

Soppalco con interposizione di un solaio: permesso di costruire o semplice SCIA? Le regole del Testo Unico Edilizia

Il soppalco rientrante negli interventi edilizi minori che può essere assentito con SCIA e non con permesso di costruire deve essere tale da non incrementare la superficie dell'immobile, ipotesi che 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.

di [Matteo Peppucci](#) – 19.07.2023

Di soppalchi abbiamo parlato spesso.

A volte capita che si debba andare a scandagliare nelle particolarità specifiche di un dato intervento edilizio, per discernere se esso possa rientrare o meno nella categoria delle manutenzioni (ordinaria o straordinaria) oppure no, con conseguente, diversa applicazione anche della condonabilità.

E' il caso dell'intervento edilizio che si ritrova a dover 'giudicare' il Tar Napoli nella sentenza 4380/2023 dello scorso 18 luglio: l'immobile oggetto di causa veniva infatti assoggettato ad un intervento comportante la realizzazione di un **soppalco interno con balcone a livello, senza modifica del solaio di copertura e dell'altezza del fabbricato rispetto al piano di campagna**, mediante abbassamento del piano di calpestio interno, originariamente rialzato, fino al livello dello stesso piano campagna circostante.

In seguito al sopralluogo degli Uffici del Comune, veniva acclarata una serie di abusi edilizi, tali da indurre la PA all'adozione della ingiunzione a demolire in relazione alle opere di cui sopra, in quanto implicanti interventi di nuova costruzione peraltro su immobile oggetto di istanza di condono ai sensi della legge 326/03 (e della legge 47/85):

- *“trasformazione di una finestra in porta che allo stato grezzo risulta essere della larghezza di circa mt 0,90 ed altezza di circa mt 2,50 sprovvista di infisso”;*
- *“altezze interne ... di circa mt 2,38 al piano ammezzato senza pavimento e di circa mt 2,50 al piano terra con il pavimento messo in opera (...) le altezze dell'immobile non corrispondono a quelle indicate dal tecnico ed i locali non sono igienicamente idonei all'uso che l'immobile potenzialmente esprime quale residenza”.*

Le caratteristiche delle manutenzioni ordinarie e straordinarie

Palazzo Spada inizia l'analisi sottolineando che, ai sensi dell'[art. 3, comma 1, lett. a\) e b\) del dpr 380/01](#):

- gli **“interventi di manutenzione ordinaria”** sono *“gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”;*
- per **“interventi di manutenzione straordinaria”** si intendono *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”.*

Agli specifici fini che ne occupano è dunque necessario che gli interventi:

- siano **funzionali al rinnovamento e alla sostituzione di parti anche strutturali dell'edificio**, anche realizzando o integrando servizi sanitari e tecnologici;
- **non modifichino la volumetria complessiva dell'edificio** o la sua destinazione d'uso.

Il soppalco della discordia

Quindi - continua il TAR -, la **realizzazione di un soppalco funzionale a creare due volumi calpestabili**, implica ulteriori utilità per essi locali abitativi, formando parte funzionalmente integrante dell'abitazione

stessa, ed **incrementando evidentemente la superficie** dello stabile, in quanto tale assentibile con [permesso di costruire](#), e non con la sola [SCIA](#).

Le differenze tra manutenzioni e nuove costruzioni

Nella sentenza si pone inoltre l'accento sul '**discrimine**' tra **gli interventi manutentivi o di restauro**, per i quali la SCIA, con possibilità di sanatoria ex [art. 37 DPR 380/01](#), e un **intervento edilizio necessitante di permesso di costruire**.

Tale differenza consiste nel fatto che i primi son diretti a conservare l'edificio nel rispetto della sua tipologia, forma e struttura, senza alcun inserimento di elementi innovativi sotto l'aspetto della migliore e più ampia fruizione (anche se sostitutivi di quelli precedenti), mentre la seconda ottiene il risultato di modificare l'originaria consistenza fisica dell'edificio, grazie, tra le altre cose, ad una nuova e migliore redistribuzione funzionale (o, il che è lo stesso, una nuova destinazione d'uso) di superfici altrimenti utilizzate come mera copertura.

Nella fattispecie non possono dirsi in alcun modo soddisfatte le due condizioni (negative) sopra evidenziate ai fini della riconducibilità degli interventi nel novero di quelli suscettibili di sanatoria ex art. 37 DPR 380/01, consistenti nella assenza:

- i) di un incremento volumetrico;
- ii) di un mutamento di destinazione d'uso.

La particolarità del soppalco

Il TAR completa la sua analisi confermando la particolarità del soppalco quale intervento edilizio da valutare caso per caso.

Nello specifico, la riconducibilità del soppalco nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, è **condizionata alla circostanza che il ridetto soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile**, ipotesi che 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**.

Ma, nella fattispecie, è evidente che si verta in tema di **opere comportanti una radicale trasformazione del manufatto, peraltro con altezze diverse da quelle indicate** dal ricorrente, e incompatibili con i requisiti minimi igienico-sanitari.

In definitiva, come ha avuto modo di precisare la giurisprudenza di legittimità, *"è necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, con incremento delle superfici dell'immobile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico"* (solo da ultimo, CdS, VI, 11 febbraio 2022, n. 1002).

Leggi anche

[Rifacimento di soppalco risalente agli anni '40: non basta la SCIA, se è ristrutturazione edilizia serve il permesso di costruire](#)

[Soppalco con aumento di superficie: quando la ristrutturazione edilizia si trasforma in nuova costruzione](#)

[Soppalco di 20 metri quadri con funzione abitativa: è ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire](#)