

Rifacimento solaio: serve il permesso di costruire?

13 Gennaio 2021 | Autore: [Paolo Remer](#)



Quale titolo edilizio occorre per gli interventi di rinnovamento, ristrutturazione o sostituzione completa della struttura preesistente.

La tua vecchia casa di campagna necessita di ristrutturazione. Uno dei punti critici più evidenti è il solaio, che versa in cattivo stato: quando ci cammini noti che il pavimento "balla" e questo è un sintomo di deterioramento.

Ti rendi conto che occorre una messa in sicurezza. Le travi sono di legno e vorresti sostituire l'intera struttura con una nuova di cemento armato o di profilati di acciaio. Prima di avviare i lavori necessari, devi però risolvere il problema del titolo edilizio occorrente.

La prima cosa che giustamente ti chiedi è se per il rifacimento del solaio serve il permesso di costruire oppure è sufficiente inviare al Comune una segnalazione certificata di inizio attività o se addirittura non occorre nessuna autorizzazione o comunicazione. Come si qualifica questo intervento in base alla normativa edilizia? E quali criteri bisogna rispettare?

La buona notizia è che la giurisprudenza è consolidata nel fornire una soluzione univoca e chiara a queste domande: per i solai, cioè, non ci sono le incertezze interpretative e le pronunce difformi che affliggono la normativa italiana in moltissimi altri settori.

Ci sono, anzi, numerose sentenze che hanno spiegato bene e senza contrasti quali sono le regole e dunque quali sono i permessi occorrenti.

Indice

- [1 Cambiare il solaio senza permesso di costruire: si può?](#)
- [2 Rifacimento solaio: è manutenzione straordinaria](#)
- [3 Sostituzione di un solaio con nuovi materiali](#)

- [4 Solaio e modifica delle altezze](#)

Cambiare il solaio senza permesso di costruire: si può?

Per sostituire i solai di un immobile il permesso di costruire non è necessario, a meno che l'intervento non modifichi i volumi e le superfici. Una nuova sentenza del Tar Liguria [1] afferma che «La sostituzione del solaio che non alteri i volumi né la superficie dell'unità immobiliare costituisce un intervento di manutenzione straordinaria, in quanto è volto ad una migliore conservazione del bene lasciando inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna dei locali».

Non si tratta di una pronuncia isolata, ma di un orientamento stabile che era già stato espresso in molte precedenti occasioni e ribadito anche di recente [2].

[Rifacimento solaio: è manutenzione straordinaria](#)

Se non c'è una trasformazione urbanistica o edilizia dell'immobile, e non varia neppure la destinazione d'uso, l'opera sarà di mera [manutenzione straordinaria](#) [3] e non ci sarà bisogno di munirsi del titolo edilizio per realizzarla; è sufficiente la [Scia](#) (Segnalazione certificata di inizio attività).

La Scia è una condizione necessaria in quanto si tratta pur sempre di un intervento di modifica "pesante" che incide su parti strutturali dell'edificio, al pari dei pilastri, dei muri portanti e dei tetti.

Secondo il Testo Unico dell'Edilizia [4], infatti, sono «interventi di manutenzione straordinaria» le opere e le modifiche necessarie per «rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici» sempreché, come ti abbiamo sottolineato, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Solo in questi casi per poterli validamente realizzare occorrerà munirsi del permesso di costruire, altrimenti si integrerebbe un abuso edilizio.

[Sostituzione di un solaio con nuovi materiali](#)

Il Tar Liguria, nella sentenza in commento, precisa che «La mera sostituzione di un solaio con nuovi materiali, senza alterazione delle cubature, non può essere ricondotta alla nozione di "riadattamento" di un edificio, che fa riferimento ad un intervento di modifica ben più esteso ed incisivo, oltre che mirato in genere ad un cambio di destinazione d'uso».

Il caso deciso riguardava la sostituzione di un vecchio solaio in legno con uno nuovo in cemento armato. Durante il processo si è accertato che l'immobile (un edificio antico, la cui costruzione risale all'inizio dell'Ottocento) non era mai stato modificato nei suoi elementi strutturali ma, semplicemente, in epoca anteriore al 1960, i solai erano stati sostituiti a quelli originali, senza però variare gli elementi essenziali della struttura, che erano rimasti inalterati.

Solaio e modifica delle altezze

A tal proposito, è importante sottolineare che anche la "quota" (cioè l'altezza del piano di calpestio) è rimasta invariata, cioè non era stato ricavato un piano aggiuntivo mediante la realizzazione di un nuovo solaio intermedio.

Questa circostanza è stata essenziale per risolvere la controversia nel senso di non necessità del permesso di costruire: è emerso dalle perizie che le nuove strutture portanti orizzontali erano state posizionate al medesimo livello delle solette originali e, quindi, non c'era stata alcuna variazione delle altezze interne.

Così il Tar ha potuto affermare che «i rinnovati solai coincidono con quelli preesistenti quanto a posizione e quota di imposta» e non sussisteva un'altezza irregolare dei soffitti. Il ricorso del Comune è stato respinto anche sotto questo profilo.

Se si tratta di abitazione residenziale, tieni presente che l'[altezza minima](#) deve essere di 2,70 metri e dunque la "quota" del solaio non potrà essere inferiore a pena della perdita dell'abitabilità. A tal proposito, il Tar ha ricordato che il recente "Decreto Semplificazioni" [5] ha stabilito che le disposizioni della preesistente normativa sui requisiti di altezza minima ed igienico-sanitari necessari per l'idoneità abitativa non sono riferibili agli immobili realizzati prima del 1975 e situati nelle Z.T.O. ("zone territoriali omogenee") rientranti nelle fasce A e B dei piani regolatori e regolamenti edilizi comunali [6]; si tratta essenzialmente dei centri storici e delle periferie residenziali degli agglomerati urbani.

Per gli approfondimenti normativi e tecnici leggi questi articoli:

- [gli interventi di manutenzione straordinaria e il permesso di costruire;](#)
- [permesso di costruire: rapporto tra area disponibile e volume edificabile;](#)
- [modifiche interne senza autorizzazione;](#)
- [tutti i lavori in casa senza il permesso del Comune.](#)

note

[1] Tar Liguria, Sez. 1°, sent. n.3/2021 del 2 gennaio 2021.

[2] Tra le più recenti, Consiglio di Stato, Sez. VI, sent. n. 454 del 20 gennaio 2020, sent. n. 8475 del 13 dicembre 2019, sent. n. 6608 del 2 ottobre 2019 e sent. n.5988 del 19 ottobre 2018; Tar Liguria, sent. n. 327 del 27 maggio 2020.

[3] Ai sensi dell'art. 31 L. 5 agosto 1978, n. 457.

[4] Art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001.

[5] Art. 10, comma 2, D.L. n.76/2020, conv. in Legge n.120/2020.

[6] D.M. n.1444/1968.

(da www.laleggepertutti.it)