

Abbassamento del pavimento con gradini discendenti: serve il permesso di costruire

L'aumento volumetrico dell'unità immobiliare mediante abbassamento della quota di calpestio, dettato da una variazione dell'altezza della pavimentazione, rappresenta un intervento di ristrutturazione edilizia per il quale è necessario il permesso di costruire.

di [Matteo Peppucci](#) – 16.07.2024

I lavori edilizi che **abbassano il pavimento (piano della pavimentazione)** creando **nuova volumetria** configurano una [ristrutturazione edilizia](#) per la quale è necessario il permesso di costruire.

L'ha chiarito il Consiglio di Stato nella sentenza 4038/2024 del 3 maggio scorso, confermando quanto disposto dal comune e confermato dal TAR competente, cioè il ripristino dello stato originale di alcuni interventi edilizi effettuati senza permesso di costruire.

Tra le modifiche contestate vi erano lavori di pavimentazione che avevano comportato un aumento volumetrico dell'immobile.

I lavori sulla pavimentazione

Nello specifico:

- **gradini discendenti all'ingresso:** sono stati realizzati dei gradini per un dislivello di circa 33 cm;
- **altezza variabile dell'area living:** durante il sopralluogo, è stato rilevato che l'altezza nell'area living variava da un massimo di 3,95 m a un minimo di 3,52 m. Questo suggerisce un **abbassamento del pavimento, che ha contribuito all'aumento volumetrico dell'immobile;**
- **incremento volumetrico:** il Comune ha calcolato che **l'immobile aveva subito un aumento volumetrico di 5,78 mc, determinato da una variazione dell'altezza della pavimentazione.** L'altezza preesistente era di 3,30 metri, mentre quella attuale era di 3,63 metri.

Le motivazioni dei ricorrenti

La ricorrente ha sostenuto che **l'incremento volumetrico era minimo e dovuto all'abbassamento della quota del pavimento**, ma il Comune ha rilevato che tale abbassamento era dimostrato anche dalla presenza di gradini discendenti non riportati negli elaborati catastali dell'epoca.

La difesa ha inoltre indicato che un decremento di 50 cm della quota di pavimento avrebbe reso impossibile il mantenimento della quota del bagno i cui scarichi si collegano alla condotta fognaria pubblica.

Abbassamento del pavimento: serve il permesso di costruire

Secondo Palazzo Spada, il TAR ha correttamente rilevato come l'appellante non sia riuscita a confutare fondatamente l'addebito di incremento volumetrico (pari a mc 5,78) dell'unità immobiliare in sua proprietà mediante **abbassamento della quota di calpestio**, essendosi limitata a formulare obiezioni meramente congetturali – non adeguatamente corroborate dalla documentazione fotografica esibita in giudizio – quale, segnatamente, quella incentrata sul presunto innalzamento del pianerottolo antistante l'ingresso dell'edificio.

In ogni caso, l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio abilitante pregiudica inesorabilmente le ragioni dell'appellante.

In materia edilizia - infatti - sono da considerarsi interventi di **manutenzione straordinaria**, così come disciplinati dalla normativa di cui all'art. 3 del dpr 380/2001 (citato dall'appellante), 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**, sempre che **non alterino la volumetria complessiva degli edifici** e non comportino modifiche delle destinazioni di uso (Cons. Stato, sez. II, 18/02/2021, n. 1474).

Nel caso di specie **c'è stato aumento di volumetria, per cui l'art. 3 del dpr 380/2001 non trova applicazione.**

Viceversa, a norma dell'art. 10, comma 1, lettera c) del dpr 380/2001 sono soggetti alla disciplina del permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifiche alla volumetria complessiva degli edifici.

Leggi anche

[Sostituire un pavimento con un sistema radiante a basso spessore](#)

[Rinnovare o sostituire il pavimento esistente con il parquet](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*