

La questione posta nel quesito riguarda la distanza delle costruzioni dalle strade.

Nello specifico, il Comune ha evidenziato la seguente situazione.

Nel territorio agricolo esiste un fabbricato rurale, edificato antecedentemente all'entrata in vigore del d.m. 1 aprile 1968, n. 1404, (*“distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati”*).

L'edificio ricade, in base alla normativa anzidetta, successivamente intervenuta ed oggi vigente, in fascia di rispetto stradale.

In virtù delle disposizioni del Piano Regolatore Generale Comunale in vigore, il fabbricato può essere fatto oggetto di ampliamento nel limite massimo del 20 % del volume residenziale esistente.

Il privato ipotizza di sfruttare la facoltà di ampliamento predetta, sopraelevando l'edificio a filo. La sopraelevazione, pertanto, verrebbe a ricadere nella fascia di rispetto stradale di cui dianzi si è detto.

Sia la legge reg. 56/1977 (art. 27) che il P.R.G. medesimo dispongono che in fascia di rispetto gli ampliamenti siano ammessi esclusivamente sul lato opposto alla strada, nei casi in cui essi sono di per sé possibili.

Viene quindi richiesto se l'intervento, così come proposto, sia ammissibile o se, invece, debba rispettare il limite della fascia di rispetto stradale come dianzi stabilita.

La prima considerazione da formulare attiene alla classificazione dell'intervento: in tema di rispetto delle distanze legali tra costruzioni, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando un incremento della volumetria del fabbricato, è qualificabile come “nuova costruzione” (Cass. Civile, sez. II, 11 giugno 2008, n. 15527; T.A.R. Liguria-Genova, sez. I, 19 dicembre 2006, n. 1711; T.A.R. Sardegna-Cagliari, sez. II, 15 marzo 2007, n. 455).

Diretta conseguenza è l'applicazione della normativa vigente al momento della modifica e

l'inoperatività del criterio della “*prevenzione*” riferito alle costruzioni originarie, in quanto sostituito dal principio della priorità temporale correlata al momento della sopraelevazione.

In sostanza, il principio generale applicato in modo univoco dalla giurisprudenza è quello secondo cui, nel caso di sopraelevazione di un preesistente fabbricato, non è possibile derogare alle distanze fissate dal vigente Piano Regolatore Generale (o da altre discipline) mediante allineamento con il sottostante corpo di fabbrica, atteso che – in assenza di una apposita norma derogatoria – le due porzioni di fabbricato, in quanto eseguite in tempi diversi, restano regolate dalla disciplina vigente al momento della rispettiva costruzione.

Tale principio trova applicazione anche in caso di limiti dettati per il rispetto delle fasce stradali.

La seconda considerazione dovuta è allora quella la quale rileva che, in tema di distacchi delle costruzioni dalle sedi stradali, il divieto di costruire ad una certa distanza, imposto oggi dal codice della strada e – a livello comunale – dal Piano Regolatore, non può essere inteso restrittivamente, cioè come previsto al solo scopo di prevenire l'esistenza di ostacoli materiali emergenti dal suolo e suscettibili di costituire (per la prossimità alla sede stradale) pregiudizio alla sicurezza del traffico e alla incolumità delle persone; il divieto di che trattasi è invece correlato alla più ampia esigenza di assicurare una fascia di rispetto utilizzabile, all'occorrenza, dal “titolare” della strada per l'esecuzione di lavori, per l'impianto di cantieri, per deposito di materiali, per la realizzazione di opere accessorie, senza limitazioni connesse alla presenza di costruzioni.

Pertanto, il vincolo in questione, traducendosi in un divieto assoluto di costruire, rende inedificabili le aree site in fascia di rispetto stradale, indipendentemente dalle caratteristiche dell'opera realizzata e dalla necessità di accertamento in concreto dei connessi rischi per la circolazione stradale.

La giurisprudenza civile della Suprema Corte, applicando i principi sopra esposti, ha ritenuto che la limitazione “*deve ritenersi operativa anche in caso di ristrutturazione di opere preesistenti all'imposizione del vincolo e che comportino una unità immobiliare in tutto o in parte diversa dalla precedente*”; non solo, ma ha anche specificato che le distanze previste per le fasce di rispetto stradale “*devono essere rispettate anche con riferimento a costruzioni realizzate ad un diverso livello da quello della sede stradale o che costituiscano mere sopraelevazioni*” (Cass.

Civile, sez. II, 3 febbraio 2005, n. 2164).

La giurisprudenza del massimo Giudice amministrativo si è espressa in modo identico: ha anch'essa rilevato che le distanze previste a tutela della fascia stradale si applicano “*anche con riferimento ad opere che non superino il livello della sede stradale o che costituiscano mere sopraelevazioni e che, pur rientrando nella fascia, siano arretrate rispetto alle opere preesistenti*” (Consiglio di Stato, Sez. IV, 18 ottobre 2002, n. 5716; Consiglio di Stato, Sez. IV, 25 settembre 2002, n. 4927).

Si ritiene quindi che, nel caso di specie, si debba pretendere, dal privato che intenda utilizzare la possibilità di ampliamento del fabbricato esistente, il rispetto delle norme contenute nel Piano Regolatore oggi vigente: ciò determinerà, evidentemente il fatto che l'ampliamento proposto dovrà essere progettato sul lato opposto alla strada, così come previsto dalla norma (anche di legge) che disciplina le fasce di rispetto stradale.