

Ristrutturazioni edilizie: l'apertura di finestre e la scala in cemento richiedono il permesso

La creazione di un'ulteriore finestra e di una nuova scala di collegamento al piano superiore, unite alla rimozione di una porzione del terrapieno attorno all'edificio, costituiscono nel loro insieme un intervento di ristrutturazione edilizia che modifica l'organismo costruttivo preesistente e richiedono quindi il rilascio del permesso di costruire.

di [Matteo Peppucci](#) – 23.09.2025

Ci sono interventi edilizi che sono al limite tra l'edilizia libera e la necessità di richiedere il [permesso di costruire](#) ed altri che non possono 'sfuggire' dalla licenza edilizia piena: e allora quale titolo abilitativo è richiesto per la **realizzazione di uno sbancamento del terrapieno adiacente all'ingresso del piano interrato**, su una superficie di circa 36 mq e una volumetria di circa 72 mc, la **demolizione di un muro di contenimento del terrapieno rimosso**, **l'apertura di una finestra** sulla parete ovest del villino, liberata dallo sbancamento, e la realizzazione di una scala in cemento armato per l'accesso al primo piano dello stabile?

Ristrutturazione edilizia: quando si configura?

E' evidente che siamo di fronte a una **moltitudine di interventi che danno luogo, assieme, a una ristrutturazione edilizia**: il caso della sentenza 6567/2025 del Consiglio di Stato è quindi interessante perché spiega bene cosa succede, appunto, nel caso della 'somma' di opere edilizie che vanno a formare [qualcosa di più 'sostanzioso'](#) e di non assentibile senza permesso di costruire.

Il ricorso: non c'è trasformazione urbanistica

L'appellante ripropone la tesi secondo cui le **opere di sbancamento richiederebbero il permesso di costruire solo quando inducano trasformazioni del territorio urbanisticamente rilevanti** e di dimensioni ragguardevoli, circostanze che non sussisterebbero nel caso di specie, ove la quantità di terreno rimosso è assai contenuta ed è stata determinata solo dalla necessità di isolare il fabbricato dall'umidità; inoltre si tratterebbe di opere compatibili con gli strumenti urbanistici.

Neppure si potrebbe condividere l'assunto del TAR secondo cui **l'apertura della nuova finestra e la realizzazione della nuova scala di accesso al primo piano** sarebbero soggette a permesso di costruire ai sensi dell'[art. 10, comma 1, lett. c\) del D.P.R. n. 380/2001](#): secondo l'appellante si tratterebbe, in ogni caso, di **opere che non avrebbero arrecato alcuna significativa trasformazione urbanistica**.

Edilizia libera: ci rientrano solo le opere indicate dall'art.6 del Testo Unico Edilizia

Palazzo Spada smonta la tesi del ricorrente, affermando che le **opere di edilizia libera sono unicamente quelle indicate all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001**, e nessuna di quelle oggetto dell'ordinanza impugnata può essere inclusa nell'elenco contenuto nella citata norma, nella versione vigente all'epoca di adozione dell'ordinanza impugnata, né, peraltro, nelle versioni successivamente entrate in vigore.

I movimenti di terra richiedono il permesso di costruire

In particolare, sin dalla versione entrata in vigore il 26 marzo 2010 l'art. 6, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 ha qualificato come opera di edilizia libera "*i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari*": si deduce da tale norma, alla quale può attribuirsi valore ricognitivo di un principio già immanente nel sistema, che i **movimenti di terra sono sempre urbanisticamente irrilevanti** e come tali **soggetti a un titolo edilizio**, e per tale ragione il legislatore ha inteso - a partire dal 26 marzo 2010 - agevolarne la realizzazione solo negli specifici casi indicati, che riguardano attività nelle quali le movimentazioni di terreno sono da considerarsi manifestazione ordinaria dell'attività.

Apertura finestra e realizzazione scala: perché si tratta di ristrutturazione?

Come giustamente rilevato dal TAR competente, **le opere in contestazione sono qualificabili, nel complesso, come intervento di ristrutturazione edilizia**, che ha indotto una **trasformazione dell'organismo edilizio esistente** - mediante l'inserimento di nuovi elementi e l'eliminazione di un elemento preesistente

(appunto una parte del terrapieno circostante l'edificio) -, la quale a sua volta ha comportato, quantomeno, la modifica dei prospetti dell'edificio.

Ne consegue che l'intervento risultava soggetto a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001.

L'assenza del preventivo titolo edilizio e la mancata, tempestiva, presentazione di una istanza di sanatoria di conformità, comportava poi l'obbligo del Comune di sanzionare le opere mediante demolizione, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001.

Leggi anche

[Apertura di prospetti in zona vincolata: senza permesso demolizione automatica](#)

[Apertura di porte e di finestre in zona vincolata: è ristrutturazione edilizia, serve il permesso di costruire](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*