

Sottotetto abusivo o mansarda abitabile? Se il comune si sbaglia

Se il piano superiore mansardato risulta identificato nella categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), ha una destinazione di tipo residenziale e rientra nel perimetro della civile abitazione.

di [Matteo Peppucci](#) – 26.11.2025

A volte i comuni si sbagliano e gli abusi edilizi contestati 'non esistono'. Capita, infatti, che **l'ultimo piano di un edificio sia regolarmente iscritto a catasto come residenziale**, mentre l'amministrazione ne contesta l'illegittima abitabilità.

In questi casi, i documenti ufficiali fanno la differenza e affidarsi a un buon perito tecnico è fondamentale.

Il presunto abuso edilizio

Prendiamo il caso della sentenza 7724/2025 del Consiglio di Stato, inerente il ricorso di un comune contro la sentenza del TAR Campania che aveva accolto il ricorso della proprietaria di un appartamento alla quale l'ente locale aveva intimato la demolizione in merito all'**illegittima trasformazione del sottotetto collegato all'appartamento in mansarda per civile abitazione**.

Il ricorso: trasformazione del sottotetto in ambiente abitabile

Con l'unico motivo di gravame, variamente articolato, il Comune lamenta l'erronea pronuncia del giudice in ordine al punto - decisivo ai fini della controversia - relativo alla asserita **trasformazione illegittima del sottotetto** dell'abitazione di proprietà dell'appellata in **ambiente abitabile**.

Se la mansarda è già abitabile

Palazzo Spada, sinteticamente, osserva come emerge dalla consulenza tecnica di parte appellata - non smentita da alcun elemento di contrario avviso - che l'immobile in esame consta di **due livelli collegati da una scala interna**, così come riportato nella planimetria catastale redatta in data 20.12.1939.

In particolare, sia il terzo piano, sia **quello superiore mansardato, risultano identificati nella categoria catastale A/2** (abitazioni di tipo civile), e l'intera consistenza immobiliare consta di nove vani catastali, ivi **incluso il vano mansardato**.

Mansarda abitabile, non sottotetto! Niente abuso, comune 'rimbalzato'

Pertanto, chiude il Consiglio di Stato, **sin dal lontano 1939, il piano superiore al terzo piano è sempre stato mansardato**, e ha dunque avuto una **destinazione di tipo residenziale**, rientrando nel perimetro della civile abitazione.

Ne consegue che il **presupposto di fatto** posto a base dell'atto impugnato (l'illegittima trasformazione di un sottotetto in un ambiente abitabile) è **documentalmente smentito dalla produzione in atti**, che attesta la **natura di mansarda (come tale abitabile) del vano erroneamente qualificato dall'amministrazione come sottotetto**.

Leggi anche

[Trasformazione abusiva del sottotetto in mansarda: quando il cambio d'uso non è possibile](#)

[Mansarda ad uso residenziale: è condonabile in zona vincolata?](#)

[Tettoia trasformata in mansarda: è pertinenza o serve il permesso di costruire?](#)

[Sottotetto abitabile o vano tecnico? Occhio all'abuso edilizio](#)