

Ristrutturazioni e nuove costruzioni: come si configura la sopraelevazione con sottotetto abitabile?

Un intervento di sopraelevazione finalizzato alla realizzazione di un piano sottotetto abitabile destinato a due unità mansardate da adibire a case vacanze è una nuova costruzione e non può essere qualificabile come semplice 'livellamento' architettonico

di [Matteo Peppucci](#) – 14.04.2025

A livello urbanistico-edilizio, come si configura una **sopraelevazione con creazione di un sottotetto abitabile**? E' possibile **far rientrare nel novero della ristrutturazione edilizia** la realizzazione di un **ampliamento volumetrico in sopraelevazione pari a circa 291,60 mc**, con tanto di creazione di **due unità abitative mansardate**?

Si occupa di questo interessante caso il Tar Salerno nella sentenza 225/2025, perché relativa al diniego di permesso di costruire per un tipo di intervento - la sopraelevazione con creazione di sottotetto abitabile - che è molto comune in qualsiasi parte d'Italia.

L'intervento proposto: sopraelevazione per creare due unità abitative

La proprietaria dell'immobile aveva richiesto un permesso di costruire per un intervento di sopraelevazione finalizzato alla **realizzazione di un piano sottotetto abitabile** destinato a due unità da adibire a case vacanze.

Il nuovo volume avrebbe inciso per **291,60 mc**, con una superficie lorda di **105,50 mq**, in una zona soggetta a vincolo paesaggistico e ricadente in area "B2" del PRG comunale.

Il diniego del Comune

Il Comune ha **negato il rilascio del permesso**, sostenendo che:

- l'intervento **non è qualificabile come semplice "livellamento" architettonico** previsto dalle NTA del PRG, ma configura una vera e propria **nuova costruzione**;
- si realizza **un nuovo piano in sopraelevazione**, con incremento sia di superficie utile che di volume abitativo, **in assenza di volumetria disponibile**;
- il progetto **non si raccorda con gli edifici adiacenti**, come richiesto dalle norme urbanistiche per le zone "B2";
- non è stato attivato alcun procedimento per l'eventuale deroga agli indici urbanistici, né è stato dimostrato il rispetto degli standard urbanistici e paesaggistici.

Nuova costruzione, non ristrutturazione

Il TAR ha confermato che **l'intervento proposto non può essere qualificato come ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'[art. 3, comma 1, lett. d\) del d.P.R. 380/2001](#), ma rientra **nella definizione di nuova costruzione**, perché:

- determina una **modifica sostanziale dell'immobile**, sia dal punto di vista morfologico che funzionale;
- comporta **l'incremento della superficie utile e del volume**, alterando l'impianto originario dell'edificio;
- introduce **una nuova destinazione d'uso commerciale (ricettiva)** su un'area precedentemente destinata a lastrico solare.

Autorizzazione paesaggistica: non sufficiente

Sebbene fosse stato acquisito il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio e del Responsabile comunale, il TAR ha chiarito che:

- il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica **non implica l'automatica ammissibilità dell'intervento dal punto di vista edilizio**;

- la **Soprintendenza aveva comunque espresso una valutazione negativa** (sebbene tardiva) sull'intervento proposto, criticandone il mancato raccordo architettonico e l'aumento non giustificato delle volumetrie.

Sopraelevazione con sottotetto abitabile: niente da fare

Il ricorso, in definitiva, è stato rigettato perché:

- l'intervento **non rientra tra quelli autorizzabili come ristrutturazione edilizia**, ma configura **una nuova costruzione** priva di presupposti normativi, non conforme al PRG, e realizzata **senza rispetto degli indici urbanistici e senza titolo edilizio valido**.
- non sussistevano errori nella motivazione del diniego, che è stato considerato **correttamente motivato** e legittimo.

Leggi anche

[Sopraelevazione con aumento di volumi: bisogna rispettare le distanze tra costruzioni](#)

[Sopraelevazione e cambio d'uso del lastrico solare: occhio agli abusi edilizi](#)

[Lavori di sopraelevazione: quando scatta l'abuso edilizio](#)

[Lastrico solare in sopraelevazione: serve il permesso anche in preesistenza del solaio](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*