

# Volumi edificabili, il calcolo si effettua solo sulle aree libere

---

10 Gennaio 2018

Nel calcolo dei volumi edificabili vanno considerate solo le aree libere. Individuarle con precisione non è sempre facile e il **Consiglio di Stato**, con la **sentenza 5419/2017** ha fornito qualche chiarimento.

## **Volumi edificabili e aree libere**

Per essere considerata libera, un'area non deve essere edificata. Questa condizione però non basta. È necessario infatti che l'area, anche se fisicamente libera da immobili, non sia stata già sfruttata, perché asservita o annessa ad altri lotti o perché destinata a parcheggi o ad altre finalità collettive.

Per capire quanto e dove è possibile costruire, i giudici hanno spiegato che bisogna considerare due elementi: la densità edilizia territoriale e la densità edilizia fondiaria. La **densità edilizia territoriale**, riferendosi a ciascuna zona omogenea dello strumento di pianificazione, definisce il complessivo carico di edificazione che può gravare su ciascuna zona. Il relativo indice è rapportato all'intera superficie della zona, compresi gli spazi pubblici, quelli destinati alla viabilità, ecc. La **densità edilizia fondiaria**, invece, riguarda la singola area e definisce il volume massimo edificabile sulla stessa. Questo implica che il relativo indice è rapportato all'effettiva superficie suscettibile di edificazione. È a quest'ultimo indice, ha sottolineato il CdS, "che occorre fare concreto riferimento ai fini della individuazione della volumetria effettivamente assentibile con il permesso di costruire".

## **Volumi edificabili, il caso**

Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato, il gestore di un lido balneare aveva realizzato dei fabbricati adibiti a bar e ristorante. Il Comune aveva rilevato la loro illegittimità, ordinandone la demolizione.

Il gestore aveva chiesto la sanatoria dei manufatti realizzati, sostenendo che erano stati edificati su aree libere. I giudici hanno invece accertato che le aree, anche se prive di costruzioni, non potevano essere considerate libere e che il gestore avesse sfornato gli indici di edificabilità consentiti. Per questo motivo il CdS ha confermato l'ordine di demolizione.

[sentenza consiglio di stato](#)