

Soppalco con aumento di superficie: quando la ristrutturazione edilizia si trasforma in nuova costruzione

Nella nozione di nuova costruzione possono rientrare anche gli interventi di ristrutturazione qualora, in considerazione dell'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione dell'immobile, possa parlarsi di una modifica radicale dello stesso, con la conseguenza che l'opera realizzata nel suo complesso sia oggettivamente diversa da quella preesistente.

[Matteo Peppucci](#) – 27.06.2023

La formazione di un soppalco interno relativo ad una porzione dello stabile con ampliamento della superficie di 137,8 metri quadri con destinazione funzionale commerciale e modifiche interne [può considerarsi una ristrutturazione edilizia oppure è una nuova costruzione?](#)

A volte, c'è una terza via: una **ristrutturazione che 'diventa' nuova costruzione**.

Il Consiglio di Stato, nella sentenza 6092/2023 del 21 giugno, si ritrova a dover sbrogliare una matassa già affrontata altre volte, inerente la tipologia corretta di intervento edilizio che, come sappiamo, da poi origine a conseguenze diverse a livello di condonabilità, costi di urbanizzazione, titoli abilitativi richiesti per assentire l'opera.

Soppalco come ristrutturazione

Un comune ricorre contro la sentenza del TAR che aveva dato ragione a una società sancendo che i lavori in esame (**creazione di un soppalco interno con permanenza di persone con aumento della superficie lorda di pavimento** e, quindi, della volumetria complessiva), dovessero ascrivere alla categoria della ristrutturazione edilizia.

Il ricorso

Il comune denuncia l'erroneità della sentenza di primo grado nella parte in cui ha ritenuto che, nonostante l'abuso abbia determinato un aumento di volumetria mediante la realizzazione di soppalco destinato alla permanenza di persone, **l'intervento fosse comunque da ricondursi nella ristrutturazione edilizia** e - di conseguenza - nella tipologia 3 dell'all. 1 alla legge 269/03 (cd. Terzo Condono edilizio).

Ad avviso del Comune, il discrimine sostanziale fra interventi di ristrutturazione (di cui alla tipologia 3 del citato all. 1) e di ampliamento e nuova edificazione (di cui alla tipologia 1) risiede nel fatto che **la ristrutturazione, pur modificando in modo anche radicale l'edificio preesistente, non comporta un incremento significativo della volumetria** e di conseguenza non incide sul carico urbanistico; gli interventi caratterizzati da tale incremento volumetrico, dunque, rientrano nella diversa categoria dell'ampliamento o della nuova costruzione, anche se non incidono sulla sagoma esterna dell'edificio, perché ciò che conta ai fini della determinazione degli oneri concessori è l'incremento volumetrico generato dall'intervento.

Nell'ampliamento, infatti, tale contributo compensa un effettivo incremento del carico urbanistico, che non si verifica - o comunque si verifica in misura minore - nella ristrutturazione.

Tali conclusioni sarebbero coerenti altresì con il disposto dell'[art. 10 del D.P.R. 380/01](#), che ammette la **possibilità di modifiche (e non di incrementi) di volumi e superfici**, o comunque ammette solo aumenti del tutto marginali.

Nuova costruzione e ristrutturazione edilizia: i confini

Palazzo Spada accoglie il ricorso del comune, partendo dal presupposto che **l'intervento di nuova costruzione consiste in una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio**, attuata attraverso opere di rimodellamento della morfologia del terreno, ovvero costruzioni lato sensu intese, che, indipendentemente dai materiali utilizzati e dal grado di amovibilità, presentino un **simultaneo carattere di stabilità fisica e di permanenza temporale**, dovendosi con ciò intendere **qualunque manufatto che sia**

fisicamente ancorato al suolo (il cui tratto distintivo e qualificante viene, dunque, assunto nell'irreversibilità spazio-temporale dell'intervento) che possono sostanziarsi o nella costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati o nell'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma stabilita (*cf.* Consiglio di Stato, sez. VI, 3 marzo 2020, n. 1536).

L'intervento di ristrutturazione edilizia, invece, sussiste quando **viene modificato un immobile già esistente nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso**: tuttavia, laddove il manufatto **sia stato totalmente trasformato**, con conseguente creazione non solo di un apprezzabile aumento volumetrico (in rapporto al volume complessivo dell'intero fabbricato), ma anche di un **disegno sagomale con connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria**, l'intervento rientra nella nozione di nuova costruzione.

Nella nozione di nuova costruzione possono, dunque, rientrare anche gli interventi di ristrutturazione qualora, in considerazione dell'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione dell'immobile, possa parlarsi di una modifica radicale dello stesso, con la conseguenza che l'opera realizzata nel suo complesso sia oggettivamente diversa da quella preesistente.

Questo soppalco è una nuova costruzione

Dopo aver citato qualche sentenza della giustizia amministrativa sui soppalchi, il Consiglio di Stato comunica che, nell'esaminare gli **effetti degli interventi realizzati sul computo degli oneri concessori**, la giurisprudenza citata ha dato rilievo all'avvenuto **incremento del carico urbanistico**, insito peraltro nel passaggio da una situazione di non fruibilità del volume, ad una situazione di utilizzo residenziale o commerciale dello stesso.

Tra l'altro, sul piano logico il volume condonato, in quanto in origine abusivo, non era stato computato ai fini del rilascio del titolo originario, dovendosi considerare pertanto alla stregua di una nuova opera ai fini del computo degli oneri.

Nel caso di specie, l'ampliamento del preesistente per cui è causa è pari a 137,80 mq; **tale superficie, prima inesistente in quanto creata con la realizzazione del soppalco, è stata sanata come esercizio commerciale**, con quanto ne consegue in termini di incremento del carico urbanistico della zona.

L'incremento volumetrico non appare affatto modesto e porta ad escludere che lo stesso possa essere qualificato come ristrutturazione; invero, pur trattandosi di un intervento su un immobile preesistente dal punto di vista materiale, esso **concretizza una diversa e "nuova", rispetto all'originario permesso di costruire, incisione del territorio**, con un sicuro maggior aggravio del carico urbanistico della zona in termini di infrastrutture e servizi di cui la nuova destinazione commerciale abbisogna.

Leggi anche

[Tra ristrutturazione e nuova costruzione 'balla' la continuità tra vecchio e nuovo edificio: le regole del Testo Unico Edilizia](#)

[Ristrutturazione ricostruttiva in zona tutelata e Testo Unico Edilizia: ristrutturazione o nuova costruzione? I paletti temporali](#)

[Per gli edifici crollati il Consiglio di Stato circonda i confini della ristrutturazione ricostruttiva](#)

[Ristrutturazione ricostruttiva con SCIA: ecco quando è ammissibile! I paletti della Corte Costituzionale](#)