

Volume tecnico e compatibilità paesaggistica: l'incremento volumetrico blocca tutto

di Roberto Rizzo - Avvocato

Il Consiglio di Stato ribadisce l'orientamento dominante della giurisprudenza amministrativa, che esclude la sanatoria paesaggistica, e quindi edilizia, in presenza di incrementi di volumetria

Mercoledì 19 febbraio 2025

Il Consiglio di Stato, con la sentenza numero 1035 del 10 febbraio 2025, ha ribadito il principio secondo il quale non è sufficiente **rappresentare un manufatto come volume tecnico** per poterlo escludere, automaticamente, dal **calcolo della volumetria complessiva** e ottenerne, così, la **compatibilità edilizia e paesaggistica** tramite sanatoria.

Alla luce dell'**interpretazione restrittiva**, certamente prevalente e consolidata, dell'articolo 167, comma quarto del **Codice dei beni culturali e del paesaggio** (decreto legislativo 42/2004), in presenza di un **incremento volumetrico**, infatti, a prescindere dalla natura dei nuovi volumi, **non è possibile accedere all'ottenimento della compatibilità paesaggistica** e, conseguentemente, alla sanatoria edilizia.

Volume tecnico e compatibilità paesaggistica: la vicenda processuale

Una società che gestiva una **struttura turistico/recettiva** in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, a seguito dell'avvio del procedimento di **repressione di abusi edilizi**, presentava un'**istanza di sanatoria paesaggistica ed edilizia** riferita a due distinti manufatti, ossia:

- un locale che, in sede di accertamento della polizia municipale, era stato definito come **"vano tecnologico per ghiacciaie"**
- ed un altro locale che avrebbe dovuto ospitare, invece, **"quadri elettrici e attrezzature antincendio"**.

La competente Soprintendenza, mentre esprimeva parere favorevole rispetto al vano destinato al contenimento degli impianti elettrici ed antincendio, dichiarava l'**improcedibilità della domanda rispetto ai locali/ghiacciaia**, evidenziando come l'ambiente destinato a **contenere frigoriferi**, proprio in virtù della sua destinazione funzionale e delle sue caratteristiche strutturali, **non potesse essere considerato come volume tecnico**, nel senso proprio e corretto del termine.

Di conseguenza, il Comune, con due distinti provvedimenti, respingeva l'istanza proposta e la parte istante proponeva autonomi ricorsi innanzi al Tar Toscana, che, previa riunione dei giudizi, li respingeva, con la sentenza numero 666 del 17 maggio 2022, **"poiché il volume tecnico non è suscettibile di sanatoria paesaggistica"**.

La soccombente ha proposto appello per l'**annullamento della sentenza di primo grado**, e, previa costituzione innanzi al Consiglio di Stato, del Comune e del Ministero della cultura/Soprintendenza belle arti e paesaggio, dopo il deposito di memorie autorizzate, la causa veniva **trattenuta in decisione**.

La decisione del Consiglio di Stato

Il Supremo Collegio amministrativo, con la sentenza numero 1035/2025 in commento, ha **respinto il ricorso**, condannando la parte istante/soccombente alla **refusione delle spese di lite** in favore dei resistenti, sulla base del seguente *iter* logico argomentativo.

In via del tutto preliminare, il Consiglio di Stato ha ricordato come un locale, per **essere definito volume tecnico**, deve presentare le **caratteristiche** proprie di tali tipologie di manufatti, ossia:

- deve essere **strettamente necessario a contenere impianti tecnologici**, necessari al funzionamento dell'edificio;
- deve essere **del tutto privo di autonomia funzionale** rispetto alla costruzione principale;
- deve essere **collocato all'interno dell'edificio**, a meno che ciò non sia tecnicamente impossibile.

Evidente, dunque, per il Consiglio di Stato, come fosse stato logico e condivisibile il ragionamento della Soprintendenza, che aveva negato il parere di compatibilità paesaggistica rispetto alle **ghiacciaie** (ubicate in **ambienti privi di connessione funzionale diretta** con l'edificio principale e con destinazione autonoma), esprimendo, contestualmente, parere **favorevole** per il locale destinato ad **ospitare gli impianti elettrici e i dispositivi antincendio**.

La rilevanza ostativa dell'incremento volumetrico

Fatta questa premessa concettuale, il Consiglio di Stato ha, però, richiamato, a sostegno del rigetto dell'appello, il costante, maggioritario, orientamento della giurisprudenza amministrativa, secondo il quale:

- il rilascio della compatibilità paesaggistica non è **mai consentito**, alla luce della prevalente interpretazione restrittiva del dettato dell'articolo 167, quarto comma del decreto legislativo numero 42/2004, quando, come nel caso di specie, si sia in presenza di un **incremento di volumi**, a prescindere dal fatto che si tratti di volumi tecnici, di volumi interrati o di altro tipo di volume (Consiglio di Stato, numero 5304/2024; numero 8097/2023; numero 8848/2002).

Volume tecnico: senza compatibilità paesaggistica, non c'è sanatoria edilizia

Conseguenza ulteriore di tale ragionamento, a conferma della **correttezza della decisione del primo giudice**, è che, in **assenza della sanatoria paesaggistica**, giustamente negata dalla Soprintendenza che aveva espresso parere di compatibilità negativo, **non vi può essere sanatoria edilizia**, sulla base della seguente rappresentazione logico/giuridica, evidenziata dal Consiglio di Stato:

- l'**articolo 167, quarto comma** del decreto legislativo numero 42/2004, vieta il rilascio della compatibilità paesaggistica **in caso di incremento di volumi**, a prescindere dalla natura degli stessi;
- il **diniego della sanatoria paesaggistica**, per carenza dei presupposti tassativamente indicati nel richiamato quarto comma dell'articolo 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, costituisce un **atto vincolato**, in relazione al quale non è ipotizzabile alcun vizio di manifesta non proporzionalità;
- l'**impossibilità di conseguire la sanatoria paesaggistica**, è ostativa anche all'**ottenimento della sanatoria edilizia**.

Ricorso rigettato, dunque, e condanna alle spese di lite a carico dell'incauta ricorrente.

Articolo tratto da *Teknoring*