

MERCATI E IMPRESA

AMMINISTRATIVO

→ Le prescrizioni urbanistiche del piano attuativo sopravvivono alla sua decadenza



LAVORO

Stress lavoro-correlato: dal 1° gennaio 2011 implementazione della valutazione dei rischi per le aziende

LAVORO

Il nuovo regime delle impugnazioni e delle decadenze introdotto dal Collegato Lavoro

DIRITTO SVIZZERO

Caso Madoff e Banche svizzere: conspiracy e claw back?

Tutti gli articoli ▶

MERCATO LEGALE

BREVI DAGLI STUDI

Hogan Lovells Studio Legale con GEM nella concessione di una Equity Credit Line di Euro 10 milioni



BREVI DAGLI STUDI

LEGANCE e DLA nel finanziamento di Schroder per l'acquisizione di un centro commerciale in Provincia di Lecce

BREVI DAGLI STUDI

CMS AA&CS assiste alcuni investitori privati coinvolti nel crack della EGP

Tutti gli articoli ▶

AMMINISTRATIVO

Le prescrizioni urbanistiche del piano attuativo sopravvivono alla sua decadenza

Antonella Terranova

Partner, Studio Legale De Berti Jacchia Franchini Forlani

Il TAR Abruzzo - sede de l'Aquila - con una recente sentenza del 26 novembre 2010, n. 817 si è pronunciato sul ricorso proposto dal proprietario di un'area che aveva impugnato un provvedimento di diniego del permesso di costruire emanato dal Comune nonché, quale atto presupposto, una previsione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

I fatti di causa erano i seguenti.

L'area risultava inserita in un perimetro di maggiore consistenza a destinazione prevalentemente residenziale, classificata come B1.1 e, perciò, edificabile sulla base degli indici previsti dalle NTA.

L'area veniva poi ricompresa in un piano di lottizzazione che ne prevedeva la cessione gratuita a favore del Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi e servizi) e così gravata da un vincolo espropriativo.

Il piano di lottizzazione contenente la previsione limitativa dell'utilizzo residenziale dell'area rimaneva inattuato, così come la relativa convenzione, per oltre trenta anni. Risultava peraltro agli atti che la concreta necessità di utilizzare l'area per realizzare l'opera pubblica era venuta meno, in quanto tale opera era stata in effetti completata in altra zona.

Il proprietario dell'area domandava quindi al Comune un permesso di costruire sulla base della destinazione residenziale originariamente prevista dal PRG.

Il Comune rigettava la domanda, rilevando come una specifica disposizione contenuta nelle NTA prevedesse il recepimento nel PRG di tutte le previsioni relative a viabilità, parcheggi e servizi contenuti in piani di iniziativa privata decaduti per decorrenza dei termini.

Il provvedimento di diniego veniva infine impugnato dinanzi al TAR Abruzzo unitamente alla previsione delle NTA che consentiva la "sopravvivenza" della destinazione a pubblici servizi anche dopo la decadenza del piano attuativo che ne aveva previsto tale finalità; il ricorso veniva notificato al solo Comune che aveva adottato sia il provvedimento di diniego che le NTA.

Il TAR Abruzzo, con la sentenza in commento, ha ritenuto in primo luogo che il ricorso introduttivo dovesse essere notificato non soltanto al Comune, ma anche alla Regione che aveva adottato il PRG che conteneva la norma che ostava all'uso residenziale dell'area (per essere stata recepita dal piano di lottizzazione, sulla base della disposizione contenuta nelle NTA).

Ne conseguiva una pronuncia di inammissibilità del gravame e ciò coerentemente con altre pronunce del medesimo indirizzo secondo le quali il ricorso deve essere sempre notificato anche al soggetto che ha concorso alla formazione della volontà dell'Amministrazione. Nel caso in esame, i vizi denunciati non derivavano esclusivamente dall'ultimo provvedimento adottato dal Comune (diniego del permesso di costruire), bensì dall'applicazione di una norma di carattere generale sovraordinata contenuta nel PRG, adottato da altra Amministrazione, ossia dalla Regione (cfr. anche CdS, Sez. V, 04.02.2004, n. 367).

L'imposizione del vincolo di inedificabilità ed il conseguente diniego del permesso di costruire scaturiva, infatti, secondo i giudici amministrativi da un atto la cui complessità richiedeva il concorso della volontà di due enti (Comune e Regione); ne conseguiva che la mancata instaurazione del contraddittorio nei confronti della Regione costituiva un vizio non suscettibile di sanatoria comportante l'inammissibilità del ricorso.

Nonostante la pronuncia di inammissibilità, il TAR Abruzzo si è però spinto ad esaminare il merito del gravame, ritenendo che, pur essendo decorso il termine decennale per la realizzazione del piano di lottizzazione, senza che allo stesso fosse stata data attuazione, l'Amministrazione non avrebbe potuto sic et simpliciter disapplicare la norma che aveva disposto il vincolo pubblicistico sull'area, facendo in tal modo rivivere la disciplina urbanistica anteriore all'imposizione del vincolo.

Ed infatti, seguendo un orientamento giurisprudenziale consolidato, risultando superata la disciplina urbanistica precedente e divenuta decaduta quella sopravvenuta, il proprietario avrebbe dovuto richiedere all'Amministrazione un nuovo esercizio del potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico all'area, anche, in ipotesi, adottando un nuovo piano di lottizzazione. Sino al momento in cui l'Amministrazione non avesse adottato una nuova pianificazione dell'area in questione, e quindi un nuovo potere di pianificazione non fosse stato esercitato, l'assetto urbanistico dell'area sarebbe rimasto pianificato come da previsioni contenute nel precedente piano, pur se non concretamente attuato (cfr. anche CdS, Sez. V, 30.04.2009 n. 2768).

Ne consegue che nella fattispecie in esame, il privato, in quanto titolare di un vero e proprio interesse legittimo pretensivo a che l'Amministrazione eserciti la funzione di governo del territorio avrebbe dovuto richiedere preventivamente un nuovo assetto urbanistico dell'area e, nel caso in cui l'Amministrazione non avesse provveduto alla necessaria ripianificazione, si sarebbe potuto tutelare davanti al giudice amministrativo mediante l'impugnazione del silenzio-inadempimento.

Rassegna a cura della Banca dati giuridica Lex24 (<http://www.lex24.ilsole24ore.com/>)

Tribunale Amministrativo Regionale Abruzzo - L'Aquila Sezione 1 - Sentenza del 26 novembre 2010, n. 817 Edilizia - Diniego del permesso di costruire - Vincolo di inedificabilità - Contestazione delle nta - Omessa notifica del ricorso all'ente che ha approvato il piano - Inammissibilità.

Il ricorso volto all'annullamento del diniego del permesso di costruire, opposto in forza del parere negativo reso dall'avvocatura comunale e basato sulla previsione delle NTA disponibili al recepimento nel PRG delle previsioni relative a viabilità, parcheggi e servizi di cui ai piani di iniziativa privata, decaduti per decorrenza dei relativi termini, è inammissibile laddove il gravame non risulti notificato anche all'amministrazione che



abbia approvato il PRG. Qualora infatti il ricorrente contesti la tesi dell'amministrazione secondo la quale l'area risulterebbe gravata da vincolo espropriativo finalizzato alla realizzazione delle previsioni del piano, laddove il ricorso risulti notificato solo al Comune e non anche alla Regione che abbia approvato il piano medesimo, non può che concludersi per l'inammissibilità.

Consiglio di Stato Sezione 5, Sentenza del 30 aprile 2009, n. 2768

Edilizia ed urbanistica - Piani di lottizzazione - Scadenza - Conseguenze.

Con il decorso del termine di dieci anni diventano inefficaci unicamente le previsioni del piano di lottizzazione che non hanno avuto concreta attuazione, nel senso che non è più consentita la sua ulteriore esecuzione, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo, che per questa parte ha efficacia ultrattiva.