte che così recita:

*“Le verande non costituiscono volume fino alla realizzazione in proiezione verticale del 20% della superficie perimetralmente chiusa.*

*La parte eccedente tale quantità è da considerarsi volume a tutti gli effetti.*

*I porticati non costituiscono volume se destinati a uso collettivo.”.*

Si ritiene, quindi, necessario stabilire un criterio univoco per l'istruttoria delle pratiche relative a tettoie fotovoltaiche e, con l'occasione, esaminare anche i casi relativi a problemi di diversa origine ma sempre correlati alla suddetta norma.

## **2 – L'INTERPRETAZIONE LESSICALE.**

Per poter procedere all'esame delle normative in materia e, quindi, alla loro corretta interpretazione e applicazione, si rende preliminarmente necessario stabilire l'esatta interpretazione lessicale perlomeno di quattro termini usualmente utilizzati in edilizia:

- 1) veranda
- 2) portico
- 3) tettoia
- 4) pergola.

Per ciascuno dei suddetti termini è stata effettuata dallo scrivente apposita ricerca sul Manuale dell'Architetto e sul Manuale dell'Ingegnere, senza però alcun risultato.

Si è, quindi, proceduto ad esaminare l'esatto significato attribuito dalla Enciclopedia Treccani e da vari siti Internet, con i seguenti risultati.

### **2.1 – Veranda.**

Così la Treccani definisce la veranda nell'Europa centrale e settentrionale:

“Un balcone aggettante dalle murature perimetrali di un edificio e chiuso con vetrate. Nei paesi anglosassoni tali balconi, detti *bay-windows* o *bow-windows*, furono usati per la prima volta nell'architettura dei Tudor e si diffusero in quella degli Stuart. Largamente diffusa in svariate forme nei paesi nordici poveri di sole, la veranda è diventata tema di progetto nell'architettura moderna. Alla fine del sec. 19° comparvero verande di ferro e vetro. In seguito sono diventate molto frequenti verande costituite da vere e proprie terrazze coperte, cinte di vetrate realizzate con profilati di acciaio normali o in ferro finestra o in lega leggera anodizzata”.

Così “Wikipedia – L'enciclopedia libera” definisce in Internet la veranda:

“La veranda è una terrazza o un balcone chiuso mediante un telaio (in alluminio o legno), che può essere dotato di vetrate”.

Ogni altra ricerca in Internet ha fornito gli stessi risultati reperiti in Wikipedia..

Nel vigente Regolamento edilizio comunale non si trova alcun sussidio o riferimento a verande, se si eccettua l'art. 25, che così dispone all'ultimo periodo, con riferimento ai *bow-windows* (secondo la Treccani corrispondenti a verande): “*I balconi totalmente chiusi (bow-*

*windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale”.*

La norma citata non solo non fornisce alcun ausilio per quanto qui in discorso, ma non stabilisce neanche se e quando costituiscano cubatura i balconi non totalmente chiusi e solo “... *con alcuni lati chiusi*”. Ricordando la definizione data dalla Treccani per verande (dette bow-windows nei paesi anglosassoni), si potrebbe addirittura concludere che la citata norma di regolamento sia applicabile anche alle verande.

Ma torniamo a noi.

La rigorosa interpretazione lessicale del termine, così come fornita dalla Treccani e da Wikipedia, definirebbe **veranda esclusivamente un locale chiuso**. Tale interpretazione porterebbe però a stravolgere, se non la normativa di P.R.G., sicuramente il significato che hanno voluto attribuirgli i progettisti del vigente P.R.G.; né sarebbe proponibile, oggi, stravolgere la prassi che ha sin qui guidato l’applicazione della norma di P.R.G. in esame.

Si deve, quindi, concludere, a parere dello scrivente, che per veranda deve ritenersi tale uno spazio coperto, ma chiuso su almeno due lati.

## **2.2 – Portico.**

Così la Treccani definisce il portico per uso residenziale:

“Ambiente a piano terra, del quale almeno un lato è costituito da un colonnato o da una pilastrata, con una serie di aperture a regolare distanza; può essere elemento decorativo nella facciata o nel fianco di palazzi, oppure ambiente di passeggio o di riparo lungo le vie, intorno a cortili, piazze, mercati, ecc.”

Così “Wikipedia – L’enciclopedia libera” definisce in Internet il portico:

“Il portico (dal latino porticus, da porta) è una galleria aperta, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio; può avere funzione di riparo o anche solo decorativa”.

Il portico è da considerarsi praticamente un luogo pubblico, a differenza della veranda, come peraltro confermato dall’art. 5 del nostro Regolamento edilizio, riportato nel precedente paragrafo 1; ragion per cui, resta escluso dal problema che qui ci occupa.

## **2.3 – Tettoia.**

Così la Treccani definisce la tettoia per uso residenziale:

“Copertura di qualsiasi tipo e forma, appoggiata solo su alcuni punti o parti del perimetro dell’ambiente sottostante, il quale risulta così aperto per le restanti parti verso lo spazio circostante”.

Così il “Wikizionario” definisce in Internet la tettoia:

“Copertura, in genere provvisoria, sporgente o precaria, atta a proteggere dalle intemperie macchinari, prodotti agricoli o altri materiali”.

Per quanto si dirà in seguito appare di grande rilievo la definizione della Treccani, e precisamente la specificazione che la tettoia poggia “... *solo su alcuni punti o parti del perimetro*”.

#### **2.4 – Pergola.**

Così la Treccani definisce la pergola:

“Impalcatura a sostegno di viti o di altre piante rampicanti, costituita da due file di montanti verticali, uniti nelle loro estremità superiori da elementi orizzontali ad altezza dal suolo, tale da consentire il passaggio delle persone al di sotto di essi. Costituisce uno dei modi più diffusi per l'allevamento di piante rampicanti; ma in forme varie, anche con copertura a volta, può essere elemento decorativo di giardini, terrazze, ecc”.

Così “Wikipedia – L’enciclopedia libera” definisce in Internet la pergola:

“La pergola o pergolato è un elemento strutturale e decorativo del giardino o dell'orto che costituisce un vano di passaggio ombreggiato foggato a tunnel, sostenuto da pilastri ed inoltre costituito dal sovrastante reticolo di travi, trasverse e longitudinali, che hanno la funzione di sostenere la vegetazione di piante che naturalmente hanno uno sviluppo tale da permettere la copertura della struttura stessa”.

### **3 – INTERPRETAZIONE DELLE NORME E DISPOSIZIONI.**

Per tutto quanto sopra considerato e rilevato, si ritiene di dover concludere e disporre quanto segue.

#### **3.1 – Veranda.**

Fino all’approvazione di un nuovo Regolamento Edilizio, in quello vigente per veranda deve ritenersi tale uno spazio architettonicamente integrato nella struttura edilizia, coperto e chiuso su almeno 2 (due) lati. Non si può e non si deve assolutamente considerare veranda uno spazio totalmente chiuso, come invece definito nel lessico comune, poiché in tal modo si consentirebbe un incremento volumetrico del 20% rispetto a quanto consentito dai parametri edilizi comunali vigenti; cosa, questa, che appare in deciso contrasto con l’interpretazione autentica delle Norme di P.R.G.

Evidentemente, trattandosi di struttura regolamentata dalle Norme Tecniche di P.R.G. e dalle leggi regionali n. 6/79 e n. 56/80, null’altro vi è da aggiungere. Si dispone, pertanto, l’osservanza nella fase istruttoria delle seguenti prescrizioni.

## REALIZZAZIONE DI VERANDE

**La realizzazione di una veranda destinata alla installazione di un impianto fotovoltaico e da edificare successivamente all'immobile principale è soggetta:**

- a) al rilascio di permesso di costruire;**
- b) al limite del 20% stabilito dall'art. 5 delle Norme tecniche di P.R.G.;**
- c) al pagamento del contributo di costruzione, giacché deve ritenersi inapplicabile l'art. 17, comma 3 punto e), del D.P.R. n. 380/2001, a causa dell'autonomia edilizia di una veranda, nonché della sua possibilità d'uso per scopi diversi dalla sola installazione dell'impianto fotovoltaico;**
- d) ad accatastamento.**

### 3.2 – Tettoia.

In mancanza di relative specifiche nelle Norme Tecniche di P.R.G. e nel Regolamento Edilizio, deve ritenersi tettoia una struttura la cui copertura sia appoggiata solo su alcuni punti o parti del proprio perimetro e che sia aperta su almeno 3 (tre) lati.

Costituisce, altresì, tettoia una struttura realizzata sul lastrico solare successivamente alla realizzazione dell'immobile principale, purché aperta almeno su due lati.

Non è applicabile ad una tettoia il limite del 20% stabilito dalle Norme Tecniche di P.R.G. per le verande.

Si precisa che su detto limite del 20% lo scrivente può solo dare atto della sua inapplicabilità; non ne può stabilire uno diverso, giacché non rientra nelle sue facoltà disporre nuovi limiti. Pertanto, in assenza di specifiche prescrizioni di norme e regolamento comunale, in fase istruttoria necessiterà verificare i limiti strettamente necessari a garantire la funzionalità e l'uso della tettoia, nonché la congruità con le strutture principali esistenti, di cui costituisce pertinenza.

Visto il D.P.R. n. 380/2001 - con specifico riferimento agli articoli 6, 10, 17 e 22 - le Norme tecniche di P.R.G. ed il Regolamento Edilizio, si deve in definitiva concludere e disporre l'osservanza nella fase istruttoria delle seguenti prescrizioni.

### **REALIZZAZIONE DI TETTOIA GENERICA**

**La realizzazione di una tettoia destinata ad usi diversi dalla installazione di impianti fotovoltaici:**

- a) è soggetta al titolo edilizio della S.C.I.A., secondo le procedure di cui all'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001;
- b) non è soggetta al limite del 20% stabilito dall'art. 5 delle Norme tecniche di P.R.G., ma solo alla verifica di congruità con la destinazione d'uso e con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza;
- c) è soggetta al pagamento del contributo di costruzione, con attenzione ai casi di esclusione previsti dall'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001;
- d) è soggetta ad accatastamento, con esclusione di quelle precarie e temporanee.

### **REALIZZAZIONE DI TETTOIA FOTOVOLTAICA**

**La realizzazione di una tettoia destinata alla installazione di impianti fotovoltaici:**

- a) è soggetta al titolo edilizio della comunicazione di cui all'art. 6, comma 2 lett. d), del D.P.R. n. 380/2001, nonché alle relative procedure;
- b) non è soggetta al limite del 20% stabilito dall'art. 5 delle Norme tecniche di P.R.G., ma solo alla verifica di congruità con le caratteristiche dell'impianto;
- c) non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 17, comma 3 punto e), del D.P.R. n. 380/2001;
- d) è soggetta ad accatastamento, come precisato dall'Agenzia del Territorio, che con nota prot. n. 23458 del 9/12/2008 ha disposto l'obbligo di accatastamento degli impianti eolici e fotovoltaici quali opifici inquadrati nella categoria "D/1".

### **3.3 – Pergole.**

In aggiunta a quanto rilevato al precedente paragrafo 2, si deve ancora rilevare che

stanno assumendo grande diffusione le cosiddette pergole coperte da teli discontinui o da coperture non impermeabili, tipo persiana; ragion per cui, appare opportuno soffermarsi sull'argomento, rilevando in particolare la specificazione dettata dalla Treccani circa "... l'altezza dal suolo, tale da consentire il passaggio delle persone al di sotto di essi".

Si ritiene, in definitiva, di poter sostenere che un pergolato è tale se:

- a) non è coperto da una struttura fissa e stabile;
- b) ha un'altezza non eccessiva e sufficiente al passaggio sotto di esso di persone o alle necessità o modalità di uso;
- c) costituisce essenzialmente opera di arredo.

Per quanto fin qui rilevato e considerato, visto il D.P.R. n. 380/2011, e di questo segnatamente gli articoli 6, 10 e 22, si ritiene di poter concludere e disporre l'osservanza nella fase istruttoria delle seguenti prescrizioni.

#### **REALIZZAZIONE DI PERGOLATO**

**La realizzazione di un pergolato:**

- a) **è soggetta al titolo edilizio della comunicazione di cui all'art. 6, comma 2 lett. e), del D.P.R. n. 380/2001, nonché alle relative procedure;**
- b) **non è soggetta al limite del 20% stabilito dall'art. 5 delle Norme tecniche di P.R.G., ma solo alla verifica di congruità con le caratteristiche d'uso;**
- c) **non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 17, comma 3 lett. e), del D.P.R. n. 380/2001, atteso che costituisce ben meno di un ampliamento di natura volumetrica;**
- d) **non è soggetta ad accatastamento.**

IL DIRETTORE  
AREA URBANISTICA E LL. PP.  
ing. Andrea Lorusso