

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Ai dipendenti del Servizio
Edilizia Privata
S E D E

Oggetto: Ordine di Servizio - INDIRIZZI OPERATIVI n. 3/2022

Richiamando:

- i lavori del Tavolo Tecnico, interno a questo servizio, finalizzato all'esame e discussione delle principali problematiche interpretative e applicative delle norme che intervengono nelle attività istruttorie edilizie proprie di questo stesso servizio, come da sedute del 18/03/2022 e del 01/04/2022;

lo scrivente dirigente

DISPONE

che vengano osservati i seguenti indirizzi operativi.

1) Ambienti soppalcati - calcolo delle altezze medie.

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).

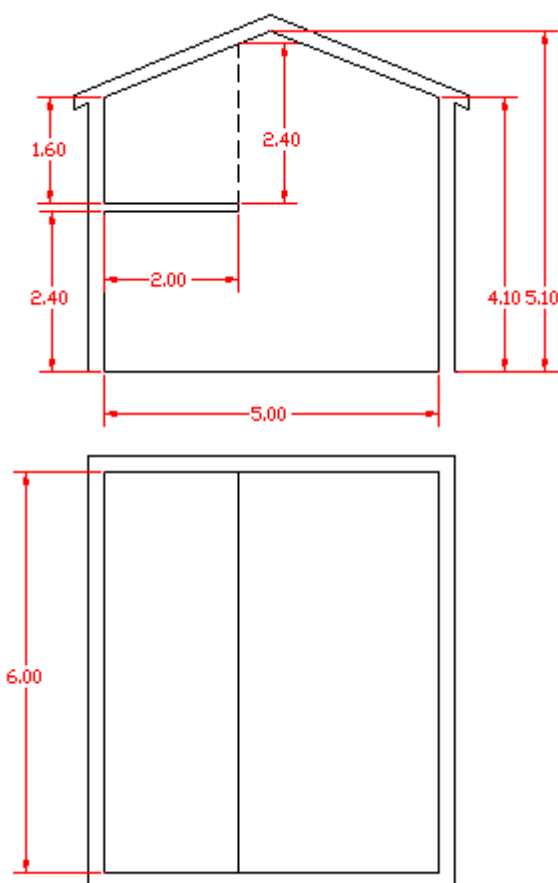
L'altezza media utile così calcolata, in assenza di deroghe previste da norme specifiche (es. PPCS), non può essere inferiore in ciascun ambiente a 2,70 m (2,40 per locali accessori).

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 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.



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

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

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

$$H_{\text{media sopp.}} = (1.60 + 2.40) / 2 = 2.00 \text{ m} \geq 2.00 \text{ m}$$

Calcolo Altezza media ponderale

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

Volume aria ambiente

$$V_{\text{tot}} = (6.00 \times 5.00 \times 4.60) - (2.00 \times 6.00 \times 0.10) = 136.8 \text{ mc}$$

$$H_{\text{media ponderale}} = V_{\text{tot}} / \text{Sup tot} = 3.26 \text{ m} > 2.70 \text{ m}$$

Il Dirigente
Evandro Pillosu