

Volume tecnico o abuso edilizio? Il TAR Lazio chiarisce i limiti

I volumi tecnici sono tendenzialmente esclusi dal calcolo della volumetria e dalla necessità di titolo a condizione che non assumano le caratteristiche di vano utilizzabile ad altri fini

di [Redazione tecnica](#) – 12.02.2025

Un manufatto può essere considerato **volume tecnico** e quindi escluso dal calcolo della volumetria? Basta la sua funzione per giustificare l'**assenza di titolo edilizio**? Cosa succede se l'opera si trova in un'area sottoposta a **vincolo paesaggistico**?

Volume tecnico e sanatoria: interviene il TAR Lazio

Domande che tornano spesso nelle dispute tra cittadini, tecnici e amministrazioni. A fornire un'ulteriore risposta è il **TAR Lazio**, che con la **sentenza n. 1794/2025** ha ribadito un concetto chiave: **non tutto ciò che viene dichiarato "vano tecnico" lo è davvero ai fini urbanistici e paesaggistici**.

Il caso in esame riguardava un manufatto in muratura, che il proprietario aveva dichiarato **vano tecnico per impianti tecnologici**. Il Comune, però, lo ha considerato un'opera abusiva e ne ha ordinato la demolizione. Il ricorrente ha impugnato il provvedimento, sostenendo che il manufatto fosse necessario al funzionamento dell'abitazione e quindi non soggetto a permesso di costruire.

Quando un manufatto può essere considerato volume tecnico?

Il TAR ha confermato la demolizione, chiarendo ancora una volta i **requisiti fondamentali** per qualificare un'opera come volume tecnico:

- **deve ospitare impianti tecnologici indispensabili** per il funzionamento dell'edificio principale;
- **non può avere autonomia funzionale**, cioè non deve essere utilizzabile per altri scopi;
- **non deve alterare significativamente l'assetto del territorio** con dimensioni eccessive o caratteristiche che lo rendano assimilabile a un volume abitabile.

Nel caso specifico, il sopralluogo ha evidenziato che il manufatto **non ospitava impianti tecnologici**, ma era utilizzato **come deposito per attrezzi**. Inoltre, la sua collocazione e le sue dimensioni lo rendevano **un volume autonomo e non strettamente connesso all'edificio principale**, motivo per cui **non poteva essere qualificato come vano tecnico**.

L'impatto del vincolo paesaggistico

Un altro aspetto cruciale del caso riguarda la **localizzazione del manufatto in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico**. Il TAR ha evidenziato che:

- in **aree vincolate**, qualsiasi opera deve ottenere il **parere dell'autorità** preposta alla tutela del paesaggio;
- l'**assenza di tale parere** è di per sé **ostativa alla sanatoria edilizia**;
- anche un'opera di **modesta entità** può compromettere l'**equilibrio del contesto paesaggistico** e quindi non essere compatibile con le norme di tutela.

Il Tribunale ha quindi confermato che, in assenza dell'autorizzazione paesaggistica, il manufatto **non poteva essere sanato** e doveva essere **demolito**.

Conclusioni: attenzione alle definizioni forzate

Questa sentenza si inserisce in un filone giurisprudenziale chiaro: non basta chiamare un locale **"vano tecnico"** per sottrarlo alle **regole edilizie**. I tecnici e i proprietari di immobili devono prestare particolare attenzione a:

- **non utilizzare impropriamente la definizione di volume tecnico** per giustificare la realizzazione di locali che, nella sostanza, hanno un'utilità autonoma;

- **verificare la reale necessità del manufatto per il funzionamento dell'edificio principale**, evitando di qualificare come tecnico un vano che in realtà svolge altre funzioni;
- **considerare sempre l'eventuale presenza di vincoli paesaggistici**, che possono rendere impossibile qualsiasi tipo di sanatoria.

Il TAR Lazio, con questa decisione, conferma un principio ormai consolidato: **le definizioni urbanistiche non sono formule di comodo** e la tutela del territorio non può essere aggirata con forzature interpretative.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*