

Recupero dei sottotetti: nessun limite rigido ai 2,40 metri se non si modifica la sagoma

Per il TAR Lombardia è legittimo il recupero abitativo anche con altezza media ponderale superiore ai limiti regolamentari, se l'intervento non comporta sopraelevazioni o modifiche della copertura

di [Redazione tecnica](#) – 11.11.2025

È davvero vincolante il limite dei **2,40 metri** di altezza media per rendere abitabile un sottotetto? E cosa accade quando le altezze interne superano quel valore, ma senza alcuna alterazione della sagoma o della copertura esistente?

Recupero dei sottotetti e altezza media ponderale: la sentenza del TAR Lombardia

Su questo aspetto – da anni al centro di interpretazioni contrastanti tra Comuni e professionisti – è intervenuto il **TAR Lombardia** con la **sentenza n. 3058 del 3 ottobre 2025**, che offre un importante e concreto chiarimento che potrà finalmente riportare coerenza nelle pratiche di recupero abitativo.

Tutto nasce da un'istanza di recupero di un sottotetto presentata ai sensi dell'art. 63 della **L.R. n. 12/2005**, senza alcuna opera di sopraelevazione o modifica del profilo della copertura. Nonostante ciò, il Comune (nel caso specifico, Milano) aveva respinto la richiesta, sostenendo che l'altezza media ponderale del sottotetto, superiore ai 2,40 metri, non fosse compatibile con la finalità della norma, interpretata come limite "massimo" inderogabile.

Il proprietario ha impugnato il diniego sostenendo, al contrario, che i **2,40 metri rappresentano un valore minimo**, non massimo, e che il semplice superamento non può essere considerato irregolare se non comporta alcuna modifica dell'involucro edilizio.

Il TAR è stato così chiamato a dirimere la questione, offrendo una lettura che vale la pena analizzare partendo dal quadro normativo di riferimento.

Quadro normativo di riferimento

Il punto di partenza è l'art. 63 della **L.R. Lombardia n. 12/2005**, che consente il recupero dei sottotetti a fini abitativi quando le altezze medie ponderali non siano inferiori a **2,40 metri** (ridotte a **2,20 metri** nei comuni montani), purché l'intervento non comporti modifiche della sagoma, dei prospetti o dell'altezza complessiva dell'edificio.

In particolare, i commi 5 e 6 del citato art. 63 dispongono:

“5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 6.

6. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40, ulteriormente ridotta a metri 2,10 per i comuni posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa”.

Con tali commi, in sostanza, il legislatore regionale ha voluto precisare che il recupero del sottotetto è ammesso **solo nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie (D.M. 5 luglio 1975)**, definendo l'altezza media ponderale come rapporto tra il volume del sottotetto con altezza superiore a 1,50 m e la relativa superficie.

La ratio della norma è chiara: **favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente**, evitando nuove costruzioni e limitando il consumo di suolo. Il legislatore regionale ha, quindi, posto un vincolo funzionale (non formale), volto a impedire sopraelevazioni o aumenti volumetrici, ma non a ostacolare interventi che rispettino la morfologia originaria del fabbricato.

A sostegno di questa lettura, il **D.M. 5 luglio 1975**, ancora oggi riferimento nazionale per i requisiti minimi di abitabilità, fissa in 2,70 metri (e, in alcuni casi, 2,40) l'altezza minima necessaria per garantire salubrità e benessere degli ambienti. Nessun limite massimo, ma solo un parametro che serve a garantire condizioni igieniche, non a “bloccare” interventi migliorativi.

Un sottotetto con altezza media superiore ai 2,40 metri non è quindi “troppo alto” per essere recuperato: diventa illegittimo solo se il recupero comporta un **incremento volumetrico** o una **modifica della sagoma**.

Principi espressi dalla sentenza

Il **TAR Lombardia** ha condiviso questa impostazione, chiarendo che **il limite dei 2,40 metri ha natura minima e non massima**.

In altre parole, se il sottotetto è già più alto, l'intervento è pienamente legittimo, a condizione che non si intervenga sulla copertura o sul volume dell'edificio.

Il Collegio ha sottolineato come un'interpretazione rigida, quale quella adottata dal Comune, finisca per tradire lo spirito della norma regionale, che punta a **semplificare e incentivare il recupero del costruito**. Vincolare il titolo edilizio a un parametro concepito solo per garantire salubrità significherebbe introdurre un limite non previsto dal legislatore e, di fatto, penalizzare le situazioni più favorevoli dal punto di vista igienico e strutturale.

La sentenza, quindi, non si limita a risolvere un caso specifico, ma ribadisce un principio più ampio: **l'altezza media ponderale è un requisito edilizio, non urbanistico**. Serve a verificare le condizioni di abitabilità, non a definire l'ammissibilità dell'intervento.

Analisi tecnica

Dal punto di vista tecnico, la pronuncia del TAR aiuta a ristabilire una linea di chiarezza operativa.

Non è l'altezza in sé a determinare la natura edilizia dell'intervento, ma l'eventuale presenza di opere che modificano la sagoma o la volumetria.

Se la copertura resta quella originaria e non si realizza alcuna sopraelevazione, **il recupero è perfettamente ammissibile**, anche con altezze superiori ai minimi regolamentari.

Per il progettista, questo si traduce in un approccio più lineare e realistico: l'altezza media ponderale diventa un **dato oggettivo dello stato di fatto**, utile per verificare i requisiti di abitabilità, ma non un ostacolo al rilascio del titolo edilizio.

Nella pratica, sarà quindi sufficiente documentare con precisione lo stato preesistente, dimostrando l'assenza di alterazioni volumetriche e la piena conformità igienico-sanitaria.

Una linea interpretativa che si muove nella stessa direzione delle politiche regionali di **rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo**, valorizzando il recupero intelligente degli spazi inutilizzati.

Conclusioni operative

In conclusione, **il ricorso è stato accolto**, con conseguente annullamento del diniego comunale. Il TAR ha riconosciuto la piena legittimità del recupero del sottotetto con altezza media ponderale superiore ai 2,40 metri, ribadendo che la norma non vieta il superamento di tale valore quando l'intervento non comporti modifiche della sagoma.

Da un punto di vista operativo, la sentenza offre indicazioni chiare per i tecnici:

- l'altezza media ponderale di **2,40 metri** è un **requisito minimo**, non massimo;
- il recupero è consentito anche in presenza di altezze superiori, purché **non si modifichi la copertura**;
- il titolo edilizio non può essere negato per il solo superamento del parametro, se l'intervento rispetta lo stato preesistente;
- in fase istruttoria, è essenziale allegare **rilievi accurati e sezioni comparative** per dimostrare che la sagoma non è variata.

Si tratta, in definitiva, di una decisione che conferma un principio di buon senso: meno rigidità formale, più attenzione alla sostanza tecnica e alla finalità di recupero sostenibile del patrimonio edilizio lombardo.