

Per innalzare il solaio del bagno serve il permesso di costruire

di [Giuseppe Donato Nuzzo](#)

Non si può eludere il regime dei titoli abilitativi edilizi suddividendo l'attività edificatoria nelle singole opere che concorrono a realizzarla

Giovedì 7 Settembre 2023

Per la realizzazione all'esterno dell'appartamento di una **nuova parete doccia**, e rialzare il solaio di un piccolo bagno, sempre esterno, serve il permesso di costruire.

La ricostruzione del solaio con innalzamento dello stesso ed **aumento di volumetria** rientra nella nozione di nuova costruzione soggetta a permesso a costruire, anche se realizzata contestualmente alla realizzazione ex novo del muro con inserimento di doccia, che rientra invece nella "manutenzione leggera", assoggettata a semplice CILA.

Per individuare il titolo edilizio applicabile, infatti, l'intervento edilizio deve essere considerato unitariamente, e deve riguardare il risultato dell'attività edificatoria nel suo complesso; non è consentito considerare separatamente i singoli componenti.

Questo, in sintesi, quanto affermato la **Corte di Cassazione** con la **sentenza 21192 del 18 maggio 2023**.

Il fatto

Il proprietario di un immobile, senza richiedere i [necessari titoli edilizi](#), realizzava nella propria abitazione una nuova parete con l'inserimento di doccia nella parte originariamente destinata ad area scoperta, così modificando dell'originaria tipologia del luogo. Contestualmente, realizzava anche un solaio di copertura del vano bagno più alto rispetto alle esistenti, con aumento di volumetria.

Tali interventi, pur non determinando nuove superfici o nuovi volumi, rientra nella nozione di nuova costruzione di cui all'articolo 10 del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001), in quanto incidente sul tessuto urbanistico, per la quale occorre il permesso costruire, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/2001.

Per tali motivi, il proprietario veniva condannato per il reato di cui all'art. 44 lettera c) del [DPR 380/2001](#) e di cui all'art. 181, comma 1, D.lgs. 42/2004.

Solaio e permesso di costruire

L'imputato ha impugnato la sentenza sostenendo, tra l'altro, che i giudici avrebbero sbagliato nel valutare complessivamente gli interventi edilizi, perché sottoposti a titoli abilitativi edilizi diversi. Secondo la difesa dell'imputato, le opere in questione, considerate singolarmente, non sarebbero degli abusi. Al limite, possono configurare forme di abuso più lievi, che non giustificano la sentenza di condanna impugnata.

La Corte di Cassazione, con la sentenza in commento, ha però confermato la condanna.

La suprema Corte ricorda anzitutto che – contrariamente a quanto sostenuto dal proprietario – l'intervento edilizio deve essere considerato unitariamente nel suo complesso, *“senza possibilità di scindere e considerare separatamente le sue componenti”*. In particolare, *“la valutazione dell'opera, ai fini della individuazione del titolo edilizio applicabile, deve riguardare il risultato dell'attività edificatoria nella sua unitarietà, senza che sia consentito considerare separatamente i singoli componenti”* (Cass. pen. 08/04/2015, n. 16622).

Se così non fosse, del resto, sarebbe relativamente facile eludere il regime dei titoli abilitativi edilizi attraverso la suddivisione dell'attività edificatoria finale nelle singole opere che concorrono a realizzarla.

Il “principio di unitaria valutazione” – sottolinea la Corte – vale anche in tutti i casi, anche per quelle opere – come quelle del caso in esame – *“in grado di non assumere rilevanza penale se esaminate autonomamente, eppure suscettibili di integrare, proprio in ragione della necessaria valutazione*

complessiva, interventi richiedenti titoli abilitativi corrispondenti al permesso di costruire o ad atti ad esso equivalenti” (Cass. pen. 19/04/2017, n. 30147).

La decisione

Ciò premesso, la vicenda in esame riguarda, come detto, la **realizzazione di una parte ex novo con inserimento di doccia nella parte destinata ad area scoperta** che, pur non determinando nuove superfici e volumi, modificava l’originaria tipologia del luogo, e la realizzazione di un **nuovo solaio di copertura del vano bagno, che rispetto all’originaria altezza di m. 2,30 era, all’esito del sopralluogo di m. 2,75, con realizzazione di nuovi volumi.**

La ricostruzione del solaio con innalzamento dello stesso e, inevitabile, aumento di volumetria, rientra – si legge nella sentenza – rientra nella nozione di nuova costruzione soggetta a permesso a costruire ai sensi del DPR n. 380/2001, art. 3 lett. e), sicché *“non era sufficiente la SCIA che consentiva la sola demolizione e ricostruzione del solaio come in origine”.*

La valutazione unitaria delle opere – secondo quanto sopra richiamato – non consente di scindere tale l’intervento di **costruzione ex novo del muro con inserimento di doccia**, e di ritenerlo quale “manutenzione leggera” (che include ai sensi ai sensi dell’articolo 3 lettera b) cit. *“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”*, assoggettata a semplice CILA (articoli 6, 6 bis e 22 DPR 380/2001).

Ad aggravare la situazione, nel caso di specie, vi è poi la violazione della norme paesaggistiche, in quanto le opere sono state realizzate su un immobile sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico senza la richiesta delle relative autorizzazioni. Si configura dunque anche il reato ambientale di cui al D.lgs. n. 42/2004.

Articolo tratto da *Teknoring*