

GIURISPRUDENZA

- URBANISTICA -

dell'Avv. Paolo Pittori

Corte Costituzionale, 14.11.2013, n. 272

Art. 24 l. 47/85 – obbligo di trasmettere gli strumenti attuativi conformi alla Regione - è principio generale della legislazione statale.

È illegittimo l'art. 1, co.1, l.reg. Molise 7.8.12, n. 18, nel testo vigente anteriormente all'aggiunta del co. 1-bis, ad opera dell'art. 1, co. 3, della l. reg. Molise 1/13. Secondo la giurisprudenza costituzionale, infatti, l'art. 24, co.2, l. 47/85, nella parte in cui prescrive l'invio degli strumenti attuativi comunali alla Regione, costituisce principio generale della legislazione statale in materia di governo del territorio, poiché la disposizione è preordinata a soddisfare un'esigenza, oltre che di conoscenza per l'ente regionale, anche di coordinamento dell'operato delle Amministrazioni locali ed, in questo senso, la legge statale riserva alla Regione la potestà di formulare "osservazioni" sulle quali i Comuni devono "esprimersi" (sentenza n. 343 del 2005).

Consiglio di Stato, Sez. IV, 8.11.2013, n. 5342

PdL - variante – mancata acquisizione consenso tutti i proprietari - è illegittima.

Sono illegittime le deliberazioni consiliari di adozione e approvazione di una variante di piano di lottizzazione convenzionato, in difetto del consenso di tutti i proprietari delle aree inserite nel comparto.

TAR Umbria, 15.11.2013, n. 529

Piano attuativo - opposizione condizione meramente potestativa - illegittimità.

È illegittima l'opposizione ad un piano attuativo di una condizione meramente potestativa, rimessa alla mera volontà del soggetto attuatore.

TAR Lazio, Sez. I, 2.10.2013, n. 8551

P.I.P. - scadenza termine di efficacia – conseguenze - proroga - non può essere disposta - obbligo di ripianificazione - non sussiste.

Non sussiste l'obbligo del Comune di procedere alla ripianificazione di aree ricadenti in una porzione di P.I.P. non attuata nel termine di decennale di efficacia.

Decorso il termine decennale dalla approvazione di un P.I.P. l'Amministrazione non può disporre alcuna proroga dello stesso, e deve procedere alla revoca delle assegnazioni previamente disposte.

TAR Campania, Na, Sez. IV, 5.8.2013, n. 4065

Accordo di programma - in variante - dissenso comunale - applicabilità artt. 14 ter l. 241/90 - esclusione.

La disciplina prevista dall'art. 27, co.5, l. 142/90 in materia di accordi di programma che comportano variante agli strumenti urbanistici richiede il consenso unanime delle amministrazioni partecipanti, con la conseguenza che il dissenso del Comune non può essere superato neppure in sede di conferenza di servizi. Gli artt. 14 ter e 14 quater, l. 241/90, infatti, non possono essere interpretati in contrasto con il dettato costituzionale, come avverrebbe se si accettasse l'espropriazione con legge dello Stato delle competenze degli organi rappresentativi, con attribuzione delle stesse agli organi regionali.

TAR Lazio, Lt, Sez. I, 29.7.2013, n. 677

Piano casa - delibera che determina l'area esclusa dalla relativa applicazione - rimandando l'individuazione degli immobili - è immediatamente lesiva.

Piano casa - esclusione - può essere disposta con riferimento ad intere ambiti.

Gli atti con cui il Consiglio Comunale esclude una determinata area dall'applicazione del cd.

piano casa, dettando al contempo criteri per la sua successiva individuazione, sono immediatamente lesivi e vanno tempestivamente impugnati, non essendo necessario attendere la successiva adozione dell'atto applicativo.

L'art. 2, l.reg. Lazio 21/09 ammette che il potere del Comune di derogare all'applicazione del cd. Piano casa possa essere esercitato in relazione non solo a specifici immobili, ma anche ad ambiti dello strumento urbanistico.

«.....GA.....»

- EDILIZIA -

dell'Avv. Paolo Pittori

Consiglio di Stato, Sez. VI, 31.10.2013, n. 5266 PdC – rilasciato in conseguenza di un reato - conseguenze - annullamento d'ufficio - interesse pubblico - è in re ipsa.

Un titolo edilizio emanato in conseguenza di una condotta costituente un reato non è nullo, ma annullabile. A seguito dell'accertamento dei fatti in sede penale, d'ufficio o su istanza di chi vi abbia interesse, il Comune (così come la Regione, nell'esercizio del potere in precedenza attribuito allo Stato dall'art. 27, l.u.) deve valutare se (e sotto quale profilo) l'immobile realizzato si sia posto in contrasto con la disciplina urbanistica e – sussistendo inevitabilmente l'attuale interesse pubblico, per il contrasto con la disciplina urbanistica e l'esigenza di ripristinare la legalità – può disporre l'annullamento, con le conseguenze specificamente previste dall'art. 38 del t.u. Ed.. L'obbligo dell'amministrazione - di prendere in considerazione i fatti accertati in sede penale – può essere attivato anche su istanza di un interessato (da determinare in base al consueto criterio della vicinitas,) specie quando egli si sia costituito parte civile nel processo penale.

Consiglio di Stato, Sez. VI, 23.10.2013, n. 5132 PdC - impugnazione - legittimazione - interesse anticoncorrenziale - esclusione.

In materia edilizia, l'unico interesse che legittima i controinteressati ad agire è quello dato dalla vicinitas e non quello anticoncorrenziale, il quale ultimo si pone in contrasto con i Trattati europei, al cui rispetto gli Stati membri sono tenuti, e che hanno elevato la concorrenza a valore fondamentale dell'Unione

Consiglio di Stato, Sez. V, 26.9.2013, n. 4757

Asservimento - natura - è un vincolo reale - mancata cessione delle aree a standard - irrilevanza.

Il rilascio di una concessione edilizia per la costruzione di un immobile di cubatura pari alla massima consentita, fa sorgere sull'area interessata un vincolo reale che, indipendentemente dalle eventuali successioni nel diritto di proprietà di tale area, preclude il legittimo rilascio di nuove concessioni per una ulteriore e più intensa edificazione dell'area stessa. Né in contrario rileva la mancata cessione delle aree a standard al Comune, trattandosi di un'obbligazione assunta dai lottizzanti che non interferisce sul regime delle aree a cedersi.

TAR Lazio, Sez. II bis, 6.11.2013, n. 9474

PdC - diniego - impugnazione - annullamento - conseguenze - disciplina urbanistica sopravvenuta - è irrilevante.

È illegittimo il diniego di permesso di costruire motivato con riferimento al contrasto dell'istanza con la sopravvenuta disciplina urbanistica, in quanto il contenuto dei provvedimenti da emanare entro un termine perentorio deve corrispondere, anche in caso di ritardo, alla situazione di fatto e di diritto esistente al momento della presentazione della domanda, ovvero al tempo in cui l'Amministrazione avrebbe dovuto pronunciarsi, e comunque in caso di ricorso giurisdizionale gli effetti della pronuncia devono statuire sulla domanda di giustizia del ricorrente "ora per allora", al fine di garantire la certezza del diritto e l'effettività della tutela giurisdizionale sancita dalla Costituzione.

TAR Marche, Sez. I, 23.10.2013, n. 503

Standard - a verde pubblico e a parcheggi – che insistono sulla medesima area - legittimità.

Gli standards a verde pubblico e a parcheggi possono coesistere, essendo sufficiente prevedere l'interramento dei parcheggi e la destinazione a verde pubblico dello spazio superficiale sovrastante. Anzi, dal punto di vista paesaggistico e ambientale l'interramento dei parcheggi – laddove la morfologia del terreno lo consente – è soluzione di gran lunga preferibile, in quanto consente la riduzione fisica dell'ingombro visivo prodotto dai veicoli in sosta e il ridisegno degli spazi urbani.

TAR Friuli Venezia Giulia, Sez. I, 17.10.2013, n. 515

Destinazione urbanistica - zona turistica - uso a titolo di abitazione ordinaria - liceità.

Ai sensi dell'art. 85, co. 1 bis, l.reg. Friuli Venezia Giulia 2/02 (contenente disciplina organica del turismo) è ammissibile l'utilizzo in via esclusiva e residenziale di un alloggio, sia pure a destinazione turistica, a titolo di abitazione ordinaria.

TAR Puglia, Ba, Sez. III, 27.8.2013, n. 1258

PdC - rilascio - con apposizione di una condizione - illegittimità.

Fatti salvi i casi espressamente stabiliti dalla legge, non può essere apposta ad una concessione edilizia una condizione (sia essa sospensiva o risolutiva), stante la natura di accertamento costitutivo a carattere non negoziale del provvedimento. Diverso è il caso delle prescrizioni, che non condizionano la validità ed efficacia del titolo abilitativo all'edificazione, ma che devono invece essere rispettate ai fini della successiva agibilità e abitabilità dell'edificio.

TAR Veneto, Sez. II, 21.8.2013, n. 1073

PdC - diniego - impugnazione - annullamento - conseguenze - disciplina paesaggistica sopravvenuta - impedisce il risarcimento in forma specifica.

Deve ammettersi il risarcimento dell'interesse pretensivo all'ottenimento di permesso di costruire la cui lesione sia stata cagionata dal duplice diniego illegittimamente opposto dall'amministrazione comunale e dal conseguente ritardo nel provvedere in senso favorevole, nell'ipotesi in cui sia intervenuta in pendenza di giudizio una disciplina paesaggistica

dalla quale scaturisca l'impossibilità di realizzare detto intervento edilizio.

TAR Umbria, Sez. I, 5.8.2013, n. 425

PdC - rilascio - legittimazione attiva - obbligo di verifica - sussiste.**Accordi sul contenuto del provvedimento - responsabilità precontrattuale è configurabile.**

In sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi spetta all'autorità comunale di controllare la legittimazione attiva dell'istante, coincidente con la titolarità del diritto di proprietà, di altri diritti reali o, entro certi limiti, di diritti relativi. Anche nelle trattative per la formazione di accordi sul contenuto del provvedimento ai sensi dell'art. 11 l. 241/90 è configurabile una responsabilità precontrattuale dell'amministrazione allorché essa, con il proprio complessivo colpevole comportamento, leda l'affidamento in buona fede del privato in merito alla legittimità ed operatività dei provvedimenti preordinati alla conclusione dell'accordo medesimo, indipendentemente dal profilo della legittimità o meno dell'esercizio del potere autoritativo.

TAR Lombardia, Mi, Sez. II, 1.8.2013, n. 2054

Lotto urbanistico - sopravvenute possibilità edificatorie - computo - modalità.

Secondo il pacifico orientamento della giurisprudenza, nel caso in cui un originario lotto urbanistico abbia acquisito una maggiore potenzialità edificatoria in dipendenza di modifiche alla disciplina urbanistica, la determinazione della effettiva potenzialità edificatoria delle aree libere va fatta sottraendo quella dei fabbricati già realizzati sull'unica, complessiva, area.

TAR Calabria, RC, 1.7.2013, n. 451

PdC - rilascio - distanze tra i confini - controversie civilistiche - irrilevanza.

Nel caso in cui sorga controversia in ordine alle distanze tra confini, ciò che la P.A. deve verificare è la corrispondenza degli elaborati tecnici presentati a corredo dell'istanza edilizia con le risultanze tecniche e catastali del titolo di proprietà o di altro diritto reale; qualora queste ultime siano contestate da terzi, l'esito della relativa controversia non può ostacolare il compimento del procedimento amministrativo volto ad ottenere il titolo edilizio, procedimento

- ABUSI EDILIZI -

Consiglio di Stato, Sez. V, 24.10.2013, n. 5158
Ordinanza di irrogazione della sanzione pecuniaria - adottata a distanza di 50 anni dall'abuso - interesse pubblico specifico - riferimento - necessità.

È illegittima l'ordinanza di irrogazione della sanzione pecuniaria per opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire che non motivi sulle ragioni della prevalenza dell'interesse pubblico rispetto all'affidamento del privato, ove l'intervento sanzionatorio sia stato compiuto dopo circa mezzo secolo dalla commissione dell'abuso.

TAR Sicilia, Pa, Sez. II, 8.10.2013, n. 1755
Ordinanza di demolizione - mancata notifica ad alcuno dei comproprietari - conseguenze - illegittimità di ogni atto volto alla acquisizione gratuita.

L'omessa notificazione dell'ordine di demolizione ad alcuno dei comproprietari impedisce la successiva acquisizione al patrimonio comunale delle opere abusivamente realizzate, con illegittimità di ogni atto che possa fondarsi su tale erroneo presupposto.

TAR Campania, Na, Sez. IV, 5.8.2013, n. 4062
Parziale difformità - demolizione - mancata valutazione dei relativi presupposti - conseguenze - illegittimità.

Parziale difformità - sanzione pecuniaria - pagamento - conseguenze - non equivale a sanatoria.

Opere abusive su suolo pubblico - disciplina relativa alle parziali difformità - è inapplicabile.

È illegittima l'ordinanza di demolizione di opere effettuate in parziale difformità dal titolo abilitativo che non specifichi i presupposti per procedere alla demolizione medesima, poiché l'amministrazione ha il potere tecnico-discrezionale di valutare la sussistenza dei relativi presupposti, dovendo in mancanza irrogare la sanzione pecuniaria.

L'irrogazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34, d.P.R. 380/01 non equivale ad una sanatoria, giacché non integra una regolarizzazione dell'illecito.

Per le opere abusive realizzate su suolo pubblico, la descrizione del bene e delle opere che lo hanno manomesso, nonché l'accertamento dell'inesistenza di un atto concessorio costituiscono gli unici elementi essenziali del provvedimento demolitorio, essendo inoltre inapplicabile la disciplina di favore prevista per le parziali difformità.

TAR Umbria, Sez. I, 2.8.2013, n. 411
Condono - dimostrazione della data di ultimazione delle opere - dichiarazione sostitutiva di atto notorio - è insufficiente - consulenza tecnica - esclusione - ragioni.

Incombe sul ricorrente l'onere di provare la risalenza dell'opera ad periodo antecedente il 1967. Tale onere non può dirsi soddisfatto mediante la semplice produzione in giudizio di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, anche se proveniente da un terzo, la quale non può in alcun modo assurgere al rango di prova neppur presuntiva, sull'epoca di realizzazione dell'abuso, essendo necessari ulteriori riscontri documentali, eventualmente anche indiziari (quali fatture, utenze, ecc.) purché idonei a comprovare la ragionevole certezza circa l'epoca di realizzazione dell'opera. Né, a tal fine, può essere richiesta consulenza tecnica, la quale avrebbe natura essenzialmente esplorativa, ovvero prova testimoniale, la quale si porrebbe in contrasto con il principio dispositivo con metodo acquisitivo, che caratterizza la giurisdizione generale di legittimità.

TAR Campania, Sa, Sez. II, 15.7.2013, n. 1592
Ordinanza di demolizione - successiva presentazione di istanza di sanatoria - conseguenze - inefficacia.

Proprietario del bene - diverso dal responsabile dell'abuso - conseguenze - acquisizione gratuita - non può essere disposta.

In pendenza del procedimento di sanatoria, il ricorso giurisdizionale avverso l'ordinanza di demolizione è improcedibile, atteso che, se la domanda di sanatoria viene favorevolmente definita, l'ingiunzione di demolizione perde efficacia, mentre, se viene respinta, l'amministrazione dovrà necessariamente procedere, con autonomo procedimento, al riesame dell'intera fattispecie ed emanare un nuovo provvedimento sanzionatorio con assegnazione in tal caso di un nuovo termine per eseguirlo.

Ove il proprietario del bene non sia anche responsabile dell'abuso, l'autorità comunale non può disporre l'acquisizione gratuita in conseguenza dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, ferma restando la sanzione della demolizione da eseguirsi a cura di parte ovvero, provenendo questa da provvedimento autoritativo con valenza esecutoria, d'ufficio ed a spese della parte privata.

TAR Toscana, Sez. III, 1.7.2013, n. 1006

Ordinanza di demolizione - successiva presentazione di istanza di sanatoria - conseguenze - inefficacia.

Condono - dimostrazione della data di ultimazione delle opere - dichiarazione sostitutiva di atto notorio - è insufficiente.

La giurisprudenza di merito si è ormai consolidata nel senso che a seguito della presentazione di domanda di condono o sanatoria l'Amministrazione deve comunque ripronun-

ciarsi, con provvedimento favorevole alla domanda o, in caso di diniego, con un nuovo provvedimento sanzionatorio.

L'onere della prova in ordine alla data di ultimazione delle opere per ottenere il condono grava sul richiedente la sanatoria, perché mentre l'Amministrazione Comunale non è normalmente in grado di accertare la situazione edilizia di tutto il proprio territorio alla data indicata dalla normativa sul condono, colui che richiede la sanatoria può fornire qualunque documentazione da cui possa desumersi che l'abuso sia stato effettivamente realizzato entro la data predetta, non potendosi ritenere al riguardo sufficiente la sola allegazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

TAR Calabria, RC, 1.7.2013, n. 451

Parziale difformità - demolizione - mancata individuazione delle porzioni di fabbricato da demolire - conseguenze - illegittimità.

È illegittimo il provvedimento di demolizione che, a fronte di una difformità solo parziale dal permesso di costruire dovuto al mancato rispetto delle distanze dal confine di una "parte di fabbricato", non indica esplicitamente le prescrizioni da seguire per ricondurre a conformità urbanistica la "parte di fabbricato" interessata, né individua la "parte di fabbricato" ritenuta non conforme al titolo edilizio.

«.....GA.....»

- PAESAGGIO E BENI CULTURALI -

Consiglio di Stato, Sez. IV, 6.8.2013, n. 4153

Piano Casa - applicabilità - esclusione per intere categorie di immobili rientranti in Piano del Parco - legittimità.

Responsabilità - per danni causati da attività legittima - esclusione.

È legittima la delibera di Consiglio Comunale che escluda gli immobili destinati ad attività alberghiera, ricadenti in area del Parco del Conero, dall'applicazione degli incrementi di cubatura previsti dal cd. "piano casa". Infatti, da un lato, il Piano Territoriale del Parco è uno strumento urbanistico di valenza ambientale, idoneo ad esplicare un'immediata efficacia precettiva di carattere prevalente sia nei con-

fronti di singoli soggetti privati interessati all'edificazione, e sia rispetto alle stesse competenze dei Comuni in materia urbanistico-edilizia; dall'altro, le norme del c.d. Piano Casa - disciplina di natura straordinaria e congiunturale - devono essere di stretta interpretazione. Del resto la salvaguardia dei contenuti naturalistici del parco costituisce essa stessa una garanzia del futuro turistico ed economico dell'area, né sono in contrario dedotte specifiche esigenze sottese per l'applicazione degli ampliamenti anche alle strutture ricettive (ad es. sovraffollamento e saturazione delle strutture; consistenti respingimenti di richieste di ospitalità, eventi peculiari, ecc. ecc.).

Se l'Amministrazione ha adottato atti legittimi relativamente a procedimenti cui è tenuta per legge, non può essere riconosciuto alcun risarcimento per la carenza dell'elemento di una colpa dell'amministrazione che sia tale da far connotare i danni lamentati in termini di "ingiustizia" del danno che, a tutto voler concedere, resta di carattere meramente fattuale.

TAR Campania, Na, Sez. VII, 28.10.2013, n. 4796

Autorizzazione postuma - diniego - per difformità minime - illegittimità.

Il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma non sussiste quando, in considerazione delle caratteristiche complessive del manufatto, si tratti di difformità di minima, o meglio trascurabile, entità ed incidenza in confronto alle esigenze di tutela del paesaggio, che presiedono al giusto rigore limitativo della norma.

TAR Campania, Na, Sez. VII, 14.10.2013, n. 4617

Piano Casa – possibilità di derogare alle disposizioni dei piani paesistici - esclusione.

La normativa, premiale ed eccezionale, contenuta nella legge regionale sul cd. Piano Casa non può porsi come derogatoria rispetto alla speciale disciplina contenuta nei Piani Paesistici ed assimilati, in quanto questi ultimi sono stati adottati in esecuzione della l. 431/1985 a tutela del paesaggio, la quale, anche per espressa dizione normativa, si impone alle Re-

gioni, in quanto contenente norme fondamentali di riforma economico-sociale della Repubblica.

TAR Lazio, Sez. I ter, 15.7.2013, n. 6997

Autorizzazione postuma - diniego - per volumi tecnici - illegittimità.

È possibile l'accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167, lett. a, d.lgs. 42/04 nel caso di volumi tecnici poiché questi, proprio in ragione dei caratteri che li contraddistinguono, sono inidonei ad introdurre un impatto sul territorio eccedente la costruzione principale e, come tali, sono ininfluenti ai fini del calcolo degli indici di edificabilità. Ne consegue che, la stessa ratio che in materia urbanistica induce ad escludere i volumi tecnici del calcolo della volumetria edificabile è utilizzabile anche in materia paesistica per escludere tali volumi dal divieto di rilasciare l'autorizzazione paesistica in sanatoria.

TAR Lombardia, Sez. II, Bs, 8.7.2013, n. 650

Autorizzazione postuma - diniego - per opere antecedenti al d.lgs. 157/06 - illegittimità.

Il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma è inapplicabile alle opere realizzate anteriormente all'entrata in vigore del d.lg. 157/2006, in quanto le norme sulla sanabilità degli abusi paesistici hanno natura sostanziale, attenendo al patrimonio giuridico incorporato nel fondo al momento della trasformazione non assentita, e quindi, per il principio di certezza del diritto, rimangono applicabili anche nel successivo e più severo regime.

«.....GA.....»

- ESPROPRIAZIONI -

dell'Avv. Michela Urbani

Corte di Cassazione civ., Sez. II, 14.11.2013, n. 25594

Decreto di esproprio - effetti costituito possessorio - esclusione.

Il decreto di espropriazione per p.u. non produce l'effetto di far venir meno il possesso del bene da parte del soggetto espropriato o di un terzo, né muta in detenzione l'eventuale protrarsi del godimento del bene da parte di costoro, occorrendo, al riguardo, che l'espropriante ponga in essere un atto di immissione nel pos-

sesse del bene, con la conseguenza che il privato può invocare, nel concorso delle condizioni di legge, il compimento in suo favore dell'usucapione, qualora alla procedura ablativa non siano seguiti né l'immissione in possesso, né l'attuazione del preavuto intervento urbanistico da parte dell'espropriante.

Consiglio di Stato, Sez. IV, 28.10.2013, n. 5197

Vincolo - preordinato all'allargamento di una via pubblica - ha natura espropriativa.

Il vincolo preordinato all'esproprio connesso alla previsione nel piano regolatore generale della realizzazione di un'opera di pubblica utilità (quale il progetto di allargamento di una pubblica via), è sottoposto al termine di decadenza di cinque anni, trascorso il quale trova applicazione l'art. 9, d.P.R. 380/2001, regolante l'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica. La decadenza del vincolo espropriativo non esclude che l'amministrazione, mediante il ricorso al procedimento di adozione delle varianti agli strumenti urbanistici, possa reiterare il vincolo, fornendo congrua motivazione in ordine alla persistenza delle ragioni di diritto pubblico sottese alla necessità di reiterazione.

TAR Emilia Romagna, Bo, Sez. I, 23.10.2013, n. 639

Progetto preliminare di o.p. - approvazione - conseguenze - dichiarazione implicita di p.u. - esclusione - conseguenze - non va preceduta dalla c.a.p..

Progetto definitivo di o.p. - in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata - è inefficace.

Non è illegittima l'approvazione del progetto preliminare di o.p. non preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento, perché essa deve precedere la dichiarazione di p.u., che è implicita soltanto nel progetto definitivo.

La contrarietà del progetto definitivo agli strumenti urbanistici vigenti o adottati non ha per conseguenza l'illegittimità dello stesso, bensì l'inefficacia della dichiarazione di p.u. fino a che il progetto non sia reso conforme mediante la pubblicazione della variante al PRG, con conseguente indisponibilità soltanto fino a tale momento del potere espropriativo.

TAR Basilicata, Sez. I, 22.10.2013, n. 632

Accessione invertita - conseguenze - risarcimento in forma specifica - esclusione.

In ipotesi di irreversibile ed illecita trasformazione del fondo privato non seguita dalla adozione di atti acquisitivi alla mano pubblica ai sensi dell'art. 42 bis, d.P.R. 327/01, il Giudice può respingere la domanda di risarcimento in forma specifica, e condannare la PA. al risarcimento per equivalente, in applicazione dell'art. 2058, co.2, cod.civ., fermo che la condanna non ha efficacia abdicativa della proprietà e dunque non può avere riguardo alla perdita del bene, ma al solo valore d'uso dello

stesso, dalla illegittima occupazione fino alla giuridica regolarizzazione della fattispecie.

TAR Lazio, Sez. II bis, 18.9.2013, n. 8332

Vincolo espropriativo - decadenza - conseguenze - variano a seconda che sia contenuto nel PRG o in un piano attuativo.

L'intervenuta inefficacia di un pregresso vincolo urbanistico di destinazione a pubblico servizio di una determinata area prevista da un piano particolareggiato comporta la restituzione della stessa alla precedente destinazione urbanistica recata dal P.R.G.; mentre nel caso in cui il vincolo a contenuto espropriativo sia previsto direttamente dal Piano regolatore, la mancata attuazione dello stesso nel termine di cinque anni dalla sua approvazione, comporta la successiva qualificazione dell'area vincolata come zona bianca, soggetta alla disciplina stabilita dall'art. 4, ult. co., l. 10/1977, sino all'adozione di nuove prescrizioni di zona da parte dell'Amministrazione comunale.

TAR Umbria, Sez. I, 7.8.2013, n. 433

Retrocessione - parziale e totale, differenze cessione volontaria - disciplina della retrocessione - è applicabile.

Nell'ipotesi di retrocessione totale, contraddistinta dalla mancata realizzazione dell'opera prevista dalla dichiarazione di p.u., ivi compreso il caso della sostituzione con un'opera completamente diversa da quella programmata, sussiste un vero e proprio diritto soggettivo dell'originario proprietario ad ottenere la restituzione del bene oggetto della procedura ablatoria; nell'ipotesi di retrocessione parziale, invece, la legge rimette all'autorità espropriante la formale determinazione della parte del bene espropriato che non può più essere utilizzata per le finalità risultanti dalla dichiarazione di p.u. e che di conseguenza può tornare nella disponibilità del soggetto che ne era stato privato, in esito ad una valutazione discrezionale sindacabile dinanzi al giudice amministrativo.

L'applicabilità delle norme sulla retrocessione non trova ostacolo nella circostanza che i beni interessati siano stati oggetto di cessione volontaria anziché di decreto di espropriazione, posto che l'art. 45, co. 3, d.P.R. 327/2001 assimila la cessione quoad effectum al decreto di esproprio; tale efficacia degli accordi di cessione bonaria può essere riconosciuta anche nel regime previgente al T.U. espropriazioni, trattandosi non già di contratti espressione di pie-

na autonomia negoziale in merito alla scelta a contrattare e allo stesso quantum dell'indennità dovuta, bensì di contratti ad "oggetto pubblico" originati dall'avvio di un procedimento ablatorio, senza il quale il proprietario non si sarebbe ragionevolmente determinato a vendere.

TAR Campania, Sa, Sez. II, 15.7.2013, n. 1538
Vincolo - preordinato alla realizzazione di parcheggi pubblici - ha natura espropriativa Norme conformative e ablatorie – criteri discretivi - tasso di deviazione dalla finalità ordinaria dell'area.

Vincolo espropriativo - reiterazione - obbligo di indicazione delle cause di forza maggiore che hanno impedito la realizzazione dell'o.p..
Ha natura espropriativa il vincolo con cui l'area è destinata a parcheggi pubblici, quand'anche destinati alla concessione a tariffa "calda". In tal caso, infatti, l'erogazione del servizio pubblico è pur sempre riservata all'Ente territoriale, il quale la esercita mediante la concessione dei propri poteri, sia pure assicurando l'introito della tariffa.

Più in generale, la distinzione tra norme conformative e norme ablatorie deve avvenire con riguardo al tasso di deviazione dalla finalità ordinaria dell'area in questione rispetto alla sua vocazione naturale, che è sicuramente quella di dare luogo ad un opus economicamente e commercialmente idoneo a procurare il massimo profitto al proprietario. La norma conformativa, che impone standard di distanze, cubatura, altezza, tipologia etc., si inserisce in un mercato immobiliare omogeneo, stabilendo restrizioni uguali per gli appartenenti alla classe (proprietari della zona omogenea) e determinando, quindi, i parametri di mercato (valore dell'immobile realizzabile e quindi dell'area edificabile) in relazione alle restrizioni omogenee. Viceversa, ove ci si trovi innanzi ad una potestà conformativa che imponga realizzazioni difformi dalla naturale destinazione dell'area, ne consegue, di fatto, l'ablazione di una precisa

facoltà inerente al diritto di proprietà. In altri termini, se l'opera realizzabile, sia pure con le limitazioni dovute alla conformazione, può comunque essere posta sul mercato scontando il meccanismo usuale della domanda ed offerta per la determinazione del prezzo, la destinazione indefettibile ad opera o servizio pubblico individua, necessariamente e senza possibilità di eccezione, il soggetto (pubblico) cui l'opera stessa non potrà che essere destinata. In tal guisa che l'opera non è finalizzata ad essere posta sul mercato, ma necessariamente ad essere posta a disposizione di un solo soggetto.

Nel doveroso contemperamento di interessi, pubblico e privato, mentre per la prima adozione del PRGC il richiamo agli standard è sufficiente per motivare l'imposizione dei vincoli nel quadro pianificatorio, in caso di reiterazione (e dunque di infruttuoso decorrere del tempo che la stessa Amministrazione si è imposta per il completamento del PRGC) occorre dare ragione (oltre che della permanenza dell'interesse) anche alternativamente della sussistenza di casi di forza maggiore o impossibilità insuperabile che hanno impedito la realizzazione delle opere, ovvero dell'interesse pubblico specifico al rinvio di esse e dunque alla continuazione del vincolo.

TAR Campania, Na, Sez. V, 14.10.2013, n. 4610

Retrocessione - parziale e totale - differenze.
Mentre nell'ipotesi di retrocessione totale, il diritto soggettivo, azionabile davanti al giudice ordinario, sorge automaticamente per effetto della mancata realizzazione dell'opera, quindi a prescindere da qualsiasi valutazione discrezionale dell'Amministrazione, nel secondo di retrocessione parziale esso nasce solo se e in quanto l'Amministrazione, nel compimento di una valutazione discrezionale in ordine alla quale il privato è titolare di un mero interesse legittimo, abbia dichiarato che quei fondi più non servono all'opera pubblica.

«.....GA.....»