

# newsletter TERRITORIO

## Newsletter a cura del Settore Territorio dell'URF



Per info: <http://www.romagnafaentina.it/>  
<http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio>

**Unione della Romagna Faentina - Settore Territorio**

Via Zanelli 4- 48018 Faenza (RA)

Orario di apertura al pubblico: martedì dalle 14,30 alle 16,30; mercoledì e giovedì dalle 8,30 alle 13,00

E-mail certificata (pec): [pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

## La realizzazione dei soppalchi nel RUE, individuazione dei procedimenti edilizi ad essi connessi e definizione del contributo di costruzione

### SOPPALCHI

**requisiti igienico-sanitari e destinazione** - vedi art. 73 della Tav. P5 "Attività edilizia e procedimenti" RUE, di seguito riportato per estratto:

*I soppalchi, per essere destinati alla stessa funzione del locale di cui fanno parte, devono avere una Hu minima di almeno 2,20 m, fermo restando una Hu minima di 2,70 m nella parte del locale ad altezza libera. La parte sottostante dei soppalchi deve avere sempre una altezza minima Hu di 2,20 m mentre se la parte superiore ha una Hu media minore di 2,20 m, dovrà essere destinata a deposito occasionale, senza possibilità di permanenza di persone.*

**Tabella A** - Fattibilità dei soppalchi in relazione ad ambito e caratteristiche dell'edificio

Ambiti	Edifici non di valore	Edifici di valore storico - architettonico e culturale - testimoniale (compreso quelli riconosciuti di "architettura moderna")	Edifici di valore monumentale
Territorio urbano ambiti residenziali e produttivi	<b>SI</b>	<b>SI</b> (rif. Art. 6 NdA RUE)	<b>SI</b> ma solo se coerente con la categoria di intervento di restauro scientifico ovvero per ricostruzione filologica di parti crollate-demolite o se finalizzato all'inserimento di impianti tecnologici o igienico-sanitari essenziali.
Centro Storico	<b>SI</b>	<b>SI</b> (rif. Artt. 5 e 6 NdA RUE)	
Territorio Rurale	<b>SI</b> , ma in conformità al RUE: - <b>edifici funzionali</b> (con utilizzo indice delle specifiche norme di zona); - <b>edifici non funzionali</b> solo in edifici costituiti da una unica unità immobiliare (art. 12.5 delle NdA)	<b>SI</b> , ma in conformità al RUE: - <b>edifici funzionali</b> (con utilizzo indice delle specifiche norme di zona); - <b>edifici non funzionali</b> solo in edifici costituiti da una unica unità immobiliare (art. 12.5 delle NdA) e applicando artt. 29 (incentivi) e 30 (compensazioni) delle NdA	<b>SI</b> ma solo se coerente con la categoria di intervento di restauro scientifico e in conformità al RUE: - <b>edifici funzionali</b> (con utilizzo indice delle specifiche norme di zona); - <b>edifici non funzionali</b> solo in edifici costituiti da una unica unità immobiliare (art. 12.5 delle NdA) e applicando artt. 29 (incentivi) e 30 (compensazioni) delle NdA

1) **negli edifici di valore in territorio rurale** è realizzabile solo da parte di imprenditore agricolo a titolo professionale, mediante utilizzo dell'indice di zona, per interventi su edifici non più funzionali all'attività agricola, la realizzazione dei

soppalchi è possibile tramite il ricorso al sistema degli incentivi/compensazioni di cui agli artt. 29 e 30 delle NdA del RUE. In edifici di valore non più funzionali all'attività agricola il soppalco non è sanabile in quanto non è possibile applicare la disciplina degli incentivi ad interventi già eseguiti, in detti casi un soppalco abusivo può essere soggetto alla sola regolarizzazione ai sensi dell'art. 16 o 16 bis comma 4 della L.R. 23/2004 in funzione della rilevanza strutturale o meno dell'intervento, sempre che non presenti elementi di evidente contrasto con i caratteri storico-artistici o testimoniali dell'unità immobiliare.

2) **negli edifici in centro storico**: l'intervento è sempre ammesso compatibilmente con le categorie d'intervento attribuite dal RUE all'edificio (rif. Tav. specifiche centro storico). Per quanto attiene al profilo sanzionatorio per i soppalchi abusivi contrastanti la categoria di intervento in edifici di valore, valgono le stesse considerazioni di cui al punto 1). Resta ferma la disciplina sanzionatoria per gli edifici tutelati ai sensi della Parte II del Codice.

**Tabella B** – Inquadramento dell'intervento sotto il profilo edilizio e strutturale e relativa onerosità

INQUADRAMENTO STRUTTURALE	TIPOLOGIA DI INTERVENTO EDILIZIO E TITOLO ABILITATIVO CORRISPONDENTE – ONEROSITÀ DELL'INTERVENTO	
	generanti Sa (superficie accessoria)	generanti Su (superficie utile)
<b>Soppalchi rientranti in IPRiPI</b> (rif. DGR 2271/2016 - casi B.5.2 e B.5.3)	<b>CILA di M.S. / R.R.C.</b>  <i>non oneroso (DAL 186/18)</i> - oneri -> NO (art. 32 c. 1 lettera a) LR 15/2013)  - QCC -> NO (punto 5.3.8 DAL 186/2018)	<b>CILA di M.S. / R.R.C.</b>  <i>oneroso (DAL 186/18)</i> - oneri -> SI -> RE + (punto 1.3.7)  - QCC -> NO (punto 5.3.8 DAL 186/2018)
<b>Soppalchi con rilevanza sismica (PRATICA SISMICA)</b>	<b>SCIA di M.S. / R.R.C.</b>  <i>non oneroso (DAL 186/18)</i> - oneri -> NO (art. 32 c. 1 lettera a) LR 15/2013)  - QCC -> NO (art. 32 c. 1 lettera a) LR 15/2013 + punto 5.3.8 DAL 186/2018)	<b>SCIA di R.E.</b>  <i>oneroso</i> - oneri -> SI -> RE + (sulla superficie in aumento), più ulteriori contributi di RE (con o senza aumento di carico, in relazione alle restanti opere su unità immobiliare) (punto 1.3.5)  - QCC -> SI (punto 5 + schede B e D per intervento su esistente - calcolo incidenza dei lavori sulla totalità dell'unità immobiliare di riferimento)

Per quanto attiene alla superficie in base alla quale considerare il costo di costruzione in caso di SCIA di R.E, la superficie complessiva (SC), da inserire nelle schede su edifici esistenti deve essere calcolata sulla superficie di progetto finale, ovvero: - superficie in aumento, se c'è aumento di superficie e non ci sono lavori sulla superficie esistente - superficie esistente + superficie in aumento, se c'è aumento di superficie e ci sono lavori sulla superficie esistente.

Il contributo di costruzione complessivo varia in funzione dell'associazione dell'intervento di incremento di superficie calpestabile ad altri interventi (es, frazionamento o cambio d'uso).

Cancellazioni o modificazioni dell'iscrizione alla lista di distribuzione possono essere fatti scrivendo all' indirizzo di posta elettronica [sit@romagnafaentina.it](mailto:sit@romagnafaentina.it).

"Informativa sul trattamento dei dati personali" (Art. 13 D.Lgs 30/06/2003,n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e s.m.e.i.). I suoi dati personali sono trattati, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 30.06.2006 n. 196 recante disposizioni in "materia di protezione dei dati personali", per finalità istituzionali, connesse o strumentali all'attività dell'Ente. I dati forniti saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) e della normativa che si applica alla Pubblica Amministrazione Italiana.