



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

VOLUME/VANO TECNICO - DISCIPLINA	
Normativa di riferimento	<p>D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34 ter comma 1,2,3, art. 36 bis, art. 36, art. 22 e art. 23 (Dl. 69/24 convertito in L. 105/24) Art. 4 lettera b delle N.U.E.A. Art. 31 Regolamento Edilizio n. 381 Dl.gs 42/04 Parere dell'Ufficio Legislativo del Ministero della Cultura rubricato con n. 19133 del 19/07/2023</p>
Analisi della normativa (definizione volume/vano tecnico e presupposti)	<p>L' articolo 31 del Regolamento Edilizio n. 381 fornisce la definizione di volume tecnico (indipendentemente dal regime transitorio si ritiene che collimi con la definizione giurisprudenziale prevalente in forza dei contenuti delle sentenze citate in calce).</p> <p><i>“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, eccetera)”.</i></p> <p>Con riferimento alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 8170/2022 la nozione di “volume tecnico” assume valore in base a tre tipi di parametri:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette (opera priva di qualsiasi autonomia funzionale - Cons. di Stato n. 467/2022, n. 8835/2019); 2) impraticabilità di soluzioni progettuali diverse, nel senso che tali costruzioni non devono poter essere ubicate all'interno della parte abitativa; 3) proporzionalità tra volumi tecnici e le esigenze effettivamente presenti (deve essere dimostrato che il volume è atto ad ospitare esclusivamente l'impianto, e lo spazio finalizzato a consentire l'ingresso al manutentore - TAR Milano 917/2023 - Consiglio di Stato n. 4172/2023, n. 3059/2016). <p>Ai sensi dell'Art. 4 lettera b delle N.U.E.A., la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, anche con additamenti esterni ove non realizzabili all'interno degli edifici o interrati, rientra nel novero degli interventi di “MANUTENZIONE STRAORDINARIA”</p>



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

	<p>Come previsto dal Dl.gs 222/2016 tabella A punto 34 (di cui si riporta estratto), la realizzazione di pertinenze minori, così come definite alla lettera e 6 dell'art, 3 comma 1 del T.U.E. sono realizzabili previa presentazione di idonea Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/01.</p>
Dinamiche procedurali	<p>REGIME AMMINISTRATIVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di additamento esterno ad edificio esistente in corrispondenza di un immobile non soggetto a vincolo di cui al Dl.gs 42/04: intervento di manutenzione straordinaria (in assenza di ulteriori opere contestuali che modifichino la natura dell'intervento) che riguarda il prospetto dell'edificio, ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera a) del T.U.E. è subordinato alla presentazione di S.C.I.A. - Realizzazione di additamento esterno ad edificio esistente in corrispondenza di un immobile soggetto a vincolo di cui al Dl.gs 42/04: intervento di "ristrutturazione edilizia" (in assenza di ulteriori opere contestuali che modifichino la natura dell'intervento) ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera c) del T.U.E. ed è subordinato alla presentazione di S.C.I.A. in alternativa a P.D.C. (art. 23 del T.U.E.) o P.D.C. - In caso di ampliamento del piano interrato ai fini della realizzazione di un volume/vano tecnico, in assenza di opere incidenti sulla struttura dell'edificio, dovrà essere presentata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata come previsto dall'art. 6 bis del T.U.E. (vedi Tab A punto 34 del Dl.gs 222/2016) o nel caso in cui non possedesse le caratteristiche della "pertinenza minore", l'intervento sarà soggetto a P.D.C. - La realizzazione di volumi/vani tecnici in area pertinenziale esterna all'edificio ma non riguardante il prospetto dello stesso, è subordinata alla presentazione di C.I.L.A. (punto 34 tab A Dl.gs 222/2016) o nel caso in cui non possedga le caratteristiche della pertinenza minore come definita dall'art. 3 comma 1 lettera e 6 del T.U.E., di P.D.C. Le stesse disposizioni trovano applicazione anche nel caso in cui l'edificio interessato sia soggetto a vincolo ai sensi del Dl.gs 42/04, in tal caso dovrà essere predisposta e presentata idonea richiesta di Autorizzazione Paesaggistica.



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

CONSERVAZIONE VANO/VOLUME TECNICO	<p>SANATORIA VOLUME/VANO TECNICO</p> <p>Conservazione di additamento esterno ad edificio esistente in corrispondenza di un immobile non soggetto a vincolo di cui al Dl.gs 42/04 eseguito in assenza di titolo abilitativo: S.C.I.A. ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 lettera b (l'importo della sanzione è determinato in funzione della doppia conformità parziale o integrale)</p> <p>Sanatoria di additamento esterno ad edificio esistente in corrispondenza di un immobile soggetto a vincolo di cui al Dl.gs 42/04 eseguito in assenza di titolo abilitativo ed Autorizzazione Paesaggistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nel caso in cui il manufatto fosse stato eseguito in parziale difformità dal titolo abilitativo (in tal caso dovrà essere dimostrata la costruzione del volume tecnico contestuale alla realizzazione del fabbricato oggetto di titolo abilitativo): P.D.C. ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 lettera A) del D.P.R. 380/01 (l'importo della sanzione è determinato in funzione della doppia conformità parziale o integrale) unitamente all'accertamento di compatibilità paesaggistica come previsto dall'art. 36 bis comma 4 del decreto medesimo. - Qualora l'additamento esterno fosse stato eseguito in assenza di S.C.I.A. in alternativa a P.D.C. o assenza di P.D.C. (volume tecnico realizzato non contestualmente alla costruzione del fabbricato ma in periodo successivo) lo stesso non potrà essere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181 del Dl.gs 42/04 (vedi anche il parere dell'Ufficio Legislativo del Ministero della Cultura rubricato con n. 19133 del 19/07/2023) <p>Conservazione di ampliamento del piano interrato ai fini della realizzazione di un volume/vano tecnico entro i limiti di cui all'art. 3 comma 1 lettera e6) del T.U.E., in assenza di opere incidenti sulla struttura dell'edificio: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva come previsto dall'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (vedi Tab A punto 34 del Dl.gs 222/2016) o nel caso in cui non possedesse le caratteristiche della "pertinenza minore", l'intervento sarà soggetto ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E.</p>
--	--



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

	<p>La conservazione di volumi/vani tecnici in area pertinenziale esterna all'edificio ma non riguardante il prospetto dello stesso: C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del T.U.E. (vedi punto 34 tab A DL.gs 222/2016) o nel caso in cui non possedga le caratteristiche della pertinenza minore come definita dall'art. 3 comma 1 lettera e 6 del T.U.E., accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E. Nel caso in cui l'edificio interessato sia soggetto a vincolo ai sensi del Dl.gs 42/04, non potrà essere presentata istanza di accertamento ai sensi dell'art. 181 del Dl.gs 42/04 (vedi il parere dell'Ufficio Legislativo del Ministero della Cultura rubricato con n. 19133 del19/07/2023)</p>
Allegati	