

# Recupero sottotetto: il titolo abilitativo e la conformità al progetto autorizzato

---

*Alfonsina Capone*

*Il recupero del sottotetto rappresenta un'importante opportunità di valorizzazione immobiliare, consentendo la trasformazione di spazi inutilizzati in aree abitabili senza aumentare la volumetria dell'edificio. Tuttavia, è fondamentale rispettare i requisiti normativi e ottenere le necessarie autorizzazioni, come ribadito dalla sentenza del TAR Campania n. 1121/2025, che ha chiarito l'impossibilità di considerare legittimo il recupero senza un titolo abilitativo, soprattutto in presenza di difformità rispetto al progetto autorizzato.*

## **Normative e vantaggi del recupero del sottotetto**

Il recupero del sottotetto è una procedura edilizia attraverso la quale avviene la trasformazione di uno spazio esistente inutilizzato o adibito a deposito in un'area abitabile, senza che ciò comporti un aumento della volumetria dell'edificio.

Tele intervento implica una serie di vantaggi, tra cui:

- una rivalutazione maggiore economica dell'immobile;
- l'introduzione di un ulteriore spazio utilizzabile.

Affinché possa essere realizzata tale trasformazione, il progetto deve essere rispettare determinate norme come:

- il Testo Unico dell'Edilizia (TUE), D.P.R. 380/2001, per quanto concerne i titoli abilitativi e gli interventi autorizzabili ad esempio;
- il Decreto Salva Casa, che introduce significative modifiche al TUE, e le eventuali disposizioni previste a livello regionale volte a recepire del decreto nelle varie realtà locali;
- le Norme Tecniche Costruzioni, NTC 2018, relativamente alle verifiche di sicurezza strutturali (es. per incremento dei carichi sull'impalcato);
- norme nazionali, come il D.M. della Salute del 5 luglio 1975 inerente alla salubrità degli ambienti abitabili;
- norme urbanistiche regionali;
- pianificazione urbanistica del comune in cui è previsto l'intervento.

Il tecnico che si appresta alla realizzazione del progetto del recupero del sottotetto deve sempre considerare molteplici aspetti, alcuni dei quali riguardano:

- le altezze minime degli ambienti, con particolare riferimento all'altezza media ponderale;
- la conformità del fabbricato rispetto ai titoli abilitativi ottenuti;
- l'ottenimento dei relativi permessi per i lavori da condurre.

Alcune semplificazioni sono state introdotte da decreto Salva Casa in presenza di determinate condizioni, in particolare il decreto inserisce il comma 1-quater all'articolo 2-bis del Testo Unico Edilizia (DPR.380/2001), secondo il quale *“Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo*

suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli."

È bene sempre tenere presente che le semplificazioni del DL 69/2024, convertito nella legge 105/2024, devono sempre tener presente ed essere confrontate con le normative regionali.

Anche nella **sentenza del Tar Campania n.1121/2025** viene chiarito che gli interventi di recupero del sottotetto, benché "comunque consentiti", non possono essere esentati dalla dovuta autorizzazione, ma l'inizio dei lavori deve sempre prevedere il rilascio del titolo abilitativo idoneo.

## Chiarimenti sulle regole sul recupero dei sottotetti

Il tema del recupero del sottotetto è oggetto della sentenza n. 1121/2025 del Tar della Campania, il quale ha respinto il ricorso presentato dal ricorrente contro il Comune di Striano, in quanto il recupero abitativo di due sottotetti termici, da trasformare in locali abitativi, non presentava le necessarie autorizzazioni.

Il Comune, infatti ha emesso un ordinanza, con la quale si imponeva la demolizione di opere edilizie realizzate in difformità rispetto al permesso di costruire. L'intervento di trasformazione degli spazi del sottotetto ha dichiaratamente modificato la destinazione d'uso degli spazi senza il previo rilascio di un titolo abilitativo.

Il ricorrente ha impugnato l'ordinanza sostenendo che il recupero abitativo dei sottotetti fosse legittimo ai sensi della **Legge Regionale Campania n. 15/2000**, che disciplina il recupero dei sottotetti esistenti. In particolare, nel ricorso si affermava che le modifiche apportate rientrassero nelle tolleranze costruttive previste dalla legge o fossero riconducibili a interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, per i quali non sarebbe stato necessario alcun titolo abilitativo.

In seguito però a un sopralluogo, effettuato dai tecnici dell'ufficio comunale, sono state rilevate numerose difformità rispetto al progetto autorizzato. Dal sopralluogo è infatti emerso che i due sottotetti termici, originariamente destinati a deposito, fossero stati trasformati in abitazioni civili senza autorizzazione mediante opere edili non classificabili certamente come manutenzione ordinaria.

Il TAR, dopo aver analizzato il caso, ha sottolineato che **il recupero abitativo dei sottotetti non può essere considerato legittimo in assenza di un titolo abilitativo e in presenza di difformità significative rispetto al progetto autorizzato.** Inoltre il TAR, in merito alla Legge Regionale Campania n. 15/2000, precisa che *"il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni: a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza; b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 (...)"*.

Condizioni che nel caso specifico non si verifica in quanto i sottotetti sono stati realizzati senza titolo abilitativo e con difformità significative rispetto al progetto originario approvato, come l'incremento delle altezze interne e l'ampliamento volumetrico, tali non poter essere considerati legittimi.

Inoltre il TAR precisa che *"gli abusi edilizi devono valutarsi unitariamente nella loro globalità, in conformità al principio secondo cui la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica"*

*delle opere realizzate, l'opera edilizia abusiva deve essere identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente" (cfr. Consiglio di Stato , sez. VII , 02/04/2024 , n. 2990)."*

Quindi gli abusi edilizi devono essere valutati globalmente e non in modo atomistico, considerando l'impatto complessivo delle opere realizzate sul contesto immobiliare e urbanistico. In tal contesto le modifiche alterano significativamente l'assetto dell'immobile, rendendo inevitabile l'ordine di demolizione.