



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

Prot. n. 116703

26 OTT. 2010

SCARICATO

Al Comune di Piedimonte San Germano
Settore 3° - "Urbanistica e LL.PP"
Piazza Municipio, 1
03030 - PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR)

Oggetto: parere in merito agli effetti della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dal mancato intervento

Il Comune di Piedimonte San Germano ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito agli effetti della decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio sulle aree interessate da un intervento edilizio non realizzato.

In particolare, il Comune rappresenta che l'art. 6 delle norme tecniche di attuazione (NTA) allo strumento urbanistico generale prevede che "...il sedime dell'edificio deve essere costituito da una sola particella catastale o anche, da più particelle, purché queste siano fra loro direttamente confinanti. Non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti". Nel caso di specie il Comune riferisce che due particelle ricadenti in zona "B" di PRG (insediamenti esistenti) sono catastalmente contigue perché lo strumento urbanistico contiene "previsioni di piano per viabilità". Senonché, poiché tale destinazione urbanistica non sarebbe stata attuata, il Comune ritiene che il vincolo sia decaduto per l'infruttuosa decorrenza del termine quinquennale disposto per i vincoli preordinati all'espropriazione (art. 11 L. 17 agosto 1942, n. 1150).

Ciò premesso, il Comune chiede se la decadenza del vincolo espropriativo costituisca condizione per considerare le due aree attualmente considerate *contigue* (in quanto separate dalla strada prevista ma non realizzata) come *confinanti*, con conseguente applicabilità dell'art. 6 delle N.T.A. che consente il trasferimento di volumetria.

In merito, si ritiene quanto segue.

La natura espropriativa o conformativa di un vincolo di PRG non va valutata in astratto, ma deve essere accertata caso per caso.

GDP



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

In linea di principio la giurisprudenza ha precisato che i vincoli urbanistici che investono intere categorie di beni non hanno natura espropriativa, ma *conformativa* della proprietà, con la conseguenza che le relative prescrizioni non sono né indennizzabili né soggette a decadenza (in tal senso, cfr. C.d.S, sez. V, 20 gennaio 2004, n. 148).

D'altra parte, la giurisprudenza ha ritenuto anche che una eccessiva compressione della proprietà equivalga ad una sostanziale ablazione della facoltà di disporre del bene; con la conseguenza che hanno natura espropriativa i vincoli "... *che comportano come effetto pratico uno svuotamento, di rilevante entità ed incisività, del contenuto della proprietà stessa, mediante imposizione, immediatamente operativa, di vincoli a titolo particolare su beni determinati*". In tal senso si è pronunciata la Corte costituzionale con la sentenza 20 maggio 1999, n. 179, che ha orientato tutta la giurisprudenza amministrativa successiva (cfr. C.d.S., sez. IV, 10 agosto 2004, n.5490; 17 dicembre 2003, n. 2015).

In base ai principi sopra enunciati, in linea di massima non si riconosce natura espropriativa al vincolo "viabilità", in quanto il vincolo non determina un azzeramento del contenuto economico del diritto di proprietà; infatti, i privati possono - di norma - concorrere alla realizzazione degli interventi edilizi (cfr. C.d.S., sez. IV, sent. 1° ottobre 2007 n. 5059). Proprio quest'ultimo aspetto appare dirimente: la possibilità di partecipazione del proprietario esclude la totale perdita di disponibilità dell'area e del suo valore economico (cfr., anche, in tema di vincoli "strumentali", C.d.S., sez. V, 30 ottobre 11997, n. 1225).

Conseguentemente, se ne dovrebbe dedurre che qualora la realizzazione delle opere presupponga necessariamente ed esclusivamente l'intervento pubblico non possa essere negata efficacia ablatoria al vincolo. In tal senso questa direzione regionale si è già espressa in un precedente parere in materia di parcheggi, al quali si rimanda per ulteriori considerazioni (parere reso al Comune di Arce, 6 aprile 2010, n. 168090).

Ciò premesso, per quanto riguarda specificamente i vincoli soggetti a decadenza si evidenzia che, secondo costante giurisprudenza, **la decadenza del vincolo di piano regolatore preordinato all'espropriazione determina un vuoto di disciplina urbanistica che il Comune è obbligato a colmare** (cfr. C.d.S., sez. IV, 21 febbraio 2005, n. 585; TAR Lecce Puglia, sez. 1, 20 luglio 2010, n. 1781; TAR Campobasso Molise, sez.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

1, 19 giugno 2008, n. 605; TAR Napoli Campania, sez. II, 5 dicembre 2007, n. 15765; TAR Milano Lombardia, sez. II, 6 marzo 2006, n. 581).

Inoltre, si evidenzia che fino a quando non subentra la nuova destinazione urbanistica **alla decadenza del vincolo consegue l'applicazione dell'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ma solo ove le aree interessate siano da considerarsi alla stregua di "zone bianche" sulla base di una valutazione puntuale**. Infatti, la giurisprudenza ha ritenuto che l'art. 9 del DPR 380/01 (che fa salvi i limiti più restrittivi fissati dalle leggi regionali, non previsti nel Lazio dall'art. 65, comma 2, della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38) non trova applicazione qualora una disciplina urbanistica sia comunque ricavabile dallo strumento urbanistico, come avviene nel caso in cui sia lo stesso piano regolatore a prevedere le conseguenze della inefficacia dei vincoli (cfr. in proposito, C.d.S., sez. IV, 23 settembre 2004, n. 6216).

In sintesi, sulla base delle considerazioni di carattere generale sopra esposte, **si ritiene che il Comune deve valutare - in concreto - la natura espropriativa o conformativa del vincolo "viabilità" previsto nel proprio strumento urbanistico. Ammesso che si tratti di vincolo espropriativo decaduto per l'inutile decorso del termine, occorre verificare se dal PRG sia comunque desumibile una inequivoca destinazione urbanistica dell'area; in mancanza, il Comune deve provvedere ad attribuire la nuova destinazione urbanistica e, nelle more del procedimento, deve applicare la disciplina delle aree non pianificate di cui all'art. 9 del DPR 380/01.**

Da quanto sopra, consegue anche che nel caso di specie la configurabilità delle particelle come *contigue* o *continue* (al fine di consentire o meno il trasferimento di cubatura) rivesta scarsa rilevanza pratica, dal momento che **per la zona "B" di PRG l'art. 9, comma 1, lett. a), del DPR 380/01, ammette esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo**. Qualora invece la decadenza del vincolo espropriativo non privi l'area di una disciplina urbanistica desumibile dal PRG vigente, sarà questa a trovare applicazione e a configurare l'assetto delle particelle di terreno.

Più in generale, si ritiene che in carenza di disciplina urbanistica dovuta alla decadenza del vincolo ablatorio non possano essere autorizzati interventi che compromettano il futuro assetto urbanistico dell'area.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

Non contrasta con tale conclusione il contenuto di un precedente parere di questa direzione regionale, al quale fa riferimento il Comune (parere al Comune di Montalto di Castro, 16 ottobre 2008, n. 99136, pubblicato sul sito regionale), nel quale si è precisato che la contiguità va intesa non come stretta adiacenza ma come effettiva e significativa vicinanza delle aree. Al riguardo, si precisa che il parere riporta sinteticamente il contenuto di una sentenza, secondo cui: *“la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata”* (C.d.S., sez. V, 30 ottobre 2003, n. 6734).

La sentenza, ammettendo che fondi contigui (ossia vicini ma non confinanti) possano essere asserviti al raggiungimento della volumetria necessaria, si pone nel solco di un indirizzo consolidato che reputa irrilevante, ai fini della legittimità del trasferimento di cubatura, la circostanza che fra due aree vi sia una strada che li separi (cfr. C.d.S., sez. V, 1° ottobre 1986, n. 477; TAR Lombardia-Milano, sez. II, 21 gennaio 1994, n. 4).

Tuttavia, se in linea di principio è sufficiente la *contiguità* delle aree ai fini dell'asservimento, **nel caso del Comune di Piedimonte San Germano la precisa disposizione dell'art. 6 delle NTA rende indispensabile che le aree siano confinanti, e tale requisito non può ritenersi sussistente in conseguenza della semplice decadenza del vincolo espropriativo.**

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Demetrio Carini)

GDP

GDP