

Nuova stanza sul terrazzo, è sufficiente il via libera del condominio?

Il Tar Lazio spiega in quali casi l'opera realizzata senza il permesso di costruire si qualifica come abuso edilizio

di Paola Mammarella

31.10.2023 - C'è abuso edilizio se si realizza sul terrazzo una nuova stanza senza permesso di costruire, ma dopo aver acquisito il parere positivo dell'assemblea condominiale?

Con la sentenza 14871/2023, il Tar Lazio è intervenuto sul caso di un manufatto costruito per far fronte alle necessità di una famiglia costretta a vivere in uno spazio ristretto.

Abuso edilizio sul terrazzo e via libera del condominio

Il caso esaminato dai giudici riguarda la realizzazione di una nuova stanza sul terrazzo a livello di pertinenza di un appartamento in un condominio situato in zona A - centro storico.

Il manufatto misura 3,75 x 4,75 metri e ha un'altezza di circa 2,70 metri, è dotato di una finestra ed è coperto da tegole coibentate.

Il Comune, dopo un sopralluogo, ha ordinato la rimozione del manufatto. Secondo l'Amministrazione, l'intervento consiste in una nuova costruzione eseguita senza permesso e deve essere considerato come un abuso edilizio.

Il responsabile dell'intervento ha obiettato che il manufatto è stato realizzato per stato di necessità familiare, dal momento che l'appartamento in cui vive misura 45 metri quadri, e che prima di iniziare i lavori ha acquisito l'autorizzazione dell'assemblea condominiale. A suo avviso, l'intervento è una manutenzione ordinaria di un bene di proprietà esclusiva.

Quando la nuova stanza su un terrazzo è un abuso edilizio

I giudici hanno spiegato, in primo luogo, che lo stato di necessità non giustifica l'abuso edilizio.

Secondo il Tar, il proprietario avrebbe dovuto cercare una soluzione per creare uno spazio abitativo aggiuntivo in conformità alle regole urbanistico edilizie.

In secondo luogo, il Tar ha osservato che il manufatto pertinenziale, costruito sul terrazzo, misura 17 metri quadri e l'appartamento 45 metri quadri. La pertinenza misura quasi il 40% dell'immobile principale.

Secondo il Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), invece, se la pertinenza comporta la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale, l'intervento si qualifica come nuova costruzione e richiede il permesso di costruire o la Scia alternativa al permesso di costruire.

I giudici hanno affermato, infine, che la nuova stanza realizzata sul terrazzo comporta un'alterazione dei prospetti e della sagoma dell'edificio condominiale, ma anche il mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

Sulla base di questi motivi, il Tar ha concluso che l'intervento è un abuso edilizio e ha confermato l'ordine di demolizione emesso dal Comune.

Articolo tratto da *Edilportale*