NEWS

Condono soppalco in area vincolata: CdS ridefinisce il carico urbanistico

Data pubblicazione: 16/04/2026

Autore: Domiziana Bianchi

Contenuto

Il Consiglio di Stato accoglie l'appello di Abitare s.r.l. La sanatoria di un soppalco in area vincolata dipende dal reale incremento del carico urbanistico e non dalla sola dimensione.

Rigetto condono per soppalco abusivo in area protetta a Roma

Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2088 del 13 marzo 2026, si è pronunciato su un caso di diniego di condono edilizio per la realizzazione di un soppalco di 41 mq in via Cristoforo Sabbadino, Roma. L'istanza di concessione in sanatoria, presentata da Abitare s.r.l. ai sensi della Legge 326/2003 e della Legge Regionale n. 12/2004, era stata respinta dal Comune per la presenza di vincoli paesaggistici sull'area, tra cui il vincolo ex art. 134, comma 1, lett. B) del Codice dei beni culturali e del paesaggio e la Riserva Naturale Statale Litorale Romano. L'Amministrazione aveva ritenuto che l'opera costituisse una 'ristrutturazione edilizia', non condonabile in zone vincolate, in base all'articolo 3, comma 1, lettera b) della L.Reg. 12/04, che esclude dalla sanatoria opere realizzate in assenza di titolo abilitativo e non conformi agli strumenti urbanistici su immobili soggetti a vincoli di tutela.

Il TAR conferma il diniego: soppalco ristrutturazione edilizia e aumento carico urbanistico

Abitare s.r.l. aveva impugnato il diniego davanti al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR), che, con la sentenza poi appellata (TAR Lazio, sez. IV, sent. n. 12150/2023), aveva respinto il ricorso. Il

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

TAR aveva ribadito che, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, il condono è applicabile solo per opere di 'minore rilevanza' (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) e con il preventivo parere favorevole dell'Autorità competente. Nel caso specifico, i giudici di primo grado avevano qualificato il soppalco di 41 mq non come intervento di minore rilevanza, bensì come una 'ristrutturazione edilizia' sostanziale che comportava un incremento delle superfici e, di conseguenza, un ulteriore carico urbanistico. Il TAR aveva altresì precisato la natura vincolata dei provvedimenti di diniego di condono e l'inapplicabilità della retroattività di norme sopravvenute più favorevoli in materia di autorizzazione paesaggistica al momento dell'adozione del provvedimento.

La sentenza del Consiglio di Stato: soppalco non sempre incrementa il carico urbanistico

Contro la sentenza del TAR, Abitare s.r.l. ha proposto appello, contestando l'erronea qualificazione dell'intervento e sostenendo che il soppalco, privo di destinazione residenziale, non finestrato, di altezza limitata e senza impianti tecnologici, rientrasse nella manutenzione straordinaria o nel restauro e risanamento conservativo, e che non avesse comportato un aumento del carico urbanistico né un'alterazione paesaggistica rilevante. Il Consiglio di Stato, Sezione Quarta, ha accolto l'appello, riformando la sentenza di primo grado. La Corte ha chiarito che la realizzazione di un soppalco deve essere valutata 'caso per caso': solo se idoneo a generare un 'maggiore carico urbanistico' rientra nella ristrutturazione edilizia. Viceversa, se costituisce una 'superficie accessoria, non utilizzabile per lo stabile soggiorno delle persone', può essere considerato un intervento minore compatibile con il risanamento conservativo. Nel caso specifico, il Consiglio di Stato ha rilevato che il Comune non aveva fornito la 'necessaria concreta prova di un effettivo aumento carico urbanistico'. Considerando le caratteristiche del soppalco (non finestrato, altezza limitata, assenza di impianti tecnologici), è stato escluso l'incremento del carico urbanistico e la conseguente qualificazione posta a base del diniego originario. La sentenza ha quindi accolto il ricorso di primo grado, condannando il Comune al pagamento delle spese legali.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati