

Consiglio di Stato. I box vengono considerati «strutture serventi» alle abitazioni

Divieto di edificabilità per i parcheggi interrati

Donato Antonucci

Un comune può negare legittimamente un permesso di costruire chiesto per la realizzazione di un parcheggio interrato all'interno di una fascia di rispetto cimiteriale, poiché la fascia di salvaguardia prevista dalla legislazione vigente «si pone alla stregua di un vincolo assoluto di inedificabilità che non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici, che di opere incompatibili col vincolo medesimo».

Nel caso specifico, l'articolo 338 del D.r. 1265/1934 (il testo unico delle leggi sanitarie) fissa questa fascia in 200 metri, riducibili a 50 in presenza di determinate condizioni.

IL CASO

I giudici hanno riconosciuto il vincolo assoluto nel raggio di 200 metri riducibili a 50 in casi speciali per le aree cimiteriali

La V sezione del Consiglio di Stato, con la sentenza n. 6671/2010, ha ritenuto applicabile questo principio ormai consolidato in giurisprudenza anche ai parcheggi interrati, che devono considerarsi quali strutture serventi all'uso abitativo e quindi da ricomprendere nel novero delle costruzioni edilizie del tutto vietate dalla normativa di settore.

La pronuncia, che conferma la decisione di primo grado (Tar Toscana, sezione III, n. 164/1998), richiama al riguardo la molteplicità degli interessi pubblici «che tale fascia di rispetto intende tutelare e che possono enuclearsi nelle esigenze di natura igienico-sanitaria, nella salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati all'inumazione e alla

sepolcra, nel mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale».

Il Consiglio di Stato esclude inoltre che nel caso di vincolo cimiteriale sia possibile invocare utilmente le previsioni dell'articolo 9 della legge 122/1989 (cosiddetta legge Tognoli), che consente la realizzazione di parcheggi interrati anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, sul presupposto della inderogabilità dei soli vincoli con valenza paesaggistica e ambientale.

Sul punto i giudici di Palazzo Spada fanno proprio l'orientamento della Consulta (sentenza n. 459/1989), la quale - investita della questione di legittimità costituzionale - ha interpretato tale norma nel senso che il richiamo in essa contenuto ai soli vincoli paesaggistici sia di stretta interpretazione e quindi non consenta l'indiscriminata utilizzazione del territorio per la realizzazione di parcheggi anche in zone soggette ad altri vincoli imposti dalla legislazione statale e regionale, tra i quali deve appunto annoverarsi il vincolo cimiteriale.

La disciplina delle fasce di rispetto cimiteriali è contenuta nell'articolo 338 del testo sulle leggi sanitarie, (R.d. n. 1265/1934) e nell'articolo 57 del D.p.r. n. 285/1990, che contiene il regolamento di polizia mortuaria. Entrambe queste norme sono state però oggetto di modifica, la prima, e di parziale abrogazione, la seconda, da parte della legge n. 166/2002, il cui articolo 28 ha ridisciplinato la «edificabilità delle aree limitrofe alle aree cimiteriali». Attualmente, la fascia di rispetto di 200 metri può essere ridotta sino a un limite massimo di 50 metri, ma solo al fine di espandere l'area cimiteriale (Consiglio di Stato, V sezione, sentenza n. 4574/2000) e al verificarsi del-

La disciplina

Le fasce di rispetto cimiteriali



L'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale

- Il vincolo ha carattere assoluto e secondo i giudici legittima il diniego del permesso di costruire per qualsiasi edificio, anche interrato, anche in caso di sopraelevazione e ampliamento



L'ampiezza ridotta della fascia

- La fascia può essere ridotta solo al fine di espandere l'area cimiteriale e solo quando si verificano queste condizioni:
- il consiglio comunale ha accertato che non si può provvedere diversamente
 - l'impianto cimiteriale è separato dal centro urbano da strade almeno comunali o altre infrastrutture o barriere naturali (ponti, ferrovie, fiumi, laghi, dislivelli rilevanti)

le seguenti condizioni:

1) sia accertato dal Consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non è possibile provvedere altrimenti;

2) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, o da ponti o da impianti ferroviari.

Il vincolo cimiteriale ha carattere assoluto (Tar Campania-Napoli, n. 15615/2007) e la sua esistenza legittima il diniego del permesso di costruire di qualsivoglia manufatto (Consiglio di Stato, V Sezione, n. 519/1996 e n. 116/1994), compresi i tralicci per le telecomunicazioni (Tar Lombardia-Brescia, n. 2381/2009), anche se realizzato sotto il livello del suolo (Tar Valle d'Aosta, n. 86/1999), nonché la possibilità di procedere all'ampliamento o alla sopraelevazione di preesistenti edifici (Consiglio di Stato, IV Sezione, n. 222/1996).

Il vincolo, inoltre, giustifica il rigetto di un'eventuale istanza di permesso di costruire in sanatoria (Consiglio di Stato, V sezione, n. 1871/1999 e n. 1493/1996) e consente all'amministrazione anche di annullare in sede di autotutela un titolo abilitativo erroneamente rilasciato per opere comprese nella fascia di rispetto, nonché ad assumere le conseguenti sanzioni demolitorie e ripristinatorie per le opere eventualmente già eseguite (Tar Umbria, n. 534/2002).

All'interno della fascia di rispetto è consentita la realizzazione di sole opere non riconducibili alla nozione di «edificio», come ad esempio le recinzioni, oppure di interventi manutentivi o di restauro conservativo (Tar Lombardia-Milano, n. 1677/1999 e n. 837/1990).