

Sottotetto abitabile o vano tecnico? Occhio all'abuso edilizio

Serve il permesso di costruire per un ambiente di fatto utilizzabile a fini abitativi, con una funzione accessoria e integrata agli altri piani, che è opera nettamente diversa dal vano tecnico destinato unicamente a contenere impianti.

di [Matteo Peppucci](#) – 14.05.2025

C'è una bella differenza tra vano tecnico assentibile in edilizia libera e sottotetto abitabile, per il quale è necessario il permesso di costruire.

Nella sentenza 3416/2025 dello scorso 18 aprile, il Consiglio di Stato fornisce importanti chiarimenti sulla **qualificazione del sottotetto e sul motivo per cui non può essere considerato un vano tecnico**.

Il sottotetto del contendere

La controversia nasce da una serie di interventi edilizi, in origine autorizzati per la realizzazione di un impianto sportivo con annessi servizi.

Tuttavia, in sede di accertamento, il comune ha rilevato una **pluralità di difformità** rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, tra cui la **realizzazione di un sottotetto abitabile**, mai autorizzato.

Tra gli elementi contestati vi era anche la **trasformazione dell'ultimo piano**, inizialmente previsto come **solarium tecnico con pannelli solari**, in un **locale chiuso, munito di finestre e accessibile**, qualificato dalla parte privata come "vano tecnico" o "sottotetto non abitabile".

Sottotetto o vano tecnico? Le differenze

Il Consiglio di Stato **ha respinto la tesi difensiva** che cercava di far passare il locale come vano tecnico. Nella motivazione viene ribadito il seguente principio:

*“Un vano può essere qualificato come **vano tecnico** solo se è **oggettivamente non impiegabile né adattabile ad uso abitativo**, e se è **strettamente necessario** per contenere impianti tecnologici serventi l’edificio”.*

Nella fattispecie, il sottotetto:

- era **accessibile tramite scala e botola** da ambienti abitativi;
- era dotato di **ben nove finestre**;
- **non ospitava alcun impianto tecnico**;
- era strutturalmente e funzionalmente connesso a vani abitabili sottostanti.

Da questo si evince che si trattava di un **ambiente di fatto utilizzabile a fini abitativi**, con una **funzione accessoria e integrata** agli altri piani, e non di un vano destinato unicamente a contenere impianti (che è il requisito essenziale del vano tecnico).

Trasformazione del sottotetto: l'abitabilità non dipende solo dall'altezza

L'altezza non è l'unico criterio per determinare l'abitabilità del sottotetto, ma conta anche l'effettivo uso. In tal senso, un sottotetto trasformato in unità abitativa, con impianti, divisioni interne e una scala di collegamento interna, è urbanisticamente rilevante.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Perché il sottotetto non è un vano tecnico

Palazzo Spada ha richiamato la giurisprudenza consolidata secondo cui:

- il **vano tecnico** è tale solo se **privo di autonomia funzionale**, e
- **non incide sul carico urbanistico** perché destinato esclusivamente a impianti **non collocabili altrove**.

Nel caso di specie:

- il sottotetto **ha incidenza urbanistica**, poiché si presta ad essere fruito e usato;
- la sua **trasformazione** da elemento tecnico a spazio abitabile **comporta mutamento di destinazione d'uso**, che richiede un titolo abilitativo.

Le conseguenze: il sottotetto abusivo va demolito

La **trasformazione abusiva del sottotetto**, unitamente ad altre modifiche non assentite (secondo piano, piano interrato, tettoie, cambi di destinazione), ha giustificato il **diniego di sanatoria** da parte del Comune e l'**ordine di demolizione**.

Il Consiglio di Stato ha confermato che:

- la **trasformazione abusiva del sottotetto** è **urbanisticamente rilevante**;
- **non può essere qualificata come vano tecnico**;
- in assenza di titolo edilizio, **costituisce abuso** sanzionabile con demolizione.

Leggi anche

[Ristrutturazioni e nuove costruzioni: come si configura la sopraelevazione con sottotetto abitabile?](#)

[Ampliamento di sottotetto e piano seminterrato: serve il permesso di costruire](#)

[Recupero sottotetto: il titolo abilitativo e la conformità al progetto autorizzato](#)

[Trasformazione del sottotetto in superficie abitabile: niente SCIA, serve il permesso](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*