# Sottotetto trasformato in abitazione alzando il tetto, dove passa il confine tra volume tecnico e nuovo volume?

*Colmo e gronda più alti di settanta centimetri e un sottotetto non abitabile che diventa alloggio. Il TAR Sicilia (sentenza n. 2844/2026) affronta tre nodi ricorrenti negli accertamenti edilizi, ovvero se conta il nome dato al locale o ciò che è diventato, se requisiti di abitabilità e classamento catastale incidono sulla qualificazione dell'abuso e se il Comune debba valutare la sanzione pecuniaria prima di ordinare la demolizione.*

di Redazione tecnica – 03.11.2026

Chi ha trasformato il sottotetto in abitazione alzando il tetto rischia davvero di dover rimettere tutto com'era?

Se mancano altezze minime, bagno o cucina, quel locale può ancora dirsi un semplice sottotetto?

E prima di demolire, il Comune deve valutare se basta pagare?

La risposta arriva dal TAR Sicilia con la sentenza n. 2844 del 30 ottobre 2026, che chiarisce come il **sottotetto trasformato in abitazione** modificando la copertura, con nuova superficie e nuovo volume utilizzabili in modo autonomo, configuri una totale difformità dal titolo edilizio e giustifichi l'ordine di demolizione. Per chi ha ricavato un alloggio dalla soffitta il rischio è quindi un'ingiunzione a ripristinare la copertura originaria, e a metterlo al riparo non bastano né la mancanza di alcuni requisiti igienico-sanitari per l'agibilità, né la scelta di continuare a chiamare quello spazio sottotetto o volume tecnico.

Non conta il nome che il proprietario dà a quello spazio, ma che cosa è diventato dopo i lavori, e il d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) riconduce alla totale difformità anche i volumi realizzati oltre i limiti del progetto quando hanno specifica rilevanza e sono autonomamente utilizzabili. Né si può pretendere che il Comune, prima di ordinare la demolizione, valuti se sia possibile pagare una sanzione pecuniaria al suo posto, perché quella verifica spetta di regola alla fase dell'esecuzione ed è il proprietario a dover provare che demolire danneggerebbe la parte regolare dell'edificio.

**Sottotetto non abitabile diventato appartamento: la vicenda**

Al centro della controversia c'è un edificio realizzato con concessioni edilizie degli anni Ottanta e un'autorizzazione del 2008, il cui secondo piano era stato assentito come sottotetto non abitabile. La Polizia Municipale accerta che quel piano è stato trasformato in unità abitativa, con il passaggio della copertura da padiglione a capanna, un innalzamento di circa 70 centimetri e un aumento di superficie e volume, e il Comune, ritenendo le opere prive di titolo, ne ordina la demolizione.

Secondo l'amministrazione, dopo l'avvio del procedimento i proprietari hanno comunicato l'intenzione di chiedere la sanatoria e presentato poi una comunicazione asseverata per demolire una parte delle opere. Alcuni interventi al piano terra risultano in effetti rimossi, ma al sopralluogo restano quelli al primo e al secondo piano, con il sottotetto arredato e utilizzato come abitazione e, secondo i calcoli comunali, circa 150 metri quadrati di superficie utile e oltre 300 metri cubi di volume.

I proprietari impugnano l'ordinanza e gli atti istruttori che l'hanno preceduta. Sostengono che il secondo piano sia un sottotetto pertinenziale o un volume tecnico, privo dei requisiti di abitabilità e non autonomamente utilizzabile, che il Comune non ne abbia descritto distribuzione interna, servizi, cucina e altezze e che il classamento in categoria A/3 non sia decisivo. Aggiungono che le opere sarebbero al più interventi minori o parziali difformità punibili con una sanzione pecuniaria e che il Comune non abbia verificato se la demolizione possa pregiudicare la parte legittima dell'edificio.

**Totale e parziale difformità: cosa prevede il Testo Unico Edilizia**

Il perimetro normativo è segnato da due articoli del Testo Unico Edilizia. L'art. 31, comma 1, definisce in totale difformità dal permesso di costruire gli interventi che danno luogo a un organismo edilizio integralmente diverso da quello assentito per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione, ma anche l'esecuzione di volumi oltre i limiti del progetto tali da costituire un organismo edilizio, o una sua parte, con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile. Per questi interventi, come

per quelli eseguiti in assenza di permesso o con variazioni essenziali, il comma 2 impone l'ingiunzione alla rimozione o alla demolizione.

L'art. 34 disciplina invece la parziale difformità. Anche qui la regola è la demolizione, ma il comma 2 prevede che, quando questa non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applichi una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di produzione della parte difforme per le opere residenziali (la c.d. fiscalizzazione).

**Volume tecnico o abitazione: i principi del TAR Sicilia sul sottotetto**

Il punto fermo dei giudici è che la qualificazione urbanistico-edilizia di un manufatto dipende dalle sue caratteristiche oggettive, strutturali e funzionali, non dal nome scelto dal proprietario né dalla mancanza di qualche requisito igienico-sanitario richiesto per l'agibilità.

Il volume tecnico ha natura rigorosamente funzionale e riguarda spazi privi di autonomia, anche solo potenziale, destinati in via esclusiva agli impianti necessari all'edificio. Uno spazio che per dimensioni e configurazione si presta ad altri usi non vi rientra, e trasformare locali accessori in ambienti residenziali aumenta il carico urbanistico e richiede il titolo corrispondente.

Qui la copertura ha cambiato tipologia, colmo e gronda sono saliti di circa settanta centimetri e ne sono derivate nuova superficie e nuova volumetria, una consistenza che esclude la manutenzione, il consolidamento del tetto o la sistemazione di un vano accessorio. L'uso abitativo accertato e l'arredo fotografato si aggiungono a queste modifiche fisiche, riportando l'intervento ai volumi autonomamente utilizzabili dell'art. 31, comma 1, ed escludendo quella modesta incidenza sull'assetto edilizio che servirebbe per parlare di pertinenza.

L'obiezione sulla mancata descrizione di cucina, servizi e altezze sovrappone, per il TAR, due questioni distinte, cioè se il locale abbia i requisiti per essere abitato legittimamente e se il sottotetto sia stato trasformato, con opere edilizie, in uno spazio autonomamente utilizzabile. La mancanza di quei requisiti non rende urbanisticamente irrilevante la trasformazione, perché conta l'obiettiva capacità insediativa, tanto più che non si tratta di un mutamento d'uso dentro un volume rimasto immutato. Il classamento catastale, da solo, non determina né la legittimità né la qualificazione dell'opera, e in questa vicenda non è il fondamento esclusivo o essenziale dell'accertamento.

Sulla fiscalizzazione il motivo cade due volte. Parte da un presupposto non dimostrato, cioè che si tratti di interventi minori o parziali difformità, mentre l'art. 34 presuppone un'opera in sostanziale continuità con quella assentita. E cadrebbe comunque, perché per un orientamento consolidato la verifica sull'impossibilità di demolire senza pregiudicare la parte conforme non è presupposto di legittimità dell'ordine ma attiene di regola alla fase esecutiva, dove il proprietario deve eccepire e provare il pregiudizio, ferma la possibilità per il Comune di tenerne conto prima se l'impossibilità è già accertata. La sanzione pecuniaria resta un rimedio eccezionale, non un'alternativa liberamente disponibile, e pretendere una perizia preventiva significherebbe farne una condizione di validità dell'ordinanza.

Resta fuori dal merito l'impugnazione autonoma della comunicazione di notizia di reato, della nota e della relazione d'ufficio, inammissibile perché si tratta di atti endoprocedimentali privi di autonomi effetti lesivi.

**Recupero del sottotetto e altezza dell'edificio: le verifiche del progettista**

Sul piano tecnico pesa soprattutto il rialzo contemporaneo di colmo e gronda, perché alzare anche la linea di gronda solleva l'intero profilo della copertura e porta ad altezza utile le porzioni perimetrali prima residuali, mentre il passaggio da padiglione a capanna, con le nuove pareti di testata, accresce ancora il volume fruibile. Così una settantina di centimetri può bastare a trasformare un locale accessorio in un alloggio.

In una prospettiva di sistema, su un punto che la pronuncia non tocca, il legislatore guarda all'altezza dell'edificio anche quando ha voluto favorire questi interventi. Con il Decreto-Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito dalla Legge n. 105/2024, l'art. 2-bis, comma 1-quater, del Testo Unico consente il recupero dei sottotetti, nei limiti e con le procedure della legge regionale, anche senza il rispetto delle distanze minime, purché siano rispettate quelle vigenti all'epoca della costruzione, non si modifichino forma e superficie del sottotetto delimitato dalle pareti perimetrali e non si superi l'altezza massima assentita dal titolo originario, salve le leggi regionali più favorevoli.

Per chi assevera, o verifica un immobile prima del rogito, il controllo non può fermarsi alla planimetria catastale o ai servizi presenti, ma deve confrontare quote di colmo e gronda con il profilo assentito, perché un rialzo scoperto dopo l'acquisto non si rimedia più con una trattativa. È il tema che il volume Regolarità edilizia e catastale nelle compravendite immobiliari affronta a proposito dello stato legittimo.

**Ordine di demolizione del sottotetto abusivo: le conclusioni operative**

In conclusione, il TAR Sicilia ha in parte respinto e in parte dichiarato inammissibile il ricorso, lasciando così in piedi l'ordine di demolizione.

La pronuncia impone a proprietari e tecnici un metodo che parte dall'opera e non dalle etichette, perché a contare sono la quota della copertura e la superficie e il volume ricavati, non il nome del locale. Quando invece l'abuso resta nella parziale difformità, chi punta alla sanzione pecuniaria deve prepararsi a dimostrare il pregiudizio alla parte legittima nella fase esecutiva, anziché attendere che sia il Comune a farlo prima dell'ordinanza.

La decisione si inserisce in un orientamento che i giudici definiscono consolidato, lungo il quale si muovono anche due recenti pronunce del Consiglio di Stato, sui terrazzi chiusi e trasformati in stanze e sul rapporto tra fiscalizzazione e accertamento di conformità. Bastano poche decine di centimetri di tetto per trasformare una soffitta in una casa, ma non basta cambiarle nome per farla tornare soffitta.

**Sottotetto trasformato in abitazione: le domande più frequenti**

**Trasformare un sottotetto non abitabile in abitazione alzando il tetto, senza un titolo che lo consenta, è totale difformità?**

Secondo il TAR Sicilia (sentenza n. 2844/2026) sì, quando la modifica della copertura produce nuova superficie e nuovo volume con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabili, come nel rialzo di colmo e gronda esaminato dai giudici, e questo giustifica l'ordine di demolizione previsto dall'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001

**Un sottotetto senza requisiti di abitabilità può essere considerato volume tecnico?**

No, se il locale per dimensioni e configurazione si presta all'uso abitativo, perché il volume tecnico comprende soltanto spazi privi di autonomia destinati agli impianti necessari all'edificio, e la mancanza di requisiti igienico-sanitari non rende urbanisticamente irrilevante la trasformazione

**Il Comune deve verificare prima di ordinare la demolizione se è possibile la fiscalizzazione?**

Di regola no, perché la verifica sull'impossibilità di demolire senza danneggiare la parte legittima, presupposto della sanzione pecuniaria prevista per la parziale difformità dall'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001, appartiene alla fase esecutiva ed è il proprietario a doverla eccepire e provare, salvo che l'impossibilità sia già stata accertata.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*