

# Ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria? Quando la SCIA non basta

*Se le opere nel loro complesso (lucernaio, spostamento scala, ridistribuzione interna, sostituzione ringhiere, motore condizionatore) determinano modifiche della sagoma, dei prospetti e della distribuzione interna, configurando un organismo edilizio differente da quello preesistente, si tratta di ristrutturazione edilizia assentibile con permesso di costruire.*

di [Matteo Peppucci](#) – 19.01.2026

Quando si eseguono dei lavori edilizi è importante partire da un presupposto (potremmo dire logico): non bisogna considerare le singole opere atomisticamente, ma **va fatta una valutazione 'complessiva' dell'intervento**. Solo così si può giungere alla conclusione finale: quale titolo abilitativo serve? Riconoscerlo evita eventuali guai, cioè la configurazione di **abuso edilizio con conseguente demolizione**.

Il caso della sentenza 9675/2025 del Consiglio di Stato è emblematico in tal senso: la pluralità di opere realizzata dal ricorrente (**lucernaio, spostamento scala interna, ridistribuzione spazi, sostituzione ringhiere, motore condizionatore**) deve essere valutata unitariamente. Il complesso degli interventi, infatti, ha determinato modifiche strutturali, prospettiche e planovolumetriche **configurando una ristrutturazione edilizia necessitante di permesso di costruire**. In assenza, la demolizione - impartita dal comune - è inevitabile.

La qualificazione atomistica dei singoli interventi è errata, mentre la valutazione d'insieme evidenzia la significativa trasformazione del manufatto.

## Ristrutturazione o manutenzione straordinaria? La valutazione deve essere complessiva

Per il ricorrente le opere - considerate in maniera 'separata' - non conducono alla ristrutturazione edilizia, trattandosi invece di **interventi di manutenzione straordinaria, realizzabili con SCIA**.

Palazzo Spada conferma le conclusioni del TAR competente: le **opere complessivamente considerate** (l'apertura di un lucernaio sul terrazzo di copertura dell'appartamento, lo spostamento della scala interna di collegamento tra i due livelli, la diversa distribuzione interna, la sostituzione della ringhiera protettiva preesistente con pannelli in vetro di H mt. 1,00 lato mare e ritti con cavo in acciaio lato strada condominiale ed il posizionamento di motore per condizionatore su facciata dell'immobile) hanno determinato una **modifica della sagoma, dei prospetti e della distribuzione interna del fabbricato, ricadente in area plurivincolata**.

Si tratta di interventi che, nel loro complesso, hanno condotto ad una significativa trasformazione del manufatto e che, per tali ragioni, **non possono essere sussunti nella categoria della manutenzione straordinaria**.

## Modifiche strutturali: la SCIA non basta, serve il permesso

La realizzazione di **modifiche strutturali**, prospettiche e planovolumetriche che comportano un **organismo edilizio differente da quello preesistente** rientra, infatti, nella ristrutturazione edilizia e **non può essere assentita mediante SCIA** per manutenzione straordinaria (Cons. Stato, Sez. II, 27/01/2025, n. 590, sez. VII, 27/01/2025, n. 623).

Serve, quindi, il preventivo rilascio del permesso di costruire.

Nel caso specifico, infatti:

- l'apertura del lucernaio ha modificato il prospetto e la sagoma dell'immobile;
- lo spostamento della scala interna ha alterato la distribuzione funzionale tra i livelli;
- la sostituzione delle ringhiere con pannelli in vetro e cavi in acciaio ha modificato l'aspetto esteriore;

- il posizionamento del motore condizionatore ha inciso sulla facciata.

Complessivamente, tali opere hanno condotto a una **significativa trasformazione del manufatto**.

### **Se i lavori interessano un immobile non sanato, la qualificazione edilizia non conta**

Attenzione anche a questo passaggio, che spiega bene cosa succede **se gli interventi, oltre ad essere abusivi, vengono effettuati su un immobile abusivo non sanato né condonato**.

Infatti, *"la qualificazione degli interventi come ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria è comunque irrilevante laddove interessino, come nel caso di specie, un immobile abusivo-non sanato né condonato-in quanto **ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente**, con conseguente obbligo del Comune di ordinarne la demolizione (e salva solo la procedura di cui all'art. 35 l. 47/1985 nel caso di specie non attivata: Cons. Stato, sez. VI 17/11/2023, n. 9866: id. 17/05/2021, n. 3840)"*.

Per tale ragione, è del tutto irrilevante la qualificazione, nel verbale dei Vigili Urbani, dell'abuso accertato come "manutenzione straordinaria".

---

### **Leggi anche**

[Ristrutturazioni edilizie: l'apertura di finestre e la scala in cemento richiedono il permesso](#)

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

[Realizzazione di un lucernario: se è manutenzione straordinaria leggera basta una semplice CILA](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*