

## **Volumi tecnici: nozione e limiti di Pippo Sciscioli\***

Possono considerarsi volumi tecnici, come tali non rilevanti ai fini della volumetria massima di un immobile, quei locali destinati esclusivamente al ricovero di impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione o dell'impianto produttivo e che non possono essere ubicati al suo interno (per es. vano ascensore, locale per autoclave, ecc.), mentre non sono tali, e dunque devono essere computati ai fini della volumetria ammissibile, le soffitte, gli stenditoi chiusi e quelli di sgombero, nonché il piano di copertura che in realtà è destinato a mansarda abitabile.

Mai come questa volta, con la sentenza n.812 del 7 febbraio scorso resa in forma semplificata dalla quarta sezione del Consiglio di Stato, la giurisprudenza amministrativa interviene per colmare le lacune del legislatore e le carenze della normativa, fornendo criteri guida all'interprete ed all'operatore per la definizione del concetto di "volume tecnico".

Infatti, così come per quello di "sagoma" per il quale non esiste una disposizione normativa statale che lo definisca chiaramente, il concetto di "volume tecnico" non trova codificazione nel DPR 380/01, il testo unico per l'edilizia, che, nonostante le diverse modifiche che ha subito, sul punto resta carente.

Di qui le incertezze di progettisti privati e tecnici comunali nello stabilire la configurabilità della nozione di volume tecnico, rilevante ai fini della redazione della scheda urbanistica allegata al progetto edilizio presentato.

Come è noto, il volume tecnico non rientra in essa, non incide cioè sul calcolo della cubatura assentibile, da cui invece fuoriesce, consentendo così al soggetto attuatore dell'intervento edilizio di poter realizzare volumi in più, ancorchè non destinabili alla residenza.

E' evidente che, a causa dell'indeterminatezza del concetto nel testo unico per l'edilizia, sono evidenti i rischi di scantonature da parte degli operatori e di pericolose interpretazioni che potrebbero condurre alla realizzazione di veri e propri piani abitabili in eccesso in un fabbricato, mal celati come "volumi tecnici".

Al fine dunque di evitare questa deriva ermeneutica, è stato sinora prezioso il contributo della dottrina e della giurisprudenza nella definizione giuridica del concetto di volume tecnico.

In più, la recente sentenza del Consiglio di Stato fornisce una precisa casistica (di agevole lettura ed applicazione da parte degli addetti ai lavori) di interventi rientranti nella nozione di volume tecnico, per il quale è ammissibile il surplus di cubatura non conteggiabile nella scheda urbanistica, e di interventi che, invece, non rientrano in essa e che dovranno essere computati ai fini del calcolo generale della cubatura assentibile.

### **Il caso**

Il caso delibato dai giudici di seconde cure ha riguardato un contenzioso che ha visto protagonisti il Comune di Pratola Peligna, in Abruzzo, e due proprietari di un fabbricato che si erano visti rigettare l'istanza di permesso di costruire per la copertura del terrazzo del suddetto fabbricato, sul presupposto della presunta violazione degli indici edilizi ed urbanistici della strumentazione urbanistica comunale.

Infatti, il fabbricato in parola, che avrebbe dovuto essere costituito da un piano interrato destinato ad autorimessa, da un piano terra destinato a locali commerciali, da due piani sovrastanti destinati ad abitazione e da un sottotetto, era stato invece modificato in corso d'opera con la realizzazione del piano terra e di tre piani per uso residenziale con una copertura a terrazza contornata da muri perimetrali di un ulteriore piano incompiuto.

Per questo i proprietari avevano ottenuto il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, che tuttavia non includeva un ulteriore piano abitabile, cioè il quinto, mascherato come volume tecnico.

Alla fine della vicenda giudiziaria, mentre il TAR Abruzzo aveva dato torto al Comune, il Consiglio di Stato con la sentenza oggetto di commento aveva ribaltato l'esito, dando ragione alla condotta seguita dall'ufficio tecnico ed

esplicitando principi guida in un ambito caratterizzato da estrema incertezza normativa.

Cosa deve, allora, intendersi per volume tecnico?

Secondo il Consiglio di Stato “.....al riguardo si deve ricordare che, per giurisprudenza costante, possono considerarsi volumi tecnici (come tali non rilevanti ai fini della volumetria di un immobile) quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali – e sono quindi computabili ai fini della volumetria consentita - le soffitte, gli stenditori chiusi e quelli « di sgombero », nonché il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà, una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda (Consiglio Stato, sez. V, 4 marzo 2008, n. 918)...”.

Passando poi ad una casistica esemplificativa, i giudici forniscono un dettagliato elenco, precisando che bisogna distinguere “.....la parte di edificio immediatamente inferiore al tetto, a seconda dell'altezza, della praticabilità del solaio, delle modalità di accesso e dell'esistenza o meno di finestre, si distingue in mansarda o camera a tetto (che costituisce locale abitabile), in soffitta (vano inabitabile, ma utilizzabile soltanto come deposito, stenditoio o altro), oppure in camera d'aria sprovvista di solaio idoneo a sopportare il peso di persone o cose e destinato essenzialmente a preservare l'ultimo piano dell'edificio dal caldo, dal freddo e dall'umidità (Consiglio di Stato, Sez. IV, 30 maggio 2005 n. 2767); b) che la realizzazione di un locale sottotetto con vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna è indice rivelatore dell'intento di rendere abitabile detto locale, non potendosi considerare volumi tecnici i vani in esso ricavati (Consiglio Stato, sez. V, 31 gennaio 2006, n. 354)...”.

Pertanto, richiamando l'elenco appena enucleato, la mansarda o camera a tetto, la soffitta, il deposito, lo stenditoio o ancora il locale situato sotto il tetto ma comunicante, per esempio con una scala a chiocciola, con il piano ad esso sottostante, non possono in alcun modo essere graficamente presentati dal progettista come “volume tecnico” e, conseguentemente, dall'ufficio tecnico comunale essere considerati tali, rientrando invece nel calcolo della cubatura assensibile in base allo strumento urbanistico vigente.

Infatti a qualificare un locale come “volume tecnico”, più che la rappresentazione e destinazione progettuale formale, è la sua sostanziale ed effettiva funzione ed utilizzazione, che deve essere esclusivamente adibita al ricovero di impianti tecnologici strumentali alla “vita” stessa del fabbricato residenziale.

A suffragare tale interpretazione restrittiva ma logicamente aderente alla sua nozione è un ulteriore contributo giurisdizionale, questa volta di matrice penale, reso dalla terza sezione penale della Corte di Cassazione con la sentenza n.450 del 16 marzo 2010.

Infatti, il volume tecnico deve consistere in un locale avente una propria ed autonoma individualità fisica e conformazione strutturale, destinata ad un'esigenza oggettiva della costruzione principale, funzionalmente inserita al servizio dello stesso, priva di valore autonomo di mercato, tale da non consentire, anche per le caratteristiche peculiari dell'edificio principale, una destinazione diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.

Pertanto, tale strumentalità rispetto all'immobile principale deve comunque essere oggettiva e non deve risultare dalla destinazione soggettivamente conferita dal proprietario del bene.

Sul punto è ancor più chiara la presa di posizione del Tar Napoli con la sentenza n.1748 del 3 aprile 2009, che indica nettamente tre indici rivelatori della sussistenza del “volume tecnico”, in mancanza dei quali il locale dovrà essere inteso come volumetria computabile a tutti gli effetti.

Al riguardo, i giudici napoletani, esprimendosi su un caso con risvolti anche connessi ad un'istanza di sanatoria paesaggistica ex art.167 cc.4 e 5 del D.Lgs. n.42/04 (Codice Urbani), stabilivano i principi fermi per l'individuazione della nozione di “volume tecnico”.

E cioè l'esistenza di un rapporto di strumentalità necessaria tra il vano e la costruzione cui accede, l'impossibilità di diverse soluzioni progettuali (nel senso che tali volumi non devono poter essere ubicati all'interno della parte abitativa), infine il rapporto di necessaria proporzionalità tra questi vani e le esigenze effettivamente presenti.

In sostanza, traspare dalle lettura della pronuncia , si qualificano “volumi tecnici” quelle opere che non hanno una propria autonomia funzionale e che sono realizzate solo per inglobare impianti serventi di un edificio principale per assolvere ad imprescindibili esigenze tecnico-funzionali.

La sentenza dei giudici di Palazzo Spada chiude definitivamente il cerchio su una “vexata quaestio”, nella quale, a dire il vero, la posizione della giurisprudenza è stata pressochè granitica e costante, rispetto alla quale, ciò nonostante, le applicazioni in concreto del concetto spesso sono risultate distorte ed errate.

Eppure, come già detto, la magistratura amministrativa ha spesso fornito criteri identificativi della ricorrenza della fattispecie. Per esempio i sottotetti quando sono di altezza tale da poter essere suscettibili di abitazione o di deposito di materiali non sono volumi tecnici e perciò devono essere computati sia ai fini della cubatura autorizzabile sia ai fini del calcolo dell'altezza, delle distanze e degli altri indici edilizi richiesti dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici “La realizzazione di un locale sottotetto, mediante tramezzature di vani distinti e comunicanti attraverso la scala con il piano sottostante, è senza alcun dubbio rivelatore dell'intento di rendere abitabile il sottotetto ed i vani interessati non possono considerarsi volumi tecnici” (Cons. giust.amm. Sicilia, sez. giurisdiz. N.337 del 22.10.036).

Insomma, si può dire che la nozione di volume tecnico è, per così dire, di tipo indiziario, cioè si desume da una serie di elementi rilevatori di natura meramente oggettiva e non soggettiva: non rileva in alcun modo, cioè, l'intenzione del soggetto attuatore dell'intervento ma le modalità attraverso le quali esso si concretizza.

Se cioè la strutturazione delle opere edili, i materiali utilizzati, l'altezza del locale, l'assenza di impianti come quello termo-idraulico o di ascensore, denotano più o meno evidentemente che quel vano è adibito ad uso abitativo o anche a deposito, ne conseguirà che non sarà qualificabile come “volume tecnico” ma, al contrario, volume da valutare ai fini del calcolo della cubatura massima assentibile.

**dirigente SUAP Comune di Corato**