

## PERMESSO DI COSTRUIRE - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

mercoledì 01 agosto 2007

Ultimo aggiornamento venerdì 31 agosto 2007

TAR VENETO, Sez. II, sent. n. 2592/2007 Determinati interventi edilizi, quantunque singolarmente considerati possano risultare espressione di opere di manutenzione straordinaria, considerati nel loro complesso possono invece dar luogo a ristrutturazione edilizia (nella specie il T.A.R. ha ravvisato sussistere la ristrutturazione in un intervento, operato su un'unica unità immobiliare, consistente nella creazione di due locali ad uso cucina e altrettanti bagni, posti in due piani separati dell'immobile)

<<Rileva il collegio che, a norma dell'art. 31, I comma, lett. b) della legge n. 457/78, sono "interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso". Ciò posto, dalla semplice lettura della riportata definizione emerge in tutta evidenza che le opere poste in essere dai ricorrenti non possono ascrivere ad un intervento di manutenzione straordinaria, ove si consideri che le stesse - che pur prese singolarmente potrebbero rientrare nel concetto di "manutenzione straordinaria" - hanno comportato, con la creazione di due nuove cucine e di altrettanti servizi igienici nei piani ove mancavano (talché ora ciascun piano risulta dotato di cucina e servizio igienico) e di pareti divisorie dal vano scala, la trasformazione dell'unica, preesistente unità immobiliare articolata su tre livelli in tre distinte ed autonome unità abitative (una per ciascun livello), con conseguente alterazione, non consentita nell'ambito di un intervento di manutenzione, del volume e della superficie dell'originaria unità immobiliare.

Ciò, dunque, è sufficiente per escludere che l'intervento di cui è causa possa configurarsi quale manutenzione straordinaria.

Appare, invece, più rispondente al vero riferire le opere realizzate ad un intervento edilizio che si è risolto in una vera e propria trasformazione degli elementi costitutivi dell'edificio, al punto da condurre ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Siamo, quindi, piuttosto nella fattispecie della "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 31, I comma, lett. d) della legge n. 457/78, la quale, analogamente alla "nuova costruzione", esige il rilascio della concessione e comporta, in assenza del titolo abilitativo, l'irrogazione della prioritaria sanzione della demolizione e del ripristino dei luoghi nello stato antecedente (artt. 9 e 7 della legge n. 47/85)>>