

La sanatoria edilizia è applicabile in una fascia di rispetto autostradale?

AUTORE: *Alfonsina Capone*

Le fasce di rispetto territoriali sono aree designate per salvaguardare l'espansione infrastrutturale, ovvero la sicurezza, l'ambiente e la salute pubblica, mantenendo spazi liberi da costruzioni e attività potenzialmente pericolose. Nel caso esaminato, un ricorrente ha contestato il diniego del Consorzio per le Autostrade Siciliane riguardo a una richiesta di condono edilizio. Il Tar ha confermato la legittimità del provvedimento amministrativo, sottolineando l'onere di prova a carico del richiedente per dimostrare la legalità della costruzione in relazione al vincolo di inedificabilità.

Definizione e scopo delle fasce di rispetto territoriali

Le fasce di rispetto sono delle aree territoriali, generalmente di larghezza variabile, che vengono stabilite per tutelare l'espansione di infrastrutture, di opere e di servizi aventi carattere di pubblica utilità, ma anche la sicurezza e la salute pubblica.

Queste delimitano delle zone che devono restare libere da costruzioni, impianti o attività che potrebbero risultare dannose per i residenti o l'ambiente circostante; quindi lo scopo di attuare queste fasce è quello di:

- evitare la presenza di ostacoli materiali che emergono dal suolo, edifici situati vicino alla sede stradale e manufatti che possano compromettere la sicurezza del traffico ovvero rendere onerosa l'espansione futura della sede stradale;
- garantire un'area immediatamente utilizzabile per eventuali lavori di manutenzione come, ad esempio la creazione di cantieri;
- tutelare beni naturali quali coste, argini fluviali, etc.;
- ridurre i rischi per la popolazione e i danni alla proprietà in caso di calamità naturali (es. esondazioni).

In realtà esistono diverse tipologie di fasce di rispetto, tra cui:

- le fasce di rispetto stradale lungo le strade e autostrade;
- le fasce di rispetto ferroviarie vicine alle ferrovie;
- le fasce di rispetto cimiteriali che delimitano le costruzioni vicino ai cimiteri;
- fasce di rispetto per aeroporti limitrofe gli aeroporti;
- fasce di rispetto fluviali, marittime, etc.

Per quanto riguarda l'oggetto del presente articolo, possiamo dire che le **fasce stradali** sono disciplinate principalmente dal **Codice della Strada** e dal **DPR 380/2001**. Questi stabiliscono i criteri e i limiti per le costruzioni, le ristrutturazioni e gli interventi in prossimità delle infrastrutture stradali e ferroviarie.

In particolare, secondo l'art. 16 Codice della Strada del DPR 495/92 (a parziale modifica e integrazione del DM 1404 del 2 aprile 1968) le fasce di rispetto stradali devono rispettare tali limiti:

- *Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a*

demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- ✓ 60 m per le strade di tipo A;
 - ✓ 40 m per le strade di tipo B;
 - ✓ 30 m per le strade di tipo C;
 - ✓ 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
 - ✓ 10 m per le strade vicinali di tipo F.
- *Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*
 - ✓ 30 m per le strade di tipo A;
 - ✓ 20 m per le strade di tipo B;
 - ✓ 10 m per le strade di tipo C.

Una perplessità quindi che potrebbe nascere è se la sanatoria edilizia è applicabile o meno in una fascia di rispetto autostradale. A far luce su tale questione è la sentenza del Tar Lazio n. 103/2025.

Il limite delle sanatorie nelle fasce di rispetto autostradale

Il ricorrente ha impugnato il provvedimento emesso dal Consorzio per le Autostrade Siciliane (C.A.S.), con cui veniva rigettata la richiesta di nulla-osta per la deroga alle distanze minime da rispettare per l'edificazione al fine di "preservare" del nastro autostradale, relativamente ad un immobile caratterizzato da due piani fuori terra di proprietà del ricorrente che è stato oggetto di una domanda di condono edilizio.

Il provvedimento impugnato fondava il proprio diniego sulla natura assoluta e inderogabile del vincolo di inedificabilità che grava sulla fascia di rispetto autostradale e il C.A.S. ha argomentato che il vincolo non ammette deroghe, proteggendo la sicurezza del traffico autostradale.

Il ricorrente ha sollevato diverse ragioni di censura, sostenendo che il provvedimento fosse illegittimo poiché non avrebbe rispettato le normative che consentono la sanatoria per le costruzioni realizzate su aree sottoposte a vincolo autostradale, purché esse non compromettano la sicurezza del traffico. Il ricorrente ha anche sottolineato che la costruzione dell'immobile era avvenuta a una distanza di 43 metri dal ciglio autostradale e che la presenza di un terrapieno avrebbe costituito una barriera (non solo visiva) che avrebbe ridotto i rischi per la sicurezza del traffico.

Il Consorzio ha rigettato le argomentazioni del ricorrente, sostenendo che il provvedimento fosse legittimo e che il **vincolo di inedificabilità fosse assoluto**, senza possibilità di deroga, indipendentemente dalle caratteristiche del manufatto.

Il Tar ha respinto il ricorso, evidenziando che il fabbricato in questione ricadeva indiscutibilmente all'interno della **fascia di inedificabilità assoluta prevista per le strade di tipo A, come stabilito dall'art. 26, comma 1, lettera a) del DPR 495/1992.**

Il vincolo di inedificabilità, stabilito dalla normativa, è stato ritenuto assoluto, destinato non solo a evitare ostacoli materiali per la sicurezza stradale, ma anche a garantire la manutenzione della strada e la

realizzazione di lavori necessari. Il vincolo si estende alle aree limitrofe alla strada o all'autostrada, influenzando l'uso della proprietà privata in modo restrittivo.

Il Tar ha altresì evidenziato che, per poter beneficiare della sanatoria edilizia, è necessario fornire prova della data di ultimazione dell'opera prima dell'imposizione del vincolo, come riportato dalla sentenza:

“Ciò chiarito, incombe alla parte privata che aspiri al rilascio di un titolo edilizio in sanatoria fornire prova della sussistenza dei presupposti previsti dalla legge per poterlo ottenere e quindi, per quel che rileva nella presente controversia, che l'immobile in questione sia stato realizzato prima dell'imposizione del vincolo.”

In questo caso, il ricorrente non ha presentato prove sufficientemente documentate e precise per dimostrare che la costruzione fosse stata ultimata prima dell'imposizione del vincolo.

La decisione ha ribadito che **la sanatoria edilizia non è applicabile alle opere realizzate all'interno della fascia di rispetto stradale o autostradale, a meno che non siano state costruite prima dell'introduzione del vincolo di inedificabilità**.