

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](#)