

Opere di completamento e finitura vs ristrutturazione edilizia: SCIA o permesso?

Perché un fabbricato possa dirsi ultimato deve essere funzionalmente idoneo alla destinazione prevista: porte, finestre, impianti elettrici e idrici, collegamento fognario e, per gli immobili residenziali, anche intonaci e rifiniture assumono rilievo ai fini del completamento e richiedono il permesso di costruire.

di [Matteo Peppucci](#) – 22.09.2026

In una recente sentenza, il TAR Campania chiarisce che la qualificazione come "opere di completamento" o "di finitura" non consente, da sola, di utilizzare la SCIA. Occorre verificare lo stato legittimo dell'immobile, l'efficacia dei precedenti titoli e la consistenza complessiva dell'intervento. Se le opere rappresentano il completamento di una trasformazione edilizia mai ultimata e assentita con titoli ormai decaduti, oppure incidono in modo sostanziale sull'organismo edilizio, è necessario il titolo richiesto per l'intervento complessivo: nel caso esaminato, il permesso di costruire, oltre all'autorizzazione paesaggistica.

Il caso: fabbricato rimasto allo stato rustico

Le opere di finitura e di completamento sono sempre assentibili con SCIA o bisogna inquadrarle con uno sguardo più attento all'intero intervento edilizio? Ci fornisce una mappa di orientamento il TAR Campania, che nella sentenza 4864/2026 si occupa di due SCIA presentate per completare lavori avviati sulla base di un permesso di costruire del 2008 e di successive DIA.

Il fabbricato era però ancora completamente allo stato rustico, privo di finiture interne ed esterne, tramezzi, impianti, pavimenti, rivestimenti e infissi. Inoltre, i precedenti titoli edilizi erano decaduti da anni e le opere originariamente autorizzate non erano mai state ultimate.

Non basta chiamarle opere di finitura

Secondo il TAR, un immobile allo stato rustico non può essere considerato sostanzialmente completato solo perché sono state realizzate le strutture portanti. Perché un fabbricato possa dirsi ultimato deve essere **funzionalmente idoneo alla destinazione prevista**: porte, finestre, impianti elettrici e idrici, collegamento fognario e, per gli immobili residenziali, anche intonaci e rifiniture assumono rilievo ai fini del completamento.

Di conseguenza, **non è possibile qualificare come semplici finiture opere che, in realtà, servono a portare a compimento un intervento edilizio rimasto incompleto**.

Quando la SCIA può essere utilizzata

La SCIA può operare soltanto quando le opere, valutate **nel loro insieme**, appartengono effettivamente alle categorie per le quali la legge consente tale titolo e intervengono su una situazione edilizia legittima.

Nel caso esaminato, invece, le nuove segnalazioni riguardavano anche opere strutturali, consolidamenti, rifacimenti integrali, riassetto della copertura, sostituzione di elementi edilizi e realizzazione di impianti. Il TAR ha quindi ritenuto corretto **qualificare l'intervento complessivo come ristrutturazione edilizia** e non come mera manutenzione o semplice finitura.

Titoli decaduti: non si può "ripartire" con una SCIA

Elemento decisivo è la decadenza dei precedenti titoli. L'art. 15 del D.P.R. 380/2001 prevede che, decorso il termine per l'ultimazione dei lavori, il permesso decada per la parte non eseguita, salvo proroga richiesta prima della scadenza.

La decadenza opera automaticamente: non occorre un apposito provvedimento comunale. **Una volta decaduto il titolo, non è quindi possibile utilizzare una successiva SCIA per proseguire o completare** come se il precedente permesso fosse ancora efficace.

Quando occorre il permesso di costruire

Nel caso concreto le opere dovevano essere considerate unitariamente e richiedevano **un nuovo permesso di costruire**, oltre alla specifica autorizzazione paesaggistica. Il privato non può infatti frazionare nel tempo

un intervento unitario in più opere apparentemente autonome per ricondurlo a un regime abilitativo più semplice.

In definitiva, **la SCIA non può sostituire il permesso di costruire quando la reale consistenza dell'intervento richiede quest'ultimo**. In tal caso il decorso del termine per i controlli sulla SCIA non consolida alcun titolo: restano integri i poteri di vigilanza del comune e le opere eseguite senza il necessario permesso sono trattate come interventi privi del prescritto titolo edilizio.

FAQ TECNICHE: Opere di finitura e completamento con quale titolo abilitativo? | Ingenio

Quando le opere di finitura richiedono il permesso di costruire?

La qualificazione come “finiture” non basta a giustificare la SCIA. Se gli interventi servono a completare un fabbricato rimasto allo stato rustico e incidono sulla trasformazione edilizia complessiva, occorre il titolo richiesto per l'intervento, nel caso esaminato il permesso di costruire.

Quando un fabbricato può considerarsi ultimato?

Non è sufficiente che siano state completate le strutture portanti. L'immobile deve essere funzionalmente idoneo alla destinazione prevista, tenendo conto di elementi come infissi, impianti, collegamenti, pavimenti e, per il residenziale, anche intonaci e finiture.

La SCIA può essere utilizzata per completare un intervento autorizzato con un permesso ormai decaduto?

No, non è possibile utilizzare una SCIA per proseguire automaticamente lavori coperti da un titolo ormai inefficace. La decadenza del permesso riguarda le opere non eseguite e il loro completamento richiede un nuovo titolo, salvo che le opere residue siano autonomamente realizzabili con SCIA.

Il Comune deve valutare le opere singolarmente o considerare l'intervento nel suo complesso?

La valutazione deve considerare la consistenza complessiva delle opere e il loro rapporto con la trasformazione dell'edificio. Non è possibile frazionare un intervento unitario in singole opere di finitura per ricondurlo artificialmente a un regime edilizio più semplice.

Il decorso dei termini per il controllo di una SCIA rende legittime le opere eseguite?

No, se la SCIA non era il titolo corretto per l'intervento. Il decorso del termine ordinario di controllo non sostituisce il permesso di costruire quando questo era necessario e non impedisce al Comune di esercitare i propri poteri di vigilanza edilizia.

Leggi anche

[Opere interne, finiture e pavimentazione: quando si può fare in edilizia libera?](#)

[Opere interne e di manutenzione esterna: occorre il titolo abilitativo in aree vincolate?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*