

Soppalchi: quando si passa dall'abuso alla legittimità, annullando la demolizione!

AUTORE: Alfonsina Capone

ABSTRACT

La sentenza del TAR della Campania n. 4190/2025 fornisce dei chiarimenti relativamente alla distinzione tra soppalchi abitabili e semplici scaffalature interne, evidenziando come non tutte le strutture rialzate richiedano titoli edilizi. Nel caso esaminato, una robusta scaffalatura in ferro destinata a deposito non costituiva abuso edilizio. La decisione sottolinea l'importanza di valutare le caratteristiche funzionali delle opere prima di ordinarne la demolizione.

Soppalco abitabile o semplice scaffalatura? La distinzione che salva dalla demolizione

Ah, il soppalco: quella soluzione architettonica che promette metri quadri extra e che trasforma un normale spazio in una stanza in più, o, nei casi più arditi, in un piccolo regno sospeso tra pavimento e soffitto. Almeno così sembra, fino a quando il Comune non bussa alla porta con un'ordinanza di demolizione.

Ma quali sono le caratteristiche che identificano questa struttura?

La superficie del soppalco dipende da quella del locale sottostante, di solito, non supera un terzo della superficie del vano, e può essere realizzata solo a fronte di altezze di interpiano consistenti (circa 4,00 m). In tali contesti infatti, se entrambi i livelli (soppalco e ambiente soppalcato) conservano un'altezza minima di 2,20 metri, l'estensione del soppalco può essere incrementata, generalmente senza comunque superare la metà della superficie originaria del vano.

Perché un soppalco sia definibile come abitabile occorre rispettare anche i requisiti aeroilluminanti di luce e aria naturale definiti dal decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975. Ma questi non sono gli unici parametri da attemperare, occorre infatti che sia rispettata la superficie delle finestre apribili, la quale deve essere di almeno 1/8 di pavimento del singolo ambiente (soppalco incluso), sempre ai sensi del decreto requisiti minimi igienico-sanitari per l'abitabilità di uno spazio residenziale.

Di contro, quindi, se il soppalco non ha finestre proprie, deve ricevere luce e aria dal locale sottostante, infatti la superficie finestrata apribile deve essere sufficiente (ossia maggiore o uguale ad 1/8 di tutta la superficie pavimentata) per entrambi gli ambienti anche se a quote differenti, purché comunicanti. In caso contrario occorre prevedere sistemi di ventilazione e/o di illuminazione artificiale.

Detto ciò, bisogna analizzare quindi distintamente le due differenti situazioni:

1. il soppalco può essere abitabile, in queste situazioni deve rispettare determinate caratteristiche geometriche-funzionali tra cui:

- ✓ altezze minime;
- ✓ rapporti aeroilluminanti;
- ✓ sicurezza;
- ✓ adeguata superficie calpestabile.

Logicamente in queste situazioni necessita di titoli abilitativi come Permesso di Costruire o SCIA alternativa.

2. il soppalco non abitabile e quindi destinato a funzioni come ripostiglio, deposito, libreria, ecc., in tal caso non presenta le altezze minime richieste e potrà essere realizzato con pratiche edilizie più semplici, come la **CILA**.

Attenzione però: anche se un soppalco è non abitabile, esso andrà comunque a modificare l'edificio, necessitando sempre di un controllo tecnico e del via libera del Comune (presentazione istanza di titolo edilizio).

Quindi non tutti i soppalchi sono uguali: c'è il soppalco abitabile e non abitabile, a cui si aggiunge ancora il soppalco-industriale. Esso nella realtà non è altro che un'innocua scaffalatura per ottimizzare lo spazio e generalmente presenta pilastri in ferro e pannelli calpestabili, destinato a tenere in ordine materiali o prodotti, senza ospitare nessuno al suo interno se non per la mobilitazione dei carichi. Tali opere possono anche rientrare nella **fattispecie dell'arredo** e quindi talvolta realizzabili in edilizia libera.

Ed è proprio questa realtà che viene affrontata dalla sentenza n. 4190/2025 del TAR della Campania.

L'esito del pronunciamento è molto importante in quanto ricorda che non tutto ciò che assomiglia a un soppalco richiede permessi edilizi o ordini di demolizione: nel caso esaminato l'opera contestata dal Comune non era altro che una robusta scaffalatura interna, destinata a contenere materiali per la produzione di calzature, e non un soppalco abitabile, quindi è stata annullata l'ordinanza di demolizione.

Non tutto ciò che è rialzato è un abuso edilizio

Soppalco o non soppalco? Abuso o non abuso?

È questo il tema trattato la sentenza n. 4190/2025 del TAR della Campania, che ha accolto il ricorso presentato da una società contro l'ordinanza di demolizione, emanata da parte del Comune, relativamente ad un soppalco in ferro realizzato all'interno di un opificio industriale.

La vicenda ha origine da un'ordinanza comunale che intimava alla società la demolizione di una struttura definita come "soppalco". Il manufatto presentava le seguenti caratteristiche, alto 3 metri, composto da 12 pilastri in ferro bullonati al pavimento e travi orizzontali rivestite da pannelli calpestabili, con accesso garantito da una scala in ferro di un metro di larghezza.

L'amministrazione valutava l'opera come abusiva perché realizzata senza titolo edilizio e di conseguenza ha emanato un ordine di sospensione e demolizione. Il ricorrente, in disaccordo, chiarisce che la struttura non era un vero e proprio soppalco destinato ad ospitare persone o incrementare la superficie utile, bensì una grande scaffalatura metallica, con finalità di deposito.

Il Tribunale ha chiarito che *"Come evidenziato dalla ricorrente con il supporto della relazione tecnica asseverata dell'ing. *** ***(...) si è al cospetto di una semplice scaffalatura interna adibita a deposito del*

materiale necessario alla lavorazione delle calzature non idonea a determinare un incremento del carico urbanistico; (...)."

Quando l'opera presenta una struttura leggera che effettivamente si presta ad essere considerata come un arredo, una scaffalatura interna (e non un soppalco abitabile), essa non è soggetta ad alcun titolo edilizio e quindi non può essere qualificata come abuso edilizio, rendendo illegittime eventuali ordinanze comunali di ripristino dello *status quo*.

Questa decisione segna un punto fermo nella delicata distinzione tra soppalchi edilizi veri e propri, che aumentano la superficie utile e richiedono titoli autorizzativi, e strutture interne di tipo civile o industriale, come scaffalature metalliche, che rientrano nella normale organizzazione funzionale di uno spazio.

Per molte aziende, in particolare nel settore produttivo e logistico, si tratta di un chiarimento rilevante:

non tutte le strutture rialzate debbano essere automaticamente considerata come soppalchi soggetti a titoli abilitativi per essere realizzati.