

Condono edilizio e vincolo di inedificabilità: niente sanatoria per opere in fascia di rispetto stradale

Il vincolo di inedificabilità assoluta in fascia di rispetto stradale impedisce ogni forma di condono, a prescindere dal parere delle Autorità o dai rischi accertati per la circolazione

di [Redazione tecnica](#) – 17.12.2024

Non possono essere suscettibili di sanatoria le opere realizzate senza titoli all'interno di una **fascia di rispetto stradale** il cui vincolo sia stato imposto prima della consecuzione degli illeciti.

Nelle fasce di rispetto stradali, infatti, sussiste un **vincolo di inedificabilità assoluta**, che impedisce categoricamente qualsiasi tipologia di edificazione, a prescindere dalle caratteristiche dell'opera, dall'accertamento effettivo dei rischi connessi per la circolazione stradale, e anche dall'eventuale parere delle Autorità preposte alla tutela del vincolo.

Primo Condono in area vincolata: quando è ammissibile

A spiegarlo è il **TAR Campania** con la **sentenza del 28 novembre 2024, n. 2331**, con cui ha rigettato il ricorso contro il diniego dell'**istanza di sanatoria** richiesta ai sensi della Legge n. 47/1985 (**Primo Condono Edilizio**) per un ampliamento in sopraelevazione realizzato senza titoli all'interno di una fascia di rispetto stradale.

Si fa presente, per l'appunto, che i **vincoli stradali** imposti prima della realizzazione delle opere sono di natura assoluta, e non ammettono quindi la possibilità di sanare gli illeciti; ciò a prescindere da eventuali pareri rilasciati dalle Autorità competenti.

Gli abusi conseguiti in tal senso rientrano infatti tra le opere di cui all'**art. 33** della stessa Legge n. 47/1985, ovvero tra le "Opere non suscettibili di sanatoria" per la presenza di vincoli di inedificabilità assoluta imposti nell'area prima della realizzazione degli illeciti.

Il vincolo di inedificabilità assoluta infatti impedisce la consecuzione di qualsiasi intervento edilizio all'interno della fascia di rispetto, a prescindere dalle caratteristiche dell'opera e anche dal fatto che sia stata o meno accertata l'esistenza di rischi concreti per la circolazione stradale.

Ciò significa che il vincolo è, per sua natura, **incompatibile con ogni tipo di manufatto** che viene realizzato in seguito alla sua apposizione, che quindi non può in alcun modo essere condonato.

Se invece gli abusi dovessero essere stati conseguiti **prima dell'imposizione del vincolo**, risulterebbe applicabile quanto disposto dall'**art. 32** della stessa Legge, che ammette la possibilità di condono nel caso in cui le Autorità preposte alla tutela del vincolo diano parere favorevole al rilascio.

Inedificabilità assoluta impedisce il condono: irrilevante il parere delle Autorità

Visto quanto detto, appare evidente che non possa essere concesso il condono edilizio in riferimento al caso in esame, che ha visto la realizzazione di un intervento di ampliamento e sopraelevazione di un immobile sito in fascia di rispetto autostradale, il cui vincolo di inedificabilità assoluta è stato imposto dal **DM del 1 aprile 1968, n. 1404** - che ha stabilito le **distanze minime** da rispettare a protezione del nastro stradale fuori del perimetro dei centri abitati - e quindi ben prima che l'illecito venisse realizzato.

Risulta del tutto irrilevante, in proposito, la doglianza secondo cui il diniego di condono sarebbe stato disposto dal Comune in seguito al **parere negativo emesso dall'Autorità** preposta alla tutela, che, secondo l'istante, sarebbe da considerarsi incompetente in materia perché il ramo autostradale in questione sarebbe gestito da una diversa società.

No all'annullamento di provvedimenti di natura vincolata

I giudici spiegano in proposito che, anche ritenendo corretta la tesi esposta, la violazione riscontrata sarebbe un vizio d'incompetenza relativa, che *"dev'essere qualificato come vizio dell'organizzazione e, quindi, ridonda come violazione delle norme che regolano il procedimento."*

Ebbene, l'**art. 21-octies, comma 2**, della Legge n. 241/1990 (**Norme in materia di procedimento amministrativo**) dispone come non possa essere annullato un **provvedimento di natura vincolata** adottato in violazione delle norme sul procedimento, se è palese che comunque l'esito non sarebbe potuto essere differente da quello adottato.

In questo caso, l'impossibilità di sanare l'opera è dovuta alla presenza del vincolo di inedificabilità assoluta; un elemento che - a prescindere da tutto il resto, incluso l'eventuale parere delle Autorità - impedisce in ogni caso il rilascio del condono.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*