

# Trovato punto di equilibrio tra garage interrati e tutela paesaggistica

---

*Alfonsina Capone*

*I garage interrati sono spazi progettati per il parcheggio di veicoli e sono situati al di sotto del livello del terreno, presentando innumerevoli vantaggi. Quando realizzate, queste strutture sono generalmente considerate nuove costruzioni, ma la sentenza del TAR Sicilia n.531/2025 pone in essere un'importante interpretazione normativa, stabilendo che i garage interrati non sono considerati nuova costruzione se non alterano la sagoma dell'immobile o la morfologia del terreno.*

## **Garage interrato: vantaggi e normative da considerare**

Un garage interrato è uno spazio che viene utilizzato per garantire il parcheggio di uno o più veicoli e la sua particolarità rispetto alle altre tipologie di box auto riguarda il fatto che è posizionato ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno.

La costruzione di un garage interrato non è cosa semplice, presenta infatti una serie di variabili da considerare, interventi che riguardano non solo la **sicurezza della nuova struttura** (si veda ad esempio l'elevato rischio incendio e quindi la possibilità di areazione in caso di incendio), le problematiche connesse alla **presenza di acqua nei terreni**, ma anche della **stabilità del fronte di scavo** in fase di realizzazione e della **futura struttura sovrastante**.

Le principali fasi che caratterizzano un garage interrato sono:

- la realizzazione dello scavo;
- la costruzione delle opere di sostegno che garantiranno la stabilità del garage;
- spazi di manovra;
- vie di fuga;
- posizionamento di aperture e lucernai per la ventilazione naturale e l'illuminazione diurna degli spazi;
- eventuali accorgimenti volti a ridurre il rischio incendio andando ad attivare sistemi attivi o passivi volti a diminuire la propagazione in caso di innesco (compartimentazioni, sprinkler, estintori, canalizzazioni di ventilazione, etc.)
- tutte quelle opere di isolamento termico e impermeabilizzazione, che evitano problematiche di infiltrazioni d'acqua, muffe e condense.

I garage interrati vengono generalmente suddividersi nelle due seguenti categorie:

- totalmente interrato sotto il livello del suolo;
- parzialmente interrato, quando solo una parte del perimetro è sotto il livello del terreno.

In funzione dell'estensione è inoltre possibile affermare che tali opere possano ospitare un singolo veicolo oppure garantire spazi tali da accogliere più veicoli ed eventualmente spazi di manovra e di collegamento atti alla circolazione il doppio senso di marcia.

Quando si decide di costruire un garage interrato bisogna tener presente quali permessi occorra ottenere, in particolare bisognerebbe:

- munirsi di **Permesso di Costruire**, in quanto l'opera di nuova costruzione comporterà generalmente un **aumento della cubatura** complessiva dell'edificio;
- richiedere il nulla-osta dei VV.F. (vigili del fuoco) qualora sia previsto il rispetto delle **norme relative antincendio** (DM 15 maggio 2020);
- interrogare l'autorità competente in caso di vincoli storico, artistici e paesaggistici.

Un garage interrato, rispetto ad un'opera equivalente fuori terra, presenta vari vantaggi, come:

- la riduzione dell'impatto visivo in superficie;
- un migliore sfruttamento del lotto edificabile;
- l'aumento della disponibilità di parcheggi in aree urbane dense, con conseguenze positive sull'appetibilità delle unità immobiliari presenti nella sovrastruttura.

In ragione dell'attuale quadro normativo diventa illuminante la sentenza del TAR Sicilia n.531/2025 che chiarisce come un garage interrato non costituisca una nuova costruzione se lo stesso non comporti un impatto sulla sagoma dell'immobile o non modifichi la morfologia del terreno o la vegetazione.

Di conseguenza quando ciò accade la realizzazione di tali opere interrate non ha ragione di essere.

## Tutela del paesaggio e garage interrato

Le ricorrenti del caso in essere sono le proprietarie di antichi **fabbricati di stile eoliano**, le quali avevano avviato un intervento di recupero edilizio con l'autorizzazione del Comune di Lipari e, inizialmente, anche della Soprintendenza.

In seguito, per completare i lavori, avevano richiesto un'**autorizzazione paesaggistica** per costruire due garage interrati nel sottosuolo di un terrazzamento agricolo preesistente, al fine di preservare l'area verde circostante dal parcheggio delle auto.

La Soprintendenza però aveva espresso parere contrario, ritenendo l'intervento incompatibile con le norme del **Piano Territoriale Paesistico (PTP)** delle Isole Eolie, in particolare con l'ambito **MA1** (zone cuscinetto a tutela del paesaggio tradizionale). L'ente sosteneva che il progetto avrebbe comportato un'alterazione dello stato dei luoghi.

Le ricorrenti allora hanno presentato ricorso al TAR, che analizzando il caso ha accolto i motivi del ricorso evidenziando come, *"afferma la specificità della nozione di recupero edilizio in ambito paesaggistico, con riferimento al caso in esame, occorre in primo luogo evidenziare come **le disposizioni del PTP non impediscano tout court il recupero edilizio con variazione d'uso, ma lo precludano solo ove tale variazione comporti "ampliamenti o variazione tipologica"***.

*Il giudizio di variazione tipologica si inserisce nel tradizionale ambito tecnico-discrezionale riservato all'ente di tutela, mentre la nozione di "ampliamento" sotto il profilo paesaggistico si declina in modo qualitativamente diverso rispetto a quello edilizio, poiché ciò che rileva (...) non è l'aumento del carico urbanistico, ma l'alterazione dei valori paesaggistici oggetto di tutela che sono in modo autoevidente compromessi (...). Di contro, ove sia carente tale autoevidenza, il giudizio di rilevanza di un ampliamento (...) necessita di un'apposita valutazione tecnico-discrezionale da parte dell'ente di tutela. (...) L'attività sicuramente vietata sulla base del regime normativo del PTP è pertanto il recupero edilizio con variazione di destinazione d'uso implicante un ampliamento solo ove tale nozione si declini nei sensi ut supra delineati, ma non già qualora, come nel caso di specie, l'ampliamento venga operato tramite la modifica e all'interno di volume paesaggisticamente già esistente."*

La Soprintendenza aveva negato il recupero edilizio con variazione d'uso ritenendolo automaticamente incompatibile, mentre il TAR chiarisce che **la preclusione vale solo se la variazione comporta ampliamenti percepibili o variazioni tipologiche rilevanti per il paesaggio**.

Inoltre il Tar precisa che *“i garage interrati sarebbero stati inseriti nel sottosuolo di un terrazzamento agricolo naturale ricadente sulla part. 247 del foglio di mappa 19, che sul solaio di copertura sarebbe stato collocato uno strato di terreno vegetale piantumato con essenze di flora locale, che le aperture di accesso da realizzare sul muro a pietra del terrazzamento sarebbero dotate di porte in legno verniciate con smalto opaco e che le modeste parti di muratura visibili dall'esterno sarebbero state rivestite con le pietre recuperate in loco dall'esecuzione dei lavori, con la tecnica del finto secco”*.

I garage, essendo quindi completamente sotterranei e privi di impatto sulla sagoma dell'immobile o sul profilo esteriore non costituiscono nuova edificazione paesaggisticamente significativa.

La Soprintendenza non aveva dimostrato in modo circostanziato in che modo i garage avrebbero alterato il paesaggio, limitandosi a un generico richiamo alle norme del PTP, ecco perché il TAR ha ricordato che, le autorizzazioni paesaggistiche devono essere motivate in modo puntuale, valutando anche eventuali prescrizioni per ridurre l'impatto.

In definitiva, dalla sentenza si evince come le opere interrate non siano automaticamente vietate in zona vincolata, ma le stesse possono essere autorizzate purché non modifichino la morfologia del terreno o la vegetazione, ovvero non alterino la sagoma degli immobili o il profilo esteriore. La sentenza segna, quindi, un punto di equilibrio tra la tutela paesaggistica e le esigenze di riqualificazione, ribadendo il principio fondamentale che la salvaguardia del paesaggio non possa tradursi in un rigido divieto.