

Soppalco nel sottotetto: serve il permesso di costruire se aumenta la superficie utile

Quando il soppalco consente un'utilizzazione autonoma e stabile del sottotetto, ampliando la superficie abitabile dell'unità immobiliare, assume consistenza urbanistico-edilizia e richiede il permesso di costruire. Non può bastare una SCIA, neppure in sanatoria, magari utilizzabile se il soppalco è di modeste dimensioni, non crea nuovi spazi stabilmente fruibili e non incide in modo significativo sulla superficie utile.

di [Matteo Peppucci](#) – 21.07.2026

L'articolo esamina una recente sentenza del Tar Sicilia, che chiarisce quando la realizzazione di un soppalco nel sottotetto richiede il permesso di costruire. Se l'intervento rende il sottotetto stabilmente utilizzabile, incrementa la superficie utile o abitabile e si inserisce in una più ampia trasformazione edilizia dell'immobile, non è sufficiente la SCIA, neppure in sanatoria. La pronuncia ribadisce inoltre che gli abusi devono essere valutati unitariamente e conferma la legittimità dell'ordine di demolizione in assenza del titolo edilizio richiesto.

Soppalco nel sottotetto: all'origine del problema

La sostituzione di una porzione del solaio del sottotetto con un soppalco può essere valutata isolatamente quando si inserisce in un insieme di opere che incrementano le superfici utilizzabili e trasformano complessivamente l'immobile? Può bastare la SCIA (anche in sanatoria) o serve il permesso di costruire? In assenza del titolo, il Comune può ordinare la demolizione e il ripristino, o la presentazione di una domanda di sanatoria incompleta impedisce comunque l'esercizio del potere repressivo?

Domande particolari ma interessanti, alle quali vengono fornite precise risposte nella sentenza 1471/2026 del Tar Sicilia, che alla fine lascia poco spazio all'immaginazione e ancor meno alle speranze di sanatoria.

I lavori eseguiti nel sottotetto

La controversia riguardava alcuni appartamenti situati all'ultimo piano di un edificio a Catania. I proprietari sostenevano di avere realizzato semplici lavori interni e di manutenzione.

In particolare, era stata **eliminata la parte non calpestabile del solaio del sottotetto**, costituita da cannicci. La rimozione aveva reso visibile dall'appartamento la copertura a due falde, con un'altezza compresa tra circa 3,50 metri alla gronda e 5,12 metri al colmo.

La **porzione calpestabile del solaio era stata invece sostituita con un soppalco, collegando di fatto il sottotetto all'abitazione sottostante**. Secondo i ricorrenti, tali opere non avevano modificato il tetto, innalzato i muri perimetrali o prodotto nuovi volumi e potevano quindi essere realizzate mediante SCIA.

Gli altri interventi contestati

Il Comune non aveva però rilevato soltanto il soppalco. Dall'istruttoria e dai sopralluoghi erano emersi ulteriori lavori:

- la **realizzazione di altri vani, nuovi accessi, cucine, bagni e servizi**;
- **modifiche distributive interne**;
- l'apertura su una muratura portante;
- l'ampliamento del ballatoio;
- l'**utilizzo della copertura come terrazzo** e la realizzazione di una copertura del balcone con struttura in alluminio e pannelli di plexiglass.

Era stato contestato anche il frazionamento dell'unità immobiliare identificata come subalterno 20 in due appartamenti autonomi. I proprietari affermavano che la porta tra le due porzioni fosse ancora apribile, benché rivestita su un lato; tuttavia, secondo il TAR, non era stata fornita una prova sufficiente dell'effettiva comunicazione tra gli ambienti.

Perché la SCIA non è sufficiente

Secondo il Tar, appare anzitutto **forzata ed inammissibile la considerazione isolata ed individuale dei singoli interventi** realizzati e la loro sussunzione specifica ora sotto le previsioni normative riguardanti la c.d. “ristrutturazione edilizia” o, addirittura, dei meri interventi di manutenzione straordinaria, ora sotto le disposizioni speciali della legislazione nazionale e regionale, che, comunque, escluderebbero la necessità del permesso di costruire (e, per l'ipotesi di realizzazione senza titolo, non contemplerebbero il provvedimento ripristinatorio), richiedendosi, al contrario, una **considerazione unitaria e complessiva di tali interventi**, da cui emerge innegabilmente **l'entità significativa delle trasformazioni edilizie da essi prodotte, che avrebbe, pertanto, reso chiaramente necessaria la preventiva richiesta ed il rilascio del permesso di costruire**, con conseguente piena legittimità, già sotto tale profilo sostanziale, dell'ordine di demolizione impugnato.

Tale impostazione, d'altra parte, corrisponde a quella prevalentemente sostenuta dalla giurisprudenza, secondo cui **va esclusa una valutazione atomistica degli abusi** e privilegiata, invece, una considerazione unitaria dell'immobile e delle opere in esso realizzate, in quanto il frazionamento dei singoli interventi preclude la considerazione totale dell'impatto che l'opera produce sull'assetto territoriale

Nel caso esaminato, **i soppalchi avevano aumentato le superfici utili e abitabili, unendo nuovi spazi ai vani preesistenti**. A ciò si aggiungevano il frazionamento dell'immobile, la creazione di unità dotate di servizi autonomi (realizzazione di cucine, nuovi bagni e servizi), l'ampliamento del ballatoio e l'utilizzazione della copertura come terrazzo.

L'insieme delle opere aveva quindi determinato un incremento delle superfici disponibili e una trasformazione edilizia significativa. Non si trattava di mera manutenzione straordinaria né di un semplice recupero del sottotetto assoggettabile a SCIA, ma di un intervento per il quale era necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire ([ristrutturazione edilizia pesante](#)).

Il soppalco e l'aumento di superficie utile

E' bene evidenziare che, come peraltro indicato da precedenti sentenze in materia, la **realizzazione di un soppalco non richiede sempre il permesso di costruire**. Il titolo necessario **dipende dalle caratteristiche concrete** dell'opera.

Quindi:

- quando il soppalco è di **modeste dimensioni, non crea nuovi spazi stabilmente fruibili e non incide in modo significativo sulla superficie utile**, può essere ricondotto a **interventi meno rilevanti**;
- quando invece, come nel caso giudicato, consente un'**utilizzazione autonoma e stabile del sottotetto, ampliando la superficie abitabile dell'unità**, assume consistenza urbanistico-edilizia e richiede il **permesso di costruire**.

Non era quindi decisivo che la copertura esterna fosse rimasta apparentemente invariata: rilevava l'aumento dello spazio concretamente utilizzabile all'interno dell'immobile.

Le conseguenze dell'abuso

Poiché le opere erano state eseguite senza il necessario permesso di costruire, il Comune aveva legittimamente ordinato la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi. Non era applicabile la sola sanzione pecuniaria prevista per gli interventi realizzati senza SCIA, perché l'abuso non rientrava nella categoria invocata dai proprietari.

La precedente domanda di accertamento di conformità non impediva l'ordine di demolizione: era incompleta e mancava, tra l'altro, il necessario coinvolgimento della Soprintendenza, essendo l'immobile situato in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico. In tali aree non opera automaticamente il silenzio-assenso sulla sanatoria.

La successiva istanza presentata ai sensi dell'[art. 36-bis del d.P.R. 380/2001](#), corredata dal parere di compatibilità paesaggistica, costituiva un procedimento distinto e non determinava l'automatica caducazione dell'ordine già impugnato. Il Tar ha pertanto respinto il ricorso e confermato la demolizione.

Quando un soppalco nel sottotetto richiede il permesso di costruire?

Il permesso di costruire è necessario quando il soppalco determina un aumento della superficie utile o abitabile, rende il sottotetto stabilmente e autonomamente fruibile oppure produce una trasformazione edilizia significativa. In questi casi l'opera assume rilevanza urbanistico-edilizia e non può essere qualificata come semplice intervento interno.

In quali casi può essere sufficiente la SCIA per realizzare un soppalco?

La SCIA può risultare idonea soltanto quando il soppalco ha dimensioni contenute, non crea nuovi ambienti utilizzabili in modo stabile e non comporta un incremento apprezzabile della superficie utile. La valutazione deve essere effettuata sulla base delle caratteristiche concrete dell'intervento.

Il Comune deve valutare separatamente ciascun intervento edilizio?

No. Secondo la giurisprudenza consolidata, gli interventi abusivi devono essere esaminati nel loro insieme. L'amministrazione deve considerare l'effetto complessivo delle opere sull'immobile e sul territorio, verificando se l'insieme degli interventi abbia determinato una ristrutturazione edilizia tale da richiedere il permesso di costruire.

Una domanda di sanatoria incompleta impedisce al Comune di ordinare la demolizione?

No. Un'istanza di accertamento di conformità priva della documentazione necessaria o dei pareri obbligatori non paralizza il potere repressivo dell'amministrazione. In particolare, negli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico resta indispensabile acquisire il parere previsto dalla normativa di settore.

La presentazione di una successiva istanza ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 elimina l'ordine di demolizione?

No. La domanda presentata secondo la disciplina introdotta dal Decreto Salva Casa avvia un procedimento autonomo di sanatoria, ma non determina automaticamente l'annullamento dell'ordinanza di demolizione. L'efficacia del provvedimento repressivo dipenderà dall'esito del nuovo procedimento amministrativo.

Leggi anche

[Sottotetto con abbaini: sanatoria negata se manca la prova della doppia conformità](#)

[Recupero del sottotetto abusivo 'ab origine': la doppia conformità è un miraggio](#)

[Sottotetto trasformato in spazio abitabile: basta la CILA o occorre il permesso di costruire?](#)

[SCIA in sanatoria per piano soppalco abusivo: può bastare?](#)