

08 Mar 2017

Consiglio di Stato: costruzione libera quando il soppalco è solo un ripostiglio

Guglielmo Saporito

Soppalchi liberi purché **non fruibili** ma meri ripostigli: lo sottolinea il Consiglio di Stato con la sentenza n. 985/2017. È necessario invece un permesso di costruire per i soppalchi non modesti, che non aumentino la superficie dell'immobile in modo significativo. Il soppalco deve essere uno spazio aggiuntivo la cui consistenza va apprezzata caso per caso, in relazione alle caratteristiche del manufatto che non deve apparire ristrutturato (articolo 3 comma 1, Dpr 380\2001), e quindi non deve generare un incremento delle superfici dell'immobile e del carico urbanistico (Cds sentenza 4468\2014). Non è invece richiesto il permesso di costruire per interventi minori, quando cioè il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile, ad esempio quando la struttura non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno.

Nel caso esaminato, il Comune di Roma aveva emesso un'ordinanza di demolizione che i giudici hanno annullato perché l'intervento generava, al livello inferiore, un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta (mt.1,50), tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone: si trattava di un ripostiglio. Al livello superiore, vi erano invece due finestre, la superficie era di circa 20 mq, con attacchi per impianti idrici ed elettrici. La necessità di un titolo edilizio riemerge quando il soppalco realizzato abbia superficie di 20 mq. e sia posto a mt. 1,98 dal soffitto, ampliando in maniera significativa la superficie calpestabile di un immobile destinato ad attività commerciale, creando autonomi spazi: in questo caso, l'intervento è stato qualificato di ristrutturazione edilizia, con aggravio del carico urbanistico (sentenza 4468/2014).

Per gli edifici produttivi, alcune regioni (quali il Piemonte) hanno reso elastica, nei loro "piani casa", la possibilità di realizzare soppalchi, estendendo principi di libera utilizzazione (attraverso il cambio di destinazione) all'interno della stessa categoria di immobili a destinazione produttiva. Tornando alle ipotesi residenziali, anche nel caso di soppalco realizzato all'interno di una abitazione con putrelles di ferro della superficie di oltre 100 mq. è necessario un permesso di costruire, non bastando la presentazione di una Dia: la sanzione per abusività è la demolizione.

Più in dettaglio, se l'immobile è vincolato, è necessario anche il nulla-osta della Soprintendenza qualora il soppalco riguardi di un vano soggiorno, per una superficie pari alla metà dell'alloggio: il provvedimento dell'autorità è necessario anche se la struttura può apparire come mero arredo interno, all'occorrenza eliminabile. Dimensioni e materiali, hanno quindi rilievo ai fini delle normative edilizie, e si sommano ad eventuali previsioni per caratteristiche locali, ad esempio di tipo antisismico.