|  |
| --- |
| CIRCOLARE **soppalchi**  |

**CONSIDERATO che** il Comune di Ameglia è dotato di PRG approvato con delibera di DPRG n. 967/85 e n. 949/86

**IN CONSIDERAZIONE** che la DGR n.316/2017 prevede che entro il 18/11/2017 i Comuni debbano adeguare i propri regolamenti edilizi alla struttura generale dello schema tipo allegato alla stessa delibera;

**VISTO** che, all’interno del suddetto schema, vengono elencate le definizioni uniformi e le specifiche tecniche per la relativa applicazione, che la definizione di soppalco non risulta essere di rilevanza urbanistica e pertanto sarà di immediata efficacia al momento dell’adeguamento del regolamento edilizio comunale (e non differita all’atto di formazione del nuovo PUC);

**VISTO** che, allo stato attuale, il vigente regolamento edilizio del Comune di Ameglia non contiene specifiche indicazioni circa la realizzazione di soppalchi;

**TENUTO CONTO** che entro il 18/11/2017 il Comune dovrà adeguare il proprio regolamento edilizio;

**SI RITIENE** di specificare alcune considerazioni in merito alla realizzazione di soppalchi, in modo da poter fornire indicazioni univoche agli utenti in sintonia con ciò che prevedrà il regolamento edilizio di prossimo adeguamento;

**PREMESSO CHE** la definizione di soppalco, all’interno dello schema tipo, così recita: *“Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso”*

**CHE** in presenza di soffitti molto alti, si può sfruttare lo spazio eccedente in altezza realizzando un soppalco.

**Sottolineato** chei soppalchi consentono molteplici vantaggi per recuperare superfici da destinare a magazzino, ufficio, casa ed altro, trattandosi di **zone rialzate che sfruttano** lo spazio in altezza quando è limitato in larghezza e in lunghezza. Il **soppalco** abitabile è definito “soppalco con permanenza di persone” e si tratta di una zona rialzata in un secondo momento rispetto al livello del resto dell’appartamento, calpestabile da persone comodamente in piedi. Pertanto la realizzazione di solai/soffitti è ammessa a condizione di non pregiudicare la staticità dell’edificio ed a condizione che non si abbiano soffitti di notevole valore artistico.

**STABILITO CHE** le regole e le misure stabilite dalla legge per la realizzazione di un soppalco in linea generale sono cosi specificate:

* **Per quanto riguarda la residenza e le altre destinazioni ad essa assimilabili:** **l’altezza minima dei locali abitabili corrisponde a m 2,70, mentre per i locali accessori corrisponde a m 2,40. Altezze inferiori potranno essere utilizzate per locali non abitabili.** Pertanto, i locali da soppalcare dovranno tener conto della destinazione d’uso che si andrà a collocare nella parte soprastante e sottostante il soppalco e rispettare quanto stabilito per legge per le varie destinazioni d’uso. Inoltre, con riferimento alla L.R. 16/08, ai sensi dell’art.78 comma 2 “*Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l’immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell’organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l’effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.”*. Nel caso in cui il soppalco venga realizzato in un locale avente soffitto inclinato *“(…) l’altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell’intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L’altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. (…)”* (art.78 comma 3).
* Da regolamento edilizio vigente, l’altezza degli **esercizi pubblici/uso pubblico/ commerciali** deve essere almeno m 3,50, fatto salvo locali già esistenti che, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali, non possano rispettarla (salvo la garanzia dei ricambi d’aria con meccanismi di aspirazione o quant’altro necessario). In tal caso, la realizzazione del soppalco deve comunque garantire le condizioni igienico sanitarie stabilite dalla legislazione nazionale e regionale.

A titolo di esempio, come stabilito dall’allegato alla D.G.R. 1264 del 2001, *“Linee di indirizzo igienicosanitario per attività nel campo degli alimenti e bevande”*, all’art.20 *“In caso di locali di vendita di prodotti alimentari, bar, ristoranti, laboratori ecc., è possibile prevedere la soppalcatura a balconata aperta purché la superficie soppalcata non sia superiore ad 1/3 della superficie del pavimento. L’altezza tra pavimento finito e soffitto finito, per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,20 se per destinazione a deposito ed a m. 2,40 se per destinazione a sala di consumazione. Per quanto attiene la parte sottostante l’altezza tra pavimento finito e soffitto finito del soppalco non potrà essere inferiore a m. 2,20 se per destinazione a deposito e spogliatoio e a m. 2,40 se per destinazione a sala di consumazione assicurando in ogni caso un adeguato ricambio d'aria.”*

* Allo stesso modo, va garantito il rispetto delle condizioni igienico- sanitarie per le **altre destinazioni d’uso (turistico- ricettive, artigianali, industriali, ecc.).** In particolare, per **le strutture turistico ricettivo**, si richiama la DGR 346 del 05/05/2017, *Disposizioni di attuazione della disciplina delle altre strutture ricettive nonché degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui alla legge regionale 12 novembre 2014 n.32 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche),* Titolo I art.8, che di seguito si riporta:

*“I soppalchi realizzati nelle unità abitative delle strutture ricettive disciplinate dalle presenti
disposizioni attuative dovranno possedere le seguenti caratteristiche:*

*a) altezza minima nelle zone inferiori non minore a metri 2,20 e altezza minima delle zone superiori non inferiore a metri 2,10;*

*b) la superficie del soppalco non deve essere superiore al 50 per cento della superficie del locale originario;*

*c) le zone di soppalco aperte sul locale sottostante devono essere dotate di ringhiere o parapetti di sicurezza;*

*d) nel caso di ambienti con altezze non uniformi, sono consentiti valori inferiori ai minimi, purché sia garantita l’altezza media di metri 2,10. L’altezza minima valutabile ai fini del calcolo non può essere inferiore a metri 1,50.*

*2. E’ prevista la riduzione delle altezze della zona superiore dei soppalchi ad uso zona notte, nonché dei bagni ivi installati, delle unità abitative delle strutture ricettive esistenti o di quelle nuove insediate o da insediarsi in immobili posti in zone in deroga ovvero in immobili soggetti
ai vincoli storico culturali, sino a metri 1,90.*

*3. La superficie da considerare ai fini della determinazione della capacità ricettiva è pari alla somma della superficie del locale originario e di quella del soppalco.*

In linea generale, fatte salve le disposizioni fissate da normative sovraordinate, la **superficie soppalcata** non dovrà essere superiore al **40%** del totale **della superficie sottostante** ma può arrivare fino a metà della superficie del locale in caso di dimostrate esigenze nonché nel rispetto delle condizioni igieniche, di sicurezza, di salvaguardia della conformazione strutturale e formale dell’organismo edilizio. Alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

#### La superficie finestrata non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del locale soppalcato e pertanto al di là dell’altezza, l’ambiente e le superfici ottenute **devono rispettare** le prescrizioni **igienico-sanitarie**.

Con la realizzazione del soppalco, viene creata una nuova superficie utile e pertanto, verrà computata ai fine del contributo di costruzione, tranne quanto non costituisca superficie utile.

Una volta ultimati i lavori, questi vanno documentati all’Agenzia delle Entrate (Servizi catastali), in considerazione dell’aumento della superficie calpestabile.

Chiunque intenda realizzare nuovi soppalchi o soffitti deve presentare all'Area Urbanistica o allo SUAP, idoneo Permesso di Costruire ovvero SCIA in alternativa al permesso di costruire.

**Il RESPONSABILE AREA Tecnica**

**arch. Nicoletta Giangarè**