

Ampliamento di sottotetto e piano seminterrato: serve il permesso di costruire

L'aumento di volumetria del piano terra, del seminterrato e del sottotetto alterano il compendio immobiliare al quale accedono e si configurano con interventi di nuova costruzione, per i quali è necessario un apposito permesso di costruire in mancanza del quale scatta l'abuso edilizio e la conseguente demolizione.

di [Matteo Peppucci](#) – 09.04.2025

Quale titolo abilitativo serve per realizzare un **ampliamento di piano terra, seminterrato e sottotetto, con sensibile aumento volumetrico**? Si tratta di **ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione**?

La risposta sembra scontata ma a giudicare dalla mole di sentenze sul tema, evidentemente non lo è: di questo si occupa, ad esempio, il Tar Lazio nella sentenza 3331/2025 del 14 febbraio.

Gli abusi edilizi e l'ordine di demolizione

La proprietaria di un immobile ricorre al TAR contro l'ordinanza di demolizione ingiunta dal comune per alcune opere edilizie abusivamente realizzate senza permesso di costruire. Nello specifico, si tratta di:

1. **Incremento volumetrico al piano terra del fabbricato pari a mc.40,00.** *Nei grafici progettuali allegati al Titolo edilizio in sanatoria, infatti, viene riportato che l'altezza interna del piano terra è pari a mt.2,70 circa, mentre invece è stato accertato dagli operatori intervenuti che l'altezza interna di detto piano è pari a mt.3,00;*
2. **Incremento volumetrico al piano seminterrato del medesimo fabbricato pari a mc.110,00;**
3. **Incremento volumetrico al piano primo/sottotetto del medesimo fabbricato pari a mc.33,00.** *Nei grafici progettuali allegati al titolo, infatti, viene rappresentata la presenza di un solaio interno posto ad un'altezza di mt. 2,00 che copre l'intero ambiente denominato "camera di mq.66,65", mentre invece è stato accertato che tale solaio non è presente e, di conseguenza, la "camera di mq.66,65" presenta un'altezza minima ai lati di mt.2,00 e un'altezza massima al colmo pari a mt. 3,15 circa".*

Il ricorso e il titolo edilizio in sanatoria

La ricorrente chiede l'annullamento dell'ordinanza di demolizione in base al presupposto che sia in corso, sul permesso in sanatoria, un accertamento di legittimità da parte dell'Autorità giudiziaria. In pratica, si sostiene che il Comune *"pur non avendo annullato formalmente la concessione in sanatoria n., ha considerato però abusive le opere edilizie realizzate in conformità a quella concessione"*.

Opere di nuova costruzione: serve il permesso di costruire

Il TAR respinge il ricorso e inizia la sua disamina sottolineando che le opere contestate hanno caratteristiche e dimensioni tali da arrecare una visibile alterazione del compendio immobiliare al quale accedono e sia, quindi, configurabile come vero e proprio **intervento di nuova costruzione**, di cui all'art. 3, comma 1, lettera e), del dpr 380/2001, con conseguente loro subordinazione, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a), dello stesso Testo Unico Edilizia, al regime del **permesso di costruire**, comportando esse un **sensibile aumento della volumetria dell'edificio interessato**.

La ricorrente, infatti, ha realizzato abusivamente degli interventi in grado di apportare al preesistente immobile - già reso oggetto di relativa sanatoria - delle **variazioni essenziali tali da integrare un abuso che, unitariamente considerato, rappresenta un diverso manufatto, con una ben più ampia volumetria**, dovendo a tal fine computarsi **sia i vani interrati e semiinterrati così come il sottotetto**, in quanto suscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico.

Demolizione legittima per interventi in difformità dal permesso in sanatoria

Da evidenziare anche la parte nella quale si precisa che, contrariamente a quanto sostenuto da parte ricorrente, l'amministrazione, ben lungi dall'esercitare alcun potere in autotutela, abbia **ordinato la**

demolizione proprio in relazione ad una serie di difformità del manufatto rispetto al titolo in sanatoria in precedenza rilasciato, non intendendo in alcun modo annullarlo o altrimenti ritirarlo d'ufficio, bensì **contestando l'abusività proprio di quelle opere** - ulteriori e diverse rispetto a quelle già assentite - **realizzate in difformità rispetto a tale titolo abilitativo**, con conseguente **obbligo di il ripristino dello stato dei luoghi** come risultante da quanto ivi autorizzato.

Il Salva Casa potrebbe cambiare le cose?

Segnaliamo, infine, che in questo caso non potrebbe neppure - ipotizzando che si rientri nel periodo di vigenza della norma - invocarsi la [sanatoria semplificata del DL 69/2024 \(Salva Casa\)](#), in quanto l'accertamento di conformità 'light', cioè con conformità dell'opera edilizia alle regole edilizie al momento della realizzazione e a quelle urbanistiche al momento della richiesta di regolarizzazione, è previsto per abusi edilizi 'minori, cioè in parziale difformità dal permesso di costruire/SCIA, in assenza di SCIA o per variazioni essenziali, in quanto siamo in presenza di una totale difformità dal permesso di costruire in sanatoria.

Leggi anche

[Recupero sottotetto: il titolo abilitativo e la conformità al progetto autorizzato](#)

[Recupero del sottotetto in area vincolata: quando la sanatoria è impossibile](#)

[Trasformazione del sottotetto in superficie abitabile: niente SCIA, serve il permesso](#)

[Condominio edilizio del seminterrato: per la sanatoria conta il volume lordo](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*