

# Ampliamento volumetrico, è una ristrutturazione o crea una pertinenza?

---

21 Marzo 2018

L'ampliamento di un fabbricato preesistente non crea una pertinenza, ma deve essere classificato come "ristrutturazione edilizia". Lo ha affermato la Corte di Cassazione con la sentenza 4139/2018.

## L'ampliamento non crea una pertinenza

I giudici hanno spiegato che la parte realizzata come ampliamento diventa **parte integrante** dell'edificio preesistente, lo completa per soddisfare meglio i bisogni cui è destinato. Manca quindi l'autonomia rispetto all'edificio principale, che è uno dei requisiti che un manufatto deve possedere per essere considerato pertinenziale.

L'intervento di ampliamento si classifica quindi come ristrutturazione edilizia e richiede il permesso di costruire. Questo perché, in base al testo Unico dell'Edilizia (**Dpr 380/2001**) si tratta di un lavoro che porta ad un organismo edilizio in tutto o in parte **diverso dal precedente** e che altera la volumetria dell'edificio.

Chi realizza un intervento, ha illustrato la Cassazione, deve essere consapevole della sua rilevanza e deve verificare quale procedura sia necessario seguire.

## Ampliamento. ristrutturazione o pertinenza? Il caso

Nel caso preso in esame dalla Cassazione, il proprietario di un immobile vincolato ai sensi del Codice dei beni ambientali e del paesaggio (**D.lgs. 42/2004**) aveva realizzato un intervento di ampliamento **senza permesso**. Il Comune aveva rilevato la presenza di un abuso edilizio e imposto il ripristino della situazione preesistente oltre al pagamento di una sanzione.

Il proprietario sosteneva invece che si trattasse di un manufatto pertinenziale e che non fosse quindi richiesto il permesso di costruire. In base al Testo unico dell'edilizia, infatti, possono essere considerate come nuove costruzioni solo le

pertinenze con un **volume superiore al 20%** del volume dell'edificio principale.

I giudici hanno smontato queste argomentazioni facendo leva, a monte, sulla qualificazione dell'intervento edilizio. La Cassazione ha spiegato che l'ampliamento è una **ristrutturazione edilizia** e che, trattandosi di un edificio vincolato, non ci sono dubbi sull'obbligo di ottenere preventivamente il permesso di costruire.