

Da sottotetto a soppalco abitabile: interviene la Cassazione

La sentenza della Cassazione n. 32517/2025: anche l'ampliamento interno è soggetto a permesso di costruire se comporta un aumento volumetrico e la realizzazione di un nuovo spazio abitabile

di [Redazione tecnica](#) – 05.11.2025

La trasformazione di un **sottotetto in soppalco abitabile** senza permesso di costruire configura un abuso edilizio? Per la **Corte di Cassazione** sì, se la sua realizzazione determina un effettivo incremento della volumetria utile e modifica la **destinazione d'uso** dell'ambiente.

Trasformazione sottotetto in soppalco: la Cassazione sull'ampliamento volumetrico

Con la **sentenza del 29 ottobre 2025, n. 35217** la Suprema Corte interviene sulla qualificazione edilizia di opere interne, chiarendo che non è necessario un ampliamento esterno per integrare una **ristrutturazione "pesante"**: quando l'intervento crea **nuovi volumi abitabili** e incide sulla struttura complessiva dell'edificio, il titolo richiesto è e resta il **permesso di costruire**.

La vicenda in esame nasce dalla condanna della proprietaria di un immobile che, in assenza di titolo edilizio, aveva realizzato nel sottotetto un soppalco dotato di finestrate e altezza utile per l'uso abitativo.

L'intervento, eseguito in difformità da un precedente permesso in sanatoria, aveva comportato:

- un **mutamento di destinazione d'uso** da locale tecnico a vano residenziale;
- **modifiche del prospetto**, mediante l'apertura di nuove finestre;
- un **aumento della volumetria interna**, con conseguente aggravio del carico statico sulle strutture portanti.

Condannata sia in primo grado che in appello, la ricorrente ha sostenuto in Cassazione che si trattasse di un semplice ripostiglio, non autonomamente fruibile e riconducibile a una **ristrutturazione leggera** soggetta a SCIA, e non a permesso di costruire.

Quadro normativo di riferimento

Per comprendere la portata della decisione, la Cassazione è partita dalla definizione generale di **ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del **d.P.R. 380/2001**, relativa agli interventi che «*mirano a trasformare organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente*».

All'interno di questa categoria, l'art. 10, comma 1, lett. c), distingue le **ristrutturazioni edilizie "pesanti"**, che richiedono il **permesso di costruire**, da quelle "leggere", assoggettate a SCIA, sulla base di due elementi chiave:

- la **creazione di un organismo edilizio diverso dal precedente**, con modificazioni rilevanti della struttura, dell'assetto planivolumetrico o della destinazione d'uso;
- la presenza di un **aumento di volumetria complessiva**, anche se interna, o di modifiche alla sagoma o ai prospetti.

Il caso del soppalco è emblematico: pur senza alterare l'ingombro esterno dell'edificio, può generare nuovi spazi abitabili e quindi nuova volumetria.

Gli ermellini, con un'interpretazione funzionale e non geometrica, considerano quindi irrilevante la distinzione tra volumetria "esterna" e "interna": ciò che rileva è l'effetto trasformativo complessivo.

Accanto al profilo urbanistico, la Corte ha richiamato anche gli obblighi strutturali previsti dal **Titolo IV del Testo Unico Edilizia**, richiedendo il rispetto:

- dell'art. 93 (preavviso scritto per lavori che incidono su strutture e costruzioni rilevanti ai fini della pubblica incolumità);
- dell'art. 94 (autorizzazione preventiva dell'Ufficio tecnico regionale);
- e dell'art. 95 (sanzioni penali per l'esecuzione di opere senza preavviso o autorizzazione).

Ne deriva che ogni intervento che incide su **strutture portanti o carichi statici**, anche se interno, deve essere valutato non solo sotto il profilo edilizio, ma anche in chiave **antisismica e di sicurezza strutturale**.

L'analisi della Cassazione

Sulla base di queste coordinate normative, la Cassazione ha quindi ribadito che il soppalco abitabile costituisce un **nuovo volume interno** idoneo a modificare l'organismo edilizio originario e, di conseguenza, richiede il **permesso di costruire**.

«Il requisito dell'aumento volumetrico - osserva la Corte - non si esaurisce in un'espansione esterna della struttura, ma comprende anche l'introduzione di nuova volumetria interna atta a connotare la creazione di un organismo edilizio diverso dal precedente».

Si tratta di un principio già espresso dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui la realizzazione abusiva di un solaio interpiano o di un soppalco integra il reato edilizio, trattandosi di un intervento volto a creare **nuovi volumi abitativi, superfici utili e modifiche dei prospetti**.

Nel caso di specie, la Corte ha ritenuto corretta la qualificazione dell'opera come **ristrutturazione edilizia "pesante"**, evidenziando che:

- il soppalco presentava **altezza e conformazione tali da renderlo effettivamente abitabile**;
- le nuove finestre avevano **alterato i prospetti dell'edificio**;
- il solaio intermedio aveva determinato un **incremento dei carichi statici** e coinvolto **le strutture portanti**;
- la trasformazione del sottotetto aveva comportato un **mutamento di destinazione d'uso** da tecnico a residenziale.

Conseguentemente, l'opera non poteva essere eseguita senza il **preavviso ex art. 93** e la **previa autorizzazione ex art. 94** del d.P.R. 380/2001, trattandosi di modifiche incidenti sull'integrità strutturale.

Sul punto, rileva anche il principio della **valutazione complessiva dell'abuso edilizio**, secondo cui non è la singola lavorazione a definire la natura dell'intervento, ma l'effetto finale sull'organismo edilizio e sul carico urbanistico.

La nozione di volumetria va dunque intesa **in senso funzionale**: rileva la capacità dello spazio creato di essere effettivamente **utilizzabile a fini abitativi**, non la sua semplice dimensione geometrica.

Conclusioni

Il ricorso è stato dichiarato **inammissibile**, con conferma della condanna decisa in appello.

In termini pratici, la sentenza fornisce alcuni punti fermi per la professione tecnica:

- un **soppalco abitabile** che genera nuovi spazi residenziali costituisce **aumento di volumetria** e richiede **permesso di costruire**;
- l'assenza di ampliamento esterno **non esclude** la rilevanza urbanistica dell'intervento;
- gli interventi che incidono su **strutture portanti o carichi statici** sono sempre soggetti agli obblighi di **preavviso (art. 93)** e **autorizzazione sismica (art. 94)**;
- la qualificazione di un'opera come **variante non sostanziale** deve essere motivata tecnicamente e non può basarsi su valutazioni discrezionali;
- l'utilizzo improprio della **SCIA in luogo del permesso di costruire** espone a responsabilità penali e amministrative.

Infine, va esclusa anche la particolare tenuità del fatto tenendo conto che un simile intervento **viola simultaneamente norme urbanistiche e antisismiche**: *“non può parlarsi di fatto tenue quando l'abuso incide contemporaneamente su più profili di tutela pubblica: urbanistica, antisismica e di sicurezza statica”*, concludono gli ermellini.