

La quarta sezione del Consiglio di Stato, con sentenza n. 7846 del 23 novembre 2021, ha ribadito la natura del vincolo di inedificabilità della c.d. “fascia di rispetto stradale”.

Come è noto, le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall’edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate alla eliminazione o riduzione dell’impatto ambientale. L’ampiezza di tali fasce ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, trova disciplina in quanto stabilito dagli artt. 16, 17 e 18, D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada) e dagli artt. 26, 27 e 28, d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di attuazione).

Il vincolo di inedificabilità della “fascia di rispetto stradale” – che è una tipica espressione dell’attività pianificatoria della p.a. nei riguardi di una generalità di beni e di soggetti – non ha natura espropriativa, ma unicamente conformativa, perché ha il solo effetto di imporre alla proprietà l’obbligo di conformarsi alla destinazione impressa al suolo in funzione di salvaguardia della programmazione urbanistica, indipendentemente dall’eventuale instaurazione di procedure espropriative (Cons. Stato, sez. IV, 13 marzo 2008, n. 1095). Come affermato dalla giurisprudenza di legittimità poi, in presenza di un vincolo conformativo previsto dalla legge (quale è la fascia di rispetto), non sono predicabili riferimenti di effettualità edificatoria “di fatto”, ma, ai fini del ristoro del proprietario inciso, rileva solo la distinzione tra aree edificabili “di diritto” ed aree “giuridicamente” non edificabili (Cass. civ., sez. I, 13 aprile 2006, n. 8707; Cass. civ., sez. I, 28 ottobre 2005, n. 21092).

L’autonomia della disciplina delle fasce di rispetto stradale fa sì che ivi possa essere autorizzata attività “eccentrica” rispetto alle prescrizioni della zonizzazione, purché comunque svolta a beneficio della circolazione stradale, e nel rispetto della sicurezza degli utenti (in tal senso, Cons. Stato, sez. IV, 29 marzo 2021, n. 2602; Cons. Stato, sez. IV, 11 maggio 2015, n. 2880). A più riprese, invero, è stato consentito un utilizzo delle c.d. “fasce di rispetto” che, oggettivamente, pare di utilità minor, per gli utenti della strada, rispetto ad un parcheggio a raso. In via generale, la giurisprudenza ha chiarito che la fascia di rispetto stradale non può rappresentare un ostacolo all’insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti che costituiscono un ordinario completamento della strada su cui circolano autoveicoli che devono necessariamente potersi approvvigionare.

Alla luce di tali principi, espressi da una normativa – quale quella in materia di distanze stradali e autostradali *de qua* – finalizzata a consentire quell’attività edificatoria di complemento o necessaria alla più agevole circolazione degli autoveicoli, i giudici amministrativi chiariscono che l’Autorità amministrativa competente ben può concordare con un privato l’“arretramento” di un preesistente edificio, rispetto ad un tratto autostradale, in luogo della demolizione sic et simpliciter del manufatto posto ad una distanza inferiore a quella legale, al fine di agevolare la sicurezza dei trasporti e la viabilità. Le parti ben possono, cioè, concordare tale arretramento (pur se questo a sua volta riguarda un’area anch’essa inferiore alla distanza legale), che ad un tempo consente di soddisfare gli interessi pubblici connessi alla viabilità ed alla sicurezza, nonché quelli privati inerenti alla prosecuzione dell’attività svolta nell’edificio da demolire. Allorquando vi sia l’accordo su tale arretramento, la demolizione del preesistente manufatto può essere senz’altro effettuata, mentre per la realizzazione del nuovo edificio occorrono ovviamente tutti i titoli abilitativi richiesti. Tra questi, qualora il nuovo edificio a sua volta riguardi un’area anch’essa inferiore alla distanza legale, in sede di esame della istanza formulata dal soggetto che ha stipulato l’accordo “di arretramento”, le Autorità pubbliche devono tenere conto del precedente accordo che mirava a salvaguardare le esigenze della viabilità e della sicurezza.

Riferimenti Normativi:

- art. 16, D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada)
- art. 17, D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada)



La natura conformativa del vincolo di inedificabilità della «fascia di rispetto stradale»

Diritto amministrativo Edilizia e Urbanistica

Cristina Tonola

23 | 11 | 2021

- art. 18, D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada)
- art. 26, d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495
- art. 27, d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495
- art. 28, d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495