



# Urbanistica Italiana

Rivista giuridica di urbanistica ed edilizia  
(<http://www.urbanisticaitaliana.it>)

ISSN 2498-9916

Direttori: Avv. Francesco Barchielli  
(<http://www.studiobarchielli.it>) e Avv. Gherardo  
Lombardi (<http://www.studiobarchielli.it>)

Utente:      Scadenza:      Email:



**Consiglio di Stato, Sez. IV, 8 luglio 2019**

### Argomenti trattati:

Soppalco e superficie utile lorda ([http://www.urbanisticaitaliana.it/modules.php?name=News&new\\_topic=107](http://www.urbanisticaitaliana.it/modules.php?name=News&new_topic=107))

Permesso di costruire ([http://www.urbanisticaitaliana.it/modules.php?name=News&new\\_topic=23](http://www.urbanisticaitaliana.it/modules.php?name=News&new_topic=23))

**Articolo inserito il 19-07-2019**



Print

()

*In quali casi la realizzazione di un soppalco rientra nell'ambito degli interventi di edilizia minori per i quali non è necessario il permesso di costruire?*

### SENTENZA N. 4780

La realizzazione di un soppalco rientra nell'ambito degli interventi edilizi minori per i quali non è richiesto il permesso di costruire sola qualora abbia caratteristiche tali da non incrementare la superficie dell'immobile. Tuttavia, 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. Al contrario, qualora il soppalco determini un aumento della superficie utile dell'unità con conseguente aggravio del carico urbanistico, rientra nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia necessitando, quindi, di un titolo abilitativo (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 9 luglio 2018, n.4166).

### FATTO e DIRITTO

1. Il sig. ( ) impugnava innanzi al TAR per il Veneto l'ordinanza di demolizione prot. : ( ) del 25 agosto 2006, relativa alle opere dallo stesso eseguite in difformità dall'autorizzazione edilizia prot. n. 1997/13783 ed in assenza di permesso di costruire (realizzazione di un soppalco in luogo del controsoffitto e installazione della porta d'ingresso a livello del pianerottolo tra il primo e il secondo piano).

Il ricorrente denunciava, con il primo motivo di doglianza, "Violazione di legge, in riferimento all'art. 34 del d.p.r. 380 del 6 giugno 2001. Travisamento del fatto. Difetto di istruttoria", perché nel caso di specie l'amministrazione comunale, malamente qualificando l'intervento edilizio realizzato (soppalco in luogo di controsoffitto), aveva disposto la remissione in pristino che la legge riserva ad interventi per la realizzazione dei quali era ab origine richiesto il permesso di costruire.

Con il secondo motivo censurava il "difetto di motivazione, in riferimento agli artt. 3 e 10 della L. 241 del 1990, nonché in riferimento agli artt. 31 e 32 dello Statuto Comunale e al relativo regolamento di attuazione riguardante il Difensore Civico", perché l'amministrazione non aveva dato conto, nella motivazione del provvedimento finale, delle ragioni che l'avevano indotta a non accogliere quanto rappresentato dal privato in sede di controdeduzioni e di quanto richiesto dal Difensore Civico.

2. Il ricorso veniva accolto con sentenza in forma semplificata, sull'assunto "che la creazione di un soppalco di modeste dimensioni, anche se dotato di scaletta di accesso, non praticabile per altezza, non rappresenta opera che implichi aumento di volume e di superficie utile e quindi suscettibile di essere assentita mediante permesso di costruzione".

3. La sentenza è stata impugnata dal Comune di Venezia, alla stregua delle deduzioni che possono essere così sintetizzate.

1) Violazione di legge. Violazione dell'art. 26, ult. comma, della L. 1034/71, come modificato dall'art. 9 della L. 205/2000. Eccesso di potere per travisamento dei fatti e difetto di motivazione

L'autorizzazione edilizia prot. n. 13783/1997 consentiva alla ditta di realizzare solamente un controsoffitto non accessibile e non praticabile e non certo un piano di calpestio con scaletta di accesso, che giocoforza viene a configurarsi come nuova superficie accessoria all'abitazione.

Le foto allegate all'accertamento contravvenzionale sono emblematiche e valgono più di qualsiasi argomentazione per illustrare appieno la portata dell'intervento realizzato, che non può considerarsi altro che un soppalco in relazione dell'uso che ne viene fatto, a nulla rilevando il mancato rispetto dell'altezza minima. Il soppalco in questione ha determinato un non irrilevante incremento delle superfici dell'immobile (circa 14 mq.) con la conseguenza che, a prescindere dalla questione delle altezze minime degli ambienti realizzati, comunque per la sua realizzazione occorreva un permesso di costruire.

Ciò ai sensi dell'art. 10 lettera c) del d.P.R. n. 380 del 2001, nel testo modificato dall'art. 1 del d.lgs. 27 dicembre 2002 n. 301, secondo cui è necessario il permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici.

4. Si è costituito per resistere, il sig.

5. Il Comune di Venezia ha depositato una memoria conclusionale, ribadendo che il TAR per Veneto ha errato nel proprio pronunciamento poiché il soppalco in questione, sebbene avente altezza interna modesta (meno di 2,00 m), risulta un vano effettivamente abitabile, non un mero ripostiglio o deposito, e, di conseguenza, un elemento strutturale che ha di fatto ampliato la superficie abitabile dell'immobile del Sig.

In ogni caso, l'ordinanza di demolizione è stata emessa perché l'opera è stata realizzata in violazione dell'art. 13 delle NTA alla VPRG della Città Antica, non avendo la stanza sulla quale si è inserito il soppalco l'altezza richiesta per l'installazione di un siffatto manufatto (metri 4,5).

Inoltre, l'autorizzazione comunale del 28 gennaio 1998 prot. n. 97/ autorizzava il Sig. ad eseguire i lavori di "completamento delle opere di cui all'autorizzazione n. 95/6555 nonché realizzazione di un nuovo servizio igienico come da elaborati grafici allegati", precisando che "i lavori di cui al presente atto rientrano nella fattispecie di cui all'art. 31 lettera B della Legge 457/78".

Si trattava, pertanto, di un intervento di manutenzione straordinaria. Né vi era alcuna espressa autorizzazione della p.a. alla

trasformazione di quello che avrebbe dovuto essere un mero controsoffitto in un piano di calpestio praticabile ed accessibile con scaletta di accesso.

L'intervento di cui trattasi, oltre a non essere in regola con l'art. 13 delle NTA della Città Antica e non rispettare le altezze prescritte né per il tipo di struttura, né per gli altri ambienti dell'immobile, ha aumentato la superficie calpestabile dell'immobile, andando a realizzare un nuovo ambiente fruibile alle persone e, di conseguenza, rientrando nella definizione contenuta nell'art. 10, comma 1, lett. c) TUE.

Il soppalco realizzato dal Sig. . ha una superficie di circa 14mq, oltre a godere di una apertura, (l'abbaino) che consente alla luce naturale di entrare nell'ambiente, come si evince dalla stessa documentazione fotografica in atti e da quanto affermato dallo stesso ricorrente in primo grado.

Quanto, poi, all'affermazione del TAR secondo cui avrebbe dovuto applicarsi una sanzione pecuniaria, il Comune ha sottolineato che, semmai, era il privato che avrebbe dovuto dimostrare in sede di giudizio, a confutazione della motivazione della p.a. circa l'assenza di pregiudizio per le parti realizzate in conformità ai sensi dell'art. 34 TUE contenuta nell'ordinanza di demolizione, che non sarebbe stata possibile la demolizione dell'abuso senza recare tale pregiudizio alle parti conformi.

6. L'appello, infine, è stato assunto in decisione alla pubblica udienza del 6 giugno 2019.

7. L'appello è fondato.

Al riguardo, è utile richiamare la giurisprudenza amministrativa, la quale ha messo in luce che la realizzazione di un soppalco rientra nell'ambito degli interventi edilizi minori per i quali non è richiesto il permesso di costruire sola qualora abbia caratteristiche tali da non incrementare la superficie dell'immobile. Tuttavia, 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.

Al contrario, qualora il soppalco determini un aumento della superficie utile dell'unità con conseguente aggravio del carico urbanistico, rientra nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia necessitando, quindi, di un titolo abilitativo (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 9 luglio 2018, n.4166)

Nel caso di specie, non vi è contestazione sul fatto che l'odierno appellato era stato autorizzato a realizzare un mero controsoffitto, laddove invece la documentazione (anche fotografica) in atti, evidenzia che, al contrario, quello realizzato è un vano accessibile e calpestabile, sebbene di altezza inferiore a quella prescritta dalle n.t.a vigenti nel Comune.

Non può quindi trovare applicazione l'indirizzo sposato dal giudice di prime cure, il quale ha dato esclusivo rilievo alla circostanza che l'altezza del soppalco fosse inferiore a quella prevista dalla disciplina edilizia senza tuttavia considerare le concrete caratteristiche di quanto realizzato.

8. Per quanto testé argomentato, l'appello deve essere accolto.

Ne consegue, in riforma della sentenza impugnata, la reiezione del ricorso introduttivo del giudizio di primo grado.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

#### **P.Q.M.**

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello n. 658 del 2008, di cui in premessa, lo accoglie e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, respinge il ricorso di primo grado.

Condanna il signor . alla rifusione in favore del comune di Venezia delle spese del doppio grado di giudizio che liquida,

complessivamente, in euro 5.000,00 (cinquemila/00), oltre gli accessori, come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 6 giugno 2019 con l'intervento dei magistrati:

Antonino Anastasi, Presidente

Daniela Di Carlo, Consigliere

Alessandro Verrico, Consigliere

Silvia Martino, Consigliere, Estensore

Giuseppa Carluccio, Consigliere

Articolo: <http://www.urbanisticaitaliana.it/modules.php?name=News&file=print&sid=16280> (<http://www.urbanisticaitaliana.it/modules.php?name=News&file=print&sid=16280>)