

Sottotetto in legno sul lastrico e Testo Unico Edilizia: non è ristrutturazione ma nuova costruzione

La creazione di un sottotetto sul lastrico solare dell'edificio costituisce esattamente una trasformazione edilizia che necessita del permesso di costruire per essere assentita

di [Matteo Peppucci](#) – 05.12.2023

Una struttura portante in legno con analoga copertura a falde inclinate con sovrapposte tegole e gronde, tompagnata, intonacata e pitturata esternamente (**sottotetto in legno**) configura una **nuova costruzione**, non una ristrutturazione edilizia, e va realizzata previa richiesta e ottenimento del permesso di costruire.

L'ha chiarito il Consiglio di Stato con la sentenza 10495/2023 del 4 dicembre, che parte inquadrando a livello edilizio l'opera edilizia e spiegando che in questo caso non è possibile sostituire l'ingiunzione di demolizione impartita dal comune con la sanzione pecuniaria alternativa.

Sottotetto sul lastrico: inquadramento edilizio

La sentenza del TAR competente - osserva Palazzo Spada - ha dato una corretta interpretazione dell'intervento edilizio sanzionato dal Comune qualificandolo come **nuova costruzione** e non come ristrutturazione; **la realizzazione di un sottotetto sul lastrico operando una copertura su una superficie di mq 150 ha creato un nuovo volume**, elemento questo che **non rientra tra gli interventi che si possono realizzare con una ristrutturazione**, per non parlare della **modifica della sagoma** del fabbricato preesistente.

La creazione di un sottotetto sul lastrico solare dell'edificio costituisce esattamente una trasformazione edilizia che lo stesso ricorrente afferma necessitare del permesso di costruire.

Niente SCIA e nessuna possibilità di sanzione pecuniaria

Il Consiglio di Stato osserva, peraltro, che la necessità di procedere all'intervento realizzato con permesso di costruire esclude l'autorizzabilità dello stesso con semplice DIA (oggi SCIA) cosicché **la sanzione non può essere meramente pecuniaria** ai sensi dell'[art. 37 del dpr 380/2001 - Testo Unico Edilizia](#).

Infatti, trattandosi di intervento edilizio che necessita del previo rilascio del permesso di costruire la disciplina sanzionatoria di riferimento è quella contenuta nell'[art. 31 del dpr 380/2001](#).

No alla sostituzione della sanzione demolitoria con quella pecuniaria

Infine, il Consiglio di Stato respinge anche l'ultimo motivo di ricorso sottolineando che deve porsi in luce come nella fattispecie [l'art. 34 dpr 380/2001](#) non trova applicazione, **trattandosi di previsione che riguarda le opere realizzate in difformità dal permesso di costruire**. Qui il permesso di costruire non è proprio stato chiesto...

In ogni caso, la possibilità prevista dall'[art. 34 dpr 380/2001](#) di sostituire la sanzione ripristinatoria di cui all'[art. 31 dpr 380/2001](#) con una pecuniaria può essere apprezzata laddove il privato **ponga in esecuzione l'ordinanza demolitoria e rappresenti al Comune con una perizia privata l'impossibilità di eseguire in tutto o in parte l'intervento senza pregiudicare l'assetto della parte di immobile conforme sul piano edilizio**.

Leggi anche

[Ampliamento del piano cantinato con balcone sporgente, gazebo e tettoia: è nuova costruzione](#)

[Ricostruzione di solaio e nuova parete con inserimento di doccia: senza permesso di costruire è abuso edilizio](#)

[Sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione dell'abuso edilizio: qual'è il prezzo giusto?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*