

Soppalcare una stanza: quali i permessi



La mancanza di spazio è indubbiamente uno dei problemi più sentiti nelle abitazioni moderne; proprio per questo motivo, quando la presenza di soffitti molto alti (peraltro per nulla usuale nelle case di ultima generazione) lo consente, per riuscire ad incrementare la superficie abitabile o per ricavare una stanza in più è possibile **realizzare un soppalco, dividendo di fatto un ambiente alto in due bassi**, sfruttabili per scopi differenti.

Attenzione però perché sebbene **esistano anche delle soluzioni d'arredo a soppalco**, in genere utilizzate quando l'altezza è notevole, ma di fatto non sufficiente per poter "vivere" agevolmente sia lo spazio sopra che quello sotto, che **non sono soggette ad alcun tipo di normativa o vincolo, qualora invece si voglia realizzare effettivamente un soppalco** costruendo una vera e propria soletta, fissa ed inamovibile a cui accedere tramite una scala, allora **la superficie calpestabile della casa si incrementerà** e con essa il valore effettivo dell'immobile, pertanto **questo tipo di opera è regolata da norme edilizie ben precise**, che possono variare da Regione a Regione e che vanno adeguatamente verificate con l'Ufficio Tecnico del proprio Comune.

Vediamo dunque di analizzare brevemente insieme quali possono essere i vincoli e gli ostacoli che tecnicamente si incontrano qualora desideriate soppalcare una stanza all'interno della vostra abitazione.

Le norme di riferimento ed i vincoli imposti

Come già accennato, questa è una materia molto particolare, per cui il consiglio è quello di **affidarsi sempre ad un architetto o un ingegnere di fiducia**, che non solo vi prepari il progetto, presenti le carte necessarie, segua i lavori ed esegua il calcolo della nuova struttura, ma che soprattutto, sia fin da subito, in grado di **verificare effettivamente la fattibilità** dell'operazione, in base a quanto prescritto dal vostro Comune e dalla vostra Regione.

Tuttavia vi sono delle norme che accomunano quasi tutti i regolamenti Comunali; in particolare si deve far riferimento al D.M. 5 Luglio 1975 che stabilisce che **l'altezza minima dei locali abitabili** debba essere pari a 2,70 metri, che si riducono a 2,40 per i locali di servizio, quali bagni, ripostigli, corridoi o disimpegni e che possono ulteriormente diminuire in alcuni casi particolari, come ad esempio per la realizzazione di soppalchi, per i quali molte volte sono sufficienti 2,10 m. Qualora fosse richiesta un'altezza minima di 2,40 m sia nella parte sottostante che in quella soprastante il soppalco, considerando una ventina di cm per la soletta, per poter soppalcare un ambiente questo dovrà essere alto almeno 5 m: altezza certamente non comune visto che le case odierne sono tutte alte 2,70 m!

Ovviamente non tutti gli edifici possono ospitare un soppalco: in genere **le case più antiche** sono quelle in cui più facilmente si riesce ad effettuare un'operazione del genere, in virtù della presenza di soffitti molto alti; la situazione ideale per questo tipo di interventi sono le abitazioni ricavate recupero di capannoni industriali, i cosiddetti **Loft**, altrimenti altra situazione molto comune è quella in cui si ha un **tetto a falde** e dunque in alternativa al recupero vero e proprio del sottotetto si può optare per una o più zone soppalcate.

Oltre alle altezze minime, le norme in genere stabiliscono anche **quanta parte di un locale può venir soppalcata**: normalmente non è possibile soppalcare più di 1/3 dell'intera superficie del locale, ma in taluni casi si può arrivare fin anche al 50% (molto dipende anche dall'altezza); inoltre esse chiariscono anche che il soppalco deve **essere lasciato aperto su almeno un lato** verso il locale su cui affaccia e dotato di regolare parapetto, di altezza non inferiore a 1,1 m. Ciò non toglie che in alcuni frangenti questo può essere chiuso, ma quando e con che modalità anche in questo caso dipende dalle normative vigenti.

Ultima cosa a cui fare attenzione sono poi i cosiddetti **rapporti aeroilluminati**, che determinano quanta parte di luce naturale deve illuminare ogni locale!

Come avrete capito la questione tecnicamente non è né così semplice né così scontata come qualcuno potrebbe pensare, per cui per realizzare un soppalco, prima di commettere un abuso edilizio, è **necessario farsi affiancare da un professionista!**

