



Prot. n. 0250198
del 9/11/2006

OGGETTO: Verifica SUL per le superfici soppalcate.

Il Comune rileva che “il Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. vigente nel Comune utilizza per la verifica dei parametri edilizi “il solo indice di utilizzazione fondiaria (UF)” e che “con tale parametro, diversi tecnici progettisti, intendono realizzare strutture edilizie, con locali i soppalcati nei limiti stabiliti dall’art. 80 del regolamento edilizio comunale” che, da quanto esposto nel quesito, ribadisce sostanzialmente quanto previsto dall’art. 80, comma 10, del Regolamento edilizio tipo della Regione sull’altezza minima degli spazi sottostanti e sovrastanti i soppalchi.

Il Comune fa presente che secondo i predetti tecnici “i soppalchi di cui sopra non rientrano nel calcolo della SUL, che viene già considerata per il piano in cui vengono realizzati”.

Ritiene che “la valutazione dei progettisti risulta corretta, poiché con la realizzazione del soppalco non si verrebbe a creare un nuovo piano delimitato da murature esterne dell’edificio ma una struttura che aumenta la superficie di utilizzo del piano di riferimento. Di conseguenza, analizzando la definizione di SUL così come stabilita dall’art. 13, ci sembra corretto non considerare nel calcolo della SUL complessiva massima realizzabile la superficie relativa ai soppalchi”.

Si concorda con la valutazione espressa dal **Comune**. In tal senso si vedano: Cass., sez. III penale, 1° aprile - 3 giugno 1994, n. 6573, in Rass. Cons. Stato 1995, II, 84; TAR Lazio, sez. II, 17.5.1996, n. 962, in TAR 1996, I, 2282; TAR Campania, Salerno, 27.8.1996, n. 850, in TAR 1996, I, 3880; TAR Toscana, sez. I, 7.2.1997, n. 21, in TAR 1997, I, 1382; T.R.G.A. Trentino - Alto Adige, Bolzano, 26.10.2000, n. 317, in TAR 2000, I, 5166; TAR Campania, Napoli, sez. IV, 23.12.2003, n. 15559, in TAR 2004, I, 756).