Soppalco, quale titolo abilitativo bisogna richiedere

20 Luglio 2018

Che titolo abilitativo è necessario per la realizzazione di un soppalco? Il Consiglio di Stato ha cercato di chiarire i dubbi che possono sorgere prima di iniziare i lavori. Con la **sentenza 4166/2018** ha spiegato che dipende dalle caratteristiche con cui è costruito.Dalle dimensioni del soppalco si può evincere l'utilizzo cui è destinato e se è in grado di determinare un aumento della superficie utile dell'immobile in cui si trova.

Soppalco, il caso

I giudici si sono pronunciati sul caso di un'impresa che aveva realizzato un soppalco in un appartamento di sua proprietà. Dal momento che, dopo il sopralluogo da parte di tecnici comunali erano emerse delle **difformità** dai titoli edilizi abilitativi, l'impresa aveva presentato istanza di concessione in sanatoria per la realizzazione del soppalco e una richiesta di cambio di destinazione d'uso con opere.

Il Comune aveva respinto l'istanza perché, a suo avviso, la realizzazione del soppalco comportava un **aumento della superficie utile**. Per questo motivo, l'intervento doveva essere classificato come ristrutturazione edilizia.

Secondo l'impresa, al contrario, il soppalco non era utilizzabile come luogo di soggiorno, non avendone le caratteristiche necessarie, e l'intervento non sarebbe stato riconducibile al concetto di **ristrutturazione**.

Soppalco, quando non serve il permesso di costruire

Il CdS ha spiegato che la realizzazione di un soppalco può rientrare 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. Questa ipotesi si verifica solo nel caso in cui lo spazio realizzato col soppalco consista in un

vano chiuso, senza finestre o luci e di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone.

Nel caso esaminato, invece, il soppalco, **pur avendo dimensioni modeste**, poteva essere utilizzato. Dai rilievi era emerso infatti che l'altezza media consentiva ad una persona di accedervi comodamente, era protetto dal vuoto sottostante, così da poter essere fruito in tutta sicurezza, godeva di una illuminazione adeguata, essendo completamente aperto su un lato ed usufruendo della luce del locale sul quale si affacciava ed era è raggiungibile tramite una scala fissa munita di corrimano.

I giudici hanno concluso che il soppalco realizzato aumentava la superficie utile dell'immobile. Per la sua realizzazione il proprietario avrebbe dovuto richiedere il permesso di costruire.

sentenza