

La serra solare può essere considerata un volume tecnico?

Il Consiglio di Stato evidenzia le differenze tra volume tecnico e nuova costruzione per una serra solare trasformata in ristorante

Martedì 7 giugno 2022

La serra solare costituisce un volume tecnico? Può essere utilizzata per collocarvi degli impianti di riscaldamento e arredi? La [sentenza 2840/2022 del Consiglio di Stato](#) si occupa del tema della serra solare, delle differenze con la nozione di volume tecnico e delle caratteristiche del nuovo locale per evitare di ricadere in un ampliamento di superficie e volumetrico, qualificabile come “nuova costruzione”.

Il caso

Le proprietarie di un **fabbricato adibito a ristorante**, all’interno di un Parco naturale in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, avevano realizzato un manufatto in vetro dal quale si poteva accedere passando dalla sala ristorante. Il locale era stato autorizzato in sanatoria come “[serra solare](#)”. In base alla legge regionale (L. R. Piemonte n. 13/2007) in tema di rendimento energetico dell’edilizia, applicabile al caso in esame, la serra solare era definita come quella “struttura che trattiene e recupera il calore prodotto dall’energia solare che filtra attraverso le vetrate, ed è classificata come misura di efficientamento energetico”.

Considerata la **natura del manufatto**, l’autorizzazione concessa in sanatoria alle proprietarie del ristorante, imponeva il divieto di utilizzare la serra per la permanenza di persone, e dunque come ampliamento del ristorante. Nel rispetto di questo limite, era stato rilasciato alle interessate anche il parere di compatibilità paesaggistica, in base all’art. 167 D.lgs 42/2004.

Tuttavia un successivo accertamento della Polizia locale, riscontrava l’**utilizzo della serra come zona ristorante, attrezzata con impianto di riscaldamento e mobilio**, in totale difformità rispetto alle autorizzazioni di compatibilità paesaggistica ed edilizia. Il Comune disponeva dunque il ripristino del locale a “serra solare” con rimozione dell’impianto di riscaldamento e degli arredi, e diffida a proseguire l’attività di ristorazione all’interno della serra.

Le proprietarie impugnavano i provvedimenti comunali davanti al TAR Piemonte e durante la pendenza del giudizio presentavano **istanza di sanatoria in conformità**, chiedendo l’autorizzazione al cambio di destinazione d’uso del manufatto da serra solare a sala ristorante.

Il Comune respingeva la sanatoria, ritenendola incompatibile con le previsioni del Piano. Anche questo provvedimento di rigetto veniva conseguentemente impugnato ed i due ricorsi venivano riuniti in un unico giudizio.

Il Tribunale amministrativo di primo grado respingeva il ricorso delle proprietarie, ritenendo che il cambio destinazione d’uso avrebbe determinato un incremento della volumetria e della superficie del locale, **incompatibile con la qualificazione dell’intervento nella ordinaria o straordinaria manutenzione. La sentenza veniva appellata al Consiglio di Stato.**

Definizione e natura delle serre solari secondo il Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato condivide l’affermazione del TAR secondo il quale “le serre solari mantengono la loro esclusiva precipua funzione di apporto di beneficio energetico e costituiscono “volume” non utilizzabile per finalità “umane”. Una diversa interpretazione, infatti, potrebbe comportare un distorto utilizzo di tali impianti allo scopo di ottenere surrettizi ampliamenti volumetrici non altrimenti autorizzabili”.

Secondo i Giudici di Palazzo Spada, le “serre solari” o “serre solari bioclimatiche”, sono:

- **sistemi solari passivi per il miglioramento dell’efficienza energetica;**
- realizzate in aderenza ad edifici;
- utilizzate per captare la radiazione solare e mitigare il clima interno dei locali.

Esse “non vengono realizzate con lo scopo di ricavare un’area utilizzabile esterna agli edifici, ma specificamente per realizzare un risparmio energetico, e per tale ragione vengono autorizzate, dal punto di vista edilizio, come impianti che non creano superficie né volumetria utile”.

Caratteristiche necessarie per evitare il computo della volumetria della serra

Più in particolare, nel caso di specie la Legge Regionale imponeva il rispetto di determinate caratteristiche, per evitare che la volumetria della serra fosse computata in quella utile:

- divieto di installare impianti di riscaldamento;
- possibilità di contenere il surriscaldamento solo con sistemi di ombreggiamento;
- **non superamento in volume del 10% della volumetria esistente ed approvata.**

I giudici di Palazzo Spada ne ricavano che la serra solare, anche se costituisce un manufatto che fisicamente racchiude un certo volume ed una certa superficie, è sostanzialmente equiparabile ad un impianto termico, con superficie e volumetria giuridicamente inesistente e dunque esonerata dall’obbligo di rispettare i relativi parametri urbanistici.

Serra solare e volume tecnico

Le serre solari dunque:

- non possono essere attrezzate o arredate in modo da consentire di utilizzarle quali locali abitati;
- non possono neppure essere qualificate come “locali tecnici” non essendo loro scopo contenere e riparare impianti;
- **l’atto che ne autorizza la costruzione non implica autorizzazione all’uso della superficie e della volumetria in essa racchiuse.**

Serre solari e cambio di destinazione d’uso

Se questi sono i presupposti e le caratteristiche delle serre solari, il Consiglio di Stato conclude che il comportamento delle proprietarie del ristorante di attrezzare il locale energetico con arredi e impianto di riscaldamento ha determinato un indebito ampliamento dell’edificio, mediante utilizzo di una superficie e di una volumetria “giuridicamente inesistenti”. Il cambio di destinazione d’uso richiesto dalle proprietarie:

- costituisce un vero e proprio ampliamento del fabbricato esterno alla sagoma, ed integra dunque intervento di “nuova costruzione” ai sensi dell’art. 3 comma 1 lett e.1) DPR 380/2001;
- presuppone la preesistenza di un diverso uso precedentemente autorizzato e nella specie insussistente.

Per queste ragioni l’appello delle proprietarie è stato definitivamente rigettato.