

I volumi tecnici: definizione e caratteristiche essenziali

di Roberto Rizzo

L'analisi dell'evoluzione giurisprudenziale del concetto, evidenzia l'importanza dell'asservimento strumentale all'immobile cui afferiscono

Giovedì 20 luglio 2023

Salvo particolari disposizioni integrative vigenti a livello locale, cui è comunque opportuno rivolgere adeguata attenzione, la voce numero 31 del Regolamento edilizio tipo nazionale definisce i **volumi tecnici** nel modo che segue: *“Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).”*

Sulla scorta di questo chiaro enunciato, possiamo assumere che i volumi tecnici siano vani strumentali rispetto all'immobile a completamento del quale vengono realizzati, assolvendo, rispetto ad esso, ad una specifica funzione di contenimento di macchinari e apparati tecnici, oppure di copertura e protezione dei collegamenti verticali.

I volumi tecnici, inoltre, non vengono computati nel calcolo della volumetria complessiva consentita, a condizione che si pongano in **rapporto di funzionalità** necessaria, o di complemento, rispetto alla costruzione e purché non assumano caratteristiche di vani abitabili.

Il Consiglio di Stato ha osservato, sul punto, che: *“rientrano nella nozione in parola solo le opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, mentre non sono riconducibili alla stessa i locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni.”* (Consiglio di Stato, n. 4358/2020).

Le caratteristiche volumetriche secondo il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici

Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, a seguito della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici numero 2474 del 03/01/1973, ha evidenziato che, ai fini dell'esclusione dei volumi tecnici dal computo della volumetria ammissibile, devono ritenersi tali *“i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'eccesso 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. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.”*

Questo orientamento si basa sul concetto fondamentale secondo il quale i volumi tecnici non possono essere in alcun modo utilizzati o riconvertiti ai fini abitativi, con conseguente esclusione dalla definizione in commento dell'**altezza abitabile**, della necessità di rispettare i parametri ed i coefficienti aeroilluminanti previsti per i locali di civile abitazione, e con l'ulteriore rilevante esclusione della possibilità che i volumi tecnici possano essere più ampi, anche di poco, rispetto alla superficie minima strettamente necessaria alla loro funzione tipica di contenimento impianti, anche alla luce delle definizioni dei singoli regolamenti edilizi.

La posizione della giurisprudenza di settore

Su queste posizioni si è assestata la giurisprudenza amministrativa la quale ha avuto modo di ribadire l'incompatibilità tra il volume tecnico propriamente e correttamente definito, come tale sottratto alla necessità di rilascio di preventivo permesso di costruire, e la **collocazione dello stesso all'interno dell'unità abitativa**.

Diverse le pronunce in questo senso: *“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 per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima e non collocabili, per qualsiasi ragione, all'interno*

dell'edificio" (Consiglio di Stato n. 8170/2022), ed ancora, a mero titolo esemplificativo, *"Per pacifica giurisprudenza, la nozione di "volume tecnico" riguarda solo i volumi, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio."* (Consiglio di Stato, n. 467/2022; T.A.R. Brescia n. 104/2023).

Le regole per la corretta realizzazione dei volumi tecnici nelle zone vincolate

Nel rispetto dei limiti sopra evidenziati, e ribadita unicamente a queste condizioni l'assenza della necessità di preventiva **acquisizione di titolo abilitativo**, appare opportuno precisare che per le ipotesi di installazione di volumi tecnici su immobili ubicati in zone soggette alla tutela del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), il discorso dev'essere comunque affrontato con la necessaria cautela, non sottovalutando l'opportunità, se non la necessità, in queste ipotesi, di acquisire sempre il preventivo parere della Soprintendenza.

Nella Sentenza n. 1150/2022, il Consiglio di Stato ha avuto modo di chiarire che l'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004, recante la disciplina delle sanzioni amministrative previste per la violazione delle prescrizioni poste a tutela dei beni paesaggistici, fissa la regola della non sanabilità postuma degli abusi, sia sostanziali che formali.

Il trasgressore, infatti, in zona vincolata, *"è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese"* e la tassatività del precetto è limitata solo a poche eccezioni, tutte relative ad interventi privi di impatto sull'assetto strutturale del bene vincolato.

In particolare, sono suscettibili di accertamento postumo di compatibilità paesaggistica solo quegli interventi realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi.

Giova, al riguardo, ricordare che *"il divieto di incremento dei volumi esistenti, imposto ai fini di tutela del paesaggio, si riferisce a qualsiasi nuova edificazione comportante creazione di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume, sia esso interrato o meno."* (Consiglio di Stato, sentenza n. 3026/2022); il che vuol dire che il concetto di volume rilevante ai fini edilizi ed urbanistici, non coincide con il concetto di volume che assume rilevanza ai fini della tutela paesaggistica, nell'ambito della quale esso dev'essere senz'altro interpretato in senso restrittivo.

I volumi tecnici non visibili dalla pubblica via

Ricordiamo, infine, a conclusione della disamina, che per la realizzazione di volumi tecnici (impianti di climatizzazione, caldaie, parabole) dotati di **unità esterne** da posizionarsi sui prospetti secondari dei fabbricati, o in spazi pertinenziali interni, ovvero in posizioni in ogni caso non visibili dalla strada pubblica, come pure per gli impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici, non occorre munirsi preventivamente di alcuna autorizzazione.

Articolo tratto da Teknoring