

Distanze tra fabbricati: obbligatorie anche per le pertinenze

Ricorda il TAR che Le distanze si misurano in orizzontale e vanno rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici e si misurano normalmente ai fronti degli edifici

di [Redazione tecnica](#) – 28.12.2024

La sanatoria edilizia può essere concessa a fronte di opere realizzate senza titoli o in totale difformità dagli stessi, qualora queste dovessero risultare **conformi alle prescrizioni della disciplina urbanistico-edilizia** vigenti sia al momento della costruzione dell'illecito, sia al momento della presentazione dell'istanza.

Non può quindi essere concesso l'accertamento di **"doppia conformità"** per abusi che hanno determinato incrementi di volumetria in area sottoposta a **vincoli paesaggistici**, e che sono stati realizzati **senza rispettare le distanze minime tra fabbricati**, obbligatorie per qualsiasi tipo di manufatto, inclusi i locali tecnici e accessori.

Distanze tra fabbricati: valgono per ogni punto dell'edificio

Lo ribadisce il **TAR Sicilia** con la **sentenza del 29 novembre 2024, n. 3303**, con cui ha rigettato il ricorso contro il diniego dell'istanza di sanatoria relativa ad opere risultate difformi dalla disciplina urbanistica ed edilizia, realizzate in **area di notevole interesse pubblico** e sottoposta quindi a vincolo paesaggistico, ai sensi del d.Lgs. n. 42/2004 (**Codice dei beni culturali e del paesaggio**).

Il TAR ha innanzitutto specificato che, in materia di **distanze tra fabbricati**, non si fa alcuna distinzione tra unità abitative o residenziali e i locali pertinenziali, in quanto sia nelle **NTA del PRG comunale** sia nel **Regolamento edilizio comunale**, viene stabilito espressamente che:

"Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici e sono misurate normalmente ai fronti degli edifici".

Le prescrizioni comunali dispongono in particolare che dev'essere rispettata una distanza minima dai confini pari a 7,5 metri; distanza che, dunque, deve risultare soddisfatta **in relazione ad ogni punto del fabbricato**, inclusi i volumi tecnici e i locali accessori.

Nuove opere difformi dalla disciplina urbanistica: sanatoria inammissibile

Chiarito quanto sopra, le opere conseguite nel caso in esame non risultano aver rispettato i limiti di distanza imposti per i fabbricati e, in ogni caso, non possono comunque essere considerate come **locali accessori o pertinenze** dell'immobile principale.

In particolare, sono state **realizzate senza titoli** le seguenti opere:

- un "gazebo" con struttura di 21 mq costituita da pilastri in cemento armato, con tetto di copertura a padiglione in latero cemento e ricoperto di tegole;
- un forno a legna per uso domestico realizzato in muratura ed un locale tecnico, collegati mediante tettoia;
- un piccolo vano delle dimensioni interne per il quale non viene indicata alcuna **destinazione d'uso**, realizzato in aderenza all'immobile.

In quanto all'**opera individuata come "gazebo"**, si fa presente che l'attività di **edilizia libera** - disciplinata dall'**art. 6** del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) - nella versione *ratione temporis* vigente - consente l'installazione di *"pergolati, pergolende ovvero gazebi costituiti da elementi assemblati tra loro di facile rimozione a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria"*.

In questo caso, la struttura risulta, per dimensioni e caratteristiche, del tutto priva dei requisiti di accessorietà, temporaneità e amovibilità riconducibili ai manufatti pertinenziali, ed è quindi da considerare a tutti gli effetti come una **nuova costruzione**.

Lo stesso ragionamento viene fatto anche per il forno collegato al locale tecnico e per il piccolo vano realizzato in aderenza all'immobile principale, che, per giunta, ha determinato **un incremento di volume non ammesso** nella zona nella quale ricade il fabbricato.

Le opere non possono quindi essere oggetto di sanatoria, in quanto - a prescindere dalla qualificazione delle stesse (che comunque non sono pertinenziali) - **non risultano essere stati rispettati i limiti di distanza** imposti dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici, peraltro in area sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica. Il ricorso non può che essere respinto.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*