

EDILIZIA ED URBANISTICA: Cass. civ., Sezione II, Sentenza 10 marzo 2026, n. 5335, in Guida la Diritto n. 14 del 2026, pag. 47.

Edilizia ed urbanistica – Fascia di rispetto stradale o autostradale -Vincolo legale di inedificabilità -Sussiste -Finalità.

Il vincolo di inedificabilità ricadente sulle aree situate in fascia di rispetto stradale o autostradale non deriva dalla pianificazione e dalla programmazione urbanistica, ma è sancito nell'interesse pubblico da apposite leggi che rendono il suolo ad esso soggetto legalmente inedificabile, trattandosi di vincolo dettato per favorire la circolazione e offrire idonee garanzie di sicurezza a quanti transitano sulle strade o passano nelle immediate vicinanze, o in queste abitano ed operano.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione del 23/10/2008 la STRADA DEI PARCHI Spa, titolare della concessione e dell'esercizio delle autostrade A/24 e A/25, convenne in giudizio l'ITALIANA SPORT Srl ed il Comune di T per sentir accertare che il fabbricato di proprietà della società convenuta era stato costruito in violazione delle distanze della fascia di rispetto autostradale e per l'effetto - previa disapplicazione della concessione edilizia, del Piano Regolatore Esecutivo, del piano di lottizzazione e di altri atti autorizzativi che avevano consentito la costruzione - sentirla condannare alla demolizione dell'immobile, ovvero, in subordine, al suo arretramento, nonché al risarcimento dei danni.

L'ITALIANA SPORT Srl si costituì in giudizio, chiedendo il rigetto delle domande avversarie, e, in ipotesi di accoglimento, la condanna del Comune di T a tenerla indenne da ogni pregiudizio.

A sua volta si costituì il Comune, chiedendo il rigetto integrale delle domande, ed in particolare, eccependo la carenza di legittimazione passiva, nonché la carenza di legittimazione attiva della STRADA DEI PARCHI Spa

Il Tribunale di Pescara con sentenza n.1244/2014 rigettò le domande attoree.

La STRADA DEI PARCHI Spa propose appello, rassegnando le medesime conclusioni del primo grado. L'ITALIANA SPORT Srl ed il Comune di T resistettero al gravame proponendo a loro volta impugnazione incidentale.

La Corte di appello di L'Aquila, in riforma della pronuncia impugnata, con sentenza n. 2059 del 12 dicembre 2019, condannò L'ITALIANA SPORT Srl ad arretrare il fabbricato ivi realizzato alla distanza di 25 metri dal limite della zona di occupazione dell'autostrada e respinse entrambi gli appelli incidentali.

I giudici del gravame, in presenza di un'effettiva violazione delle distanze legali già rilevata dalla CTU e del divieto inderogabile di edificazione nella fascia di rispetto autostradale, ritennero non ravvisabile, come avvenuto in prime cure, una carenza dell'interesse ad agire dell'appellante, non essendovi spazio per una valutazione discrezionale circa la situazione concreta dei luoghi.

Rilevarono altresì che il vincolo di inedificabilità gravante sulle aree comprese nelle fasce di rispetto autostradali traeva la propria fonte dalle disposizioni legislative poste a tutela dell'interesse pubblico, della sicurezza della circolazione e delle persone operanti o transitanti nelle zone limitrofe e non nei provvedimenti di natura urbanistica; l'anzidetto vincolo non poteva essere derogato se non con la specifica procedura prevista dall'art. 9 L. 729/61, non potendo la stessa ritenersi superata né in forza di una presunta convenzione - peraltro non documentata - che si assumeva stipulata tra il Comune e la SARA Spa per la realizzazione di una strada di collegamento (tra la strada provinciale e la contrada Picinisco), né in virtù della previsione di tale collegamento nel P.R.E., trattandosi di atto unilaterale inidoneo a derogare ai vincoli imposti dalla normativa sulle fasce di rispetto autostradale.

Contro la predetta sentenza ricorre per cassazione l'ITALIANA SPORT Srl, sulla scorta di quattro motivi.

La STRADA DEI PARCHI Spa resiste con controricorso, mentre il Comune di T è rimasto intimato. Il Procuratore Generale ha sollecitato l'accoglimento del ricorso.

Entrambe le parti costituite hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c.

Diritto

RAGIONI DI DIRITTO

Va preliminarmente dato atto che le conclusioni scritte del Procuratore Generale sono state depositate tardivamente (solo in data 30.12.2025) e di esse la Corte non tiene conto. In atti risulta un deposito del 24.12.2025, ma si riferisce ad altra vicenda giudiziaria. Naturalmente, le conclusioni orali rassegnate in udienza e trascritte nel relativo verbale sopperiscono a tale irregolarità.

1. Passando all'esame dei motivi di ricorso, rileva la Corte che con la prima censura la ricorrente deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3 c.p.c., avendo la Corte d'Appello erroneamente omesso di verificare in concreto l'interesse ad agire e l'effettiva sussistenza di un pregiudizio giuridicamente rilevante in capo alla parte attrice, limitandosi ad una valutazione meramente formale della fattispecie.

Il motivo è inammissibile.

Il vincolo di inedificabilità imposto sulle aree situate in fasce di rispetto autostradale è previsto per legge e prevale sulla pianificazione e programmazione urbanistica, essendo stabilito nell'interesse pubblico. Si traduce, dunque, in un divieto di edificazione, che rende le aree medesime inutilizzabili, al fine di garantire la sicurezza della circolazione e l'incolumità pubblica (Sez. 1, n. 10747 del 5 giugno 2020; Sez. 1, n. 2127 del 25 gennaio 2022).

Sotto il profilo della legittimazione, la sentenza impugnata ha ineccepibilmente seguito l'orientamento costante di questa Suprema Corte, secondo cui qualora la costruzione e l'esercizio di una autostrada vengano affidati in concessione ad una società privata, questa, per la intera durata della concessione,

e per tutto quanto attiene alla gestione di detta opera, subentra nei poteri e nelle funzioni spettanti all'A.N.A.S., ivi compresa, pertanto, la facoltà di agire dinanzi al giudice ordinario contro il proprietario di un fondo limitrofo, il quale abbia costruito in violazione delle distanze minime dalla sede autostradale, per conseguire la riduzione in pristino (Sez. U., n. 10890 del 7 agosto 2001; Sez. 2, n. 15706 del 27 luglio 2005).

2. Attraverso la seconda doglianza l'ITALIANA SPORT Srl lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 9, comma 2, L. 729/61 in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3 c.p.c., in quanto la sentenza avrebbe erroneamente affermato l'inderogabilità del divieto di costruire nella fascia di rispetto autostradale, mentre sia la normativa applicabile che le indicazioni delle più recenti circolari ANAS ammetterebbero nel caso di specie la possibilità per quest'ultima di concedere una deroga.

Il motivo è destituito di fondamento.

Per quanto riguarda il vincolo di inedificabilità della fascia di rispetto, è pur vero che le distanze possono essere ridotte per determinati tratti "ove particolari circostanze lo consiglino" con provvedimento del Ministro per i lavori pubblici, presidente dell'A.N.A.S., su richiesta degli interessati e sentito il Consiglio di amministrazione dell'A.N.A.S. Tuttavia, è altrettanto vero che la Corte d'Appello ha sottolineato la mancata prova di un accordo, anche per la radicale contestazione da parte della STRADA DEI PARCHI Spa, aggiungendo che "In buona sostanza, la documentazione in questione è significativa di trattative che hanno visto la Sara redigere i disegni (con la lettera 29.7.1975 venivano trasmesse le bozze al Comune) e il progetto relativo alla realizzazione della strada, ma che poi non si sono evidentemente concretizzate" e concludendo che "nella situazione sopra esposta non sia di certo ravvisabile l'esperimento della specifica procedura prevista dall'art. 9". In mancanza di un accordo, è evidente che la deroga risulta inapplicabile e permane il divieto assoluto di edificazione (Sez. 1, n. 2127 del 25 gennaio 2022; Sez. 1, 25668 del 21 dicembre 2015; Sez. 1, n. 5875 del 13 aprile 2012).

3. Con la terza doglianza la ricorrente lamenta l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, ex art. 360, comma 1 n. 5 c.p.c., in relazione alle vicende della progettazione ed esecuzione della Strada Picinisco. La sentenza impugnata, ritenendo necessaria un'espressa e formale deroga al vincolo, avrebbe erroneamente disatteso le risultanze istruttorie e documentali acquisite in ordine alla convenzione tra la società concessionaria (SARA Spa) e il Comune, che prevedeva, tra le opere compensative di viabilità minore connesse all'approvazione del progetto autostradale, la realizzazione di una strada comunale (c.d. Strada Picinisco) ricadente all'interno della fascia di rispetto autostradale. Tale opera, in parte già realizzata, non avrebbe richiesto alcuna autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 9 citato, trattandosi di intervento originariamente assentito dalla stessa concessionaria.

Il motivo è inammissibile.

L'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Sez. U., n. 8053 del 7 aprile 2014; Sez. 2, n. 27415 del 29 ottobre 2018).

Nella specie, non viene censurato un singolo fatto storico, ma una pluralità di prove asseritamente trascurate o travisate, che avrebbero potuto condurre alla configurazione di una deroga al regime vincolistico. Se poi la censura dovesse intendersi rivolta esclusivamente alla circostanza della realizzazione della Strada Picinisco, il fatto sarebbe stato comunque analizzato dalla Corte d'Appello, che ne avrebbe però tratto conclusioni diverse da quelle invocate dalla ricorrente, rilevando la mancata costruzione della strada stessa.

4. Con il quarto motivo l'ITALIANA SPORT Srl contesta la violazione e falsa applicazione dell'art. 9, comma 2, L. n. 729/61, in relazione all'art. 360 comma 1, n. 3 c.p.c., avendo la Corte territoriale erroneamente ritenuto che la realizzazione della strada comunale all'interno della fascia di rispetto avrebbe comunque richiesto la deroga esplicita configurata dall'art. 9 L. 729/61, trattandosi al contrario di un'opera compensativa concordata (o comunque consentita) dalla concessionaria autostradale, munita di tutti i poteri per la realizzazione dell'opera e per l'interlocuzione con gli enti locali.

Il motivo è immeritevole di accoglimento.

La ricorrente assume la violazione o falsa applicazione di norme di diritto, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c.

Orbene, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità (tra le varie, v. Sez. 1, n. 3340 del 5 febbraio 2019).

Inoltre, l'onere di specificità dei motivi, sancito dall'art. 366, comma 1, n. 4), c.p.c., impone al ricorrente che denunci il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., a pena d'inammissibilità della censura, di indicare le norme di legge di cui intende lamentare la violazione, di esaminarne il contenuto precettivo e di raffrontarlo con le affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata, che è tenuto espressamente a richiamare, al fine di dimostrare che queste ultime contrastano col precetto normativo, non potendosi demandare alla Corte il compito di individuare - con una ricerca esplorativa ufficiosa, che trascende le sue funzioni - la norma violata o i punti della sentenza che si pongono in contrasto con essa (Sez. U., n. 23745 del 28 ottobre 2020).

Tali principi non sono stati osservati da ITALIANA SPORT Srl

Del resto, come ribadito più volte in questa sede e come correttamente rilevato dalla stessa Corte d'Appello, il vincolo di inedificabilità ricadente sulle aree situate in fascia di rispetto stradale o autostradale non deriva dalla pianificazione e dalla programmazione urbanistica, ma è sancito nell'interesse pubblico da apposite leggi che rendono il suolo ad esso soggetto legalmente inedificabile, trattandosi di vincolo dettato per favorire la circolazione e offrire idonee garanzie di sicurezza a quanti transitano sulle strade o passano nelle immediate vicinanze, o in queste abitano ed operano (Sez. 1, n. 2127 del 25 gennaio 2022).

E nella specie, occorre considerare che, come accertato dai giudici di secondo grado, con una valutazione di fatto, l'intervento sulla via Picinisco non era obbligatorio, sicché, ancora una volta, trova conferma l'accertamento che la deroga invocata non è supportata dalla procedura ex art. 9 citato. Al rigetto del ricorso segue la condanna della ITALIANA SPORT Srl alla rifusione delle spese processuali in favore della controricorrente.

La Corte dà atto che ricorrono i presupposti processuali di cui all'art. 13 comma 1-quater D.P.R. n. 115/2002 per il raddoppio del versamento del contributo unificato, se dovuto, da parte della ricorrente.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione, Seconda Sezione civile, rigetta il ricorso.

Condanna ITALIANA SPORT Srl al pagamento delle spese processuali a favore di STRADA DEI PARCHI Spa, liquidate in Euro 200,00 per esborsi ed in Euro 5.000 (cinquemila) per compenso, oltre ad iva, c.p.a. e rimborso forfettario delle spese generali in misura del 15%.

Dà atto che sussistono le condizioni per dichiarare che ITALIANA SPORT Srl è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 115/2002, se dovuto.

Così deciso in Roma il 15 gennaio 2026.

Depositato in Cancelleria il 10 marzo 2026.

