



COMUNE DI CAGLIARI

**Servizio Edilizia Privata**

## **OBIETTIVO DI SVILUPPO INDICATORE DI EFFICACIA N. 2: LINEE GUIDA**

### **LINEA GUIDA N. 4**

#### **PROBLEMATICHE RELATIVE ALLA CONFIGURAZIONE GEOMETRICA DEI SOPPALCHI, ALLE ALTEZZE DEI VANI SOTTOSTANTI E GLI STESSI SOPPALCHI.**

##### **Riferimenti Normativi e ordini di servizio dirigenziali:**

- art. 125 della L.R. 9/2023 – Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza – (la cui definizione corrisponde esattamente a quella del previgente art. 33 della L.R. 8/20155 e ss.mm.ii.);
- art. 2 lett. g.6) del Regolamento Edilizio Comunale;
- OdS n. 2/2018 del 05.04.2018 (a firma del Dirigente ing. Raffaele Sundas) a seguito discussione nel Tavolo Tecnico del 30.03.2018;
- OdS n.3 /2022 del 13.04.2022 (a firma del Dirigente ing. Evandro Pillosu) a seguito di discussione nei Tavoli Tecnici del 18.03.2022 e del 01.04.2022;

è emersa la necessità di fornire, sia tecnici istruttori interni all'Amministrazione Comunale che a quelli esterni operanti in ambito territoriale, l'interpretazione della disciplina comunale vigente derivante dal combinato disposto della norma regionale di cui all'art. 125 della L.R. 9/2023 e ss.mm.ii., e dalla norma comunale di cui all'art. 2 lett. g.6) del Regolamento Edilizio, visti gli Ordini di Servizio precedentemente emessi e resi pubblici che con la presente Linea Guida si intendono superati..

Si rende necessaria una rivisitazione complessiva per arrivare ad una regolamentazione chiara ed univoca sull'argomento.

##### **Riferimenti normativi vigenti**

L.R. 9/2023 – art. 125 (Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza)

**1.** Nelle zone urbanistiche A, B, C, D, E ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina è sempre consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che non pregiudichino la statica dell'edificio. I soppalchi possono essere ottenuti anche attraverso la traslazione di partizioni interne orizzontali, diverse dai solai di calpestio, non più funzionali all'organismo edilizio, quali solai di controsoffitto privi di qualsiasi valore artistico, decorativo, costruttivo e materico.

**2.** I soppalchi sono ammessi per non più del 40 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che altezze libere di interpiano minime di 4,10 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti non inferiore a 2,40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2,00 metri.

**3.** Nei vani individuati con la nuova ripartizione, sia al piano inferiore che a quello superiore, sono rispettate le altre prescrizioni igienico-sanitarie previste dallo strumento urbanistico comunale.

**4.** Le nuove superfici in aumento individuate con la realizzazione dei soppalchi rientrano nel calcolo delle superfici finestrate. Nelle zone urbanistiche A sono ammesse nuove aperture finestrate solo se previste in sede di piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale. Per le altre zone urbanistiche l'apertura di eventuali nuove superfici finestrate è ammessa nel rispetto delle regole compositive del prospetto originario.

**5.** Il soppalco è realizzato in arretramento rispetto alle pareti esterne del prospetto principale. La ripartizione in nessun caso si addossa a finestre e/o aperture esistenti per non alterare di riflesso l'originaria ripartizione orizzontale del manufatto sul prospetto.

**6.** La realizzazione di un soppalco non determina la realizzazione di un nuovo volume urbanistico e non richiede nuove aree per parcheggio.

**6 bis.** In caso di realizzazione di spazi di grande altezza in edifici esistenti, mediante la demolizione parziale di solaio intermedio, è escluso il ricalcolo del volume urbanistico dell'edificio o della porzione di edificio, anche in caso di riutilizzo di spazi sottotetto che originariamente non realizzano cubatura, a condizione che non si realizzino mutamenti nella sagoma dell'edificio o nella porzione di edificio.

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – art. 2 lett. g.6 (SOPPALCO)

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale – non superiore al 40% della superficie sottostante – di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Tale superficie nel caso in cui sia praticabile dovrà delimitare uno spazio con un'altezza media interna di m. 2,00 e dovrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici finestrate. Nel caso di altezze medie inferiori ai m 2,00, il soppalco potrà essere destinato a locale di sgombero non praticabile. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

Con l'Ordine di Servizio n. 2 del 05.04.2018 era stato definito quanto sotto riportato:

*“Si dovranno ritenere ammissibili i soppalchi la cui superficie arrivi fino ad un massimo del 40% della superficie sottostante dell'intera unità immobiliare nella quale i medesimi si inseriscono, a condizione comunque che i vani eventualmente nascenti rispettino le vigenti norme igienico sanitarie, anche con riferimento all'ipotetico vano nascente dall'ingombro verticale del soppalco nella sua superficie totale (compresa pertanto la superficie del soppalco non aggettante); pertanto i nuovi vani nascenti potranno sì avere le caratteristiche geometriche derivanti dall'applicazione all'art. 33 della L.R. 8/2015 e ss.mm.ii., ma potranno avere esclusivamente destinazioni di utilizzo coerenti col rispetto delle specifiche norme igienico-sanitarie”.*

Con l'Ordine di Servizio n. 3 del 13.04.2022 era stato definito quanto sotto riportato:

*Il Regolamento Edilizio all'art. 2 punto g.6 definisce:*

*g.6) Soppalco - S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale – non superiore al 40% della superficie sottostante – di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Tale superficie nel caso in cui sia praticabile dovrà delimitare uno spazio con un'altezza media interna di m 2,00 e dovrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici finestrate. Nel caso di altezze medie inferiori ai m 2,00, il soppalco potrà essere destinato a locale di sgombero non praticabile. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.*

*Questa formulazione fa ritenere che, laddove la superficie sovrastante o sottostante non sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto non debba considerarsi a sé stante ma parte integrante dell'ambiente su cui si apre il soppalco.*

*In questo senso quindi, nel caso di soppalchi completamente aperti sul vano nel quale si inseriscono (ad esempio con balaustra) per il calcolo dell'altezza media occorre prendere in considerazione l'altezza media (ponderata rispetto alle superfici sottese o ai volumi d'aria in caso di solai inclinati) delle altezze misurabili nelle varie porzioni di vano nascenti dalla presenza del soppalco (Sentenza del Consiglio di Stato n°03942/2012).*

*Si conferma, quindi, nella forma e nella sostanza, l'ordine di servizio n. 2/2018, anche riguardo al fatto che si debbano ritenere ammissibili i soppalchi la cui superficie arrivi fino ad un massimo del 40% della superficie sottostante dell'intera unità immobiliare nella quale i medesimi si inseriscono.*

*In considerazione delle limitazioni imposte dalla L.R. 8/2015 (art. 33) e recepito dall'art. 69 del PPCS l'altezza utile dello spazio sottostante il soppalco non dovrà essere inferiore a m. 2,40.*

*Per quanto riguarda il Centro Storico vale comunque quanto eventualmente diversamente disposto dalle NTA del PPCS.*

Di seguito veniva riportato lo schema di soppalco ammissibile e di calcolo dell'altezza media ponderale in accordo con la sentenza citata, per ambienti aventi soppalchi aperti su superfici sottostanti.

Alla luce dei riferimenti normativi e di indirizzo sopra riportati si ritiene necessario scrivere una nuova Linea Guida, in sostituzione degli ordini di servizio sopraccitati, di indirizzo, univoca e riassuntiva, che stabilisca una direzione unitariamente interpretativa, uniformata alle prescrizioni normative vigenti, al fine di renderla nota sia ai tecnici interni che a quelli operanti in ambito comunale.

**La norma regionale interessata (rif. Art.125 della LR 9/2023) si riferisce alla superficie sottostante dell'unità immobiliare interessata dall'intervento.**

Occorre ribadire gli ormai consolidati indirizzi giurisprudenziali in merito alla non derogabilità delle norme igienico-sanitarie coinvolte dall'applicazione di specifiche norme derogatorie di carattere edilizio.

A tal fine si richiama il comma 3 che testualmente recita *"Nei vani individuati con la nuova ripartizione, sia al piano inferiore che a quello superiore, sono rispettate le altre prescrizioni igienico-sanitarie previste dallo strumento urbanistico comunale"*.

Pertanto si dovranno ritenere ammissibili i soppalchi con una superficie di utilizzo, fino ad un massimo del 40% della superficie sottostante riferita alla superficie dell'intera unità immobiliare interessata.

In tale ipotesi i nuovi vani nascenti potranno avere le caratteristiche geometriche derivanti dall'applicazione da quanto sopra detto, ma potranno avere esclusivamente destinazioni di utilizzo coerenti col rispetto delle specifiche norme igienico-sanitarie.

In buona sostanza questa formulazione fa ritenere che, laddove la superficie sovrastante o sottostante non sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto non debba considerarsi a sé stante ma parte integrante dell'ambiente verso il quale il soppalco viene messo in comunicazione, definendo pertanto un ambiente unico, sul quale dovranno essere effettuate le verifiche urbanistico edilizie ed igienico-sanitarie del caso (superfici aero-illuminanti necessarie ed altezze compatibili con quanto viene di seguito definito); il vano così definito dovrà pertanto avere una destinazione d'uso unica, con esclusione del caso in cui l'altezza della parte superiore del soppalco non raggiunga i 2,00 mt, per la quale si applica quanto espressamente previsto all'art. 2 punto g6) del R.E. SOPPALCHI (destinazione di "sgombero non praticabile" e la cui superficie non concorre al raggiungimento delle superfici aero-illuminanti – in tale caso il vano può anche essere fisicamente separato dal resto dell'ambiente o meno).

In questo senso quindi, nel caso di soppalchi completamente aperti sul vano nel quale si inseriscono (ad esempio con balastra) per il calcolo dell'altezza media occorre prendere in considerazione l'altezza media (ponderata rispetto alle superfici sottese o ai volumi d'aria in caso di solai inclinati) delle altezze misurabili nelle varie porzioni di vano nascenti dalla presenza del soppalco (ciò in conformità con quanto stabilito dalla Sentenza del Consiglio di Stato n. 03942/2012).

Per i soppalchi realizzati con solai di tipo ligneo costituiti da tavolato ed arcarecci, per quanto riguarda la misura dell'altezza utile interna da cui scaturisce poi la misurazione dell'altezza media ponderale, vale quanto già stabilito in proposito nella riunione del Tavolo Tecnico del 06.11.2020 (verbale n. 6 – argomento n.1) ovvero che nel caso di solai in legno il progettista deve individuare il "pacchetto solaio" comprendente sia i travetti principali che quelli secondari e indicare l'altezza escludendo i travi principali. In tutti i casi l'ufficio sarà tenuto a verificare che il pacchetto sia correttamente individuato.

La suddetta valutazione e metodologia di misurazione dovrà essere estesa a tutte le zone omogenee dell'abitato, salvo non espressamente e/o diversamente normato in eventuali Pianificazioni attuative vigenti.

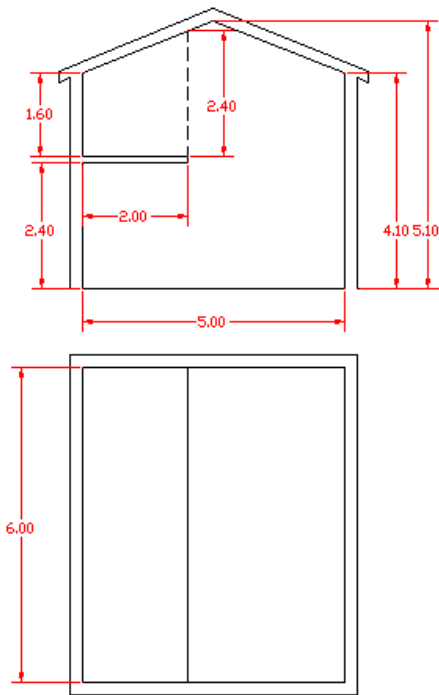
Visto l'art. 69 del PPCS e l'art.125 LR 9/2023 ai fini di una uniformità/omogeneità di intervento, l'altezza utile dello spazio sottostante il soppalco non potrà essere inferiore a m. 2,40.

Il soppalco dovrà essere realizzato in arretramento rispetto alle pareti esterne del prospetto principale. La ripartizione in nessun caso si addossa a finestre e/o aperture esistenti per non alterare di riflesso l'originaria ripartizione orizzontale del manufatto sul prospetto (art.123 comma 6 L.R.9/2023).

Ai fini della verifica del rispetto dell'arretramento necessario dalle pareti esterne potrà essere chiesto, ai fini del rispetto delle condizioni igienico-sanitarie il rispetto del coefficiente di illuminazione medio diurno in conformità all'art.62 del Regolamento Edilizio.

Per quanto riguarda il Centro Storico vale comunque quanto eventualmente diversamente disposto dalle NTA del PPCS.

Viene riportato di seguito uno schema tipo di soppalco con calcolo dell'altezza media ponderale in continuità con il precedente ordine di servizio dirigenziale (soppalchi aperti su superfici sottostanti):



$$\text{Sup. sottostante} = 6 \times 5 = 30 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. soppalco} = 2 \times 6 = 12 \text{ mq} \leq 40\% \text{ sup. sott.}$$

$$\text{Sup. totale} = 30 + 12 = 42 \text{ mq}$$

$$\text{Hmedia sopp.} = (1.60 + 2,40) / 2 = 2.00 \text{ m} \geq 2,00 \text{ m}$$

#### Calcolo Altezza Media Ponderale

$$\text{Hm} = (4.10 + 5.10) / 2 = 4.60 \text{ m}$$

Volume aria ambiente

$$\text{V tot} = (6.00 \times 5.00 \times 4.60) - (2,00 \times 6,00 \times 0,10) = 136.8 \text{ mc}$$

$$\text{Hmedia ponderale} = \text{Vtot}/\text{Sup tot} = 3.26 \text{ m} > 2,70 \text{ m}$$

**IL DIRIGENTE**

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Ing. Fabrizio Porcedda