

Locali tecnici: quando è possibile richiedere una sanatoria paesaggistica?

Alfonsina Capone

I volumi tecnici sono spazi progettati per ospitare gli impianti a corredo dell'immobile e permetterne il funzionamento ma anche la manutenzione. Tali spazi non possono essere destinati ad usi diversi da quelli per cui sono stati progettati, come ad esempio l'uso abitativo. Una recente sentenza del Consiglio di Stato ha ulteriormente chiarito i criteri per considerare un locale come volume tecnico, respingendo una richiesta di sanatoria paesaggistica per un locale in un hotel in provincia di Grosseto.

Volumi tecnici: dimensioni e funzionalità

Per locali tecnici, ufficialmente annoverati tra i *volumi tecnici*, si intendono quei vani presenti in uno stabile, o in ambienti accessori adiacenti ad esso, progettati per contenere determinate tipologie impiantistiche senza che possano essere utilizzati per scopi o destinazioni diverse da quelle previste e che non abbiano una propria autonomia funzionale.

Un locale tecnico non può essere destinato ad uso abitativo essendo gli spazi per funzionalità progettati per accogliere gli impianti e permetterne il corretto funzionamento e la corretta manutenzione ordinaria e straordinaria. Essi molto spesso devono essere separati dalle aree residenziali per motivi di sicurezza, accessibilità e manutenzione.

Infatti secondo la **circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973** *“Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso 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”.*

I volumi tecnici presentano tre parametri fondamentali che permettono di identificarli come tali, ossia:

- **la funzionalità** in quanto tale locale deve ospitare impianti essenziali;
- **la necessità tecnica** e la posizione, in quanto il volume tecnico non deve trovarsi all'interno dell'area abitativa;
- **il principio di proporzionalità** che riguarda la volumetria del locale, la quale deve essere adeguata alle esigenze tecniche e alle norme che riguardano l'impianto stesso.

Essi presentano delle dimensioni minime come l'altezza e le dimensioni in pianta, nello specifico:

- l'altezza interna è fissata ad un minimo di 2 m;
- le dimensioni dipendono dal tipo di impianto o apparecchiatura da ospitare e variano in funzione delle normative locali.

Per la realizzazione di volumi tecnici, di solito, non è previsto il permesso di costruire (o altro titolo abilitativo) purché conservino la loro natura tecnica e non possano essere facilmente trasformabili in spazi abitabili, poiché in tal caso è previsto il permesso di costruire per evitare di incorre in un abuso edilizio.

A chiarire quando un locale è inquadrabile come un volume tecnico è la sentenza del **Consiglio di Stato n. 1035/2025**.

Sanatoria paesaggistica: i chiarimenti sui locali tecnici

A fornire dei chiarimenti in merito ai locali tecnici è stata una recente sentenza del Consiglio di Stato, che ha rigettato una richiesta di sanatoria paesaggistica ed edilizia in merito a un locale tecnico in un hotel situato in provincia di Grosseto.

La controversia nasce da una questione di repressione di abusi edilizi, infatti il ricorrente aveva presentato un'istanza di sanatoria paesaggistica ed edilizia relativamente a due locali, in particolare:

- al locale 1 avente vano di circa 6 mq e descritto come "vano tecnologico per ghiacciaie";
- al locale 2 avente vano di 2,19 mq, ospitante quadri elettrici e attrezzature antincendio.

La Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio aveva espresso due pareri differenti in merito ai due diversi locali: parere favorevole per il "locale 2", mentre relativamente al locale 1 aveva dichiarato improcedibile la richiesta, ritenendo che non potesse essere considerato un volume tecnico. Di conseguenza, successivamente il Comune di Monte Argentario ha respinto l'istanza di compatibilità paesaggistica e conformità edilizia relativamente al locale 1.

A questo punto il ricorrente ha impugnato i provvedimenti dinanzi al Tar per la Toscana, ma anche quest'ultimo aveva respinto i ricorsi, confermando l'impossibilità di sanatoria paesaggistica per il "locale 1". Il ricorrente essendo in disappunto con la sentenza del Tar ha presentato appello al Consiglio di Stato, sostenendo che il tribunale amministrativo toscano avesse commesso alcuni errori di valutazione, tra cui l'omessa considerazione del modesto impatto paesaggistico del manufatto e la presunta contraddittorietà della decisione della Soprintendenza.

Il Consiglio di Stato dopo aver esaminato il caso ha respinto l'appello, sostenendo che i volumi tecnici devono essere strettamente necessari per contenere impianti tecnologici indispensabili al funzionamento di un edificio e privi di autonomia funzionale, infatti viene chiarito che i volumi tecnici sono *“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”* (Cons. Stato, sez. IV, 13 settembre 2024 n. 7558; id. 22 novembre 2021, n. 7785; sez. V, 16 aprile 2024, n. 3468).”

Nel caso specifico, il locale 1 non ospitava impianti tecnologici serventi l'edificio principale, ma era adibito a magazzino per mobili frigo utilizzati per attività di grill-barbecue, risultando quindi capace di avere funzionalità autonoma rispetto alla struttura principale, infatti *“il locale di cui si controverte non contiene impianti tecnologici destinati all'edificio principale, a differenza del locale 2 ove sono allocati i quadri elettrici e le attrezzature antincendio, né è qualificabile come mera ghiacciaia, come si legge nella relazione paesaggistica (doc. 4 deposito appellante). (...) Si tratta, invece, di 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 (...).”*

Quindi il locale 1 non poteva essere qualificato come volume tecnico né dal punto di vista urbanistico-edilizio e né, a maggior ragione, da quello paesaggistico. Inoltre, ha ricordato che, ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), **il rilascio della compatibilità paesaggistica non è consentito in presenza di un incremento di volumi, a prescindere dalla loro natura.**

In conclusione con tale sentenza si rafforza il principio per il quale solo i volumi strettamente funzionali e indispensabili alla costruzione principale possono essere considerati come volumi tecnici idonei ad ottenere una sanatoria paesaggistica. Mentre nel caso dei locali ospitanti impianti ma aventi capacità funzionali autonome, essi non possono essere considerati alla stregua dei volumi tecnici ai fini della compatibilità paesaggistica.