

Abusi edilizi: quando il soppalco sotto il 20% della superficie utile è sanabile

Se il Regolamento comunale consente la realizzazione di soppalchi inferiori al 20% della superficie utile totale senza titolo abilitativo, un manufatto che resta sotto tale limite può ottenere la sanatoria ex art.36 del Testo Unico Edilizia.

di [Matteo Peppucci](#) – 08.10.2024

Ci sono dei casi nei quali un [soppalco](#) può essere 'sanato', presentando un accertamento di conformità ex art.36 del Testo Unico Edilizia: succede, ad esempio, se il PRG comunale (regolamento) prevede che sotto determinate dimensioni esso rientri tra gli interventi realizzabili senza permesso di costruire e, quindi, beneficiare della sanatoria.

Soppalco abusivo: inquadramento del caso

E' il caso della sentenza 2772/2024 del Tar Sicilia, chesi è occupata del caso di un soppalco, realizzato all'interno di una struttura a tre piani, per il quale il comune aveva ingiunto la demolizione.

I proprietari avevano quindi presentato istanza di accertamento di conformità, ex art. 36 del DPR 380/2001, ma l'amministrazione comunicava il preavviso di rigetto e, nonostante le osservazioni della ricorrente, respingeva la domanda di sanatoria.

Diniego di sanatoria: le regole

In primis, il TAR respinge le doglianze relative al difetto di motivazione del diniego, in quanto il **diniego di sanatoria**, implicando una verifica di carattere vincolato circa la conformità della richiesta con la normativa urbanistico-edilizia, **non necessita di altra motivazione oltre quella relativa alla rispondenza della istanza alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'esame della domanda e al momento di realizzazione delle opere** (cfr. Cons. Stato Sez. II, 13 giugno 2019, n. 3972; Sez. IV, 23 ottobre 2017, n. 4864).

Il diniego di sanatoria deve infatti indicare le disposizioni che si assumano ostative al rilascio del titolo e le previsioni contenute negli strumenti urbanistici, in modo da consentire all'interessato di rendersi conto degli impedimenti che si frappongono alla regolarizzazione ed al mantenimento dell'opera abusiva e di confutare in giudizio, in maniera pienamente consapevole ed esaustiva, la legittimità del provvedimento impugnato.

Soppalco dentro il cambio di destinazione d'uso: se ha scarsa consistenza abusiva non serve il permesso di costruire

Il soppalco è un intervento edilizio minore, per il quale comunque il permesso di costruire non è richiesto, se sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile, ipotesi che si verifica solo nel caso in cui lo spazio realizzato col soppalco stesso consista in un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Soppalco sanabile: rientra nel limite del 20% della superficie utile

Ma la parte interessante della sentenza è nel finale.

Con riferimento al contestato soppalco, i ricorrenti lamentano che esso **rientrerebbe nel limite del 20% della superficie utile**, come attestato dalle misurazioni effettuate dallo stesso personale comunale nel corso del sopralluogo svolto.

Ed è dirimente: il TAR accoglie infatti il ricorso, in quanto il soppalco rientra nel limite del 20% della superficie utile di cui all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione al P.R.G., che consente come visto “...la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce libera totale è uguale o superiore ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale...”.

È rimasto infatti incontestato, non avendo la resistente Amministrazione rilevato alcunché sul punto, che “...la superficie totale dell'immobile risulta pari a mq. 130,17 e di conseguenza, in base alla percentuale consentita dalla normativa, la **superficie massima del soppalco poteva essere pari a mq. 26,03**”.

Di conseguenza, posto che come risulta dalla perizia di parte versata in atti, la superficie effettiva del contestato soppalco è pari a 26 mq., la **realizzazione di tale intervento edilizio risulta rispettosa dei parametri regolamentari** che l'Amministrazione ha erroneamente ritenuto violati, come del resto attestato dalle misurazioni (che riportano una superficie del soppalco pari a 25 mq. circa) effettuate dallo stesso personale comunale nel corso del sopralluogo.

Il ricorso è quindi fondato e va accolto, con il conseguente annullamento del provvedimento impugnato.

La regola generale sui soppalchi

La sentenza è utile per riepilogare anche la **regola generale sui soppalchi**: quando il **soppalco 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, per assentirlo è **necessario il titolo abilitativo** (ex multis, Cons. Stato, sez. VI, 11 febbraio 2022, n. 1002).

Il soppalco **rientra invece nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali il titolo non è richiesto**, ove sia tale da **non incrementare la superficie dell'immobile**. Ma 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 (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 2 marzo 2017, n. 985; sez. VI, 9 luglio 2018, n. 4166; sez. IV, 8 luglio 2019, n. 4780).

Come visto sopra, un PRG comunale può poi cristallizzare il limite in una percentuale precisa della superficie utile totale, nel caso di specie pari al 20%.

Leggi anche

[Soppalco: se comporta una ristrutturazione edilizia serve il permesso di costruire](#)

[Soppalco: se aumenta la superficie dell'immobile è abusivo senza permesso di costruire](#)

[Soppalco dentro il cambio di destinazione d'uso: se ha scarsa consistenza abusiva non serve il permesso di costruire](#)

[Soppalco: quale titolo abilitativo richiede il Testo Unico Edilizia? Dipende dall'incremento di superficie](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*