

Soppalco: quando è necessario il permesso di costruire

Alfonsina Capone

I soppalchi sono delle valide soluzioni per ottimizzare lo spazio in ambienti ampi e con altezze utili significative. Con la sentenza del Consiglio di Stato n. 2373/2025 si chiariscono le condizioni per cui un soppalco rientrerebbe nella categoria di ristrutturazione edilizia, richiedendo un permesso di costruire. Inoltre la sentenza sottolinea che la costruzione di un soppalco, se non conforme alle norme, può comportare l'obbligo di ripristino dello stato originario dell'immobile.

Soppalchi e ottimizzazione dello spazio

A volte si ha la necessità di recuperare spazio in un immobile, per cui una soluzione molto gettonata è sicuramente il soppalco, ossia una struttura sopraelevata realizzata all'interno di un ambiente chiuso, per sfruttare l'altezza disponibile e eccessiva rispetto alle reali esigenze per creare spazio aggiuntivo. Tale struttura può quindi essere esclusivamente realizzata laddove le altezze utili del locale siano superiori a quelle richieste dalla normativa (si veda ad esempio per gli ambienti residenziali quanto disciplinato per la salubrità degli spazi abitativi dal **Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975**) o dalle esigenze tecniche (ad esempio depositi e box che permettano a posteriori comunque lo stoccaggio o il parcheggio di quanto originariamente previsto).

Esso può avere per vari scopi, zona notte, ufficio, deposito o area relax.

In realtà, la scelta riguardante la tipologia di soppalco è varia, in quanto ne esistono di diverse tipologie, ad esempio:

- fisso, se presenta con una struttura permanente in acciaio, legno o cemento, ancorata alle pareti o altri elementi strutturali pre-esistenti o sostenuta da pilastri (autoportante);
- smontabile, dove la struttura è modulare, cioè può essere smontata o spostata facilmente;
- autoportante, quando è indipendente dalle pareti, poggiando su colonne o travi proprie e quindi meno invasivo in termini di intervento edilizio, fermo restando che i carichi complessivi (salvo poche eccezioni) comunque interessano la struttura esistente. Tale tipologia si oppone a quella portata, che prevede invece elementi secondari che scaricano direttamente (mediante ancoraggio o tiranti) sulla struttura esistente.

I soppalchi presentano una classificazione anche in funzione dei materiali adoperati, ossia:

- in legno, ottimo per creare un ambiente caldo e accogliente, ideale per ambienti residenziali;
- in acciaio, tipologia adatta a spazi moderni, box e depositi;
- in muratura e in c.a., usati principalmente in soppalchi strutturali permanenti e decisamente più invasive delle precedenti. Tipologie che sono sicuramente maggiormente indicate per ambienti industriali e terziari.

La norma nazionale di riferimento, almeno per quanto concerne gli spazi abitativi, è sicuramente il DM 5 luglio 1975, che definisce le altezze minime che i vari locali destinati ad uso residenziale. Nello specifico, tali ambienti devono avere un'altezza minima interna netta pari a:

- **2,40 m** per locali come ripostigli, bagni, corridoi;
- **2,70 m** per gli altri locali della casa come cucine, soggiorni e camere (fatto salvi casi specifici, come comuni montani per cui tale valore scende a 2,40 m).

Oltre all'altezza minima, bisogna tener in considerazione alcune considerazioni di tipo tecnico:

- la superficie massima del soppalco, la quale di solito non deve superare 1/3 della superficie del locale;
- la superficie minima finestrata, che non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del soppalco qualora configuri un locale abitativo, chiuso e a sé stante.

Quindi la realizzazione di un soppalco potrebbe aumentare la superficie utile con conseguente crescita del carico urbanistico, ciò comporterebbe anche una valutazione esplicita, caso per caso, atta a rilevare se si ricada o meno in un intervento di ristrutturazione edilizia pesante, per il quale è necessario un permesso di costruire. Qualora non si profilasse l'intervento di ristrutturazione, la realizzazione di un soppalco potrebbe essere configurata anche come in di ristrutturazione leggera che prevede un titolo abilitativo diverso dal permesso di costruire, ad esempio la SCIA. Inoltre è importante sottolineare che il soppalco, ai fini della staticità del fabbricato, non incida eccessivamente sulle azioni in fondazione, ovvero non determini un incremento di peso e massa sismica superiore al 10% di quella attualmente presente, in caso contrario l'intervento dovrà essere opportunamente verificato sismicamente e richiesta opportuna autorizzazione.

Tale problematica viene esplicitamente chiarita con la recente **sentenza del Consiglio di Stato, n.2373/2025**, dove si mette in evidenza quando un soppalco sia da considerare come una ristrutturazione che necessiti di un titolo edilizio appropriato.

Soppalco e permesso di costruire

Il Consiglio di Stato con la sentenza n.2373/2025 ha respinto l'appello promosso da una proprietaria e da altri soggetti coinvolti, avverso il Comune di Finale Ligure. Oggetto del dibattito è stato un soppalco costruito senza il titolo edilizio, comportandone l'obbligo di rimozione e di ripristino dello stato originario dell'immobile. In seguito ad un sopralluogo presso l'immobile, i tecnici comunali avevano rilevato una serie di anomalie strutturali tra le quali la realizzazione di un soppalco con altezze non conformi (2,29 metri sotto il tavolato, contro i 2,70 minimi richiesti per locali commerciali).

I proprietari però avevano presentato un'istanza di accertamento di conformità, sostenendo che il soppalco era preesistente e il loro contributo consisteva in un lieve ampliamento. Secondo i ricorrenti gli interventi rientrano nella manutenzione straordinaria e non nella ristrutturazione edilizia, ma il comune ha respinto tale richiesta.

A questo punto nasce il ricorso al TAR, il quale però conferma l'ordinanza comunale, in quanto **il soppalco aumenta la superficie utile, rientrando nella ristrutturazione edilizia** e quindi necessitando di un **permesso di costruire**.

I ricorrenti si appellano allora al Consiglio di Stato il quale sottolinea che *"Nel caso in esame, l'insieme degli interventi realizzati – quali risultano dagli elaborati allegati alla S.c.i.a. in sanatoria, nonché dal verbale e dal rapporto di sopralluogo del 28 marzo 2019 - hanno indubbiamente determinato, mediante la creazione di ulteriori superfici calpestabili e la redistribuzione dei volumi interni, la trasformazione dell'organismo"*

*preesistente ed integrano, pertanto, gli estremi della **ristrutturazione edilizia**.*” Inoltre il Consiglio di Stato sottolinea che “(...) *appaiono sussistenti i presupposti di cui all’art. 3 comma 1 lett. d) del dpr 380/2001 per ritenere che nell’immobile fosse in corso l’attuazione di una serie di opere tali da portare alla creazione di un organismo in parte diverso da quello esistente, integrandosi con ciò l’ipotesi appunto della ristrutturazione edilizia (...)*”.

Quindi il soppalco, unitamente alle altre modifiche, ha alterato l’organismo edilizio preesistente, configurando per l’appunto un intervento inquadrabile come ristrutturazione edilizia. Gli interventi realizzati hanno trasformato l’organismo edilizio preesistente, rientrando così nella nozione di ristrutturazione. Il soppalco, in particolare, ha creato nuove superfici utili, alterando la struttura originaria e aumentando anche il carico urbanistico. Di conseguenza, esso non può quindi configurarsi come un mero intervento interno, ma in tal caso è uno degli elementi chiave che abbia comportato la riconfigurazione dell’immobile, richiedendo quindi un titolo edilizio.