

# Sopraelevazione e aumento della superficie abitabile: SCIA ordinaria o alternativa al permesso?

*Un progetto di ristrutturazione edilizia che prevede la trasformazione dell'ottavo piano di un albergo, originariamente destinato a locali tecnici, in un piano con nuove camere, costituisce una sopraelevazione assentibile con SCIA alternativa al permesso di costruire, non essendo sufficiente la SCIA ordinaria.*

di [Matteo Peppucci](#) – 29.09.2026

In una recente sentenza, il Consiglio di Stato chiarisce che la trasformazione di un piano tecnico in piano abitabile, accompagnata dallo spostamento degli impianti al livello superiore e dalla realizzazione di nuove opere in copertura, costituisce una vera e propria sopraelevazione. Quando l'intervento comporta aumento della superficie abitabile e modifica dell'altezza urbanistico-edilizia dell'edificio, la semplice SCIA ex [art. 22 del Testo Unico Edilizia](#) non è sufficiente: occorre almeno una SCIA alternativa al permesso di costruire ex [art. 23](#), ferme le ulteriori verifiche previste dalla disciplina urbanistica e strutturale.

---

## Le ristrutturazioni non sono tutte uguali

Tra [SCIA](#), [SCIA alternativa al permesso](#) e [permesso di costruire](#) ci passa una differenza sostanziale, che può tradursi in abuso edilizio se non ci dotiamo del titolo abilitativo corretto per la ristrutturazione edilizia che andiamo a realizzare.

Infatti, tra [ristrutturazione edilizia leggera e pesante cambia tutto](#): non solo in termini tecnici, ma anche in termini di permessi edilizi. Nel primo caso, [può essere sufficiente una SCIA](#), mentre nel secondo non si scappa dal permesso di costruire.

Nella sentenza 5904/2026 del Consiglio di Stato ci si chiede: quale titolo abilitativo serve per una sopraelevazione che modifica l'altezza dell'edificio e aumenta il volume abitabile?

## Il caso: da piano tecnico a piano destinato a camere

La controversia riguardava un **edificio alberghiero interessato da diversi interventi**. Il progetto prevedeva, in particolare, la **trasformazione dell'ottavo piano, originariamente destinato a locali tecnici, in un piano con nuove camere**.

Gli impianti sarebbero stati trasferiti al piano superiore, dove era prevista la costruzione di una porzione di solaio e di una tettoia metallica destinata a proteggerli. Le opere erano state inizialmente presentate mediante SCIA ordinaria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

Il Comune aveva però rilevato che **l'intervento modificava l'altezza dell'edificio** e richiedeva, proprio per questo, un titolo più incisivo: una **SCIA alternativa al permesso di costruire** ai sensi dell'art. 23, non essendo sufficiente la SCIA ordinaria.

## Perché si tratta di sopraelevazione

Secondo il Consiglio di Stato, occorre guardare al risultato effettivo dell'intervento. L'ottavo piano non rimaneva un semplice spazio tecnico, ma veniva **trasformato in superficie abitabile destinata a camere**; contestualmente, gli impianti venivano trasferiti sul nuovo livello superiore, accompagnati da una nuova porzione di solaio e da una struttura di copertura.

Ne deriva, sul piano sostanziale, la **creazione di un nuovo livello funzionale dell'edificio**. Per il Collegio ciò integra una sopraelevazione rilevante ai sensi dell'art. 90 del Testo Unico Edilizia, con conseguenze anche sotto il profilo strutturale e della relativa certificazione.

## Conta l'aumento della superficie abitabile

La sentenza richiama anche le Norme tecniche per le costruzioni del 2018, che escludono dalla nozione di sopraelevazione soltanto le variazioni della copertura che **non comportano incrementi di superficie abitabile**.

Nel caso esaminato accadeva esattamente il contrario: un **piano prima destinato agli impianti diventava abitabile**, con conseguente aumento del carico strutturale e della superficie utilizzabile a fini ricettivi.

## Se cambia anche l'altezza urbanistico-edilizia

Il Collegio respinge inoltre la tesi secondo cui gli impianti in copertura non avrebbero inciso sull'altezza dell'edificio. La disciplina urbanistica locale definiva infatti l'altezza come la distanza tra il piano di spicco e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Poiché l'ottavo piano diventava abitabile, **cambiava anche il solaio di riferimento per il calcolo dell'altezza**: non più quello sovrastante il settimo piano, ma quello posto sopra l'ottavo. Si produceva quindi una **modifica dell'altezza urbanistico-edilizia dell'edificio**.

## Perché la SCIA ordinaria non è sufficiente

In definitiva, un intervento di questo tipo non può essere trattato come una semplice modifica interna o come una mera sistemazione degli impianti. Quando si crea nuova superficie abitabile e si modifica l'altezza dell'edificio, l'intervento assume una rilevanza edilizia maggiore.

Per questo, nel caso esaminato, il titolo minimo richiesto era la **SCIA alternativa al permesso di costruire ex art. 23 del D.P.R. 380/2001**, restando possibile, secondo la disciplina urbanistica applicabile, il ricorso al permesso di costruire.

---

## FAQ TECNICHE: Titolo abilitativo per la sopraelevazione che aumenta altezza e superficie abitabile | Ingenio

### Quando la trasformazione di un piano tecnico in superficie abitabile configura una sopraelevazione?

La trasformazione assume rilievo quando il piano tecnico viene convertito in uno spazio abitabile e l'intervento comporta un incremento della superficie utilizzabile. Se vengono anche realizzate opere in copertura e modificata l'altezza dell'edificio, si configura una vera sopraelevazione.

### La trasformazione di un piano tecnico in camere può essere realizzata con SCIA ordinaria?

No, quando l'intervento determina aumento della superficie abitabile e modifica dell'altezza urbanistico-edilizia. In questo caso la SCIA ordinaria ex art. 22 del DPR 380/2001 non è sufficiente e occorre almeno la SCIA alternativa al permesso di costruire prevista dall'art. 23.

### Perché lo spostamento degli impianti in copertura può incidere sulla qualificazione dell'intervento?

Lo spostamento degli impianti, considerato insieme alla trasformazione del piano e alle nuove opere in copertura, può contribuire alla creazione di un nuovo livello funzionale dell'edificio. La valutazione deve quindi riguardare il risultato complessivo dell'intervento.

### L'aumento della superficie abitabile è rilevante anche ai fini della disciplina sulle sopraelevazioni?

Sì. Le norme tecniche escludono dalla nozione di sopraelevazione le modifiche della copertura che non producono nuova superficie abitabile. Se invece un piano tecnico diventa destinato a camere o altri spazi utilizzabili, l'incremento della superficie assume rilievo.

### Come cambia l'altezza dell'edificio quando un piano tecnico diventa abitabile?

La trasformazione può modificare il riferimento utilizzato per calcolare l'altezza urbanistico-edilizia. Se il nuovo piano diventa l'ultimo livello abitabile, il solaio di copertura di quel piano può diventare il nuovo elemento di riferimento, determinando un incremento dell'altezza dell'edificio.

---

## Leggi anche

[Terzo condono edilizio: la sopraelevazione in zona vincolata è fuori dal perimetro](#)

[Sopraelevazione e ampliamento volumetrico: la totale difformità costa la demolizione](#)

[Sopraelevazione ad uso abitativo: nuova costruzione o ristrutturazione?](#)

[Sopraelevazione abusiva, variazioni essenziali e difformità edilizie: ai confini del Salva Casa](#)