

Per il recupero dei sottotetti a fini abitativi ci vogliono i requisiti urbanistici

Niente Scia alternativa se l'immobile, oggetto di trasformazione d'uso da totalmente commerciale, è privo di agibilità residenziale per almeno tre anni

di [Giorgio Tacconi](#) – 16.09.2025

Il **Consiglio di Stato**, nella sentenza n. 4976 del 9 giugno 2025, interviene sul **recupero volumetrico di un sottotetto** a fini abitativi che comportava un **aumento della capacità insediativa**, con la costituzione di **due nuove e distinte unità residenziali** al piano sottotetto, in forza degli art. 63 e 64 della Legge Regionale Lombardia n. 12/2005, che consentono la deroga al divieto previsto dagli strumenti urbanistici comunali.

La Scia alternativa al permesso di costruire

La società appellante aveva presentato una **Scia alternativa al permesso di costruire** per un intervento di ristrutturazione edilizia volto al recupero di un sottotetto a fini abitativi su porzioni di edificio condominiale, comunicando l'inizio dei lavori. Il Comune aveva tuttavia dichiarato **l'irricevibilità o l'inefficacia della Scia** con espresso ed immediato **divieto di avvio dell'attività**. Si riteneva infatti l'immobile, oggetto di una trasformazione d'uso da totalmente commerciale a residenziale, **privo di agibilità residenziale** per almeno tre anni, come richiesto dalla legge regionale, oltre a ritenere **esaurita la capacità insediativa** per gli ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario, ai sensi dell'art. 26 delle NTA che non consente alcun aumento di volumetria. Con successivo provvedimento, il Comune ha disposto un **annullamento in autotutela della Scia** in questione e l'interessato aveva proposto ricorso.

Il Tar Lombardia aveva respinto il ricorso, in quanto **l'atto impugnato non è un atto inibitorio**, non avendo natura provvedimento, con la conseguenza per cui *“non risulta necessario un ritiro di tale atto, né difetta la comunicazione di avvio del procedimento che è contenuta proprio in tale atto”*. Secondo i giudici amministrativi di primo grado, l'annullamento in autotutela era **correttamente motivato**, dal momento che indicava le **ragioni di interesse pubblico** diverse dal mero ripristino della legalità, ed era legittimo, in quanto il **requisito dell'agibilità residenziale ultratriennale** è relativo ad un **edificio autonomo e distinto** rispetto a quello oggetto di intervento, sebbene si tratti di edifici collegati tra loro.

Recupero sottotetto a fini abitativi: decisiva l'autonomia dell'immobile

Ricorsa in appello, la società sosteneva che non si tratterebbe di due edifici distinti, ma di un **unico edificio**, come si evince dall'**unico titolo edilizio** relativo all'intero immobile, con **destinazione mista commerciale-residenziale**. Contestualmente, **unica è la successiva variante**, e l'intervento in questione (recupero del piano sottotetto a fini abitativi) sarebbe classificato dalla legge come **intervento di ristrutturazione edilizia**, per cui sarebbe conforme all'art. 26 NTA che consente interventi di ristrutturazione.

Il Consiglio di Stato ha ritenuto infondato l'appello, affrontando la questione centrale della controversia. Si tratta di fatto della **verifica dell'autonomia o meno dell'immobile oggetto di intervento**, da cui dipende l'applicabilità della normativa invocata dal ricorrente. Da tale verifica, è emerso che si tratta di **due edifici autonomi**. Ciascun fabbricato è infatti dotato di un **proprio sistema di travi, pilastri e setti strutturali**, che, nel tratto in cui i due fabbricati sono a contatto, risultano tra loro **semplicemente in “aderenza”**, senza la presenza di alcun giunto o interconnessione. Ciascuna delle due strutture portanti risulta indipendente e autonoma, **senza la presenza di alcun collegamento di tipo strutturale** tra loro.

Agibilità dell'edificio: come incide sul recupero del sottotetto a fini abitativi

Dall'autonomia e indipendenza dei due fabbricati consegue l'**impossibilità** per la società ricorrente di avvalersi dell'**agibilità ultratriennale dell'altro edificio** al fine di poter beneficiare dalla **speciale normativa regionale per il recupero del sottotetto**, in deroga agli strumenti urbanistici comunali. Ciò che rileva ai fini della suddetta normativa non è tanto la tipologia di intervento o l'aumento della volumetria, quanto piuttosto l'**aumento della “capacità insediativa”**, in questo caso considerata **“esaurita”**. Con il recupero volumetrico del sottotetto a fini abitativi, infatti, si sarebbe determinato un aumento della capacità

insediativa, a **prescindere dall'effettivo aumento volumetrico** o dalla tipologia di intervento (ristrutturazione edilizia).

Correttamente quindi il provvedimento di annullamento in autotutela è motivato con l'**aumento della capacità insediativa** derivante dall'intervento, ritenuto **non ammissibile** "*perché incidente sul peso insediativo e il connesso carico urbanistico*".

Articolo tratto da *Teknoring*