



La serra bioclimatica funzionale al risparmio energetico

Consiglio di Stato

Guglielmo Saporito

Ancora novità sulle strutture che aggiungono elementi alle facciate: dopo aver accantonato l'interferenza tra i vari bonus e la regolarità urbanistica (articolo 119, comma 13 ter, del Dl 34/2020), sorge il problema delle «serre bioclimatiche».

Chiamando in tal modo quelle che prima erano semplici verande, si cerca infatti di ottenere bonus fiscali, tolleranze edilizie da parte dei comuni, pareri dalle Sovrintendenze o consensi dei condomini. Con ognuno di questi interlocutori, il privato cerca di dimostrare lo scarso peso dell'intervento, per lo più sostenendo che la struttura non è residenza, non è abitabile, è priva di

mobili e di impianti tecnici.

Solo con tutte queste caratteristiche una recente pronuncia del Consiglio di Stato (2840/2022 del 14 aprile scorso), ritiene che un ristorante possa mantenere una serra climatica in zona vincolata per la vicinanza di un corso d'acqua, con l'obbligo tuttavia di eliminare tutte le attrezzature interne.

Il gestore del locale si appellava alle norme in tema di rendimento energetico, che in alcune regioni (Piemonte, delibera Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 45-11967, legge regionale 13/2007; Toscana, Dpgr 39/R 2018, articolo 57) hanno definito le serre solari come elementi di architettura bioclimatica, finalizzati a introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Nel caso deciso, tuttavia, era emersa la presenza di impianti e arredi, con successiva ordinan-

za che imponeva di eliminare questi elementi interni. L'ordinanza sindacale è stata condivisa dai giudici, secondo i quali le serre solari mantengono la loro esclusiva precipua funzione di apporto di beneficio energetico e costituiscono volumi non utilizzabili.

Le serre non vengono, quindi, realizzate con lo scopo di ricavare aree utilizzabili esterne agli edifici, ma per attuare un risparmio energetico, e sono quindi considerate impianti che non creano superficie né volumetria utile. In questa logica, infatti, la Regione Piemonte ha posto il divieto di installarvi impianti di riscaldamento e il limite, in volume, del 10% della volumetria esistente e approvata. Se si rispettano queste caratteristiche, le serre, pur costituendo un manufatto che, fisicamente, racchiude un certo volume e una propria superficie, sono equiparabili a impianti tecnici, con superficie e volumetria non computabile, come tali esonerate dall'obbligo di rispettare parametri urbanistici.

Tali caratteristiche, tuttavia, escludono che le serre possano essere attrezzate o arredate. In ogni caso, le serre non possono essere qualificate quali «locali tecnici», non essendo loro scopo quello di contenere e dare riparo ad impianti tecnici. In conseguenza, qualora la serra venga poi attrezzata con dispositivi di riscaldamento o raffreddamento, oltre che con altri arredi necessari per potervi stazionare per lunghi periodi, viene meno la funzione di efficientamento energetico e, contestualmente, si realizza un ampliamento dell'edificio, mediante utilizzo di una nuova superficie e volumetria. Inoltre, attrezzare con mobili e impianti una serra non genera un semplice cambio di destinazione d'uso (senza opere perché i mobili non hanno peso urbanistico), bensì realizza un ampliamento del fabbricato esterno alla sagoma, cioè una nuova costruzione che esige un titolo edilizio (articolo 3, comma 1, lettera e.1 del Dpr 380/2001).