

SOPPALCHI – Disciplina Regionale – Lombardia

Le nuove disposizioni regionali sono finalizzate a favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, promuovendo interventi di rigenerazione urbana e limitando il consumo di suolo.

In particolare, la disciplina ha l'obiettivo di:

- incrementare la disponibilità di spazi abitativi o di lavoro all'interno degli edifici esistenti;
- ottimizzare l'uso degli spazi già costruiti;
- evitare nuova edificazione e conseguente consumo di suolo;
- valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso interventi conformi agli standard igienico-sanitari;

Riferimenti normativi

- **Legge Regionale Lombardia 6 giugno 2025, n. 8** – “*Legge di semplificazione 2025*” che introduce all’art. 9 gli artt. 65 bis e 65 ter alla legge regionale 12/2005;
- **Legge Regionale 9 dicembre 2025, n. 18** – “*Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2025*”: l’art. 27 comma 2-d) della Legge Regionale 9 dicembre 2025, n. 18 modifica il comma 1-b) dell’art. 65-ter della l.r. 12/2005 - introdotto dall’art. 9 della Legge Regionale Lombardia 6 giugno 2025, n. 8; pertanto “*alla lettera b) del comma 1 dell’articolo 65 ter le parole ‘; oppure, altezza interna minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non minore di 2,10 metri: la medesima altezza minima deve, altresì, intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali o spazi destinati alla permanenza delle persone con superficie lorda del soppalco che non ecceda il 30 per cento del vano su cui si interviene’ sono sostituite dalle seguenti: ‘; nel rispetto di quanto previsto all’articolo 24, commi 5 bis, 5 ter e 5 quater, del d.p.r. 380/2001*”;
- **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*”.



Definizione di soppalco

Ai sensi dell'art. 65-bis, comma 2 della Lr 12/2005, e in coerenza con quanto previsto dalla DGR Lombardia n. XI/695 del 24 ottobre 2018 (riprendendo il RET regionale), per soppalco si intende: *una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta mediante la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale all'interno di uno spazio chiuso.*

Ambito di applicazione

La disciplina (art. 65 bis c. 1 - Lr 12/2005) consente la realizzazione di **soppalchi ad uso residenziale e per uso ufficio nelle singole unità immobiliari esistenti a destinazione residenziale, ove le caratteristiche dimensionali dei locali lo consentano** (nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari).

Destinazione d'uso

Ai sensi della legge regionale, la disciplina consente l'utilizzo dei soppalchi:

- ad uso residenziale
- ad "uso ufficio".

Con riferimento alla **destinazione "ufficio"**, il Consiglio regionale ha chiarito che tale utilizzo non costituisce una categoria urbanistica autonoma, ma rappresenta un uso accessorio e compatibile con la funzione residenziale.

Pertanto:

- la destinazione urbanistica dell'unità immobiliare deve rimanere residenziale;
- l'uso "ufficio" deve essere funzionalmente integrato e accessorio alla residenza;
- **non comporta 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.**



Deroga prescrizioni strumenti urbanistici comunali nel rispetto dei requisiti dimensionali e igienico-sanitari

La norma (ai sensi dell'art. 65 ter c.1 Lr 12/2005) consente la realizzazione dei soppalchi anche **in deroga ai limiti e alle prescrizioni dei Piani di Governo del Territorio e dei regolamenti edilizi comunali relativi alla superficie lorda massima realizzabile** alle seguenti condizioni, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 24, commi 5 bis, 5 ter e 5 quater, del d.p.r. 380/2001:

1	Rispetto delle condizioni igienico-sanitarie vigenti
2	<ul style="list-style-type: none"> - altezza minima degli spazi sottostanti al soppalco ≥ 2,40 m - altezza minima tra pavimento del soppalco e soffitto del locale ≥ 2,40 m - superficie lorda del soppalco ≤ 50% del vano su cui si interviene

Titolo edilizio necessario e tipo di intervento

Ai sensi degli artt 65-bis, comma 2, e 65-ter, comma 2, per la realizzazione dei soppalchi è necessario acquisire preventivamente il titolo abilitativo edilizio, individuato in funzione della tipologia di intervento, nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/2001 e dall'art. 33 della L.R. 12/2005.

In particolare, **la realizzazione del soppalco si ricorda che è qualificata come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001.**

Contributo di costruzione

Ai sensi dell'art. 65 ter c. 2 Lr 12/2005 e secondo la circolare 1/2026, **la realizzazione del soppalco comporta un incremento della superficie lorda e pertanto è soggetta al pagamento del contributo di costruzione**, costituito da:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla superficie lorda di soppalco resa agibile, secondo le tariffe previste per la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 44 della L.R. 12/2005;
- quota commisurata al costo di costruzione, secondo le tariffe vigenti, determinata sulla superficie utile resa abitabile.

