

Che cosa può fare il privato nel caso di decadenza dei vincoli, determinando una situazione di inedificabilità pressoché assoluta? Che cosa deve invece fare l'amministrazione comunale?

Autore: Lazzini Sonia

In: Diritto civile e commerciale

La previsione negli strumenti urbanistici dell'utilizzazione di quota parte del terreno per la realizzazione di una strada, comporta l'esistenza su detta parte del terreno di un vincolo di inedificabilità : la mancata attuazione della previsione del piano entro il termine previsto dalla legge (art. 2 L. 1187/68, legge 1150/42), comporta la decadenza del vincolo di inedificabilità connesso alla realizzazione della sede viaria; non vi è dubbio che a fronte di una richiesta di ripianificazione di un'area soggetta a vincolo di inedificabilità ormai decaduto, il Comune fosse tenuto ad adottare un provvedimento decisorio dovendo comunque concludere - ai sensi degli artt. 2 e 3 della L. 241/90 - il procedimento ad istanza di parte con l'adozione di un provvedimento espresso..

Il Tar Lazio, Roma con la sentenza numero 10838 del 31 ottobre 2007 ci insegna che:

< il Comune a fronte di un vincolo ormai decaduto può anche disporre la rinnovazione, con idonea motivazione; non è invece consentito all'Amministrazione di rimanere inerte sacrificando indeterminatamente gli interessi del privato.>

ma non solo

< La giurisprudenza (cfr. Cons. Stato Sez. IV 5/4/05 n. 1560) ha ampiamente posto in luce che la decadenza dei vincoli, determinando una situazione di inedificabilità pressoché assoluta, ha carattere provvisorio, dovendo l'Amministrazione procedere il più rapidamente possibile all'obbligatoria

integrazione del piano divenuto parzialmente inoperante e che il privato, nell'inerzia della Amministrazione, può promuovere interventi sostitutivi oppure agire in via giurisdizionale, seguendo il procedimento del silenzio rifiuto.>

l'adito giudice impone quindi:

< In accoglimento della domanda formulata col ricorso, deve dichiararsi, pertanto, l'illegittimità del silenzio serbato dall'Amministrazione sull'istanza di definizione urbanistica dell'area, già oggetto di vincolo scaduto, e **l'obbligo della Amministrazione medesima di provvedere alla attribuzione all'area de qua di una specifica ed appropriata destinazione urbanistica nel termine di sessanta giorni dalla comunicazione in via amministrativa della presente sentenza o dalla sua notificazione.**>

a cura di Sonia LAzzini

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Sent. n.

R.G. 5676/07

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

- Sezione
Seconda Bis -

composto dai signori magistrati:

Dott. Francesco Corsaro

Presidente

Dott. Stefania Santoleri

Consigliere, relatore

Dott. Solveig Cogliani

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. 5676/07, proposto da G. MARIA RITA, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Riccardo Lavitola e Livio Lavitola ed elettivamente domiciliata presso il loro studio sito in Roma, Viale Giulio Cesare n. 71.

contro

il COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dagli Avv.ti Giovanni Mascioli e Antonella Auciello ed elettivamente domiciliato presso gli uffici dell'Avvocatura Comunale siti in Guidonia Montecelio, Piazza Matteotti n. 20

il DIRIGENTE DELL'UFFICIO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO del Comune di Guidonia Montecelio

per l'annullamento

del provvedimento tacito di silenzio rifiuto - inadempimento formatosi sull'istanza della ricorrente G. Maria Rita presentata e protocollata il 27/4/06 (n. prot. 030452) presso il Comune di Guidonia Montecelio - Ufficio Urbanistica e Gestione del Territorio.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'Amministrazione resistente;

Visti tutti gli atti di causa;

Udita alla Camera di Consiglio dell'11 ottobre 2007 la relazione della Dott.ssa Stefania Santoleri, e uditi, altresì per le parti gli avvocati come da verbale di udienza.

Ritenuto e considerato in fatto e in diritto quanto segue:

FATTO.

La ricorrente è proprietaria di un lotto di terreno sito nel Comune di Guidonia Montecelio distinto in catasto al foglio 21 particella n. 1361 e part. n. 1357.

Su detto terreno è stato realizzato un garage completamente interrato sulla base della concessione edilizia n. 727 del 1991; detto terreno ricade in parte, per circa mq 350 in zona destinata a sede stradale in base al P.P. C2/2 ed in parte in zona B, sottozona B3 in base al P.R.G.

Nel 1999 la ricorrente ha presentato al Comune di Guidonia Montecelio domanda per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione, al di sopra del garage, di un fabbricato bifamiliare per uso di civile abitazione.

Il Comune ha respinto la richiesta sostenendo che - anche dopo il decorso del termine di efficacia del P.P. - rimarrebbe comunque l'obbligo del rispetto degli allineamenti e delle altre prescrizioni di zona, che nel caso di specie non sarebbero stati rispettati; inoltre, sebbene se la previsione della viabilità sarebbe anch'essa inefficace per decorrenza del termine, nondimeno la zona sarebbe comunque priva di destinazione urbanistica e su di essa non sarebbe ammissibile alcun intervento edificatorio.

Deduce la ricorrente che con il trascorrere del tempo la situazione giuridica e di fatto della zona sarebbe mutata: ha quindi chiesto al Comune di Guidonia - con istanza prot. n. 030451 del 27/4/06 - di provvedere alla ripianificazione dell'area, attribuendo al terreno un diversa destinazione urbanistica, in considerazione della decadenza delle previsioni previste dal P.P. e dallo stesso P.R.G.

Ha dedotto la ricorrente che le previsioni del piano particolareggiato C2/2 sarebbero ampiamente decadute essendo decorso il termine decennale per la sua esecuzione; la stessa Amministrazione non potrebbe neppure rinnovare i vincoli decaduti in considerazione della mutata situazione di fatto (la zona viaria sarebbe ormai occupata da fabbricati residenziali taluni forniti di concessione edilizia, ed altri

condonati).

Inoltre, la zona sarebbe ormai adeguatamente provvista della rete viaria interna e quindi la strada prevista nel P.P. oltre a non essere praticamente realizzabile, non sarebbe neppure necessaria.

Pertanto la ricorrente ha insistito nella sua richiesta di ripianificazione dell'area.

Il Comune di Guidonia Montecelio è rimasto inerte.

Essendo trascorso il termine di novanta giorni per la formazione del silenzio rifiuto, la ricorrente ha adito il Tribunale per ottenere l'annullamento del silenzio e la declaratoria dell'obbligo del Comune di Guidonia di provvedere con un provvedimento espresso sulla sua istanza.

A sostegno della propria pretesa ha dedotto i seguenti motivi:

1) Violazione e falsa applicazione dell'art. 2 della L. 241/90 così come modificata ed integrata dalla L. 15/05 - Eccesso di potere.

Deduce la ricorrente che l'Amministrazione sarebbe obbligata a concludere il procedimento adottando un provvedimento decisorio.

2) Violazione dell'art. 3 della L. 241/90 così come modificata ed integrata dalla L. 11/2/05 n. 15 in relazione ai principi di pubblicità, trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa. Difetto assoluto di motivazione.

L'Amministrazione sarebbe obbligata ad adottare un provvedimento espresso a garanzia del diritto di difesa dell'interessato.

3) Violazione e falsa applicazione dell'art. 1 in correlazione all'art. 3 della L. 241/90 così come modificata ed integrata dalla L. 15/05 in materia di pubblicità, trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa. Eccesso di potere per ingiustizia manifesta ed assoluta carenza di istruttoria.

Il comportamento inerte tenuto dall'Amministrazione violerebbe i principi di cui agli artt. 1 e 3 della L. 241/90 ed in generale il principio del buon andamento della P.A.

4) Violazione dell'art. 10 bis della L. 241/90; Violazione dei principi generali di giusto e corretto procedimento.

Lamenta la ricorrente la violazione dell'art. 10 bis della L. 241/90 per non aver mai comunicato i motivi ostativi all'accoglimento della domanda.

La violazione della suddetta disposizione avrebbe impedito la sua fruttuosa partecipazione al procedimento.

5) Violazione dei principi generali di buon andamento e correttezza dell'azione amministrativa in relazione all'obbligo della P.A. di procedere ad una nuova pianificazione in caso di decadenza delle previsioni urbanistiche. Violazione della L. n. 10 del 1977 e della L. 1187/68 con particolare riferimento all'art. 2 nonché della L. 1150/42.

Rileva la ricorrente che il terreno in questione ricade nel P.P. C2/2 di Villanova approvato con delibera della G.R. del Lazio del 24/11/87 mai attuato, e restante parte in area destinata dal PRG a viabilità, anch'essa mai attuata.

Il Comune di Guidonia Montecelio, nel negare nel 1999 la concessione edilizia, avrebbe già chiarito che la destinazione urbanistica di detta area concreterebbe un vero e proprio vincolo di inedificabilità, soggetto come tale, al termine decennale di decadenza ai sensi degli artt. 16 e 17 della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

Essendo ormai decadute le previsioni urbanistiche relativamente all'area in questione, ritiene la ricorrente che il Comune sarebbe tenuto a provvedere alla ripianificazione dell'area.

Insiste quindi per l'accoglimento del ricorso.

L'Amministrazione intimata si è costituita in giudizio ed ha depositato la relazione tecnica redatta dal dirigente dell'Area Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Guidonia Montecelio; ha poi chiesto il rigetto del ricorso per infondatezza.

Alla Camera di Consiglio dell'11 ottobre 2007, su concorde richiesta delle parti, il ricorso è stato trattenuto in decisione.

DIRITTO.

Il ricorso è fondato.

Il terreno della ricorrente ricade in parte in zona destinata a sede stradale sulla base del P.P. C2/2 approvato con delibera della G.R. del Lazio del 24/11/87 n. 7122 ed in parte in zona B sottozona B3 del P.R.G.

La previsione negli strumenti urbanistici dell'utilizzazione di quota parte del terreno per la realizzazione di una strada, comporta l'esistenza su detta parte del terreno di un vincolo di inedificabilità.

La mancata attuazione della previsione del piano entro il termine previsto dalla legge (art. 2 L. 1187/68,

legge 1150/42), comporta la decadenza del vincolo di inedificabilità connesso alla realizzazione della sede viaria.

La stessa Amministrazione non ha negato l'intervenuta decadenza del vincolo, come può evincersi dalla lettura della relazione redatta dal Dirigente dell'Area IV - Urbanistica ed Assetto del Territorio - di Guidonia Montecelio in data 20/7/07, e depositata in giudizio dalla difesa del Comune, nella quale si chiarisce che l'intervenuta decadenza non comporta automaticamente l'edificabilità dell'area, ma soltanto la necessità della rinnovazione della pianificazione urbanistica.

Nel formulare la sua istanza la ricorrente ha chiesto innanzitutto al Comune di provvedere ad una ripianificazione dell'area in questione, chiedendo in particolare che venisse attribuito al terreno in questione una nuova destinazione tale da consentirne l'edificazione totale; in altre parole la ricorrente ha chiesto al Comune che la zona di circa mq 350 interessata dalla previsione viaria venisse destinata anch'essa a zona B di completamento e cioè con la medesima destinazione del residuo lotto.

Non vi è dubbio che a fronte di una richiesta di ripianificazione di un'area soggetta a vincolo di inedificabilità ormai decaduto, il Comune fosse tenuto ad adottare un provvedimento decisorio dovendo comunque concludere - ai sensi degli artt. 2 e 3 della L. 241/90 - il procedimento ad istanza di parte con l'adozione di un provvedimento espresso.

Come ha correttamente rilevato la Sig.ra G. nella sua istanza, il Comune a fronte di un vincolo ormai decaduto può anche disporre la rinnovazione, con idonea motivazione; non è invece consentito all'Amministrazione di rimanere inerte sacrificando indeterminatamente gli interessi del privato.

La giurisprudenza (cfr. Cons. Stato Sez. IV 5/4/05 n. 1560) ha ampiamente posto in luce che la decadenza dei vincoli, determinando una situazione di inedificabilità pressoché assoluta, ha carattere provvisorio, dovendo l'Amministrazione procedere il più rapidamente possibile all'obbligatoria integrazione del piano divenuto parzialmente inoperante e che il privato, nell'inerzia della Amministrazione, può promuovere interventi sostitutivi oppure agire in via giurisdizionale, seguendo il procedimento del silenzio rifiuto.

In accoglimento della domanda formulata col ricorso, deve dichiararsi, pertanto, l'illegittimità del silenzio serbato dall'Amministrazione sull'istanza di definizione urbanistica dell'area, già oggetto di vincolo scaduto, e l'obbligo della Amministrazione medesima di provvedere alla attribuzione all'area de qua di una specifica ed appropriata destinazione urbanistica nel termine di sessanta giorni dalla comunicazione in via amministrativa della presente sentenza o dalla sua notificazione.

Per il caso di persistente inerzia alla scadenza del predetto termine, provvederà in via sostitutiva a tutti i necessari adempimenti, nell'ulteriore termine di sessanta giorni, con onere della relativa spesa a carico dell'amministrazione obbligata, un commissario ad acta, che viene designato nella persona del Responsabile dei servizi urbanistici della Regione Lazio, con facoltà di delega ad un funzionario dal medesimo direttamente nominato,

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio - Sezione Seconda Bis -

accoglie

-

il ricorso in epigrafe indicato e per l'effetto annulla il silenzio rifiuto e dichiara l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere sull'istanza di ripianificazione presentata dalla ricorrente il 27/4/06;

-

nomina sin d'ora come Commissario ad acta, il Responsabile dei servizi urbanistici della Regione Lazio, o un funzionario dal medesimo direttamente designato, con l'incarico di provvedere in via sostitutiva nei successivi sessanta giorni, qualora il Comune non provveda nel termine al medesimo assegnato;

-

condanna il Comune di Guidonia Montecelio al pagamento delle spese di lite che liquida complessivamente in € 1.000 oltre accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio dell'11 ottobre 2007.

Francesco Corsaro

PRESIDENTE

Stefania Santoleri

ESTENSORE

<https://www.diritto.it/che-cosa-puo-fare-il-privato-nel-caso-di-decadenza-dei-vincoli-determinando-una-situazione-di-inedificabilita-pressoche-assoluta-che-cosa-deve-invece-fare-l-amministrazione-comunale/>