

# Recupero del sottotetto: col Salva Casa è più facile provare lo stato legittimo

*Per gli immobili realizzati in epoca anteriore all'obbligo del titolo edilizio lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti: riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o atti pubblici e privati di cui sia dimostrata la provenienza.*

di [Matteo Peppucci](#) – 27.04.2026

L'articolo analizza una recente sentenza del TAR Salerno sul recupero dei sottotetti in edifici storici, chiarendo come, dopo il DL Salva Casa, la prova dello stato legittimo sia più agevole per gli immobili ante 1967. Per tali fabbricati la legittimità edilizia può essere dimostrata con documentazione catastale di primo impianto e altri atti storici attendibili, senza necessità di asseverazioni tecniche autonome. Il Comune non può fondare il diniego su mere presunzioni, specie se la documentazione prodotta dal privato è coerente e non contestata, e fornisce indicazioni rilevanti su destinazioni turistico-ricettive, motivazione dei provvedimenti e qualificazione degli interventi edilizi.

---

Cosa serve per dimostrare la legittimità di un [intervento di recupero del sottotetto](#) propedeutico alla realizzazione di un affittacamere? Il permesso di costruire dipende dalla regolarità dell'intervento, ma il comune può negare il titolo abilitativo solamente in base a delle presunzioni, anche quando il privato [provi con documenti convincenti la legittimità dell'intervento?](#)

La recente sentenza 683/2026 del Tar Salerno contiene indicazioni molto importanti in materia, chiarendo che, [per gli immobili realizzati prima dell'obbligo del titolo abilitativo \(cioè ante 1967\)](#), lo stato legittimo si dimostra **mediante documentazione storica e catastale, senza necessità di asseverazione tecnica in forma specifica**.

## Il caso: negato il permesso di costruire per il recupero del sottotetto

Un comune ha negato il permesso di costruire richiesto da un privato per un intervento di manutenzione straordinaria e recupero di sottotetto finalizzato all'avvio di un'attività di affittacamere.

Oltre a contestare la divergenza tra la motivazione del preavviso di diniego e quella contenuta nell'atto definitivo, parte ricorrente ha sostenuto di **aver dimostrato lo "stato legittimo" dell'immobile** e dunque la sufficienza degli elementi forniti, da valutare, stante la vetustà dell'immobile, sulla base della documentazione fornita.

## Lo stato legittimo degli immobili storici: cosa deve dimostrare il privato

Il TAR evidenzia che [l'art. 9-bis, comma 1-bis, T.U.E.](#), nella formulazione introdotta dal DL 69/2024 (c.d. *Salva Casa*), stabilisce che per gli **immobili realizzati in epoca anteriore all'obbligo del titolo edilizio** lo stato legittimo è desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti: riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o atti pubblici e privati di cui sia dimostrata la provenienza**.

Il Collegio chiarisce che l'onere della dimostrazione grava sul privato, ma **non è richiesta alcuna forma specifica di attestazione**: in particolare, nessuna fonte normativa - nazionale o regionale - impone un'asseverazione tecnica distinta dalla **dichiarazione resa dal professionista** in seno alla relazione allegata all'istanza.

Nel caso di specie, la ricorrente aveva prodotto la relazione tecnica con mappa catastale di impianto del 1916, il titolo di compravendita con planimetrie del 1939, e la collocazione cronologica del fabbricato a epoca anteriore al 1850, elementi mai specificamente contestati dal Comune: **questa documentazione**, sostiene il TAR, **soddisfa pienamente l'onere probatorio**.

## **Il recupero del sottotetto a destinazione turistico-ricettiva**

Il diniego richiamava la disciplina transitoria dell'art. 43-quater, comma 10, l.r. Campania n. 16/2004, che in assenza di Piano di Sviluppo Urbano (PSU) comunale **consente il solo recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 25 agosto 2022.**

Il TAR osserva però che il comma 5 dello stesso articolo **ammette espressamente la destinazione turistico-ricettiva del volume recuperato.**

Si rivela decisivo anche il richiamo all'[art. 2-bis, comma 1-quater, T.U.E.](#) (anch'esso introdotto dal *Salva Casa*), che **consente il recupero dei sottotetti nei limiti della legge regionale anche in deroga alle distanze minime**, e all'[art. 23-ter, comma 1-ter, T.U.E.](#), che **ammette il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria turistico-ricettiva nelle zone A, B e C**, salvo espresso divieto degli strumenti urbanistici comunali - divieto che nel caso di specie non risultava invocato.

A ciò si aggiunge che il Comune, a fronte delle osservazioni procedurali della ricorrente, si era limitato ad affermare genericamente il proprio dissenso senza alcun riscontro argomentato: condotta che integra difetto di motivazione e insufficienza istruttoria.

## **Il cordolo sismico sommitale: manutenzione straordinaria, non ristrutturazione**

Il progetto prevedeva la sostituzione della copertura in legno vetusta mediante **innesto su un cordolo sommitale in cemento armato di circa 50 cm**, necessario a contenere la spinta del nuovo tetto e a mitigare il rischio sismico.

Il Comune aveva qualificato l'intervento come ristrutturazione edilizia incompatibile con il contesto e con il Piano del Colore.

Il TAR respinge entrambe le obiezioni. Quanto alla qualificazione, richiama il punto 8.4.3 del D.M. 17 gennaio 2018 (NTC), secondo cui la variazione di altezza derivante da cordoli sommitali non costituisce sopraelevazione né ampliamento ove resti immutato il numero di piani; **l'intervento è dunque qualificabile come manutenzione straordinaria.**

Quanto al Piano del Colore, il Collegio rileva che i suoi artt. 10 e 11 dettano prescrizioni di carattere estetico che non incidono su esigenze antisismiche: l'art. 11, anzi, consente espressamente la sostituzione della struttura lignea con soletta in cemento armato per ragioni di sicurezza sismica. Il richiamo del Comune al Piano del Colore senza alcun riferimento specifico al perimetro delle valutazioni antisismiche è pertanto inconferente e istruttorialmente insufficiente.

## **Recupero del sottotetto, stato legittimo e Salva Casa: FAQ**

### **Quali documenti servono per dimostrare lo stato legittimo di un immobile ante 1967?**

Sono sufficienti le informazioni catastali di primo impianto e altri documenti probanti, come mappe storiche, atti notarili, planimetrie d'epoca, fotografie o documenti d'archivio di provenienza certa.

### **È obbligatoria un'asseverazione tecnica specifica sullo stato legittimo?**

No. La normativa non impone un'asseverazione autonoma: è sufficiente la dichiarazione del tecnico contenuta nella relazione allegata all'istanza edilizia, se supportata da idonea documentazione.

### **Il Comune può negare il permesso di costruire basandosi su presunzioni?**

No. Il diniego deve fondarsi su contestazioni puntuali e motivate. In presenza di documenti storici coerenti e non confutati, il rifiuto basato su mere supposizioni è illegittimo.

### **Il recupero del sottotetto può avere destinazione turistico-ricettiva?**

Sì, se la normativa regionale lo consente e gli strumenti urbanistici comunali non prevedono un espresso divieto; la destinazione turistico-ricettiva è ammessa anche in regime transitorio.

### **La realizzazione di un cordolo sismico sommitale è ristrutturazione edilizia?**

No. Se non comporta aumento del numero dei piani né ampliamenti volumetrici, l'intervento rientra nella manutenzione straordinaria ed è compatibile con finalità antisismiche.

---

#### **Leggi anche**

[Opere edilizie e stato legittimo ante 1967: il titolo abilitativo condiziona tutto!](#)

[Sanatoria del sottotetto che diventa mansarda: quando serve la doppia conformità urbanistica](#)

[Recupero del sottotetto: il Salva Casa deroga alla regola sulle distanze tra edifici](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*