

La Struttura si limita, pertanto, ad esprimere considerazioni di ordine generale, circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

Per i quesiti in esame risulta utile fare riferimento alle definizioni “**16 – Superficie Totale**”⁽¹⁾ e “**32 - Soppalco**”⁽²⁾ stabilite dall’Allegato II “Definizioni tecniche uniformi (DTU)” della DGR n. 922 del 28/06/2017 e considerarle congiuntamente.

Risulta inoltre fondamentale richiamare preliminarmente le considerazioni “di base” sottese alla definizione di un soppalco inteso come una struttura posta all’interno di un locale dotato di caratteristiche e dimensioni atte a consentirne la realizzazione.

Si consideri innanzitutto che la DTU specifica che il soppalco non può coprire, in proiezione ortogonale una superficie maggiore del 50% della superficie del locale sottostante. In caso contrario, il soppalco costituisce un nuovo piano dell’edificio e non viene più considerato come facente parte del locale cui inerisce, quale ampliamento della superficie calpestabile dello stesso.

Lo stesso dicasi, sempre per espressa previsione delle DTU, se tutta o parte della superficie soprastante del soppalco sia utilizzata per creare uno spazio chiuso.

Inoltre, se si considera che il DM del 1975 stabilisce requisiti minimi da osservare per gli ambienti abitativi (si pensi all’altezza interna minima, per i locali adibiti ad abitazione e per quelli accessori, nonché ai requisiti illuminazione ventilanti) si deve ritenere che questi requisiti debbano essere rispettati negli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco, qualora il locale nel quale viene realizzato il soppalco stesso sia destinato a tale uso residenziale⁽³⁾.

⁽¹⁾ La DTU n. 16 così definisce la Superficie Totale (ST): “Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio”.

⁽²⁾ La DTU n. 32 definisce il soppalco come: “Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell’edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante”.

⁽³⁾ Si veda in particolare la sentenza del tribunale amministrativo regionale della Campania, sez. quarta, del 21 febbraio 2018, che pur riconoscendo che, a seguito della modifica dell’art. 3 t.u. n. 380 del 2001 (ad opera dell’art. 17, comma 1, lett. a), nn. 1) e 2), d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164), è stata introdotta una sorta di “graduale liberalizzazione delle opere interne” (in quanto <<sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della novellata lett. b), dell’art. 3, comma 1, del d.p.r. 380/2001, anche quelli che, come nella specie, consistono “nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione di uso”>>), si esprime favorevolmente alla verifica da parte del Comune del rispetto delle <<altezze minime stabilite come richieste dal d.m. 5 luglio 1975 (come modificato dal d.M. 9.6.1999) e dall’art. 43, comma 2, della legge n. 457 del 1978, e cioè metri 2,70 tra pavimento e soffitto, per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori>>.

Appare opportuno poi sottolineare che, come avviene in tutti i casi in cui talune opere edilizie appaiano direttamente riconducibili di una categoria di intervento in ragione della sua definizione di legge, la realizzazione di un soppalco può considerarsi sempre ammessa laddove siano consentite le opere che la stessa comporta (in genere la sua realizzazione appare riconducibile agli interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione); rimane tuttavia fermo che le medesime opere possono essere espressamente regolamentate dal piano urbanistico o dal regolamento edilizio che può stabilire limiti e condizioni alla loro ammissibilità, purché non derogatorie delle previsioni sovraordinate (tra cui quanto stabilito dalle citate DTU, dai requisiti minimi dei locali abitativi, ecc.).

Ciò premesso, per quanto riguarda il quesito A), la definizione “32-Soppalco” in effetti non disciplina la possibilità (o meno) del soppalco di fungere da disimpegno per altri locali posti alla stessa quota dell’estradosso del solaio del soppalco. Non si può, quindi, affermare a priori che il soppalco non possa avere questa funzione di spazio di distribuzione rispetto ad altri locali posti alla sua stessa quota, purché siano rispettati i requisiti sopra richiamati.

Relativamente al quesito B), si evidenzia che il soppalco, per essere considerato tale, deve presentare le caratteristiche più volte richiamate, mentre in caso contrario si viene a realizzare un piano autonomo, dotato di collegamento verticale interno, e la cui ammissibilità non è riconducibile a quella dei medesimi soppalchi. Lo stesso dicasi per la realizzazione di uno spazio chiuso, rispetto al quale la DTU precisa che anch’esso deve essere considerato “un vano ... a sé stante” non riconducibile dunque alla nozione di soppalco.

In altre parole, la questione circa l’ammissibilità o meno di tali spazi chiusi non è riconducibile a quella dei soppalchi, in quanto non ne presentano le caratteristiche.

Giova infine ricordare che la realizzazione di un soppalco, ancorché aperto sul locale sottostante e dimensionato secondo quanto specificato nella “DTU - 32” già richiamata, implica comunque un aumento di superficie calpestabile (Utile od Accessoria a seconda delle indicazioni contenute nel D.M. sanità 05 luglio 1975), che, quantunque non costituente un nuovo piano dell’edificio, va considerata all’interno della somma delle superfici costituenti la Superficie Totale in quanto ricompresa nel profilo perimetrale esterno dell’edificio.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente