

Verande - Consiglio di Stato: una veranda costruita senza il permesso comunale va demolita

07 Maggio 2018

Davide Neri Africano, ELSA

Il Consiglio di Stato ha stabilito che le verande, di qualsiasi dimensione, possono essere costruite solamente con il permesso comunale. Il proprietario dell'immobile dovrà provvedere a procurarselo o, in caso contrario, a demolire la pertinenza.

Il fatto

Nel 1988, a Roma, i ricorrenti hanno acquistato un immobile composto anche da una terrazza in cui i precedenti proprietari avevano costruito due verande. Tali pertinenze erano state realizzate negli anni '70 senza alcun titolo idoneo per la loro installazione.

La dimensione delle strutture era davvero esigua. Infatti, come riporta la sentenza, esse occupavano rispettivamente superfici di 1,50x4,00 e 1,00x2,00 metri su una terrazza di 155 metri quadrati.

Nel 2011, il Comune di Roma ne ha imposto la demolizione, in quanto realizzate senza il permesso comunale. Gli inquilini, però, si sono opposti a tale decisione, sostenendo di dover solamente pagare una sanzione pecuniaria, lasciando le verande intatte. A tal fine, gli attuali proprietari hanno deciso di ricorrere per vie giudiziarie.

Illegittimità indiscutibile

I ricorrenti sostengono che l'illecito non sia ad essi imputabile. Da una parte, infatti, non erano stati loro a costruire le pertinenze in questione e quindi sarebbe stato più opportuno agire nei confronti dei precedenti proprietari, i quali le avevano realizzate. D'altra parte, il fatto che il Comune non si fosse mai preoccupato di dover procedere alla demolizione delle strutture appariva loro un valido motivo per credere che esse fossero a norma di legge. La inerzia dell'amministrazione poteva perciò legittimare quello che altrimenti configurava un vero e proprio abuso edilizio.

La risposta del Consiglio di Stato, tuttavia, segue un ben diverso ragionamento. In primo luogo, tali pertinenze costituiscono a tutti gli effetti un abuso edilizio. Per questo motivo è fondamentale demolirle al fine di proteggere l'interesse pubblico. Un illecito è pur sempre un illecito, anche se posto in essere precedentemente alla contestazione del fatto. Il Consiglio di Stato, infatti, aggiunge che *“il decorso del tempo rafforza piuttosto il carattere abusivo dell'intervento”*.

In secondo luogo, è necessario procedere alla demolizione delle verande anche nel caso l'attuale

proprietario non sia colui che di fatto le ha costruite. La mancanza del permesso comunale integra comunque una forma di abusivismo edilizio. Le sanzioni vanno applicate anche nel caso l'attuale proprietario non ne sia responsabile: *“infatti il carattere reale dell'abuso e la stretta doverosità delle sue conseguenze non consentono di valorizzare ai fini motivazionali la alterità soggettiva”*.

Il Testo Unico sull'edilizia (TUE)

Nella sentenza sono presenti più riferimenti tecnici al Testo Unico sull'edilizia. Anzitutto viene richiamato l'articolo 10 del predetto testo, il quale stabilisce che: *“le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire”* quando comportino una variazione planimetrica o architettonica. Nel caso di specie, le strutture fisse sono senza dubbio idonee ad integrare una modifica del volume, dei prospetti o della destinazione d'uso e, quindi, necessitano di tale concessione.

Inoltre, alla luce del disposto dell'articolo 37 comma 4 del Testo Unico sull'edilizia, non è possibile che la sanzione consista unicamente nel pagamento della somma. Infatti, *“la veranda integra un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio”* e non ricade nel caso di mera pertinenza in senso urbanistico. Grazie ad essa, il volume e la superficie dell'appartamento risultano modificate. È quindi impossibile conservare tali strutture in mancanza del permesso comunale.

(Consiglio di Stato - Sezione Sesta, Sentenza 26 marzo 2016, n. 1893)

TAG: *abuso edilizio, abusivismo, ristrutturazione edilizia, veranda, Diritto dell'edilizia e dell'urbanistica, diritto immobiliare, del condominio, dei diritti reali, diritto regionale e degli enti locali*

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.