

# Regolamento edilizio e superficie abitabile

---

7 Febbraio 2006

è illegittima la previsione contenuta in un regolamento edilizio che fissa, nell'attività costruttiva privata, un limite minimo alla superficie utile di ciascuna unità abitativa.

è quanto ha affermato il TAR Abruzzo, sezione L'Aquila, con la sentenza del 27 gennaio 2006, n. 27, sottolineando come, una prescrizione in tal senso del regolamento edilizio, comporterebbe un'illegitima compressione della libertà di iniziativa del costruttore.

Infatti, i giudici, confermando un indirizzo già seguito in casi precedenti, hanno sottolineato come tale libertà, in assenza di una specifica previsione statale o regionale, non possa essere limitata se non sussistono prevalenti ragioni di interesse sociale (in tal senso si è espresso anche il T.A.R. Lombardia con la sentenza 8 aprile 2005, n. 301). In particolare, secondo il tribunale amministrativo, non si possono ravvisare motivi ostativi di carattere igienico-sanitari alla realizzazione di abitazioni con superficie inferiore ai 45 metri quadrati.

Si ricorda, peraltro, che l'art. 4 del T.U. edilizia (D.P.R. n. 380/2001) prevede che il regolamento edilizio debba contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

1601-TAR Abruzzo, Sez. L'Aquila.doc [Apri](#)