

Soppalco di 20 metri quadri con funzione abitativa: è ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire

Per il Testo Unico Edilizia, un soppalco di 20 metri quadri e posto a metri 1,90 dal calpestio e 2,10 dalla copertura, con annesso wc, si qualifica come ristrutturazione edilizia, la cui realizzazione in assenza di relativo titolo legittima ai sensi del citato art. 33 del dpr 380/2001 l'ordine di demolizione

[Matteo Peppucci](#) – 09.05.2023

Oggi torniamo sul [soppalco](#): quando può essere realizzato con SCIA e quando, invece, **integra una ristrutturazione edilizia che richiede il permesso di costruire?**

Lo spiega il Consiglio di Stato nella sentenza 4320/2023 dello scorso 28 aprile, relativa al ricorso di un privato contro l'ordinanza di demolizione per un soppalco «*occupante una superficie di mq. 20,00 impostato a mt. 1,90 dal calpestio e mt. 2,10 dalla copertura*», per il quale non era stato richiesto il permesso di costruire.

Soppalco: SCIA o permesso?

Secondo il privato ricorrente, **il soppalco sarebbe di modeste dimensioni e non avrebbe comportato incrementi volumetrici e di superficie**, oltre che alterazioni della sagoma e dei prospetti dell'edificio e pregiudizi alla statica della struttura.

Su questa base esso potrebbe essere ricondotto non già all'ipotesi della ristrutturazione edilizia, prevista dall'[art. 3, comma 1, lett. d\), del dpr 380/2001](#), ma a quella dell'**opera interna soggetta a d.i.a. (oggi SCIA)**, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale della Campania 28 novembre 2001, n. 19.

Viene inoltre ribadita la **funzione non abitativa del soppalco e la sua destinazione a uso deposito-ripostiglio**, rispetto alla quale non varrebbe a sostenere il contrario la presenza di un locale wc, come invece statuito dalla sentenza di primo grado.

Se è vero che potrebbe ipotizzarsi una destinazione abitativa in quanto la stanza da bagno sia dotata di tutti gli impianti igienici (vaso, bidet, vasca o doccia, lavabo), secondo quanto previsto dal decreto del ministro della sanità 5 luglio 1975 (*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*), **nel caso di specie tuttavia mancanti**, quindi non sarebbe necessario rispettare le altezze minime fissate dal sopra citato art. 43, comma 1, lett. b), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

In definitiva, per il ricorrente, non sarebbe applicabile al caso di specie il procedimento sanzionatorio ex [art. 33 T.U. Edilizia](#), poiché **al momento del sopralluogo l'abuso non era più in corso**, tant'è vero che gli agenti della polizia municipale non hanno riscontrato né la presenza di un cantiere aperto né di mobilio – circostanze di cui la sentenza non avrebbe tenuto conto.

Sarebbe pertanto applicabile la **sanzione pecuniaria** prevista dall'art.33 comma 2 TUE, in ragione delle difficoltà derivanti dalla demolizione dell'opera.

Soppalco: cosa 'chiede' il Testo Unico Edilizia? Quando serve il permesso di costruire e quando no

Per realizzare un soppalco, è necessario il permesso di costruire se l'opera è di dimensioni non modeste e comporta una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, con incremento delle superfici dell'immobile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Soppalco abusivo: serviva il permesso

Palazzo Spada smonta le tesi difensive in quanto esse non sono in grado di sgretolare il ragionamento che ha condotto la sentenza di primo grado a considerare legittimo l'**ordine di demolizione, fondato sulle caratteristiche e sulla consistenza del soppalco abusivo**, avente la sopra descritta **dimensione di 20 metri quadri e posto a metri 1,90 dal calpestio e 2,10 dalla copertura, con annesso wc**.

Questi elementi strutturali depongono in modo univoco per la **destinazione funzionale dell'opera ad esigenze abitative**, in ragione delle quali risulta **confermata l'ipotesi della creazione di superficie utile residenziale** attraverso un intervento qualificabile come ristrutturazione edilizia, la cui **realizzazione in assenza di relativo titolo legittima**, ai sensi del citato art. 33 del Testo Unico Edilizia, l'**ordine di demolizione**.

Leggi anche

[Soppalco: cosa 'chiede' il Testo Unico Edilizia? Quando serve il permesso di costruire e quando no](#)

[Soppalco interno: ai confini tra SCIA e permesso di costruire. Se c'è aumento di superficie è ristrutturazione edilizia](#)

[Tettoia e soppalco abusivi: quali sono i confini del terzo condono edilizio? Dentro e fuori dalla sanatoria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*