

VERANDE

RIFERIMENTI NORMATIVI:

Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. art. 2 punto 38

Regolamento edilizio art. 122.2

Regime amministrativo: D.P.R. 380/01 artt. 22 – 23 – 37 comma 4 – 37 comma 1

DEFINIZIONE:

Regolamento Edilizio art. 122.2

PROGETTO UNITARIO TIPO:

Art 2 punto 38 delle N.U.E.A

La realizzazione di tali opere, è ammessa anche in deroga agli indici di edificabilità del Piano, sempre che siano rispettate le seguenti condizioni: Presentazione di un progetto unitario al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure. Nel caso di fabbricazione chiusa tali opere possono riguardare le sole fronti verso il cortile interno. Nel caso di fronti o frontespizi verso spazi a cortile contigui a vie pubbliche o private è consentita la realizzazione di sole verande a chiusura di logge o di parti loggiate di balconi; nel caso di fabbricazione aperta si deve tenere conto delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie, consentendone la realizzazione sulle sole fronti meno visibili da detti spazi. Possono essere consentite verso lo spazio pubblico esclusivamente nel caso di costruzione di nuovi edifici il cui progetto ne preveda la realizzazione come elemento architettonico di facciata.

PROCEDURE:

Presentazione Progetto Unitario ("Progetto Tipo")

- Occorre nei casi di fabbricati composti da più unità immobiliari, istanza di Progetto Tipo verande da presentarsi mediante la piattaforma MUDE come Richiesta di parere preventivo contrassegnando la casella - Progetto tipo veranda, (che sarà protocollata con registro 5), da tecnico abilitato con procura dell'Amministratore pro tempore del Condominio, allegando documentazione fotografica, elaborato grafico, relazione tecnica/igienico sanitaria e copia del verbale dell'Assemblea del Condominio se necessaria. Il progetto tipo sarà sottoposto al parere della Commissione Edilizia o della Commissione Locale per il Paesaggio per gli ambiti di rispettiva competenza.

Documentazione necessaria per la presentazione del progetto tipo

- Domanda tramite applicativo MUDE;
- Relazione Tecnica/Igienico Sanitaria (in cui venga esplicitamente evidenziata la sussistenza dei requisiti previsti all'art. 122.1 del R.E.);
- Documentazione fotografica (estesa all'intero prospetto del fabbricato);
- Elaborato grafico (con rappresentazione delle piante significative e dei prospetti nello stato attuale rilevato, stato finale di progetto con tutte le verande realizzate, sovrapposizione delle opere, particolare costruttivo in scala adeguata in pianta, sezione e prospetto con indicazione di materiali e colori. Nello stato di progetto dovranno essere indicate le aerazioni forzate dei bagni e delle cucine che affacciano sulle verande e le aerazioni permanenti ove necessarie).

- Verbale dell'assemblea del condominio

REGIME AMMINISTRATIVO:

Veranda da installare:

- S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del T.U.E.: veranda conforme a progetto tipo approvato, da realizzarsi in corrispondenza di edificio non soggetto a vincolo ai sensi del Dl.gs 42/04;
- S.C.I.A. in alternativa a P.D.C. ai sensi dell'art. 23 del T.U.E.: veranda conforme a progetto tipo approvato da realizzarsi in corrispondenza di edificio soggetto a vincolo ai sensi del Dl.gs 42/04 (per effetto dell'art. 10, comma 1, lettera c) del T.U.E.);

Veranda da sanare:

- Procedura prevista dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01 per immobili non soggetti a vincolo ai sensi del Dl.gs 42/04: ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda ovvero per le verande installate in assenza di titolo in periodo successivo alla approvazione del progetto tipo e conformi ad esso. E' previsto il rilascio di un provvedimento amministrativo definito "presa d'atto" a chiusura del procedimento.

Non risultano sanabili, ai sensi dell'articolo 167 del Dl.gs 42/04, le verande realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico.

NOTE:

Nel caso in cui venisse riscontrata in sede di Vigilanza Edilizia la presenza di una veranda non autorizzata, ove la stessa abbia i requisiti per la conservazione (presenza di progetto tipo approvato all'epoca della realizzazione e conformità al progetto tipo) e non ne fosse richiesta la sanatoria, il medesimo Servizio provvederà ad applicare quanto previsto al comma 1 dell'articolo 37 TUE, esclusivamente nei casi esclusi dal vincolo paesaggistico, con il conseguente versamento di un importo pari al doppio dell'incremento di valore venale e l'assenza di un provvedimento amministrativo in sanatoria.

CONSIDERAZIONI OPERATIVE:

1. in caso di più fronti visibili da spazio pubblico la scelta del fronte interessato dalle verande sarà demandato al parere della commissione edilizia o alla commissione locale per il paesaggio, in relazione alle rispettive competenze;
2. le verande possono configurare solo locali accessori e non possono svolgere funzione di corridoio di distribuzione.