

Infissi, luci e vedute: quando la sostituzione resta manutenzione straordinaria

Il TAR Piemonte chiarisce quando la modifica dei serramenti e delle parti apribili non determina nuove vedute né una ristrutturazione edilizia: decisivi lo stato legittimo delle aperture, l'assenza di modifiche ai vani finestrati e il rapporto tra disciplina edilizia e diritti dei terzi

di [Redazione tecnica](#) – 15.09.2026

La **sostituzione degli infissi** può trasformare un intervento di manutenzione straordinaria in una ristrutturazione edilizia? Se cambia la parte apribile di una finestra, senza modificare il foro nella muratura, si realizza una nuova veduta sul fondo confinante? E fino a che punto l'amministrazione è tenuta a verificare i rapporti civilistici tra proprietari prima di ritenere legittimo l'intervento?

Su questi temi, nei quali si sovrappongono piani diversi come la qualificazione urbanistico-edilizia delle opere, la configurazione legittima dell'immobile, la disciplina civilistica di luci e vedute e il principio secondo cui il titolo edilizio viene rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi, è intervenuto il **TAR Piemonte, Torino, sez. Seconda**, con la **sentenza del 16 maggio 2026, n. 1105₂** relativa alla sostituzione di serramenti esistenti e alla modifica delle relative specchiature, contestate dai proprietari dell'immobile confinante sul presupposto che l'intervento avesse trasformato precedenti luci in vere e proprie vedute.

Sostituzione degli infissi e modifica delle aperture: quando resta manutenzione straordinaria?

La controversia riguarda due fabbricati che, in origine, facevano parte di un unico complesso industriale realizzato negli anni Sessanta e successivamente frazionato in due proprietà autonome.

I ricorrenti sostenevano che i serramenti originari, collocati a circa 1,10 metri da terra e caratterizzati da porzioni apribili limitate, non consentissero un effettivo affaccio, mentre quelli installati successivamente avrebbero reso possibile una veduta diretta sulla proprietà confinante.

Per questa ragione, secondo i ricorrenti, l'intervento non poteva essere qualificato come manutenzione straordinaria, perché la trasformazione delle aperture avrebbe comportato una modifica del prospetto tale da richiedere il permesso di costruire.

Titoli edilizi e aperture preesistenti: la ricostruzione della storia dell'immobile

Il TAR ha però ricostruito diversamente la sequenza degli interventi, concentrandosi sulla **configurazione legittimamente preesistente delle aperture**. I due edifici erano stati realizzati sulla base di licenze edilizie risalenti agli anni Sessanta. Quando, nel **1984**, l'originario complesso è stato frazionato, l'atto di compravendita ha espressamente regolato le servitù tra le due proprietà, facendo riferimento anche a **luci, vedute, prospetti, sporti e stillicidi**, oltre a prevedere una deroga alle distanze legali tra i fondi.

Nel 1989 era stato poi rilasciato un condono edilizio relativo anche alle facciate del capannone e, nello stesso anno, un'autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria. Nel **1991**, un'autorizzazione edilizia in variante aveva assentito anche la sostituzione dei vecchi serramenti in ferro con nuovi infissi in alluminio, con un diverso disegno delle specchiature.

Stato legittimo e configurazione delle finestre

Spiega il TAR che la documentazione depositata in giudizio dimostrava come lo **stato legittimo del fabbricato**, per quanto riguardava luci e vedute, si fosse consolidato sin dal rilascio della prima licenza edilizia.

Il confronto tra gli elaborati allegati all'autorizzazione del 1991 e quelli relativi all'intervento più recente mostrava infatti una sostanziale corrispondenza nella configurazione delle finestre.

Il punto non era quindi stabilire se i nuovi infissi consentissero un affaccio più agevole, quanto verificare se le **vedute fossero già preesistenti** e se l'intervento avesse realmente modificato i vani finestrati.

Modifica degli infissi e nuove vedute: quando il vano finestrato resta invariato

Su questo secondo aspetto la risposta del TAR è stata negativa: secondo il Collegio, la manutenzione straordinaria aveva comportato la sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi infissi a maggiore prestazione energetica e una diversa configurazione delle porzioni vetrate apribili.

Non era però cambiato il **foro nella muratura**: non erano state realizzate opere murarie finalizzate a modificare posizione, dimensione o allineamento dei vani finestrati, rimasti invariati.

I giudici hanno inoltre rilevato che dagli elaborati del 1991 poteva desumersi con sufficiente certezza che le specchiature allora esistenti, pur differenti e con porzioni apribili più contenute, consentissero già una veduta frontale, obliqua e laterale sul fondo confinante. Anche la simbologia grafica utilizzata nei disegni mostrava la presenza di finestre apribili ad anta.

Non si era quindi verificata la trasformazione di una semplice luce in una veduta creata per la prima volta con i lavori più recenti.

Luci e vedute: come cambia la disciplina tra i diversi prospetti

Il TAR ha operato una distinzione tra le aperture presenti sui due prospetti interessati. Sul prospetto est ha riconosciuto la preesistenza di vere e proprie **vedute**, rispetto alle quali assumeva rilievo anche la servitù costituita in occasione del frazionamento delle proprietà.

Sul piano civilistico, il diritto di *inspectio et prospectio* sul fondo confinante trovava infatti titolo nella servitù derivante dalla separazione dell'originaria proprietà e formalizzata nell'atto del 1984.

Per queste aperture la servitù consentiva anche di derogare alla disciplina civilistica sulle distanze e a quella prevista dall'art. 46 delle norme tecniche comunali, che ammettevano espressamente la deroga in presenza di un accordo tra le parti sancito con atto pubblico.

Diversa era invece la situazione delle aperture presenti sul prospetto nord, collocate a un'altezza superiore a 2,50 metri dal pavimento e tali da non consentire l'affaccio. In questo caso il TAR le ha considerate **luci**, rilevando comunque che anche per esse la sostituzione degli infissi non aveva modificato altezza, posizione o consistenza dei vani esistenti.

Manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia? Il confine dell'art. 3 del Testo Unico Edilizia

Una volta accertato che i fori nella muratura non erano stati modificati e che le aperture risultavano già esistenti, il TAR ha affrontato la **qualificazione dell'intervento**.

Il riferimento è l'art. 3, comma 1, del **d.P.R. n. 380/2001**, che distingue le diverse categorie degli interventi edilizi. In particolare, la lett. b) ricomprende nella **manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e, alle condizioni previste dalla stessa disposizione, anche determinate modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati.

Diversa è la **ristrutturazione edilizia** di cui alla lett. d), che riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere capaci di condurre a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Su questo punto si è concentrata la controversia, ovvero stabilire se la sostituzione dei serramenti e la diversa configurazione delle specchiature avessero determinato una trasformazione tale da far uscire l'intervento dalla manutenzione straordinaria e ricondurlo alla ristrutturazione edilizia.

Il Collegio ha richiamato inoltre la giurisprudenza secondo cui la sostituzione o il rinnovamento di serramenti, infissi, serrande, finestre e abbaini rientra nel concetto di finiture degli edifici e può quindi essere ricondotta agli interventi manutentivi anche quando vengano impiegati materiali diversi.

Ciò comunque non significa che qualsiasi intervento sulle finestre costituisca sempre manutenzione straordinaria. Nel caso deciso, a spiegare la qualificazione accolta dal TAR risultavano determinanti più elementi: i vani finestrati erano già esistenti e legittimati, non erano state realizzate opere murarie, non erano cambiate posizione e dimensione delle aperture e le vedute contestate risultavano già presenti nella configurazione precedente.

SCIA e permesso di costruire: due procedimenti distinti per opere diverse

I ricorrenti sostenevano che il permesso di costruire rilasciato nel febbraio 2025 fosse stato utilizzato per regolarizzare opere che, a loro avviso, avrebbero dovuto essere assentite sin dall'inizio con quel titolo.

La ricostruzione non è stata condivisa dal TAR. La domanda di permesso di costruire, peraltro, era stata presentata già il **22 gennaio 2024**, quindi prima della SCIA del 2 marzo 2024, ed era riferita essenzialmente al cambio di destinazione d'uso e ad altri interventi, tra cui la nuova distribuzione interna, il rifacimento degli impianti, la sistemazione dell'area esterna e la realizzazione di una rampa di uscita di emergenza.

Si trattava, secondo il Collegio, di opere **estranee alla controversia relativa alle aperture**.

Ultimati i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sulla base della SCIA, gli elaborati relativi al permesso di costruire sono stati aggiornati per rappresentare la diversa configurazione delle specchiature degli infissi nel frattempo sostituiti, senza prevedere l'apertura di nuove luci o vedute né la modifica di quelle preesistenti.

Titolo edilizio e diritti dei terzi: fino a dove deve spingersi il Comune

In riferimento al rapporto tra titolo edilizio e diritti dei terzi, il TAR ha ricordato che la clausola di salvezza non consente al Comune di disinteressarsi completamente delle posizioni dei confinanti, ma neppure lo obbliga a svolgere accertamenti complessi sulla titolarità dei diritti reali o sull'esistenza di servitù.

L'amministrazione deve verificare che il soggetto disponga di un titolo idoneo a intervenire sull'immobile, mentre la definizione delle controversie privatistiche resta affidata al giudice civile.

Il titolo edilizio opera infatti sul **piano pubblicistico**, disciplinando il rapporto tra amministrazione e soggetto che realizza l'intervento, senza attribuire o modificare automaticamente i diritti soggettivi intercorrenti tra privati.

Sostituzione degli infissi: le verifiche su aperture, titoli e rapporti con i confinanti

Il ricorso è stato quindi respinto, avendo il TAR ritenuto corretta la qualificazione dell'intervento come **manutenzione straordinaria** ed escluso che la sostituzione degli infissi avesse determinato la formazione di nuove vedute o, nei termini contestati dai ricorrenti, una violazione della **disciplina sulle distanze**.

Valutare un intervento sugli infissi considerando soltanto il materiale, il disegno o la modalità di apertura del nuovo serramento può essere riduttivo.

La prima verifica riguarda la **configurazione legittima delle aperture**, che deve essere ricostruita attraverso i titoli edilizi e gli elaborati disponibili. Successivamente, occorre stabilire se l'intervento riguardi soltanto il serramento oppure comporti anche modifiche murarie, ampliamenti, riduzioni o spostamenti del vano, perché sono questi elementi a poter modificare la qualificazione urbanistico-edilizia dell'opera.

Inoltre, quando le aperture prospettano su una proprietà confinante, piano pubblicistico e civilistico vanno tenuti distinti, considerando l'eventuale presenza di servitù e accordi tra le proprietà senza confonderli con la funzione del titolo edilizio.

La sostituzione degli infissi non rientra necessariamente sempre nella manutenzione straordinaria, ma quando i **vani finestrati risultano già legittimamente esistenti e restano invariati nella loro posizione e consistenza**, la sostituzione dei serramenti e la modifica delle relative specchiature non determinano, per ciò solo, la creazione di nuove vedute né trasformano necessariamente l'intervento in una ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire.