

Recupero dei sottotetti: quando le opere abusive impediscono la sanatoria

Il TAR Piemonte esamina il rapporto tra recupero abitativo, stato legittimo e doppia conformità asimmetrica: i requisiti della normativa regionale e i limiti della sanatoria edilizia.

di [Redazione tecnica](#) – 15.10.2026

Il **recupero abitativo dei sottotetti** rappresenta una delle possibilità offerte dalla legislazione regionale per ampliare gli spazi residenziali senza consumare nuovo suolo, ma la trasformazione di locali originariamente non abitabili presuppone il rispetto di specifiche condizioni, tra le quali assume particolare importanza la **legittimità edilizia del sottotetto** al momento della presentazione dell'istanza. Un requisito determinante quando le opere necessarie al recupero sono già state realizzate senza titolo e il proprietario tenta successivamente di regolarizzarle attraverso una SCIA in sanatoria.

In queste situazioni, la possibilità di utilizzare la disciplina speciale sul recupero abitativo deve essere valutata insieme alle disposizioni sull'accertamento di conformità, comprese le modifiche introdotte dal Decreto Salva Casa, distinguendo i requisiti richiesti per autorizzare una trasformazione da quelli necessari per sanare interventi già eseguiti.

La questione è stata affrontata dal **TAR Piemonte, Torino, sez. II, con la sentenza n. 1941 del 12 ottobre 2026**, che ha respinto il ricorso contro un provvedimento comunale di inefficacia di una SCIA in sanatoria, confermando l'ordine di ripristino di un sottotetto trasformato abusivamente in locali abitabili. I giudici hanno attribuito valore decisivo al requisito di legittimità previsto dalla normativa regionale, esaminando anche le contestazioni relative agli artt. 9-bis e 36-bis del d.P.R. n. 380/2001.

Recupero sottotetti abusivi: quando la SCIA in sanatoria non basta

Nel caso in esame, il ricorrente aveva presentato una SCIA alternativa al permesso di costruire per il recupero abitativo di un sottotetto, ai sensi della L.R. Piemonte n. 16/2018, la cui validità è stata sospesa dal Comune richiamando la sentenza della Corte costituzionale n. 119/2024.

Con quella pronuncia, la Consulta ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 8, comma 6, della Legge regionale Piemonte n. 7/2022, che consentiva il recupero dei sottotetti indipendentemente dagli **indici e parametri urbanistico-edilizi** previsti dagli strumenti di pianificazione, introducendo una deroga generalizzata incompatibile con i principi che regolano la pianificazione del territorio.

Il Comune ha quindi ritenuto necessario verificare la **capacità edificatoria residua del lotto** e il rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie, disponendo successivamente la demolizione delle opere e il ripristino del sottotetto abusivamente trasformato.

La proprietaria ha presentato una **SCIA in sanatoria** avente a oggetto il cambio di destinazione d'uso, ma l'amministrazione ha dichiarato inefficace anche questa pratica, confermando l'ordine di ripristino per alcune opere già realizzate nel sottotetto originariamente non abitabile, consistenti in tramezzature e un bagno.

Secondo il Comune, tali interventi avevano determinato una **trasformazione dei locali da non abitabili ad abitabili**, in assenza del necessario titolo edilizio e in contrasto con il regolamento edilizio comunale. La proprietaria ha impugnato il provvedimento contestando l'interpretazione della normativa regionale e l'applicazione delle disposizioni sulla sanatoria edilizia.

Recupero abitativo: i requisiti della normativa regionale

Il riferimento normativo principale della controversia è l'art. 6, comma 1, della Legge regionale Piemonte n. 16/2018, che consente il recupero abitativo dei sottotetti purché **esistenti alla data del 31 dicembre 2023 e legittimi alla data di presentazione dell'istanza**.

La disposizione distingue il momento entro il quale il sottotetto deve risultare esistente da quello in cui deve essere verificata la sua legittimità, subordinando il recupero alla regolarità della situazione edilizia sulla quale si intende intervenire. Devono inoltre essere rispettate le destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dal PRG vigente e i requisiti tecnici e igienico-sanitari applicabili.

La disciplina regionale deve essere coordinata con l'art. 2-bis, comma 1-quater, del d.P.R. n. 380/2001, introdotto dal D.L. n. 69/2024, convertito dalla Legge n. 105/2024, che ha previsto una disciplina di favore per il recupero dei sottotetti, finalizzata ad ampliare l'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo.

La disposizione nazionale consente il recupero, nei limiti e secondo le procedure stabiliti dalle leggi regionali, anche quando non sia possibile rispettare le **distanze minime tra edifici e dai confini**, purché siano osservate le distanze vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, non vengano modificate la forma e la superficie dell'area del sottotetto delimitata dalle pareti perimetrali e sia rispettata l'altezza massima assentita. Restano ferme le disposizioni regionali più favorevoli.

Il legislatore statale ha quindi ampliato le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, mantenendo il rinvio alle leggi regionali per la definizione dei limiti e delle procedure, senza introdurre una forma di sanatoria per gli interventi abusivamente realizzati.

Sottotetto non legittimo: perché il TAR ha confermato il diniego

Nel valutare il caso, il TAR ha attribuito valore decisivo all'art. 6 della Legge regionale Piemonte n. 16/2018, ritenendo che la possibilità di recuperare un sottotetto a fini abitativi presupponga una situazione edilizia legittima al momento della presentazione della domanda.

La sentenza precisa infatti che *“Dal tenore della norma si evince che lo stato del sottotetto deve essere in partenza legittimo, ovvero legittimo al momento della presentazione della domanda avente a oggetto il suo recupero a fini abitativi”*.

Al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria erano già stati realizzati tramezzi e un bagno all'interno di un sottotetto non abitabile, opere che il TAR ha considerato espressione di una trasformazione funzionale dei locali, eseguita senza titolo edilizio e in contrasto con il regolamento comunale. La loro presenza ha quindi impedito di considerare soddisfatta la condizione di legittimità prescritta dalla normativa regionale.

La realizzazione di tramezzature o di un servizio igienico non determina necessariamente un **mutamento della destinazione d'uso**, poiché la qualificazione edilizia dipende dalla destinazione legittima dei locali, dalle caratteristiche delle opere e dalle disposizioni applicabili. Nella controversia, tuttavia, il Comune aveva accertato una trasformazione del sottotetto da non abitabile ad abitabile, accompagnata dalla violazione della disciplina comunale, circostanza che il TAR ha ritenuto sufficiente per escludere il requisito di legittimità.

La pronuncia non attribuisce quindi carattere abusivo alla semplice presenza di un bagno o di pareti divisorie, ma considera determinante la **trasformazione funzionale realizzata senza titolo**, in una situazione nella quale la normativa speciale richiede che il sottotetto sia legittimo prima di accedere al recupero abitativo.

Sanatoria edilizia e doppia conformità asimmetrica: il ruolo dell'art. 36-bis

La proprietaria aveva contestato il provvedimento comunale sostenendo che la verifica della conformità dovesse tenere conto delle disposizioni applicabili al momento della realizzazione dell'intervento e di quelle vigenti alla presentazione dell'istanza, richiamando il meccanismo della **doppia conformità asimmetrica** introdotto dall'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001.

La disposizione, inserita dal Decreto Salva Casa, ha previsto per determinate difformità edilizie un accertamento di conformità fondato sul rispetto della **disciplina urbanistica vigente al momento della domanda** e dei **requisiti edilizi vigenti al momento della realizzazione delle opere**, differenziandosi dalla doppia conformità ordinaria disciplinata dall'art. 36.

Il TAR ha respinto la censura senza sviluppare una verifica autonoma di tutti i presupposti dell'art. 36-bis, concentrando la motivazione sul requisito di legittimità imposto dalla legge regionale, che nella fattispecie non risultava soddisfatto a causa delle trasformazioni abusive già realizzate.

I giudici non hanno quindi affermato un'incompatibilità generale tra la doppia conformità asimmetrica e gli interventi riguardanti i sottotetti, ma hanno escluso la possibilità di utilizzare la disciplina regionale sul recupero abitativo per regolarizzare una trasformazione eseguita in assenza delle condizioni richieste dalla stessa legge.

La distinzione tra recupero e sanatoria trova conferma negli indirizzi della Regione Piemonte, che con la **circolare n. 4/AMB del 16 maggio 2019** ha precisato che la normativa sul recupero dei sottotetti non

produce effetti sananti sulle opere abusive, per le quali continuano ad applicarsi le ordinarie disposizioni in materia di regolarizzazione edilizia.

La Regione ha successivamente ribadito, in un chiarimento ufficiale sulla regolarizzazione dei sottotetti, che quando ne ricorrono i presupposti occorre procedere prima alla sanatoria delle opere abusive secondo la normativa statale e soltanto successivamente verificare la possibilità di accedere al recupero abitativo, richiamando anche la **sentenza del Consiglio di Stato n. 6081/2024**.

Un'eventuale regolarizzazione validamente perfezionata può rilevare ai fini della successiva verifica dello stato legittimo, fermo restando che tale percorso dipende dalla natura degli interventi, dai presupposti dell'accertamento di conformità e dalle condizioni previste dalla legge regionale.

Stato legittimo dell'immobile: l'applicazione dell'art. 9-bis

La proprietaria aveva contestato anche l'applicazione dell'art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001, sostenendo che tale disposizione non fosse applicabile ai procedimenti di sanatoria e che, comunque, non imponesse di considerare tutte le difformità presenti nell'edificio.

Il riferimento allo **stato legittimo** assume particolare importanza dopo le modifiche introdotte dal Decreto Salva Casa, che ha aggiornato l'art. 9-bis, comma 1-bis, includendo tra i titoli utilizzabili per ricostruire la situazione edilizia legittima anche quelli rilasciati o formati attraverso determinate procedure di regolarizzazione, alle condizioni previste dalla norma.

Il TAR ha respinto la censura osservando che il fondamento principale del provvedimento comunale era costituito dall'art. 6 della Legge regionale Piemonte n. 16/2018, che richiede espressamente la legittimità del sottotetto alla data di presentazione dell'istanza. Il Collegio non ha quindi sviluppato un'interpretazione generale dell'art. 9-bis, ritenendo determinante la presenza di opere abusive che impedivano di considerare soddisfatto il requisito regionale.

La verifica ha riguardato direttamente il sottotetto interessato dal recupero, già oggetto di una trasformazione funzionale eseguita senza titolo e incompatibile con la disciplina comunale, senza affrontare il rapporto tra tutte le possibili difformità presenti nell'edificio e la ricostruzione dello stato legittimo.

Opere abusive e recupero abitativo: la questione di costituzionalità

Nel ricorso era stata sollevata anche una questione di legittimità costituzionale dell'art. 6 della Legge regionale Piemonte n. 16/2018, lamentando l'irragionevolezza della disposizione e una disparità di trattamento tra chi intende recuperare un sottotetto non abitabile e chi tenta di regolarizzare opere già eseguite.

Il TAR ha ritenuto la questione manifestamente infondata, osservando che la posizione di chi ha già realizzato senza permesso di costruire le opere necessarie alla trasformazione è giuridicamente diversa da quella di chi possiede un sottotetto non abitabile e presenta preventivamente domanda di titolo edilizio.

La differenza di trattamento trova giustificazione nella diversa situazione edilizia di partenza, considerando che la normativa regionale è stata qualificata dal Collegio come una **disposizione eccezionale**, riferita ai sottotetti esistenti entro una determinata data e limitata alle porzioni immobiliari legittime al momento della presentazione dell'istanza.

La scelta del legislatore regionale di subordinare il recupero abitativo alla regolarità edilizia non è stata pertanto considerata irragionevole, poiché la disciplina favorisce il recupero dei sottotetti legittimamente realizzati senza equipararli a quelli già interessati da trasformazioni abusive.

Le verifiche edilizie prima di recuperare un sottotetto

Il ricorso è stato quindi respinto, confermando la legittimità del provvedimento comunale e ribadendo l'importanza di ricostruire la situazione edilizia del sottotetto prima di presentare una pratica di recupero abitativo, attraverso la verifica dei **titoli edilizi**, della destinazione originaria dei locali e delle eventuali modifiche intervenute nel tempo. Particolare attenzione va riservata alle opere interne che possono aver determinato una trasformazione funzionale, soprattutto quando il sottotetto risulta originariamente destinato a superficie non abitabile.

In presenza di difformità, il professionista deve valutare la possibilità di regolarizzare gli interventi attraverso le procedure previste dagli artt. 36 e 36-bis del d.P.R. n. 380/2001, tenendo conto della loro qualificazione edilizia e delle condizioni richieste per l'accertamento di conformità. L'eventuale sanatoria,

una volta perfezionata, può consentire di ricostruire una situazione di legittimità sulla quale valutare il successivo recupero abitativo, sempre nel rispetto delle prescrizioni regionali e comunali.

La **legittimità del sottotetto alla data di presentazione dell'istanza** rimane dunque il presupposto decisivo per accedere alla disciplina regionale sul recupero abitativo. Nel caso esaminato, le opere abusive già realizzate hanno impedito di soddisfare questa condizione e il giudice amministrativo ha confermato il provvedimento comunale, lasciando ferma la distinzione tra la possibilità di sanare una trasformazione pregressa e quella di autorizzare il recupero di un sottotetto regolarmente esistente.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*