

Volume tecnico sì o no: i criteri ribaditi da una recente sentenza

Secondo una recente sentenza un vano di circa 2,5 m² destinato a ospitare pompa di calore, sistema di aspirazione e depuratore può essere qualificato come volume tecnico. La decisione richiama criteri consolidati, vediamo quali sono.

di [Mario Petrulli](#) – 24.11.25

Prima di analizzare un recente caso concreto, vediamo la **nozione di volume tecnico**. Secondo la giurisprudenza amministrativa [\[1\]](#), il volume tecnico si caratterizza per:

- l'**assenza di qualsivoglia autonomia funzionale**, anche solo potenziale;
- un **rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione in quanto strettamente necessario per contenere**, senza possibili alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, **gli impianti tecnologici** serventi una costruzione principale **per essenziali esigenze tecnico-funzionali** della medesima e **non collocabili**, per qualsiasi ragione, **all'interno della medesima**, quali, ad esempio, quelli connessi alla condotta idrica, termica, all'ascensore e simili.

Si è anche specificato che per l'identificazione della nozione di "volume tecnico", **assumono valore tre ordini di parametri**:

- il primo, positivo, di tipo funzionale, relativo al rapporto di **strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette**;
- il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'**impossibilità di soluzioni progettuali diverse**, nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa, e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti [\[2\]](#).

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile sono, quindi, esclusivamente i **volumi strettamente necessari** a contenere e a consentire l'accesso a quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici, **che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere inglobati entro il corpo della costruzione** realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I volumi tecnici degli edifici sono **esclusi dal calcolo della volumetria a condizione che non assumano le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità** qualora siano di altezza e di volume tali da poter essere destinati a locali abitabili.

Un recente caso concreto

Applicando i suesposti principi, il **TAR Marche, sez. II, nella sent. 7 novembre 2025, n. 902**, ha affermato che tale può considerarsi un **vano di circa 2,5 mq.**, destinato ad ospitare una **pompa di calore** per l'impianto di condizionamento, un **sistema di aspirazione** per l'impianto centralizzato e un **depuratore d'acqua**; detto vano, infatti, poteva considerarsi:

- in rapporto di **strumentalità necessaria** con l'utilizzo della costruzione,
- **proporzionale alle esigenze da soddisfare** (collocazione di impianti elettrici, idraulici, termici o di ascensori),
- di **modeste dimensioni**.

Casistica

Tra la casistica giurisprudenziale in materia, ricordiamo che **sono stati considerati volumi tecnici**:

- una struttura con dimensioni di circa 6 m. x 6 m., altezza di 1,80 m., priva di finestre, eretta sul lastrico solare di un preesistente corpo di fabbrica, avente funzione di protezione, isolamento termico e contenimento energetico nonché di alloggiamento degli impianti tecnologici a servizio della sottostante abitazione [\[3\]](#);
- una cabina elettrica [\[4\]](#);
- un vano strettamente funzionale a contenere la scala di collegamento tra i vari livelli di un fabbricato, avendo una funzione servente e strumentale alla fruizione delle singole unità abitative ed essendo parimenti insuscettibile di utilizzazione per finalità differenti [\[5\]](#);

Al contrario, **non rientrano nella categoria**:

- un vano adibito a deposito/magazzino a cui si accede da una porta in vetro e ferro e al cui interno sono stati posizionati alcuni mobili frigo con vetrina “*funzionali all’attività di grill-barbecue all’aperto*”, “*ubicato in area a ragguardevole distanza dal corpo centrale dei servizi di ristorazione dell’hotel*” [6];
- un corpo di fabbrica in muratura costituito da due ambienti (camera e wc) in corso di realizzazione, rifiniti internamente ed esternamente al rustico ove è in corso la predisposizione degli impianti elettrici e idrici [7];
- un sottotetto accessibile mediante una botola e praticabile (in quanto internamente alto 1,55 m.), privo di impianti tecnici [8];
- un locale abitabile, ancorché designato in progetto come volume tecnico [9].

Note

[1] TAR Toscana, sez. III, sent. 7 giugno 2022, n. 761; Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 23 luglio 2025, n. 6559; sez. II, sent. 29 novembre 2024, n. 9581; sez. V, sent. 4 novembre 2024, n. 8720; sez. VI, sen. 24 gennaio 2022, n. 467; TAR Campania, Napoli, sez. V, sent. 3 luglio 2024, n. 4099 e sez. III, sen. 6 maggio 2024, n. 2942.

[2] Cass. pen., sez. III, sent. 17 novembre 2010, n. 7217; sent. 27 maggio 2016, n. 22255; TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 3 gennaio 2022, n. 35.

[3] TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 9 dicembre 2022, n. 3333.

[4] TAR Toscana, sez. III, sent. 15 ottobre 2021, n. 1321.

[5] TAR Puglia, Bari, sez. III, sent. 24 febbraio 2021 n. 329.

[6] Consiglio di Stato, sez. II, sent. 10 febbraio 2025, n. 1035, secondo cui difettavano, nel caso specifico, non solo la stretta correlazione tecnico-funzionale del manufatto con la costruzione principale, ma anche l’impossibilità di un’autonoma utilizzazione del medesimo.

[7] TAR Campania, Napoli, sez. VI, sent. 15 febbraio 2022, n. 1010.

[8] TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, sent. 5 maggio 2020, n. 807.

[9] TAR Calabria, Catanzaro, sez. I, sent. 26 marzo 2020, n. 503.

Articolo tratto da *EdilTecnico*