

# Un vuoto tombato comporta un incremento volumetrico?

---

Alfonsina Capone

*I vuoti tombati sono spazi inaccessibili realizzati mediante tombatura, che non comportano un incremento volumetrico o di superficie secondo la normativa edilizia italiana. La sentenza n. 402/2025 del Tar della Campania annulla un'ordinanza di demolizione per un vuoto tombato definito dal Comune abusivo. Il Tar sottolinea la sua definizione non dipende da un completo interramento, ma dalla chiusura totale e dall'inaccessibilità e che le dimensioni del vuoto tombato possono variare a seconda delle esigenze strutturali.*

## Le funzioni dei vuoti tombati

Quando si parla di *tombatura* si intende la chiusura totale con muratura dei locali rendendoli inaccessibili e quindi resi inidonei a determinare un incremento di volumetria o superficie. Pertanto, gli interventi edilizi su tali locali potrebbe rientrare nell'attività edilizia libera, non costituendo superficie utile e quindi di conseguenza non determinano un incremento volumetrico.

In tal contesto si inseriscono i **vuoti tombati**, ossia spazi non accessibili realizzati per vari scopi, tra cui la riduzione dell'umidità di risalita, il miglioramento dell'isolamento termico e il passaggio di impianti tecnologici. Il locale tombato può anche avere delle finalità strutturali e in tal caso viene definito vano tecnico strutturale.

A questo punto però va fatta una opportuna distinzione:

- il vano tecnico è uno spazio dedicato al contenimento di impianti tecnici a servizio dell'edificio e di idoneo spazio per l'ispezione e l'accesso manutentivo;
- i locali tombati vengono realizzati per esigenze tecniche specifiche, come ad esempio per ridurre la risalita capillare con la creazione di intercapedini areate o per realizzare un piano orizzontale su intercapedini a spessore variabile in caso di terreni acclivi (riducendo i volumi di scavo). Questi locali in quanto tombati, non dovrebbero tecnicamente essere accessibili nemmeno per interventi di ispezione. La presenza di eventuali fori potrebbe permettere l'aerazione ovvero il passaggio di telecamere endoscopiche ma non l'accesso a personale.

La norma che disciplina i vuoti tombati è regolata principalmente dal **Testo Unico dell'Edilizia**, in particolare l'**art. 6 al comma 1, lettera e-ter**, chiarisce che *"le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati", includendoli tra le attività di edilizia libera. Ciò significa che, se costituiti da intercapedini completamente interrate e o da locali inaccessibili, essi non richiedono un titolo edilizio non comportando, come anticipato, un incremento della volumetria o della superficie utile dell'edificio.*

A chiarire quando un vuoto tombato non costituisce incremento volumetrico rientrando nell'edilizia libera è la sentenza del **Tar della Campania n. 402/2025**.

## **Annulata l'ordinanza di demolizione per un vuoto tombato**

Con la sentenza n. 402/2025 il Tar della Campania ha stabilito che il volume interrato realizzato dai ricorrenti rientra nella categoria del vuoto tombato, annullando così l'ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Sant'Angelo dei Lombardi. La decisione del Tar conferma, quindi, che un vuoto tombato, qualora venga realizzato per esigenze strutturali (come il contenimento di un terrapieno) e completamente inaccessibile, non costituisce incremento volumetrico e rientra nell'edilizia libera, senza necessità di titoli abilitativi.

I ricorrenti avevano realizzato un volume interrato lungo 19 metri per contenere un terrapieno a monte della proprietà e per proteggere il fabbricato da infiltrazioni. Tuttavia, il Comune riteneva il vano troppo grande ed accessibile, per la presenza dei piccoli fori di aerazione e quindi lo aveva considerato abusivo, inducendo i proprietari a presentare apposito ricorso al Tar.

Il Tar ha respinto le tesi del Comune, affermando che *"In primo luogo, fa riferimento all'asserita incompatibilità delle dimensioni del vuoto strutturale con la definizione di "vuoto tombato"*.

*Sul punto, oltre a ribadire il principio per cui, in caso di vuoti tombati, "la relativa dimensione non può che essere rapportata alla (e contenuta in ragione della) funzione per la quale sono realizzati" (cfr. sentenza n. 1897/2024, cit.), sicché non è aprioristicamente definibile la compatibilità o incompatibilità della dimensione del volume, va osservato che la statuizione appare apodittica.*

*In altri termini, il Comune non fornisce adeguata motivazione sul perché la dimensione dell'opera non sarebbe in concreto rapportata alla dichiarata funzione di contenimento del terrapieno e di protezione del fabbricato da infiltrazioni.*

Quindi le dimensioni non sono determinanti, infatti un vuoto tombato può essere ampio se necessario per adempire alla sua funzione tecnica per cui è stato realizzato. Il Comune aveva ritenuto le misure incompatibili con un vuoto tombato, ma il Tar ha ricordato che la dimensione deve essere valutata in relazione alla funzione tecnica senza limiti predeterminati, ma l'eventuale sovradimensione riscontrata va opportunamente e tecnicamente motivata.

Inoltre, il Comune sosteneva che il vano non fosse completamente interrato e che i fori di aerazione ne consentissero l'uso, ma il TAR ha ribadito che *"In secondo luogo, viene affermato che il vuoto strutturale sarebbe tutt'ora accessibile, in quanto non completamente interrato e munito di fori di aerazione.*

*In sostanza, secondo il Comune, la presenza di due lati completamente fuori terra comprometterebbe la definizione di vano tecnico chiuso e inaccessibile. Sul punto, basti ricordare che "l'operazione di "tombatura" consiste nella chiusura totale con muratura dei locali che li rende inaccessibili" e che risulta "sufficiente che un locale sia interamente "chiuso" per potersi definire come "tombato" (cfr. ancora la sentenza n. 1897/2024, cit.). Pertanto, il mancato completo interrimento non rileva per escludere la tombatura."*

Quindi la tombatura non richiede l'interramento totale, ma solo la chiusura definitiva e l'inaccessibilità.

Questa sentenza rappresenta un importante precedente sulla nozione di "vuoto tombato", ribadendo che non ne esiste una dimensione massima predeterminata, ma solo un adeguato dimensionamento connesso strettamente alla funzione tecnica asservita, e che l'interramento completo non è necessario ai fini della classificazione del vano come tombato, in quanto la rilevanza è data dalla chiusura definitiva e dall'inaccessibilità.