



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Abbaino, ci vuole il permesso di costruire?

Autore: Redazione | 20/02/2017



L'abbaino è una nuova costruzione e necessita dell'autorizzazione del Comune.

Per realizzare un abbaino sul tetto ci vuole il permesso di costruire: l'autorizzazione del Comune, infatti, è necessaria per tutte le opere edilizie che costituiscono

«nuova costruzione» e, senza alcun dubbio, l'abbaino rientra in tale definizione. Lo ha chiarito la Cassazione con una recente sentenza **[1]**.

La realizzazione di un abbaino può rientrare nella ristrutturazione?

Chi realizza un'apertura nel tetto, ricavandone maggiore spazio e volumetria, sta realizzando una nuova costruzione ed è obbligato a chiedere il permesso all'amministrazione comunale. Si parla, infatti, di **nuova costruzione** quando il manufatto comporta una variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio e, in particolare, comporti un **aumento della volumetria**. Dunque, poiché l'**abbaino** ha proprio tale finalità, se realizzato senza il permesso di costruire si deve considerare un abuso edilizio e va abbattuto.

Peraltro l'abbaino deve anche rispettare le distanze dal confine della proprietà del vicino: non meno di tre metri, dice il codice civile, salvo che i regolamenti comunali dispongano distanze superiori.

Attenzione all'aumento di volumetria

La distinzione tra ristrutturazione e nuova costruzione si gioca, soprattutto, sull'**aumento di volumetria** che consegue all'esito del manufatto. «La semplice **ristrutturazione** - dice la Corte - si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano e rimangano inalterate le composizioni essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura». Al contrario «si verte in ipotesi di **nuova costruzione** quando la fabbrica comporti una variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio e, in particolare, comporti un aumento della volumetria».

L'**abbaino comporta un aumento della volumetria** e, pertanto, non può essere considerato un'opera di ristrutturazione ma una nuova costruzione. Pertanto è

necessaria l'autorizzazione del Comune.

Note

[1] Cass. sent. n. 4255/17 del 17.02.2017. *Autore immagine 123rf com*

Sentenza

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 12 gennaio - 17 febbraio 2017, n. 4255 *Presidente Bianchini - Relatore Lombardo*

Ritenuto in fatto

1. - In accoglimento delle domande proposte da F.I. nei confronti di S.W. , S.L. e F.B. , il Tribunale di Bolzano condannò i convenuti all'arretramento - fino alla distanza legale - di due abbaini edificati dai medesimi nel loro immobile e di un'antenna televisiva ivi installata, nonché al risarcimento del danno; accertò inoltre il confine tra i fondi delle parti. 2. - La Corte di Appello di Trento (Sezione distaccata di Bolzano) confermò la pronuncia di primo grado. 3. - Per la cassazione della sentenza di appello ricorrono S.W. e S.L. sulla base di tre motivi. Resiste con controricorso F.I. . F.B. , ritualmente intimata, non ha svolto attività difensiva. Sia i ricorrenti che la resistente hanno depositato memoria ex art. 378 cod. proc. civ..

Considerato in diritto

1. - Col primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e la falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ., per avere i giudici di merito condannato i convenuti ad arretrare gli abbaini in mancanza di apposita domanda da parte dell'attrice, la quale - a dire dei ricorrenti - non avrebbe formulato alcuna doglianza relativa alla violazione delle distanze delle costruzioni (art. 873 cod. civ.). Il motivo è infondato. La censura sottopone un problema di interpretazione della domanda, che è stato risolto dalla Corte di Appello, la quale ha spiegato (p. 21 s. della sentenza impugnata) come la domanda di arretramento degli abbaini ai sensi dell'art. 873 cod. civ. sia stata proposta dall'attrice. Non sussiste, pertanto, la dedotta violazione dell'art. 112 cod. proc. civ.. 2. - Col secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto, nonché il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte territoriale qualificato gli abbaini come "nuove costruzioni" in contrasto con la previsione dell'art. 52 del regolamento di esecuzione alla legge urbanistica provinciale di Bolzano e per avere erroneamente ritenuto che gli abbaini determinavano un aumento di volumetria del piano sottostante al sottotetto. Le doglianze non possono trovare accoglimento. Il primo profilo, relativo al regolamento provinciale risulta nuovo e, perciò, inammissibile, non avendo peraltro parte ricorrente dedotto - come era suo

onere - di aver posto la questione a fondamento di apposito motivo di appello. Il secondo profilo è infondato. Invero, la Corte territoriale ha fatto corretta applicazione del principio di diritto secondo cui, nell'ambito delle opere edilizie, la semplice "ristrutturazione" si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano e rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, mentre si verte in ipotesi di "nuova costruzione", come tale sottoposta alla disciplina in tema di distanze vigente al momento della medesima, quando la fabbrica comporti una variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio e, in particolare, comporti aumento della volumetria (Cass., Sez. Un., n. 21578 del 2011). Nella specie, la Corte di Appello ha constatato che gli abbaini hanno determinato un aumento di volumetria del fabbricato di parte convenuta (p.19 sentenza impugnata) e, conseguentemente, ha esattamente concluso che essi costituiscono nuova costruzione. La motivazione del giudizio di fatto circa la sussistenza di aumento di volumetria è esente da vizi logici e giuridici e rimane, pertanto, non sindacabile in sede di legittimità. 3. - Col terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto, nonché il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte di Appello ritenuto la sussistenza della violazione della distanza legale dal confine nonostante che l'edificio di parte convenuta sia edificato in aderenza all'edificio attoreo e non esista distacco tra l'edificio dei convenuti e il confine. La censura non è fondata. Va osservato che, nel caso di specie, gli abbaini non sono stati edificati sopra la verticale del muro dell'edificio di parte convenuta costruito in aderenza col fabbricato attoreo; non è pertanto applicabile il principio di diritto di cui a Cass., Sez. 2, n. 7183 del 2012, che consente la costruzione sul confine. Non rileva che le costruzioni delle parti siano aderenti. Non essendo stati gli abbaini costruiti in aderenza alla costruzione attorea, essi avrebbero dovuto essere edificati con l'osservanza della distanza minima prescritta dall'art. 873 cod. civ., cui rinvia la legge urbanistica della provincia di Bolzano. 4. - Il ricorso deve pertanto essere rigettato, con conseguente condanna della parte ricorrente, risultata soccombente, al pagamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese processuali, che liquida in Euro 2.700,00 (duemilasettecento), di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese forfettarie ed accessori di legge.