



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

PNRR - Investimento 2.2 "Task force digitalizzazione, monitoraggio e performance" della M1C1

Sub-investimento 2.2.1: "Assistenza tecnica a livello centrale e locale del PNRR" - CUP: H11B21007650006

S.01 - Consulenza tecnica e supporto specialistico agli enti locali del territorio interessati nell'elaborazione di pareri e altra documentazione utile a fini istruttori

SENTENZE

Regione del Veneto

Direzione Semplificazione Normativa e Procedimentale per l'Attuazione del PNRR

AMBITO: SCIA

TAR Venezia – Veneto, sez. II, 10.09.2025 n. 1537 – SCIA – divieto di prosecuzione delle opere – recupero di sottotetto

Nel caso di specie il ricorrente aveva presentato in comune una SCIA per il recupero di un sottotetto ai sensi dell'art. 3 L.R.V. n. 51/2019 (Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi).

Il comune, con provvedimento espresso, vietava la prosecuzione delle opere oggetto della predetta SCIA sostenendo che il sottotetto non costituisse "volume utile" ai fini edilizi, non essendo stato assoggettato al contributo di costruzione.

La sentenza è interessante perché, come auspicato dalla stessa difesa dell'ente pubblico, fornisce un'interpretazione della disciplina in materia.

Nella L.R.V. n. 51/2019 non si rinviene una disposizione che limiti i sottotetti recuperabili ai soli volumi utili, la cui realizzazione abbia dato luogo al pagamento del contributo di costruzione. Di conseguenza, secondo la prospettazione del ricorrente, il recupero non sarebbe condizionato alla onerosità originaria della realizzazione del sottotetto, in quanto il concetto di "volume" recuperabile utilizzato dalla norma andrebbe inteso come "spazio" già occupato, legittimamente esistente e avente caratteristiche dimensionali e funzionali conformi alla normativa.

Secondo la prospettazione del comune, invece, la norma andrebbe interpretata restrittivamente e, pertanto, il recupero a fini abitativi sarebbe possibile solo per sottotetti già costituenti volume residenziale o che potrebbero diventarlo qualora vi fosse volumetria disponibile in base ai vigenti strumenti urbanistici.

Secondo il TAR, che ha ritenuto fondato il ricorso, la legge regionale in questione persegue il fine di contenere il consumo di suolo attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, laddove la nozione di "volume" riferita al sottotetto e riportata dalla legge coincide con la nozione di "spazio" occupato di cui al regolamento edilizio tipo (e al regolamento comunale).

Si considerano, quindi, come recuperabili tutti gli spazi legittimamente realizzati sovrastanti l'ultimo piano degli edifici residenziali, non essendo possibile attribuire rilevanza all'onerosità del titolo edilizio legittimante l'originaria realizzazione del sottotetto.

Ne consegue che la mancata corresponsione originaria del contributo di costruzione non può impedire l'intervento di recupero: tale contributo diventa dovuto al momento del recupero, secondo quanto previsto, appunto, dall'art. 3 L.R.V. n. 51/2019.

A tal proposito il comune mantiene il potere di determinarne l'importo e di richiedere, per esempio, il reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali.

Il Giudice Amministrativo ha precisato che tale interpretazione non incide sull'autonomia pianificatoria dei Comuni, poiché l'art. 2 L.R.V. n. 51/2019 prevede che il regolamento comunale determini le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti: l'ente locale, pertanto, ha facoltà di introdurre eventuali restrizioni sotto il profilo pianificatorio.

Link: https://mdp.giustizia-amministrativa.it/visualizza/?nodeRef=&schema=tar_ve&nrg=202501404&nomeFile=202501537_20.html&subDir=Provvedimenti