

D.G. Territorio e sistemi verdi

Circolare regionale 26 febbraio 2026 - n. 1

Applicazione delle disposizioni normative del Capo I bis (Norme per la realizzazione dei soppalchi) - articoli 65 bis e 65 ter della l.r. 12/2005, introdotti dall'art. 9 della legge regionale 6 giugno 2025, n. 8 «Legge di semplificazione 2025» e successive modifiche

Con l'entrata in vigore dell'articolo 9 della Legge regionale 6 giugno 2025, n. 8, a decorrere dall'11 giugno 2025, sono stati introdotti nella Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 un nuovo Capo nel Titolo IV («Attività edilizie specifiche») della Parte II, ossia il Capo I bis (Norme per la realizzazione dei soppalchi) e i nuovi articoli 65-bis e 65-ter, volti a disciplinare gli interventi di realizzazione di soppalchi negli edifici esistenti, con l'obiettivo di favorire il recupero edilizio e la rigenerazione urbana, limitando al contempo il consumo di suolo.

In particolare, le disposizioni normative del Capo I bis (Norme per la realizzazione dei soppalchi) - articoli 65 bis e 65 ter della l.r. 12/2005, introdotti dall'art. 9 della l.r. 6 giugno 2025, n. 8 e successivamente modificati dall'art. 27, comma 2, lettere a), b), c), d) della l.r. 9 dicembre 2025, n. 18, sono finalizzate a disciplinare gli interventi di realizzazione di soppalchi ad uso residenziale e per uso ufficio in edifici esistenti nelle singole unità immobiliari con destinazione urbanistica residenziale, laddove l'altezza interna dei locali lo consenta.

La ratio della norma è favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, ottimizzando l'uso degli spazi senza nuovi consumi di suolo. L'intervento si inserisce nell'ambito delle politiche regionali di rigenerazione urbana e promuove una gestione più efficiente e sostenibile del territorio. La disciplina introdotta consente di:

- ampliare la disponibilità di spazi abitativi e lavorativi attraverso il recupero degli edifici esistenti;
- ridurre il consumo di suolo, evitando nuova edificazione;
- valorizzare il patrimonio edilizio esistente, favorendo interventi sostenibili e conformi agli standard igienico-sanitari;
- garantire un ritorno economico per i Comuni, grazie all'applicazione del contributo di costruzione su volumetrie già presenti nel costruito.

In relazione alle nuove norme per la realizzazione dei soppalchi, il Consiglio regionale, con l'approvazione dell'ordine del giorno n. 1269 nella seduta del 27 maggio 2025, ha invitato la Giunta regionale a fornire chiarimenti in merito alla natura della destinazione d'uso «ufficio».

A riguardo, si precisa che tale destinazione non costituisce una categoria urbanistica autonoma, bensì rappresenta un uso compatibile e accessorio alla funzione residenziale, la quale deve rimanere prevalente.

In coerenza con tale indirizzo, si chiarisce che il termine «ufficio», utilizzato nel contesto degli articoli 65 bis e 65 ter della l.r. 12/2005, non implica una modifica della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante. L'intervento si configura come realizzabile esclusivamente in edifici esistenti aventi destinazione urbanistica residenziale, dotati di caratteristiche dimensionali (in particolare altezze interne) tali da consentire l'inserimento di un soppalco. L'utilizzo come «ufficio» deve intendersi pertanto accessorio e funzionalmente integrato rispetto all'uso residenziale, senza comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale, ai sensi dell'art. 23-ter del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia).

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 65-bis, viene inoltre richiamata la definizione già contenuta nella D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, secondo la quale per «soppalco» si intende la «partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso».

La norma stabilisce condizioni igienico-sanitarie e dimensionali per garantire la sicurezza, salubrità e funzionalità degli ambienti:

- Rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, per garantire condizioni adeguate di vivibilità;
- Requisiti di altezza interna e superficie del soppalco: altezza minima 2,40 m; superficie soppalco $\leq 50\%$ del vano interessato (altezza prevista dall'art. 24, comma 5-bis, d.p.r. 380/2001).

Ai sensi degli artt. 65-bis, comma 2, e 65-ter, comma 2, per la realizzazione di soppalchi è necessario acquisire preventivamente il prescritto titolo abilitativo edilizio, in conformità alla specifica

tipologia di intervento, nel rispetto di quanto previsto dal d.p.r. 380/2001 e articolo 33 della l.r. 12/2005 s.m.i.. Ne conseguono:

- l'obbligo di titolo abilitativo edilizio (titolo abilitativo in base alla tipologia dell'intervento);
- l'assoggettamento al contributo di costruzione, in quanto l'intervento comporta un aumento della superficie lorda. Ai sensi dell'art. 65-ter, comma 2 tale incremento di S.L. è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione sulla base delle tariffe previste per la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 44 comma 8 della l.r. 12/2005. Ai sensi dell'art. 65-ter, comma 3 si stabilisce che il contributo commisurato al costo di costruzione sia determinato sulla base della superficie utile di soppalco resa abitabile.

Il direttore generale
Maria Vittoria Fregonara