

# Sottotetto abitabile, prima e dopo il Salva Casa cambia tutto: CILA, SCIA o permesso?

*Prima dell'avvento del Salva Casa, la trasformazione di un sottotetto non abitabile in spazio residenziale costituiva sempre un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, soggetto a permesso di costruire, anche senza opere o con opere minori. Il DL 69/2024, oggi, prevede l'utilizzo della SCIA anche in casi simili allorquando gli interventi collegati al mutamento d'uso siano assentibili in edilizia libera o con CILA/SCIA.*

di [Matteo Peppucci](#) - Data Pubblicazione: **30.04.2026** - Ultima Modifica: **07.05.2026**

Analisi della trasformazione del sottotetto non abitabile in spazio residenziale alla luce del DL 69/2024 (Salva Casa), mettendo a confronto il regime previgente e quello attuale. Prima del Salva Casa, il cambio di destinazione d'uso da deposito a abitazione costituiva sempre un mutamento urbanisticamente rilevante, soggetto a permesso di costruire, anche in assenza di opere rilevanti. Oggi, invece, il legislatore consente l'uso della SCIA quando il mutamento d'uso è accompagnato da interventi assentibili in edilizia libera, CILA o SCIA. L'articolo esamina una recente decisione del TAR Piemonte, chiarendo limiti temporali di applicazione del Salva Casa, rapporti con le norme comunali e criteri per distinguere tra SCIA e permesso di costruire.

---

Il Decreto Salva Casa ha cambiato 'enormemente' le regole del gioco per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso rilevanti (cioè tra categorie non omogenee), scontrandosi spesso con regolamenti comunali avversi che, in teoria, dovrebbero soccombere al regime di maggior favore del DL 69/2024, anche quando, come nel caso della sentenza 921/2026 del Tar Piemonte, si passa da deposito a sottotetto abitabile con una serie di interventi 'interni' (spostamento di tramezzi, diversa distribuzione degli spazi).

Occhio però a non perdere di vista, in primis, il fatto che **le nuove regole si applicano solo a casi sviluppati in vigenza di Salva Casa** (quindi dal 27 luglio 2024 in poi, e non è questo il caso), e in secondo luogo il **titolo abilitativo necessario per effettuare l'intervento collegato al mutamento d'uso**, perché è quello che fa la differenza tra la SCIA (semplificazione DL 69/2024) e il permesso di costruire (che continua a servire per i lavori di un certo tipo).

## Il caso: da deposito a sottotetto abitabile

Il TAR Piemonte, nella sentenza sopracitata, conferma che la **trasformazione di un sottotetto non abitabile in spazio residenziale costituisce un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante**, soggetto a **permesso di costruire**. L'ordinanza di demolizione è però illegittima nella parte in cui estende la sanzione alle modeste opere interne dell'appartamento sottostante, funzionalmente autonome rispetto all'abuso principale.

Dobbiamo però risalire all'origine del problema, e affrontare il caso ricordando le novità apportate dal Salva Casa in materia, ribadendo però che questo è un caso avvenuto prima dell'entrata in vigore del dl 69/2024 e che quindi deve essere giudicato con le 'vecchie regole'.

Il proprietario di un appartamento impugna l'ordinanza comunale che gli ingiunge la demolizione delle opere realizzate nel sottotetto pertinenziale - tramezzature interne, impianti elettrico, termico e idrico - nonché di alcune partizioni interne nell'appartamento al piano di sotto.

Il sottotetto era vincolato sin dall'origine a uso non abitativo mediante atto unilaterale stipulato dalla società costruttrice, e il Comune, dopo un sopralluogo, aveva accertato la sua trasformazione di fatto in spazio residenziale. Il TAR Piemonte, come indicato sopra, respinge il ricorso sulla parte principale e lo accoglie solo per le opere al terzo piano.

## Il ricorso: opere interne con CILA?

Secondo i ricorrenti, le opere eseguite nel sottotetto, in quanto **incidenti sulla mera, diversa distribuzione degli ambienti interni**, avrebbero dovuto essere **qualificate quale intervento di manutenzione straordinaria** soggetta al regime della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380 del 2001, la cui omessa presentazione comporta una mera sanzione pecuniaria.

## Cambio d'uso rilevante: perché serviva il permesso

Secondo il TAR, gli interventi sopracitati **non incidono solamente sulla distribuzione degli ambienti interni** come preteso dai ricorrenti: come risulta anche dalle fotografie allegate al verbale di sopralluogo, gli ambienti presentano **finizioni, serramenti interni, dotazioni impiantistiche ed arredamenti propri della destinazione abitativa**.

Per consolidato orientamento giurisprudenziale, la **modifica della destinazione d'uso del sottotetto da deposito o simile ad abitativo** integra un mutamento di destinazione d'uso che **interviene tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico**, sicché detto intervento è **subordinato al rilascio del permesso di costruire** ex art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 480/2001 (*ex multis*, Cons. Stato, VII, 21.8.2023, n. 7835).

In tal senso depone anche il disposto dell'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 - inserito dall'art. 17, comma 1, lettera n), del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, nella legge 11 novembre 2014, n. 164 – a mente del quale deve ritenersi *“mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale”*.

La **trasformazione di un sottotetto in uno spazio abitabile è quindi urbanisticamente rilevante**, poiché incide sul carico urbanistico e, pertanto, **necessita di un titolo abilitativo**, la cui mancanza determina una situazione di illiceità che va rilevata dall'amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza (*ex multis*, Cons. Stato, VI, 23.2.2023, n. 1828).

## La rilevanza urbanistica prescinde dall'uso effettivo

Un passaggio particolarmente significativo della sentenza riguarda il momento in cui sorge l'illiceità. Secondo il TAR, è **del tutto irrilevante che i locali siano o meno attualmente abitati**: ciò che conta è la **modifica edilizia oggettiva**, che ha già variato le attitudini funzionali del bene.

La trasformazione incide sul carico urbanistico indipendentemente dall'uso in concreto, e l'abuso sussiste nel momento in cui le opere rendono lo spazio idoneo all'abitazione, non solo quando qualcuno vi dimora stabilmente.

## Le novità apportate dal Salva Casa e le restrizioni comunali

Il DL 69/2024 (Salva Casa) ha introdotto una significativa semplificazione per i cambi di destinazione d'uso: quando il **mutamento è accompagnato da opere eseguibili con CILA o SCIA**, il cambio d'uso stesso è assentibile con SCIA, anche tra categorie funzionalmente diverse.

Teoricamente, quindi, la **trasformazione di un sottotetto in spazio abitabile potrebbe oggi seguire un percorso autorizzativo più snello rispetto al permesso di costruire tradizionale**, a condizione che le **opere collegate rientrino nei regimi semplificati e che la trasformazione sia compatibile con le previsioni urbanistiche locali**.

Primo problema, quindi: chiarire esattamente se l'intervento collegato al cambio d'uso si può assentire con CILA e SCIA o serve il permesso.

Secondo problema: nel caso del Comune di Moncalieri, lo strumento urbanistico comunale ha sempre richiesto che la volumetria abitativa dei sottotetti fosse computata e assentita con apposito titolo, e l'atto di vincolo unilaterale di non abitabilità impedisce comunque qualsiasi trasformazione in senso residenziale, a prescindere dal regime edilizio applicabile alle singole opere.

## Il Salva Casa prevale sulle regole comunali? Occhio alle tempistiche

La giustizia amministrativa ([Tar Lazio 2533/2026](#)), di recente, ha affermato che

- i cambi di destinazione d'uso funzionali ed eterogenei **da ufficio ad abitazione sono ammissibili con SCIA** in base all'art. 23-ter del Testo Unico Edilizia, modificato dal Decreto Salva Casa;
- le **previsioni urbanistiche comunali più restrittive, se non configurate come "specifiche condizioni" conformi alla legge nazionale, devono essere disapplicate** per contrasto con la norma primaria.

Tradotto: di regola, le nuove regole del DL 69/2024, convertito in legge 105/2024, prevalgono sulle norme tecniche comunali, a meno che non siamo in presenza di specifiche condizioni intervenute successivamente all'entrata in vigore della nuova legge (27 luglio 2024).

Nel 'nostro' caso, le regole comunali sono precedenti all'avvento del Salva Casa: dovrebbe prevalere, pertanto, il dettato del DL 69/2024.

### **Le partizioni interne dell'appartamento non seguono le sorti dell'abuso principale**

Il ricorso viene però accolto nella parte relativa alle opere al piano terzo, ovvero alcune pareti interne spostate all'interno dell'appartamento, senza alcuna variazione di superficie o volume. Il Comune le aveva sanzionate con demolizione per il solo fatto di essere contestuali all'abuso del sottotetto, applicando il principio della valutazione unitaria degli illeciti edilizi.

Il TAR riconosce la validità generale di quel principio, ma ne precisa il limite: esso vale quando le opere sono tra loro inscindibili sul piano materiale e funzionale.

Qui invece le **due porzioni - sottotetto e appartamento - sono distinte, separate, e dotate di autonomia funzionale propria**. Nessun collegamento teleologico lega le tramezzature del terzo piano alla trasformazione abitativa del sottotetto.

Pertanto **l'Amministrazione non poteva trascinarle nel medesimo regime sanzionatorio**: quelle opere, al più, avrebbero dovuto essere regolarizzate con CILA, con conseguente sola sanzione pecuniaria.

### **Da deposito a sottotetto abitabile: FAQ**

#### **Il sottotetto non abitabile può diventare abitazione senza permesso di costruire?**

Dipende dal momento e dal tipo di intervento. Prima del 27 luglio 2024 la trasformazione era sempre subordinata al permesso di costruire; dopo l'entrata in vigore del Salva Casa può essere sufficiente la SCIA, se le opere rientrano in edilizia libera, CILA o SCIA.

#### **Il DL 69/2024 si applica anche a interventi realizzati prima della sua entrata in vigore?**

No. Le nuove regole valgono solo per i casi sviluppatasi dal 27 luglio 2024 in poi. Gli interventi precedenti continuano a essere valutati secondo la disciplina previgente.

#### **Quando il cambio di destinazione d'uso del sottotetto è urbanisticamente rilevante?**

È urbanisticamente rilevante quando avviene tra categorie funzionalmente autonome (ad esempio da deposito ad abitazione), anche senza aumento di volume e anche in assenza di nuove opere strutturali.

#### **Le opere interne possono essere considerate semplice manutenzione straordinaria?**

Solo se non rendono il locale idoneo all'uso abitativo. Se le finiture, gli impianti e l'organizzazione degli spazi sono tipici della residenza, le opere concorrono al cambio d'uso e richiedono il titolo edilizio maggiore.

#### **Le regole comunali più restrittive prevalgono sul Salva Casa?**

In linea generale no: dopo il 27 luglio 2024 le norme del DL 69/2024 prevalgono sulle previsioni comunali incompatibili, salvo che queste configurino "specifiche condizioni" conformi alla legge statale o siano intervenute successivamente.

---

### **Leggi anche**

[Recupero del sottotetto: col Salva Casa è più facile provare lo stato legittimo](#)

[Sottotetto abitabile abusivo: basta la SCIA in sanatoria per regolarizzare tutto?](#)

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

[Da deposito a sottotetto abitabile: cambio destinazione d'uso con permesso di costruire o SCIA?](#)