

Mansarda sopraelevata: le differenze tra manutenzione, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione

La realizzazione di una mansarda a quota di piano primo di un fabbricato preesistente di 500 metri quadri non può qualificarsi come ristrutturazione edilizia perché comporta la creazione di nuovi volumi, bensì rientra tra le nuove costruzioni.

di [Matteo Peppucci](#) – 16.01.2024

Una 'mansarda' in **sopraelevazione** realizzata in legno, tegole di copertura, a falde inclinate, grondaia perimetrale, pali e travi in legno, parziale chiusura perimetrale con tavelle e guaina di calpestio, della dimensione di 500 metri, con altezza di colmo 3,50 mt. ed altezza laterale di circa 2,50 mt. non si può considerare nè una manutenzione nè una [ristrutturazione edilizia](#), ma per le regole del Testo Unico Edilizia **è una nuova costruzione**.

Lo ha chiarito il Consiglio di Stato nella sentenza 488/2024 del 15 gennaio, inerente il ricorso contro l'ordinanza di demolizione disposta da un comune - e confermata dal TAR - per l'opera edilizia sopracitata, realizzata senza [permesso di costruire](#).

La sopraelevazione non è una manutenzione del piano mansardato

Secondo il TAR competente, l'intervento di sopraelevazione, così come descritto nel verbale di sequestro, **non può essere considerato alla stregua di un intervento di manutenzione della copertura del preesistente piano primo mansardato**.

Per ciò non risulta provata la tesi sostenuta dai ricorrenti secondo cui gli interventi sanzionati dal provvedimento impugnato **sarebbero qualificabili come interventi di risanamento conservativo o, al più, di ristrutturazione di un preesistente fabbricato**, sanabili con SCIA postuma, e **non come interventi di nuova costruzione** realizzati in assenza di titolo edilizio, come invece risulta dal verbale di sequestro facente prova fino a querela di falso.

La sopraelevazione di grandi dimensioni è una nuova costruzione: ecco perché

Palazzo Spada, chiamato in causa, conferma quanto statuito dal TAR, evidenziando che la realizzazione di una sopraelevazione per una superficie e un'altezza pari a quelli accertate **non può essere considerata alla stregua di un intervento di ristrutturazione o di manutenzione della copertura del preesistente piano primo mansardato**.

Per giurisprudenza costante, la **ristrutturazione edilizia** infatti **sussiste solo quando viene modificato un immobile già esistente nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso**, mentre laddove esso sia stato **totalmente trasformato**, con conseguente creazione non solo di un **apprezzabile aumento volumetrico** (in rapporto al volume complessivo dell'intero fabbricato), ma anche di un **disegno sagomale con connotati diversi** da quelli della struttura originaria (allungamento delle falde del tetto, perdita degli originari abbaini, sopraelevazione della cassa scale, etc.), l'intervento rientra nella nozione di **nuova costruzione** (Cons. Stato Sez. VI, 13 gennaio 2021, n. 423), che **richiede il permesso di costruire** per essere assentita.

Mansarda al terzo piano con struttura in ferro: è nuova costruzione, non ristrutturazione. Fiscalizzazione dell'abuso impossibile

La realizzazione di una mansarda, a quota piano terzo di fabbricato pre-esistente, con struttura portante in ferro e sovrastanti lamiera coibentate a falda inclinata, di circa mq. 160, nonché di una tettoia di circa mq. 35 prospiciente la cucina, non può qualificarsi come ristrutturazione edilizia perché comporta la realizzazione di nuovi volumi (per lo più in zona vincolata).

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Mansarda a quota di primo piano: se crea nuovi volumi è una nuova costruzione

Ne discende che la realizzazione di una **mansarda a quota di piano primo di un fabbricato preesistente di 500 mq.** non può qualificarsi come ristrutturazione edilizia perché **comporta la creazione di nuovi volumi.**

Leggi anche

[Scala a chiocciola nel sottotetto fino alla mansarda: è abusiva se non prevista nella relazione asseverata](#)

[Sopraelevazione con demolizione di piano e modifica del tetto: le caratteristiche della ristrutturazione edilizia](#)

[Mansarda al terzo piano con struttura in ferro: è nuova costruzione, non ristrutturazione. Fiscalizzazione dell'abuso impossibile](#)

[Abusi edilizi e consistenza dell'immobile: l'appartamento realizzato in sopraelevazione senza permesso ad hoc si demolisce](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*