



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Pomezia
Settore V – Lavori pubblici e Urbanistica
Servizi SUE Pianificazione e Gestione del Territorio
protocollo.edipri@pec.comune.pomezia.rm.it

OGGETTO: Parere in merito alla destinazione di zona di un'area a seguito della decadenza di un vincolo preordinato all'esproprio imposto da un piano particolareggiato – Comune di Pomezia.

Il Comune di Pomezia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al regime giuridico relativo alla destinazione urbanistica di un'area interessata da un vincolo espropriativo decaduto imposto da un piano particolareggiato esecutivo.

Riferisce il Comune che il vigente piano regolatore comunale classifica urbanisticamente l'area in questione come zona B – completamento, da attuarsi mediante piani particolareggiati esecutivi. Il relativo piano particolareggiato esecutivo di Pomezia Centro ha destinato l'area a parcheggio pubblico, allo stato non realizzato. Altresì viene riferito che è in corso una variante al suddetto piano particolareggiato, adottata nel 2011 e non ancora approvata, che prevede la classificazione dell'area come zona B, la cui specifica disciplina tuttavia non consente interventi di nuova edificazione.

Alla luce di quanto riferito, il Comune, a fronte dell'istanza dei proprietari dell'area volta al rilascio di un permesso di costruire per nuova edificazione, chiede quale sia l'attuale destinazione urbanistica della zona dovendosi considerare decaduto, per decorso dei termini, il vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione del parcheggio pubblico.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dai comuni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dai comuni.

In primo luogo va premesso che la qualificazione del vincolo operata dal Comune come espropriativo, e pertanto decaduto essendo decorsi i termini di legge, non è esente da dubbi in quanto normalmente la destinazione a parcheggio pubblico si configura come vincolo di natura conformativa e pertanto non indennizzabile e non soggetto a decadenza. Sulla questione specifica relativa alla destinazione a parcheggio si veda in particolare il parere reso al Comune di Arce prot. 168090 del 06.04.2010. In generale poi sul tema della natura dei vincoli si consulti la deliberazione

di Giunta Regionale n. 50 del 15.03.2013, pubblicata sul BURL n. 25 del 26 marzo 2013, ed i numerosi pareri emessi dalla scrivente Direzione, in particolare quelli al Comune di Terracina prot. 136238 del 23.12.2013, al Comune di Tarquinia prot. 468662 del 09.04.2013, al Comune di Roccaforte del Tevere prot. 563257 del 27.02.2013, al Comune di Piedimonte San Germano prot. 116703 del 26.10.2010, al Comune di Civitella San Paolo prot. 234245 del 02.02.2010 ed al Comune di Tivoli prot. 181486 del 24.11.2008, tutti pubblicati e reperibili sul sito istituzionale regionale all'indirizzo riportato in calce al presente parere.

Ciò premesso in linea generale, e preso atto della valutazione operata dal Comune che configura la destinazione a parcheggio pubblico in termini di vincolo espropriativo decaduto, valutazione che in questa sede non è oggetto di verifica in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di attività istruttoria, deve ritenersi che il regime giuridico dell'area in questione sia quello dettato dall'art. 9 del d.P.R. 380/2001 per le c.d. "zone bianche".

Il tema della decadenza dei vincoli espropriativi imposti dagli strumenti urbanistici attuativi è sporadicamente affrontato dalla giurisprudenza, normalmente incentrata sulla differente fattispecie della decadenza dei vincoli derivanti da previsioni di piano regolatore generale.

In particolare la giurisprudenza solitamente affronta il tema della decadenza o mancata attuazione del piano attuativo nella sua interezza, ipotesi nella quale le pronunce sono concordi nel ritenere che per individuare la disciplina di uso del territorio rimasto sprovvisto di pianificazione attuativa in quanto decaduta possa farsi riferimento alle previsioni del prg, nella misura in cui esse sono materialmente attuabili (C.d.S., sez. V, n. 1216/2008; T.A.R. Campania, Napoli, sez. II, n. 8498/2006; C.d.S., sez. IV, n. 5801/2005; C.d.S., sez. IV, n. 4232/2005).

Diversamente trattato è invece il caso in cui, come nella fattispecie in questione, non perde efficacia il piano nella sua totalità, ma decadono, per decorrenza dei termini non reiterati, i singoli vincoli espropriativi imposti dal piano attuativo, che rimane vigente per il resto. In tale evenienza la giurisprudenza ritiene applicabile il regime recato dall'art. 9 del d.P.R. 380/2001 per le zone sprovviste di pianificazione urbanistica.

In proposito il Consiglio di Stato ha infatti affermato che *"in caso di scadenza del termine di efficacia di un piano particolareggiato ex art. 15, comma 4, l. 1150/1942, non possono trovare applicazione i ristretti limiti di edificabilità previsti dall'art. 4, comma ultimo, l. 10/1977 [ora art. 9 del d.P.R. 380/2001], atteso che il decorso del termine per l'esecuzione del piano, diversamente da quanto accade in caso di scadenza dei vincoli espropriativi ex art. 2 l. n. 1187 del 1968, non rende l'area priva di regolamentazione urbanistica, in quanto, in forza dell'art. 17 l. n. 1150 resta fermo a tempo indeterminato, l'obbligo di rispetto degli allineamenti e delle prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso"* (C.d.S., sez. V, n. 1491/1996; analogamente anche C.d.S., sez. IV, n. 5801/2005; TAR Basilicata, sez. I, n. 108/2016; TAR Sicilia, sez. II, n. 989/2014).

In sostanza la giurisprudenza distingue l'ipotesi della decadenza dell'intero piano attuativo per decorrenza dei termini di efficacia, nella quale ritiene che trovi applicazione per quanto applicabile la disciplina generale dettata dal piano regolatore, dalla fattispecie in cui decadono solamente le specifiche e puntuali previsioni espropriative contenute nel piano attuativo, caso in cui alle relative aree si applica il regime delle zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ossia l'art. 9 del d.P.R. 380/2001.

Tale soluzione si giustifica evidentemente con la diversità delle situazioni che conseguono alla decadenza dell'intero piano o di sue singole previsioni. Nel primo caso infatti è tutta la zona oggetto di pianificazione attuativa che perde la regolamentazione urbanistica, la quale è tuttavia rinvenibile, se sufficiente, nello strumento urbanistico generale; nel secondo invece la pianificazione attuativa permane nella sua organicità ed assetto generale, restando solo determinate aree sprovviste di disciplina, le quali sono da configurare, rispetto al resto pianificato, alla stregua di zone bianche e quindi per esse varranno i limiti di edificabilità previsti dall'art. 9 del d.P.R. 380/2001.



REGIONE
LAZIO

Deve quindi ritenersi, per quanto sopra detto, che la decadenza di singoli e specifici vincoli espropriativi disposti da uno strumento di pianificazione attuativa determini una carenza di regolamentazione urbanistica assimilabile a quella delle c.d. zone bianche con conseguente applicazione dell'art. 9 del d.P.R. 380/2001 ai fini della disciplina dell'attività edilizia consentita, escludendosi la reviviscenza delle previsioni del piano regolatore generale.

È infine altresì da escludere, come del resto ipotizzato dal Comune, che abbiano rilievo alcuno le previsioni della variante *in itinere* al piano particolareggiato, in quanto essendo tali previsioni solamente adottate non sono dotate di cogenza giuridica e di efficacia in positivo. Inoltre, essendo decorsi i termini di cui all'art. 12 del d.P.R. 380/2001 è venuta meno l'efficacia delle misure di salvaguardia, le quali avrebbero comunque operato, come sempre, esclusivamente in negativo, ossia non consentendo il rilascio di un titolo in contrasto con esse, come nel caso in questione atteso che la variante in stato di adozione non contempla in ogni caso la nuova edificazione.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)