

**Edilizia.** Divieto di costruire vicino alle vie pubbliche anche per le pertinenze

# Garage solo a distanza dalla strada

**Donato Antonucci**

Il divieto di costruire a una determinata distanza dalla sede stradale si applica anche quando l'intervento edilizio consiste in una semplice sopraelevazione dell'edificio preesistente, o delle pertinenze di un edificio, e il divieto opera indipendentemente dalle previsioni del piano regolatore comunale. È quanto affermano due recenti sentenze del Consiglio di Stato (Sezione IV, 3032/2010) e del Tar Lombardia-Brescia (Sezione I, 1628/2010).

La vicenda esaminata dai giudici del Consiglio di Stato concerne l'annullamento di una concessione edilizia per lavori di sistemazione e ampliamento di un albergo, a seguito del ricorso di un proprietario frontista che aveva denunciato, fra l'altro, l'illegittimità del titolo abilitativo per mancato rispetto delle norme

sulle distanze minime dalla sede stradale. Nel confermare sul punto la sentenza di primo grado, i giudici hanno ricordato come la magistratura amministrativa e quella della Cassazione «convergono nell'affermare che il divieto di costruire a una certa distanza dalla se-

## L'ESTENSIONE

Sopraelevazioni e ampliamenti devono, a loro volta, tenere conto dell'inedificabilità nella fascia di rispetto

de stradale si applica anche nel caso di opere che costituiscono - come nel caso all'esame - mera sopraelevazione di un edificio esistente».

Al riguardo, la Suprema corte ha costantemente affermato che il divieto di costruire a

una certa distanza dalle strade non può essere interpretato restrittivamente, come se fosse finalizzato solo a tutelare la sicurezza del traffico e la incolumità delle persone.

Il vincolo, in particolare, era già imposto dall'articolo 9 della legge 729/1961 e dal Dm 1040/1968, e ora è ripreso dal Codice della strada (Dlgs 285/1992, articoli 16-18) e dal suo regolamento di attuazione (Dpr 495/1992, articoli 26-28) che disciplinano le zone di rispetto dalle strade pubbliche imponendo un vincolo di inedificabilità assoluta all'interno di una fascia, la cui ampiezza varia sino a un massimo di 60 metri, in ragione della tipologia della strada e della sua collocazione, all'interno o all'esterno, dei centri abitati.

Secondo la Cassazione, il divieto di costruire è correlato alla più ampia esigenza di assicurare una fascia di rispetto

utilizzabile, all'occorrenza, dal concessionario per l'esecuzione dei lavori, per l'impianto dei cantieri, per il deposito dei materiali e per la realizzazione di opere accessorie.

Inoltre, il vincolo - traducendosi in un divieto assoluto di costruire - rende legalmente inedificabili le aree site in fascia di rispetto stradale o autostradale, indipendentemente dalle caratteristiche dell'opera realizzata e dalla necessità di accertamento in concreto dei connessi rischi per la circolazione stradale. Di conseguenza, la limitazione vale anche in caso di ristrutturazione di opere preesistenti all'imposizione del vincolo e che comportino un'unità immobiliare in tutto o in parte diversa dalla precedente.

Inoltre, le distanze vanno rispettate anche per costruzioni realizzate a un livello diverso da quello della sede stradale o che costituiscano mere so-

praelevazioni o che, pur rientrando nella fascia, siano arretrate rispetto alle opere preesistenti (tra le ultime, Cassazione 2164/2005, Consiglio di Stato 5716/2002).

I giudici lombardi, alla luce del fatto che il vincolo di inedificabilità assoluto discende da fonte legislativa, hanno affermato che il divieto opera indipendentemente dal suo recepimento nello strumento urbanistico comunale. Il Tar, infatti, ha respinto il ricorso contro un diniego di concessione in sanatoria di un garage abusivo realizzato a 16 metri dalla sede autostradale, nell'ambito di una fascia di rispetto non contemplata da un Prg vigente. Il Tar ha inoltre avuto modo di evidenziare l'irrilevanza della circostanza addotta dal ricorrente, che il fabbricato fosse solo una pertinenza di un'abitazione regolarmente costruita all'esterno della fascia di rispetto, trattandosi di divieto di inedificabilità assoluto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**.COM** [www.ilsole24ore.com/norme/documenti](http://www.ilsole24ore.com/norme/documenti)

Le sentenze del Consiglio di Stato e del Tar Lombardia