RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI: TRA CONSOLIDATA GIURISPRUDENZA E DECRETO SALVA CASA

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti costituisce da sempre un tema di notevole interesse.

I diversi indirizzi promananti dalle disposizioni regionali, dagli interventi della giurisprudenza amministrativa e, da ultimo, dalle previsioni del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69 (c.d. Salva Casa) portano a ritenere che, prima di avviare un intervento edilizio finalizzato al recupero volumetrico dei sottotetti, sia prudente acquisire un quadro conoscitivo che sia il più completo ed esaustivo possibile.

Disposizioni normative che – come insegna la giurisprudenza – spesso non sono prese adeguatamente in considerazione sono quelle, come rammenta la Seconda Sezione del Consiglio di Stato nella sentenza 21 novembre 2024 n. 9371, in materia di distanza minima tra fabbricati di cui al d.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Nel caso in esame, parte appellante impugnava la sentenza del T.A.R. Campania-Salerno 4 febbraio 2014 n. 323 sostenendo che, diversamente da quanto ritenuto dal Giudice di prime cure, i controinteressati (proprietari di un edificio nelle immediate vicinanze) avrebbero realizzato, in corrispondenza del piano sottotetto, un ampliamento volumetrico destinato a creare nuovi vani abitabili, con relativo prolungamento del corpo di fabbrica al di fuori della sagoma originaria.

Nello specifico, l'appellante sosteneva che detto intervento si poneva in violazione della disciplina inderogabile sulle distanze tra fabbricati, dal momento che quanto realizzato non rispettava né la distanza di dieci metri di cui all'art. 9 del summenzionato decreto, né quella di tre metri fissata dal codice civile.

A fronte di una verificazione disposta, *ex* art. 66 c.p.a., per accertare lo stato dei luoghi e una volta appurata la violazione delle distanze dalle finestre presenti sulla parete del fabbricato adiacente, i giudici di Palazzo Spada accoglievano il ricorso in appello e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, annullavano

il permesso di costruire rilasciato dall'Amministrazione comunale.

Come ribadito dal Supremo Consesso, le distanze tra edifici devono essere rispettate "*a prescindere dalla natura abitativa o meno dei locali ottenuti con il recupero del sottotetto*" (Consiglio di Stato, n. 9371/2024, punto 7.8).

Ciò anche alla luce del consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui la distanza minima tra fabbricati è imposta inderogabilmente dal legislatore per qualsiasi forma di nuova costruzione; quest'ultima è da intendersi "*nel senso più ampio con riguardo sia al regime di nuova costruzione (id est, nuovi edifici; ampliamenti, sopraelevazioni, addizioni volumetriche, superficie), che al regime ricostruttivo (id est, demolizione e ricostruzione, integrale o parziale di edifici, traslazione volumi e area di sedime; modifiche di sagoma, anche a parità di volume, modifiche planivolumetriche)*" (*ex multis*, v. Consiglio di Stato, Sez. IV, 17 maggio 2023 n. 4933).

Sul punto, essendo prescrizioni inderogabili, nessuna diversa determinazione può essere assunta dalle Amministrazioni comunali che non possono dunque regolare l'attività edilizia in contrasto con la normativa in materia di distanze minime tra fabbricati.

Tuttavia, pare opportuno segnalare che il consolidato orientamento giurisprudenziale in tema di recupero dei sottotetti e distanze tra fabbricati deve ora essere conciliato con le novità introdotte dal summenzionato Decreto Salva Casa, il quale – al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo – è altresì intervenuto sulla norma contenuta nell'art. 2-*bis* del Testo Unico Edilizia, recante le deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.

Nel dettaglio, il nuovo comma 1-*quater* dispone che gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, **anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini**, a condizione che ***(i)*** siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, ***(ii)*** non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali e ***(iii)*** sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo. Resta comunque fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

Non resta dunque che scoprire come le nuove disposizioni verranno recepite dal Giudice amministrativo.

Lo Studio seguirà con attenzione i prossimi sviluppi, rimanendo a disposizione per qualsiasi necessità.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Enrico Cassaro, Associate
Email: *enrico.cassaro@grplex.com*