

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.