



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Realizzazione di un soppalco, le cose da sapere.

Soppalco, tra aumenti di superficie, autorizzazioni amministrative e benefici fiscali.

Avv. Francesco Saverio Del Buono - Foro di Bari 02/09/2021

La realizzazione di un soppalco in un immobile permette di aumentarne la superficie, creando un nuovo spazio utilizzabile sfruttando la maggiore altezza del vano rispetto all'ordinario, molto utile soprattutto negli appartamenti di medio - piccola grandezza.

Il soppalco è definito, dall'allegato A al Regolamento edilizio tipo di cui al DPCM del 20.10.2016, quale *"Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura orizzontale portante in uno spazio chiuso"*.

L'area soppalcata potrà essere utilizzata nei modi più vari, dalla creazione di un **ripostiglio** ad un'area soggiorno, o una camera da letto (generalmente è proprio quest'ultimo l'utilizzo più diffuso).

La costruzione di un soppalco, inteso quale spazio per uso abitativo e non quale semplice spazio ad uso deposito/ripostiglio, è un vero e proprio intervento edilizio, soprattutto nel caso in cui vada ad aumentare la superficie calpestabile dell'immobile, ed è pertanto soggetto ad una serie di norme ed obblighi che di seguito andremo ad analizzare.

Le norme per la costruzione di un soppalco

La realizzazione di un soppalco richiede il rispetto delle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia nazionale e regionale vigenti, oltre ai **regolamenti edilizi comunali**.

Innanzitutto sarà fondamentale osservare le norme sull'altezza: secondo il Decreto Ministeriale del 5.07.1975 i locali ad uso abitativo devono avere un'altezza minima di 2,70 metri (ridotti a 2,40 per bagni, ripostigli e corridoi), che per comuni montani o comunque ubicati oltre una certa quota altimetrica può anche essere inferiore, se consentito dalle norme regionali.

In ogni caso, al di sotto di una altezza minima (di solito 1,80 m) il soppalco non potrà essere utilizzato per esigenze residenziali.

I requisiti di altezza limitano evidentemente la possibilità di costruire un soppalco solo nelle unità immobiliari con una altezza maggiore del normale, che è più facilmente riscontrabili in edifici d'epoca, dotati di altezza tra pavimento e soffitto maggiore rispetto agli edifici moderni.

I Regolamenti edilizi comunali generalmente prevedono un limite massimo per l'ampiezza del **soppalco** (pari a non più del 50% della superficie del locale soppalcato), la superficie minima finestrata di cui deve essere dotato, disponendo inoltre che il soppalco sia aperto verso l'area sottostante con l'applicazione di un parapetto con una altezza minima (generalmente di 1,1 metro, come da D.M. 17.01.2018 - Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni).

Dovrà pertanto prestarsi attenzione alle disposizioni locali, sia regionali che comunali, che potranno variare in merito ad ampiezza e conformazione del soppalco stesso.

La classificazione edilizia

Per individuare la corretta procedura edilizia da seguire per la realizzazione di un soppalco è necessario innanzitutto classificare correttamente la tipologia di intervento che si andrà ad



eseguire: si porrebbero infatti diverse alternative tra manutenzione ordinaria, straordinaria, o restauro o risanamento conservativo.

Per fugare ogni dubbio va chiarito che i lavori per la **realizzazione di un soppalco** sono classificati, per costante giurisprudenza (Consiglio di Stato, sent. 3 dicembre 2019 n. 8268, TAR Lazio, sent. 5 settembre 2017 n. 9576, TAR Campania, Napoli, sent. 26 settembre 2016, n. 4433, TAR Lombardia, Milano, sent. 11 luglio 2011 n. 1863), quale intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. d), Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380 (Testo Unico in materia edilizia), allorquando vada a modificare la superficie utile dell'immobile, creando così un ulteriore spazio abitabile, comportando di conseguenza una variazione in aumento del carico urbanistico dell'unità immobiliare.

In tal caso l'intervento di costruzione del soppalco richiederà il permesso di costruire (Consiglio di Stato, sent. 9 luglio 2018 n. 4166).

Nell'ipotesi in cui invece il soppalco non permetta di creare uno spazio abitabile, per le caratteristiche di altezza, illuminazione (es. per l'utilizzo quale deposito o ripostiglio), la sua costruzione sarà considerata un intervento di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. c) del DPR n. 380, e pertanto non soggetta a permesso di costruire.

Quando si andrà ad acquistare un immobile con soppalco è bene accertarsi, tramite un professionista specializzato, che sia realizzato seguendo le norme edilizie, al fine di evitare l'acquisto di un immobile con difformità, che potrebbero essere non sanabili, e richiederebbero un maggiore esborso per la rimozione ed il ripristino della situazione di conformità precedente all'intervento non in regola.

Le agevolazioni fiscali

Per gli interventi realizzati su un **immobile ad uso abitativo** sarà possibile usufruire di una detrazione del 50% sul costo degli interventi stessi, ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1 lett. b) del Decreto del Presidente della Repubblica 22.12.1986 n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi).

La detrazione è fruibile su un massimale di spesa di euro 96.000 per singola unità immobiliare, ed è utilizzabile in dieci rate annuali di pari importo.

In alternativa all'utilizzo diretto della detrazione è possibile, per le spese sostenute fino al 31.12.2021, fruire della cessione del credito fiscale anche con sconto in fattura operato dal fornitore che realizza gli interventi.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/realizzazione-di-un-soppalco-le-cose-da-sapere.18383>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano