



COMUNE DI TRENTO



Numero di protocollo associato al documento  
come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20).  
Data di registrazione inclusa nella segnatura  
di protocollo.

A tutto il personale del  
Servizio Edilizia privata e SUAP  
@Ufficio Edilizia privata  
@Ufficio Tutela del territorio

Fasc. 1.11.1/2014/8

Oggetto: **Indicazioni operative per il computo della Superficie Utile Netta (SUN)  
con riferimento ai corridoi condominiali interni - articolo 3, comma 6,  
lettera n) del RUEP.**

Alla luce della recente sentenza del Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento (n. 132/2025), si ritiene opportuno fornire un chiarimento operativo sul trattamento, ai fini del calcolo della Superficie Utile Netta (SUN), dei corridoi condominiali presenti all'interno degli edifici residenziali.

Il TRGA ha confermato che, nell'ambito dell'attività edilizia regolata dal Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale (RUEP), **i corridoi condominiali che costituiscono percorsi orizzontali di collegamento tra il vano scale o il vano ascensore e gli ingressi delle singole unità abitative devono essere ordinariamente computati nella SUN.**

Questo principio si fonda sulla lettura dell'articolo 3, comma 6, lettera n) del RUEP, che individua in maniera tassativa le sole categorie di superfici escluse dal calcolo della SUN. Tra queste, figurano i vani scala e ascensori, solo se effettivamente destinati a parti comuni, ma non i corridoi orizzontali di distribuzione.

La pronuncia sottolinea inoltre come **l'esclusione dalla SUN possa avvenire solo in casi eccezionali, cioè quando sia comprovato che i suddetti corridoi siano effettivamente e strettamente funzionali all'accesso a spazi comuni dell'edificio, come vani tecnici o centrali impiantistiche, nonché gli ingressi al piano terra, a condizione che gli stessi costituiscano parti comuni.**

In mancanza di una dimostrazione chiara e documentata di questa funzione – da fornirsi attraverso elaborati grafici e relazioni tecniche esplicite – i corridoi devono considerarsi parte integrante delle superfici utili e pertanto essere inclusi nel computo della SUN.

La sentenza chiarisce altresì che l'eventuale presenza di montanti, canalizzazioni o altri impianti condominiali all'interno dei corridoi non è condizione sufficiente per la loro esclusione, a meno che non sia dimostrato che tali spazi siano specificamente progettati e destinati all'accesso e alla manutenzione delle suddette dotazioni tecniche.

Pertanto, si invitano i tecnici dell'ufficio a procedere nella valutazione dei progetti edilizi attenendosi a tali criteri, assicurandosi che eventuali richieste di

**Servizio Edilizia privata e SUAP**  
via Brennero, 312 | 38121 Trento



esclusione di porzioni di corridoio dal computo della SUN siano adeguatamente motivate e documentate, e corrispondano effettivamente a spazi comuni funzionali secondo quanto previsto dalla normativa provinciale vigente.

Resta fermo che non possono essere accolte argomentazioni basate su prassi precedenti o su progetti approvati in contesti diversi, in assenza di identità piena e dimostrata delle situazioni di fatto e di diritto.

Si raccomanda infine di evitare riferimenti a regolamenti edilizi-tipo di ambito nazionale, in quanto non applicabili alla realtà normativa della Provincia Autonoma di Trento, la quale dispone di competenza primaria in materia urbanistica.

La presente indicazione operativa ha lo scopo di uniformare l'interpretazione e l'applicazione della normativa sul territorio, riducendo il contenzioso e garantendo maggiore certezza agli operatori del settore.

#### LA DIRIGENTE

arch. Elisabetta Miorelli

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (art. 3 bis D.Lgs. 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D.Lgs. 39/93)