

## SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,  
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNA TURA ALLEGATA

REG PG/2024/395290

DEL 15/04/2024

Spett.le

XXXX

**OGGETTO: Parere in merito al contributo di costruzione dovuto per la realizzazione di soppalchi in fabbricati con destinazione d'uso commerciale.**

Si risponde ad un quesito in merito al calcolo del contributo di costruzione, con particolare riferimento alla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, per la realizzazione di soppalchi, in fabbricati con funzione commerciale (destinati, in particolare, al commercio all'ingrosso e/o ad attività logistica).

Occorre preliminarmente ricordare che questo Servizio, nello svolgimento del compito di supporto nell'applicazione della disciplina sul governo del territorio, non è abilitato ad entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo al quesito avanzato, bensì si limita ad esprimere considerazioni di ordine generale, circa la normativa vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

Ciò premesso, si ricorda anzitutto che con il D.L. "Sblocca Italia" (decreto-legge n. 133 del 12 settembre 2014, convertito in Legge 11 novembre 2014, n. 164<sup>1</sup>), **è stato eliminato il divieto di modifica delle superfici dalla definizione della categoria d'intervento della <<Manutenzione straordinaria>>**.

Si ritiene, in conseguenza, che la **realizzazione di un soppalco** configuri propriamente un intervento di **manutenzione straordinaria con modifica delle superfici** dell'unità immobiliare di riferimento<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> V., in particolare, l'art. 17, comma 1, lett. a) punto 1) del D.L. n. 133/2014 che ha disposto che all'articolo 3, comma 1, lettera b) del Dpr 380/2001, recante la definizione della categoria di intervento della manutenzione straordinaria: "1) le parole: "i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari" sono sostituite dalle seguenti: "la volumetria complessiva degli edifici";

<sup>2</sup> A chiarimento del quesito posto, si precisa che la categoria di intervento per la realizzazione di un soppalco è comunque di <MS> a prescindere dal titolo sismico richiesto (IPRiPI alle condizioni ex DGR 2272/2016 o opera strutturale soggetta a deposito o ad autorizzazione.

Qualificato in questi termini l'intervento, occorre ricordare che lo stesso "Sblocca Italia"<sup>3</sup>, ha riformulato il comma 4 dell'art. 17 del d.P.R. 380/2001, recante la disciplina della "Riduzione o esonero dal contributo di costruzione", disponendo che: "*Per ...gli interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) [ora il riferimento corretto dovrebbe essere all'art. 3, comma 1, lettera b) e all'art. 6-bis], qualora **comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile**".*

In conformità a tale disposizione, la DAL n. 186/2018 (di seguito DAL) rispetto alle MS con aumento di superficie calpestabile dispone che:

- "*Negli interventi di manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU, per la superficie in aumento*" (par. 1.3.7, relativo agli oneri);
- "*Non è dovuta la QCC in caso di ... manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU derivante da aumento di superficie calpestabile*" (par. 5.3.8, relativo alla QCC, quota del costo di costruzione).

Presupposto per l'onerosità dell'intervento, comunque limitata agli oneri di urbanizzazione, è quindi un aumento di Superficie Calpestabile<sup>4</sup>.

Poiché il punto 1.3.1. della DAL prevede espressamente che le unità di superficie di riferimento per l'applicazione degli oneri siano, a seconda delle funzioni, il mq di Superficie Utile (SU)<sup>5</sup> o il mq Superficie Lorda (SL)<sup>6</sup>, per l'intervento descritto, relativo a fabbricati con funzione commerciale, il contributo di Costruzione dovuto è quindi limitato agli **oneri di U1 e di U2 per la "superficie lorda" del soppalco**.

---

<sup>3</sup> V. art. 17, comma 1, lettera h) del D.L. n. 133/2014 che, nel comma 4 dell'art. 17 del Dpr 380/2001, ha previsto l'onerosità degli interventi di manutenzione straordinaria "*qualora comportanti aumento del carico urbanistico ... purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile*".

<sup>4</sup> Ai sensi delle DTU di cui alla DGR n. 922 del 2017 per Superficie calpestabile (SC) si intende la somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento;

<sup>5</sup> V. P.to. 18 delle DTU per cui per Superficie Utile (Su) si intende la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Il mq di Superficie utile (SU) è il riferimento per le funzioni: residenziale, direzionale, produttiva, limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e alla persona, e commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio,

<sup>6</sup> V. P.to. 17 delle DTU per cui per Superficie lorda (SL) si intende la somma delle superfici di un piano (nel caso di specie, del soppalco) comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio ed escluse le superfici accessorie. Tale è riferimento per le funzioni: turistico-ricettiva, produttiva, con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona, commerciale, con esclusione del commercio al dettaglio, e rurale.

Nessun onere è invece dovuto avendo a riferimento la superficie del piano sottostante al soppalco per le trasformazioni che derivino dalla realizzazione dello stesso (quali la riduzione parziale della altezza utile del vano, l'ingombro di scale, ecc.).

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo  
*firmato digitalmente*

SaGa