

Ristrutturazione edilizia leggera con SCIA o pesante con permesso? Le discriminanti

In materia edilizia, sono assoggettati al previo ottenimento del permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici

di [Matteo Peppucci](#) – 29.01.2025

Tra ristrutturazione edilizia leggera e pesante c'è molta differenza, non solo a livello edilizio, ma anche di conseguenze in caso di errata scelta del titolo abilitativo da utilizzare: spesso si crede che basti una [SCIA](#) e invece è necessario il [permesso di costruire](#), con conseguente abuso edilizio e ordinanza di demolizione annessa.

Lo spiega il Consiglio di Stato nella sentenza 292/2025 del 15 gennaio, inerente la contestazione da parte di un privato di alcuni lavori edilizi apportati da un vicino, che a suo dire non comportavano solamente l'esecuzione di opere interne, ma anche la **modifica della sagoma dell'immobile e un incremento volumetrico**.

Tali lavori, **implicando, ad avviso dell'esponente, un intervento di nuova costruzione, non sarebbero stati assentibili mediante la CILA** indicata dalla cartellonistica di cantiere, sicché, per tali ragioni, procedeva a diffidare il Comune ad esercitare i conferenti poteri di vigilanza sull'attività edilizia intrapresa dal vicino.

Gli abusi vanno considerati in maniera globale

Tralasciando la complessa vicenda dei ricorsi e contro-ricorsi presente nella sentenza, concentriamoci sugli assunti che vengono formulati in materia edilizia e di sicuro interesse per capire come vanno valutati gli abusi edilizi e quale sia la differenza tra ristrutturazione leggera e pesante.

In primis, si ricorda un orientamento già espresso da Palazzo Spada, e cioè che *"al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, va compiuto un apprezzamento globale, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo"*.

Di conseguenza, i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati in maniera "frazionata", ma unitaria.

Ristrutturazione edilizia leggera o pesante? Definizioni e regole

Secondo l'appellante, la sentenza del TAR impugnata è errata nella parte in cui ha ritenuto che l'intervento in esame integri un intervento di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" e quindi non assentibile mediante SCIA.

Infatti, **l'intervento sarebbe da qualificare come intervento di ristrutturazione edilizia c.d. "leggera"** e, conseguentemente, sarebbe assentibile mediante SCIA, nonostante l'incremento volumetrico.

In via generale, secondo una definizione largamente condivisa anche in dottrina - osserva Palazzo Spada - gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e **comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti**.

[L'art.3 comma 1 lettera d\) del dpr 380/2001](#), negli anni, è cambiato molte volte: il Decreto Semplificazioni (76/2020), per ultimo, ha disposto che *"nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì,*

nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana".

Quindi si arriva al punto dirimente: in virtù delle regole dell'art.10 del Testo Unico Edilizia, oggi **sono assoggettati al previo ottenimento del permesso di costruire** *"gli interventi di ristrutturazione edilizia che **portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici** ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che **comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela** ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, , e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria".*

Ristrutturazione edilizia pesante o leggera: tra permesso di costruire e SCIA

Le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire se consistenti in interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino, modifiche del volume o dei prospetti. La SCIA può quindi bastare, in via residuale, per i restanti interventi di ristrutturazione "leggera".

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Ristrutturazione pesante: niente SCIA, serve il permesso di costruire

In definitiva, è abbastanza logico capire che questo intervento andava assentito solamente con permesso di costruire e non con semplice SCIA, in quanto:

- l'immobile oggetto di intervento ricade in un'area interessata da vincoli paesistici e ambientali;
- l'intervento ha comportato un incremento volumetria;
- l'intervento ha comportato una modifica ai prospetti dell'immobile.

Leggi anche

[Ristrutturazione edilizia leggera e pesante: differenze e conseguenze a livello urbanistico](#)

[Ristrutturazione edilizia o pergotenda? Le differenze e i titoli abilitativi richiesti](#)

[Ristrutturazione edilizia pesante o leggera: tra permesso di costruire e SCIA](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*