

## **IL SOPPALCO E' UN'OPERA MINORE SECONDO IL CONSIGLIO DI STATO E NON NECESSITA DI AUTORIZZAZIONE**

Una Sentenza del Consiglio di Stato è intervenuta per chiarire se per la realizzazione di un soppalco nell'ambito degli interventi edilizi è richiesto il permesso di costruire. La sesta sezione del Consiglio di Stato, nella sentenza n.4166/2018 pubblicata il 9 luglio del 2018, ha affermato che *“la realizzazione di un soppalco comporta ulteriore superficie calpestabile ed autonomi spazi, e rientra nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, dal momento che determina un aumento della superficie utile dell'unità con conseguente aggravio del carico urbanistico”*. Il Collegio “non disconosce l'orientamento che mitiga il principio innanzi ricordato e volto a ricondurre la realizzazione di un soppalco nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali non è richiesto il permesso di costruire, qualora l'opera sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile”.

Tuttavia, un ulteriore specifica, evidenzia che “quest'ultima ipotesi si verifica solo nel caso in cui lo spazio realizzato col soppalco consista in un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone”.

### **IL FATTO**

Il Consiglio di Stato è adito per la riforma della sentenza del **Tar Veneto n. 1363/2012** resa in ordine alla legittimità, o meno, del provvedimento comunale che aveva negato la sanatoria edilizia per un soppalco configurandolo come aumento di superficie utile, eccedente i limiti del restauro imposti dalla normativa tecnica di riferimento.

Parte appellante contesta, tra l'altro, l'impugnata decisione del G.A. di primo grado nella parte in cui afferma che la realizzazione di un soppalco rientra nella categoria delle ristrutturazioni edilizie, comportando un aumento di superficie.

I Giudici di Palazzo Spada sono così chiamati a soffermarsi in ordine alla disciplina edilizia del soppalco.

### **LA DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO**

Si consideri, preliminarmente, che il soppalco è quello spazio aggiuntivo che si ricava, all'interno di un locale, interponendovi un solaio.

La relativa disciplina giuridica (edilizia) non è definita in modo univoco ma deve essere apprezzata caso per caso in relazione alle caratteristiche del manufatto realizzato.

In linea di principio, secondo la giurisprudenza è necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3, I, D.P.R. n. 380/2001, con incremento delle superfici dell'immobile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico; si rientra invece nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali il permesso di costruire non è richiesto, ove il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile (**Cons. Stato sez. VI, 02/03/2017, n. 985; Tar Sardegna sez. II, 23/09/2011, n. 952; Tar Milano sez. II, 11/07/2011, n. 1863; Tar Napoli sez. II, 21/03/2011, n. 1586**).

In altre parole la rilevanza edilizia del soppalco – cioè quale intervento di ristrutturazione – è fatta palese avuto riguardo, nel singolo caso, alla sua rilevante estensione (superficie; incremento di volume conseguente all'interposizione di un solaio) e alla conseguente verosimile destinazione (quale astratta attitudine) dell'ambiente realizzato a finalità residenziali (fruibile cioè dalle persone) (**Tar Napoli, sez. IV, 29/07/2008, n. 9518; Tar Napoli, sez. VI, 26/08/2010, n. 17240; Tar Napoli, sez. IV, 13/03/2017, n. 1434; più di recente: Tar Napoli, sez. IV, 30/03/2018, n. 2062; Tar Napoli, sez. IV, 27/04/2018, n. 2843**).

Così sul tema si è espressa la giurisprudenza: «- rilevato che, in linea di diritto, la sezione ha ancora di recente fatto chiarezza in tema di soppalco (cfr. **Cons. stato sez. VI 2 marzo 2017 n. 985**), rilevando come la disciplina edilizia del soppalco, ovvero dello spazio aggiuntivo che si ricava all'interno di un locale, di solito un'abitazione, interponendovi un solaio, non sia definita in modo univoco, ma vada apprezzata caso per caso, in relazione alle caratteristiche del manufatto;

– atteso che, se in linea di principio, è necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con incremento delle superfici dell'immobile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico, si rientra invece nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, ove il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile, e ciò sicuramente avviene quando esso non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno» (**Cons. stato sez. VI, 27/11/2017, n. 5517**).

Nel solco di tale insegnamento si innesta la sentenza in esame in cui il Consiglio di Stato sottolinea come la costruzione di un soppalco comporti la realizzazione di una ulteriore superficie calpestabile (con autonomi spazi) rientrando, di conseguenza, nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Si è detto «La giurisprudenza si è già espressa nel senso che allorché il soppalco amplia in maniera significativa la superficie calpestabile dell'immobile e crea un'ulteriore superficie calpestabile ed autonomi spazi, rientra nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera c) del comma primo dell'art 10 D.P.R. n. 380 del 2001, dal momento che determina una modifica della superficie utile e pertanto necessita del permesso di costruire **(Cons. Stato sez. IV, 03/09/2014, n. 4468)**» **(Tar Catanzaro, sez. II, 25/09/2017, n. 1469)**.

Ancora, nella sentenza in esame, l'adito Collegio giudicante dà atto dell'opzione interpretativa che, in un'ottica meno rigida, riconduce la realizzazione del soppalco nell'ambito degli interventi edilizi minori (che non necessitano di permesso di costruire) sempre che l'opera sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile.

Quest'ultima ipotesi – si precisa – si verifica solo nel caso in cui il soppalco consista in un vano chiuso, privo di finestre o luci, di altezza interna modesta, non fruibile alle persone.

Ha osservato, ancora, la giurisprudenza: «la realizzazione di un soppalco può ritenersi rientrare nel concetto di restauro o risanamento conservativo solo quando, per le sue limitate caratteristiche di estensione e per le modeste dimensioni, anche avuto riguardo alla sua altezza, possa escludersi la creazione di un ambiente idoneo ad incrementare la superficie utile o il carico urbanistico.

Rientra, invece, nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia la realizzazione di soppalchi che, per le non modeste dimensioni, determinino una modifica della superficie utile ampliando in maniera significativa la superficie calpestabile dell'immobile destinato ad attività commerciale, dovendo quindi essere qualificata come intervento di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la creazione di un'ulteriore superficie calpestabile che determina una modifica della superficie utile dell'immobile con conseguente aggravio del carico urbanistico (...).

Né, a diversamente ritenere può condurre la circostanza – invocata da parte ricorrente – che i soppalchi sarebbero un mero arredo industriale del magazzino che consentono l'accesso alle scaffalature verticali da parte del personale in condizioni di sicurezza,

dovendo ritenersi del tutto irrilevante l'individuazione dei soggetti che vi possono accedere (se clienti o personale dipendente) ai fini della qualificazione dei soppalchi come superficie utile, non potendo peraltro la necessità di garantire la sicurezza dei lavoratori elidere l'operatività della disciplina edilizia, dovendo piuttosto coordinarsi con quest'ultima al fine di rendere i singoli interventi conformi alle discipline di riferimento.

Non vale, inoltre, a modificare il regime edilizio delle opere la circostanza che le stesse non sarebbero destinate alla stabile permanenza di clienti o di personale, dovendo il carattere di stabilità e di permanenza – rilevante ai fini della individuazione del regime edilizio dell'opera – riguardare la funzione svolta dall'intervento che, nella fattispecie, si presenta di notevole estensione e consente la libera fruibilità delle scaffalature attraverso uno stabile camminamento cui si accede mediante scale di collegamento con il piano di calpestio.

Se la disciplina edilizia del soppalco, ovvero dello spazio aggiuntivo che si ricava all'interno di un locale, non è definita in modo univoco ma va apprezzata caso per caso in relazione alle caratteristiche del manufatto, deve rilevarsi, alla luce delle illustrate considerazioni e delle caratteristiche intrinseche dell'intervento, ivi comprese le relative dimensioni e funzione, che legittimamente tale intervento è stato qualificato come ristrutturazione edilizia e, in assenza del prescritto titolo, ne è stata ordinata la demolizione, con conseguente infondatezza della contraria tesi di parte ricorrente» (**Tar Roma, sez. II bis, 13/07/2017, n. 8465**).