Il carattere assoluto del divieto di edificabilità nella fascia di rispetto delle zone costiere

Diritto amministrativo | Edilizia e Urbanistica

Cristina Tonola

28 | 06 | 2021

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana, con sentenza del 28 giugno 2021, n. 622, è intervenuto in materia di disciplina urbanistica, ribadendo la sussistenza di un divieto edificatorio assoluto nelle zone costiere entro la fascia di rispetto di 150 metri dalla battigia.

L'art. 15, lett. a), L.R. Sicilia 12 giugno 1976, n. 78 prevede che "Ai fini della formazione degli strumenti urbanistici generali comunali debbono osservarsi, in tutte le zone omogenee ad eccezione delle zone A e B, in aggiunta alle disposizioni vigenti, le seguenti prescrizioni: a) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati".

Il dato letterale della norma non legittima dubbi interpretativi in ordine al carattere assoluto della inedificabilità entro la suddetta fascia di rispetto: la ratio della disposizione è rivolta alla tutela delle coste siciliane e alla loro conservazione; a tal fine, nella zona destinataria del vincolo possono essere realizzate esclusivamente opere che siano strettamente e direttamente finalizzate a rendere fruibile il mare (da parte di tutti) e possono essere ristrutturate, entro il rigoroso limite della inalterabilità dei volumi già realizzati, le opere che esistevano prima dell'emanazione della legge regionale in esame.

In particolare, per "opere dirette alla fruizione del mare" si intendono, in accordo ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, le infrastrutture concretamente destinate a rendere possibile o migliore, ad una collettività aperta di potenziali utenti, l'uso del mare. Restano escluse, invece, le opere di uso strettamente private, e cioè quelle non aperte, neppure a titolo oneroso, all'uso pubblico (C.G.A. 18 maggio 2007, n. 390), e le iniziative rispetto alle quali l'ubicazione in vicinanza del mare si configuri come meramente accidentale o occasionale e quindi per la medesima non ricorra l'esigenza indefettibile di una ravvicinata prossimità alla costa né un rapporto di stretta e obiettiva strumentalità con la diretta fruibilità del mare (C.G.A. 6 ottobre 2010, n. 1264).

Al di fuori dei casi in cui vi sia la prova che l'opera ricade in zona A) e B) già qualificata come tale o perimetrata come tale prima del 31 dicembre 1976, è irrilevante il riferimento alla eventuale urbanizzazione di fatto e completa edificazione della zona in cui ricade il fabbricato abusivo, alla stregua del valore assolutamente prevalente che proprio la Costituzione assegna alla difesa del paesaggio e dell'ambiente (art. 9 Cost.), rispetto ai quali ogni altro interesse è recessivo.

La tutela del paesaggio e del patrimonio storico e artistico, infatti, viene considerata, dalla giurisprudenza prevalente, nella gerarchia degli interessi e beni giuridici che vengono in rilievo nella difesa del territorio (Cons. Stato, sez. II, 14 novembre 2019, n. 7839), restando a tal fine estranea ogni forma di attenuazione determinata dal bilanciamento o dalla comparazione con altri interessi, ancorché pubblici, che di volta in volta possono venire in considerazione (Cons. Stato, sez. IV, 2 marzo 2020, n. 1486).

La Corte costituzionale ha ribadito il valore assoluto e primario del paesaggio con le sentenze nn. 218 e 246 del 2017. Coerentemente con la finalità di tutela del paesaggio, da un lato è esclusa ogni discrezionalità dell'organo di gestione del territorio nell'apprezzamento dell'interesse pubblico protetto (C.G.A. 8 maggio 2014, n. 242); dall'altro lato, destinatari del divieto in esame sono non soltanto gli enti locali ma anche i privati, in virtù dell'interpretazione autentica che della norma ha dato l'art. 2, L.R. 30 aprile 1991, n. 15 (Cass. civ., sez. II, 19 dicembre 2006, n. 27129; Cass. civ., sez. I, 17 aprile 2003, n. 6173). Attesa l'inderogabilità del vincolo, non sussiste alcuna possibilità di rilascio di concessione edilizia o autorizzazione in sanatoria, per il disposto dell'art. 23, L.R. Sicilia 10 agosto 1985, n. 37 (Cass. civ., sez. II, 19 dicembre 2006, n. 27129).

Riferimenti Normativi:

© Copyright 2026. All Rights Reserved • La Tribuna srl • Largo Erfurt 7 - 29122 Piacenza • Registrazione ROC 24492 • Pagina 1/2

- art. 15, L.R. Sicilia 12 giugno 1976, n. 78
- art. 23, L.R. Sicilia 10 agosto 1985, n. 37
- art. 9 Cost.

© Copyright 2026. All Rights Reserved • La Tribuna srl • Largo Erfurt 7 - 29122 Piacenza • Registrazione ROC 24492 • Pagina 2/2