

Trasformazione di porticato e tettoia in plexiglass: SCIA o permesso di costruire?

Se gli interventi edilizi comportano un aumento di volumetria non trascurabile, come ad esempio avviene con la trasformazione di un porticato in ambiente abitabile, tramite la chiusura di infissi, si configurano come nuova costruzione e non basta la SCIA ma serve il permesso di costruire per realizzarli.

di [Matteo Peppucci](#) – 25.09.2024

Ci sono **interventi edilizi che rientrano in pieno nella nozione di nuova costruzione** e non possono, pertanto, essere assentiti con [SCIA](#) (che si può utilizzare per le alcuni tipi di ristrutturazioni) ma necessitano del **permesso di costruire** in mancanza del quale scatta l'[abuso edilizio](#).

Un caso interessante è quello della sentenza 4663/2024 del 26 agosto del Tar Napoli, riferita al ricorso contro la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi per opere realizzate in assenza di idoneo [titolo autorizzativo](#).

Gli abusi edilizi del contendere

In particolare, l'Amministrazione ha contestato l'esecuzione, senza titolo abilitativo, delle seguenti opere:

1. **trasformazione del porticato in ambiente pertinenziale all'immobile** adibito a ingresso/soggiorno dello stesso a mezzo di apposizione di infissi sul muretto preesistente, per tale trasformazione edilizia non risultano titoli edili a supporto, pertanto l'intervento realizzato ha generato un aumento volumetrico e un aumento di superficie utile abitabile dell'immobile;
2. **realizzazione di una tettoia con copertura in plexiglass**, chiusa con veranda in alluminio ed adibita a cucina realizzata nella zona del piccolo cortile ed avente accesso dall'ambiente adibito a cucina, per tale manufatto non risultano titoli edilizi a supporto e la stessa ha generato un aumento volumetrico e un aumento di superficie utile abitabile dell'immobile;
3. **realizzazione di una scala in ferro di piccole dimensioni**, nel piccolo cortiletto accessibile dalla tettoia precedentemente citata, per l'accesso al lastrico di copertura praticabile, sovrastante una porzione della zona adibita a cucina, per tale scala e per la praticabilità del lastrico di copertura non risultano titoli edilizi a supporto;
4. realizzazione di **diversa distribuzione degli spazi interni** rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia precedente.

Secondo il ricorrente, tutte le opere contestate sono state realizzate sulla scorta di legittimi titoli abilitativi, ed a tutto concedere **rientrerebbero o nell'attività edilizia libera ovvero sarebbero assentibili con mera segnalazione certificata di inizio di attività**.

In ogni caso, tutte le opere contestate al più potrebbero qualificarsi come **realizzate in mera difformità rispetto ai titoli rilasciati**, e mai essere considerate prive di titolo.

Il ricorrente parte quindi dal presupposto che l'immobile su cui sono state realizzate le opere senza titolo è un immobile realizzato in virtù di titolo legittimante e, pertanto, **gli abusi non potrebbero giammai determinare l'adozione di un ordine di ripristino perché dovrebbero qualificarsi in termini di ristrutturazione edilizia** ed essere sottoposti al più mite regime dell'art. 33 del dpr 380/2001.

Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione: le differenze

La ristrutturazione edilizia consiste nella **modifica di un immobile preesistente**, mantenendo le sue caratteristiche fondamentali.

Tuttavia, quando le modifiche comportano un **aumento significativo di volume o una trasformazione radicale** del fabbricato, la giurisprudenza tende a qualificarle come **nuova costruzione**.

Secondo il Consiglio di Stato, la ristrutturazione può anche includere un ampliamento volumetrico limitato, ma solo se **rispettoso della struttura preesistente**.

L'intervento di **nuova costruzione** si configura invece quando l'intervento edilizio comporta un **aumento di volumetria rilevante** o una **trasformazione sostanziale della sagoma** dell'edificio. Questo tipo di intervento richiede un titolo abilitativo più complesso, come un **permesso di costruire**.

In questo caso, il TAR qualifica le opere realizzate come "nuova costruzione", poiché gli interventi (tra i quali la trasformazione del porticato e la costruzione della tettoia) hanno comportato un **aumento di volumetria** non trascurabile.

Chiusura di porticato e pergolato: serve il permesso di costruire

Gli interventi edilizi consistenti nell'ampliamento del porticato e del pergolato di rilevante estensione non possono rientrare nelle varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, ma sono opere che aumentano la volumetria e la superficie dell'edificio e che richiedono il permesso di costruire.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Titolo abilitativo per porticati e tettoie

Nel caso in esame, il ricorrente ha trasformato un **porticato** in un ambiente abitabile (ingresso/soggiorno) tramite la chiusura con infissi, senza ottenere il titolo edilizio necessario.

Questo tipo di intervento, che comporta **aumento di volumetria e modifica della destinazione d'uso**, richiede un **permesso di costruire**.

La **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) o la **CILA** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) non sono sufficienti per tale intervento.

In merito alla **tettoia**, chiusa con veranda e utilizzata come cucina, è stata anch'essa realizzata senza titolo. L'intervento ha generato un aumento di superficie utile e volumetrico, qualificandosi come **nuova costruzione**. Anche in questo caso, la **SCIA** o la **CILA** non sono sufficienti ed è necessario il **permesso di costruire**.

Leggi anche

[Ripostiglio per gli attrezzi e tettoia: SCIA o permesso di costruire? Le discriminanti](#)

[Chiusura di porticato e pergolato: serve il permesso di costruire](#)

[Tettoia aperta senza infissi: se crea nuovo volume serve il permesso di costruire](#)

[Tettoia aperta su tutti i lati: basta la SCIA, demolizione illegittima](#)

[Chiusura del porticato e tettoia stabile: quando serve il permesso di costruire](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*