

EDILIZIA E AMBIENTE**Urbanistica.** Il divieto di classificare mansarde, sottotetti e vani interrati

I giudici danno un taglio ai «finti» locali tecnici

Tre condizioni per escludere dalla cubatura gli spazi di servizio

A CURA DI
Donato Antonucci

Una delle problematiche più ricorrenti in materia edilizia, dovuta anche alla varietà della casistica, è rappresentata dai volumi tecnici, cioè quelli che non vengono computati nella cubatura utile di un edificio in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la sua costruzione.

Manca una norma generale che li disciplini e la loro definizione si rinviene in una vecchia circolare dell'allora ministero dei Lavori pubblici, l'n. 2474 del 1973, secondo cui si tratta di volumi «strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche».

La circolare precisa che la definizione «può trovare applicazione soltanto nei casi in cui i volumi tecnici non siano diversamente definiti o disciplinati dalle norme urbanistico-edilizie vigenti nel Comune» e che, in ogni caso, la loro sistemazione «non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico»,

La giurisprudenza ha suppli-

to alla carenza legislativa delineando alcuni punti fermi dell'istituto, recentemente riassunti dal Tar Campania-Napoli nella sentenza n. 3450/2015, che riafferma i princip già fissati con la precedente decisione n. 4132/2013 e consolida l'orientamento espresso anche dai giudici di appello (Consiglio di stato, sezione VI, sentenze n. 175/2015 e n. 1512/2014; Consiglio di giustizia amministrativa, sentenza n. 207/2014).

Per l'identificazione dei volumi tecnici va fatto riferimento a tre ordini di parametri.

Il primo ha carattere positivo ed è di tipo funzionale, dovendo sussistere un rapporto di strumentalità necessari del volume tecnico con l'utilizzo della costruzione. Il secondo e il terzo

hanno carattere negativo e sono collegati:

- all'impossibilità di elaborare soluzioni progettuali diverse all'interno della parte abitativa, per cui tali volumi devono essere ubicati solo all'esterno;

- ad un rapporto di necessaria proporzionalità fra le esigenze edilizie ed i volumi, che devono limitarsi a contenere gli impianti serventi della costruzione principale e devono essere completamente privi di una propria autonomia funzionale, anche solo potenziale.

Le esclusioni

In relazione a questi parametri, la nozione di volume tecnico è stata applicata dalla giurisprudenza in senso restrittivo. Così, ad esempio, è stato escluso che possa considerarsi volume tecnico un locale con requisiti di abitabilità, reso non abitabile con una semplice operazione di tamponamento delle finestre, essendo questa «una operazione in sé talmente semplice, reversibile e surrettizia da non privare l'ambiente della sua intrinseca qualità abitativa» (Consiglio di Stato, sezione VI, n. 2825/2014).

Come pure è stato ritenuto che la realizzazione di un locale sottotetto con vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna, costituisca «indice rilevatore dell'intento di rendere abitabile detto locale, non potendosi considerare volumi tecnici i vani in esso ricavati» (Consiglio di giustizia amministrativa siciliana, sentenza n. 207/2014; Consiglio di stato, sezione IV, sentenza n. 3666/2013; Tar Puglia-Lecce, sezione III, n. 2170/2011). In questi casi saremmo in presen-

za di una mansarda, che deve essere computata «per la determinazione della superficie lorda di pavimento e della volumetria ai fini della concessione edilizia».

Analogamente sono stati esclusi dal novero dei volumi tecnici anche i vani scala (Consiglio di stato, sezione IV, sentenza n. 2565/2010), le verande, se di dimensioni superiori ad ospitare un impianto tecnologico come una caldaia (Consiglio di stato, sezione VI, n. 2226/2015; Tar Campania-Napoli sezione VIII, sentenza n. 4132/2013) ed i piani interrati, se utilizzati come locali complementari all'abitazione (Tar Marche, sentenza n. 21/2003).

Le conseguenze

Dalla non configurabilità di un volume tecnico deriva l'obbligo di dotarsi di titolo abilitativo, in assenza del quale si configura il correlato reato edilizio, come nel caso di realizzazione di cisterne interrate di ingombro rilevante (Cassazione penale, sezione III, n. 38338/2013 e n. 7217/2010) o della trasformazione di sottotetti in mansarde abitabili (Cassazione penale, sezione III, n. 11956/2010). Sul piano civilistico la non configurabilità del volume tecnico comporta l'obbligo di rispettare le altezze massime (Cassazione civile, sezione II, n. 2566/2011) e le distanze legali dalle altre costruzioni (Cassazione civile, sezione II, sentenza n. 20886/2012; Consiglio di stato, sezione V, sentenza n. 1272/2014).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATILa sanatoria dei volumi tecnici
www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com

Locale tecnico

Si intende per locale tecnico uno spazio esterno all'edificio di dimensioni ridotte, con funzioni di servizio rispetto agli impianti dell'edificio. Tre i parametri della prassi e della giurisprudenza per identificarlo: il volume tecnico non può essere autonomamente utilizzabile, deve essere all'esterno dell'edificio come unica soluzione praticabile dal punto di vista progettuale. Inoltre deve esserci un rapporto di necessaria proporzionalità tra volume tecnico e costruzione principale

La rassegna

01 | AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Nuove costruzioni

Il divieto di nuove costruzioni, imposto ai fini di tutela del paesaggio, preclude in ogni caso qualsiasi nuova edificazione che comporti comunque la creazione di edifici, senza che sia possibile distinguere tra volumi tecnici, residenziali, commerciali
Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 29 aprile 2014, n. 2222

La sopraelevazione

Va escluso che, ai fini dell'accertamento postumo circa la compatibilità paesaggistica di taluni lavori ai sensi dell'articolo 167 del Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42, possa parlarsi di volumi tecnici in relazione a quelle parti del fabbricato che si pongono a sua integrazione, come ad esempio un vano scale, di cui il torrino rappresenta la prosecuzione. Il torrino, infatti, è una costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato e, implicandone la sopraelevazione, determina un aumento della volumetria precedente
Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 31 marzo 2014 n. 1512

La compatibilità

In tema di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, gli interventi che abbiano dato luogo alla realizzazione di soli volumi tecnici rientrano nell'accezione di cui all'articolo 167, comma 4, lett. a) del Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42 e sono suscettibili di accertamento della compatibilità paesaggistica
Tar Campania, sezione III, sentenza 9 dicembre 2014, n. 6431

02 | DEFINIZIONE DI LOCALE TECNICO

Il rapporto con gli impianti

Si definisce volume tecnico il volume non impiegabile né adattabile ad uso abitativo e comunque privo di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché strettamente necessario per contenere, senza possibili alternative e comunque

per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, gli impianti tecnologici serventi una costruzione principale e non collocabili all'interno dell'edificio.

Un tale volume non è di norma computato nella volumetria massima assentibile. Tale natura è stata ritenuta ravvisabile per cabine contenenti impianti idrici, termici, motori dell'ascensore e simili, nonché per i sottotetti termici, con esclusive funzioni di isolamento dell'ultimo piano dell'edificio stesso, purché non utilizzabile per attività connesse all'uso abitativo, come nel caso di soffitte, stenditoi chiusi o locali di sgombero
Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza 21 gennaio 2015 n. 175

L'uso del sottotetto

Nel campo urbanistico, per volumi tecnici si intendono quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali e sono quindi computabili ai fini della volumetria consentita, le soffitte, gli stenditoi chiusi, nonché il piano di copertura impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà una mansarda; in particolare, la realizzazione di un locale sottotetto con vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna costituisce indice rilevatore dell'intento di rendere abitabile detto locale, non potendosi considerare volumi tecnici i vani in esso ricavati
Consiglio di giustizia amm., sezione giurisdizionale, sentenza 14 aprile 2014 n. 207

Le condizioni

Rientra nel concetto di volume tecnico l'opera edilizia priva di autonomia funzionale, anche potenziale, perché destinata a contenere impianti al servizio di una costruzione principale, volti esclusivamente a soddisfare esigenze tecniche e funzionali dell'abitazione e che non possono

essere ubicati all'interno di questa. Tre sono i parametri utili per identificare la nozione di volume tecnico: il primo, di tipo funzionale, secondo cui l'opera che costituisce volume tecnico deve assumere un rapporto di strumentalità necessaria rispetto alla costruzione principale perché ne consente un migliore e più efficiente utilizzo; il secondo ed il terzo di tipo strutturale, nel senso che, da un lato, la collocazione esterna del volume tecnico appare l'unica soluzione praticabile per impossibilità di ricorrere a soluzioni progettuali diverse e, dall'altro, deve esistere un rapporto di necessaria proporzionalità tra volume tecnico e costruzione principale
Tar Campania, Salerno, sezione I, sentenza 25 giugno 2013, n. 1429

03 | DISTANZE

In tema di distanze legali, integra la nozione di volume tecnico, non computabile nella volumetria della costruzione e irrilevante ai fini del calcolo delle distanze legali, soltanto l'opera edilizia priva di autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinata a contenere impianti serventi di una costruzione principale per esigenze tecnico-funzionali della costruzione medesima, e tale non può considerarsi il balcone che non si connota per una mera funzionalità decorativa
Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 13 marzo 2014, n. 1272

04 | LOCALE INTERRATO

Qualora una disposizione volta alla tutela di beni paesaggistici preveda il divieto di incremento dei volumi, il divieto riguarda anche la realizzazione di volumi tecnici o di garage interrati
Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza 6 agosto 2013, n. 4114

05 | MANSARDA

Una mansarda dotata di rilevante altezza media e una terrazza da utilizzare quale stenditoio non rientrano nella nozione di volume tecnico, riferibile soltanto alle opere edilizie completamente

prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi una costruzione principale
Tar Puglia, Lecce, sezione III, sentenza 15 dicembre 2011, n. 2170

06 | SERRE

Costituiscono volumi tecnici - non rientranti nel conteggio dell'indice edificatorio in quanto non sono generatori del c.d. carico urbanistico - solo quelli adibiti alla sistemazione di impianti o, come previsto dall'articolo 4 l.r. Lombardia n. 39/04, le serre bioclimatiche e le logge addossate od integrate nell'edificio (opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa
Tar Lombardia, Brescia, sezione I, sentenza 11 febbraio 2010, n. 712

07 | SOTTOTETTO

La realizzazione di un locale sottotetto con vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna costituisce indice rilevatore dell'intento di rendere abitabile detto locale, non potendosi considerare volumi tecnici i vani in esso ricavati
Consiglio di giustizia amministrativa siciliana, sezione giurisdizionale, sentenza 14 aprile 2014, n. 207

08 | TAMPONATURE

La tamponatura delle finestre è un'operazione in sé talmente semplice, reversibile e surrettizia da non privare l'ambiente della sua intrinseca qualità abitativa; e quindi non può considerarsi volume tecnico un locale con requisiti di abitabilità, reso non abitabile con una semplice operazione di tamponamento delle finestre
Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza 30 maggio 2014, n. 2825