



N.4426/2004

Reg. Dec.

N. 1122 Reg. Ric.

Anno 1995

**R E P U B B L I C A I T A L I A N A****IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) ha pronunciato la seguente

**DECISIONE**

sul ricorso in appello iscritto al NRG 1122 dell'anno 1995 proposto da Comune di Bari, in persona del l.r.p.t., rappresentato e difeso dall' avvocato Renato Verna, con il quale domicilia in Roma presso lo studio dell'avv. Roberto Ciociola, alla via Flaminia, n. 79;

**contro**

Paparella Isabella, Paparella Giuseppe, Paparella Vito, Paparella Antonietta, Paparella Rosaria, non costituiti;

**per l'annullamento**

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale della Puglia, Bari, seconda sezione n.815 depositata il 6/12/1993;

Visto l'appello proposto dal comune di Bari ;

Visti tutti gli atti di causa;

Relatore all'udienza pubblica del 30 marzo 2004 il consigliere Sergio De Felice;

Udito l'avv. R. Ciociola su delega dell'avv. R. Verna;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto quanto segue.

**F A T T O**

Gli appellanti premettono in fatto di essere proprietari di suolo sito in Bari destinato dal Piano Regolatore Generale ad area servizi di residenza, e in particolare a parcheggi per attrezzature fieristiche.

Essendo scaduto il termine quinquennale ex art. 2 L.1187/1968, essi richiesero al comune la ritipizzazione del loro suolo e, a seguito di diffida rimasta inevasa, proposero ricorso giurisdizionale avverso il silenzio-rifiuto.

Con la sentenza impugnata il giudice di primo grado ha dichiarato illegittimo il silenzio serbato dall'amministrazione comunale, imponendo all'amministrazione comunale l'obbligo di integrare la disciplina urbanistica, ritipizzando le aree interessate.

La sentenza di primo grado, richiamando la decisione del Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria n.7/1984, sulla decadenza dei vincoli ex art. 2 L.1187/1968, implicanti divieto quinquennale, ha ritenuto la illegittimità del silenzio della amministrazione comunale, a seguito della diffida a ritipizzare il suolo di proprietà, che era stato privato di regolamentazione urbanistica, per decadenza della precedente destinazione di piano.

Secondo il giudice di prime cure, inoltre, la delibera n.2847/1986, con la quale il comune ha stabilito che i privati possono essere autorizzati a realizzare le opere previste dagli

articoli 40 e 43 N.T.A., andrebbe intesa nel senso di attribuire ai privati la sola facoltà, e non anche l'obbligo, di edificare opere di interesse collettivo, con conseguente permanenza dell'obbligo di provvedere sulla destinazione dei suoli.

Avverso la sentenza suddetta propone appello il comune di Bari, che deduce quanto segue.

L'appellante sostiene che, sulla base della delibera n.2847 del 1986, in attesa della ritipizzazione, era consentito ai proprietari dei suoli destinati a servizi di residenza, di costruire essi stessi, ai sensi dell'art. 63 NTA, gli insediamenti contemplati dagli artt. 40 e 43 NTA, subordinatamente alla osservanza della procedura prevista dall'art. 16 L.765/1967.

Pertanto, non sussisterebbe l'obbligo dell'amministrazione comunale, a seguito della decadenza dei vincoli, di provvedere nel senso di disciplinare e ritipizzare i suoli interessati, a causa della permanenza della destinazione.

Alla decadenza dei vincoli succederebbe quindi una destinazione vincolata, che abilita il privato alla realizzazione dei medesimi interventi riservati alla pubblica amministrazione.

Il comune appellante deduce inoltre che non potrebbe accogliersi la domanda dei ricorrenti di primo grado, di una ritipizzazione specifica, di destinazione a interventi residenziali.

Gli appellanti non si sono costituiti nel presente grado di

giudizio.

Alla udienza pubblica del 30 marzo 2004 la causa è passata in decisione.

### **DIRITTO**

Con l'atto di appello si sostiene che, avendo la zona interessata già una sua disciplina urbanistica, in virtù di una disciplina prevista nelle norme di attuazione al piano regolatore generale, non sussisterebbe obbligo dell'amministrazione di ridefinire e ridisciplinare il territorio per il quale sono decaduti i vincoli per effetto del quinquennio.

Con la decadenza dei vincoli, i soggetti privati potrebbero esercitare il loro diritto di edificazione nei limiti stabiliti dalle norme tecniche di attuazione.

La sentenza di primo grado ha, al contrario, in accoglimento delle pretese dei ricorrenti di primo grado, odierni appellati, ritenuto che la delibera n.2847/1986, che delineava il comportamento del comune di Bari nelle more della procedura di ritipizzazione, avesse carattere meramente interpretativo, con l'effetto di attribuire al privato la mera facoltà di edificare opere di interesse collettivo ( con l'ulteriore conseguenza che il privato che non intende avvalersi di tale facoltà può chiedere la ritipizzazione).

L'appello è infondato e pertanto va confermata la impugnata sentenza.

Sulla base della giurisprudenza della Adunanza Plenaria del

Consiglio di Stato n.7/1984, in caso di inedificabilità conseguente a decadenza dei vincoli, la amministrazione comunale è obbligata a provvedere alla integrazione, ed è illegittima la inerzia provvedimentoale.

Il suolo di proprietà dei ricorrenti, destinato a parcheggi per attrezzature fieristiche, era sottoposto a vincoli comportanti inedificabilità assoluta.

L'interesse dei ricorrenti era giustificato proprio dall'art. 63 NTA, che stabiliva una disciplina transitoria in caso di decadenza dei vincoli, non escludendo, per come interpretato e inteso, la necessità e l'obbligo di ritipizzazione da parte dell'amministrazione.

Costituiscono vincoli soggetti a decadenza, ai sensi dell'art. 2 L.1968 n.1187, sia quelli preordinati all'espropriazione, che quelli che comportano l'inedificabilità o che comunque svuotano di contenuto il diritto di proprietà, incidendo sul godimento del bene in modo tale da renderlo inutilizzabile rispetto alla sua destinazione naturale, ovvero diminuendone in modo significativo il valore di scambio (in tal senso Consiglio di Stato, IV, 17 aprile 2003 n.2015).

I vincoli urbanistici, e cioè le previsioni di piano regolatore di inedificabilità o espropriative di aree determinate, sono disciplinati dall'art. 2 L. 19/11/1968, n.1187, e dunque perdono efficacia qualora, entro cinque anni dall'approvazione del piano regolatore, non sia approvato il relativo piano

particolareggiato, o autorizzato il piano di lottizzazione convenzionato.

La decadenza dei vincoli urbanistici che comportano la inedificabilità ovvero che privano il diritto di proprietà del suo sostanziale valore economico, determinata dall'inutile decorso del termine quinquennale previsto dall'art. 2 comma 1 L.1968/1187, decorrente dall'approvazione del piano regolatore generale, comporta l'obbligo per l'amministrazione comunale di reintegrare la disciplina urbanistica dell'area già interessata dal vincolo decaduto, rimasta priva di disciplina urbanistica.

Il comune non può ritenersi esonerato da tale obbligo di legge, per la applicabilità, nei casi in questione, della disciplina dettata dall'art. 4, ultimo comma, lett. a) e b), L.1977/10, la quale ha natura solo provvisoria, che non può, quindi, sostituirsi alla disciplina che la legge affida alle responsabili valutazioni del Comune (C. Stato, IV, 17 aprile 2003 n.2015).

A maggior ragione, il comune è obbligato a procedere alla nuova pianificazione dell'area, rimasta priva di disciplina urbanistica a seguito di decadenza dei vincoli, nel caso di *previsioni transitorie* (contenute nelle norme tecniche di attuazione del piano precedente) che si pongano l'obiettivo di stabilire, e quindi di protrarre, destinazioni (ulteriori e) vincolate del territorio, per il periodo successivo alla decadenza.

Il fatto che la perdita di efficacia, per scadenza dei termini, dei vincoli di piano regolatore generale preordinati alla espropriazione o di inedificabilità, renda applicabile alle aree già oggetto di tali vincoli, la disciplina urbanistica propria dei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici generali (in tal senso C. Stato, Ad. Plenaria, 2 aprile 1984, n.7), non elimina, in definitiva, l'obbligo dell'amministrazione comunale di effettuare in maniera consapevole le sue scelte.

Ne deriva che ogni disciplina che, per la fase successiva alla decadenza dei vincoli a seguito del quinquennio ai sensi dell'art. 2, comma 1, L.1187/1968, prevedesse una ulteriore destinazione vincolata, non potrebbe essere ritenuta in grado di produrre l'esonero dell'amministrazione dall'obbligo di provvedere; in caso contrario, tale disciplina si porrebbe *in fraudem legis* sia rispetto a tale obbligo, che rispetto all'affermato principio *dei limiti ai limiti* al diritto di proprietà, in quanto costituirebbe un surrettizio tentativo di protrarre i vincoli oltre il termine massimo consentito.

La decadenza di un vincolo urbanistico che comporta la inedificabilità assoluta, ovvero che priva il diritto di proprietà del suo sostanziale valore economico, determinata dall'inutile decorso del termine quinquennale previsto dall'art. 2, comma 1 L.1968/1187, obbliga l'amministrazione a procedere ad una nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica.

Infatti, anche la disciplina dettata dall'art. 4, ultimo comma, lett. a) e b), L.1977/10, e prevista per i comuni privi di strumenti urbanistici generali, ha natura provvisoria (e allo stesso modo avrebbe natura provvisoria una disciplina transitoria per il caso di decadenza quinquennale dei vincoli), e non esime pertanto l'amministrazione dal delineato obbligo di provvedere ad una nuova pianificazione urbanistica dell'area (in tal senso C. Stato, IV; 17 luglio 2002, n.3999).

In base alle su esposte considerazioni, va rigettato l'appello, con conseguente conferma della impugnata sentenza.

Nulla sulle spese non essendosi costituite le parti resistenti.

#### **P.Q.M.**

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione IV), definitivamente pronunciando sull'appello su indicato in epigrafe, proposto avverso la sentenza n.815/1993 del Tribunale amministrativo regionale della Puglia, Bari, sez. II, lo respinge, e per l'effetto, conferma la impugnata sentenza.

Nulla sulle spese.

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 30 marzo 2004, dal Consiglio di Stato in sede giurisdizionale - Sezione Quarta - con la partecipazione dei signori:

RICCIO STENIO - Presidente

RULLI DEDI - Consigliere

CARINCI GIUSEPPE - Consigliere

DEODATO CARLO - Consigliere

DE FELICE SERGIO Consigliere, estensore

L'ESTENSORE  
Sergio De Felice

IL PRESIDENTE  
Stenio Riccio

IL SEGRETARIO  
Maria Grazia Nusca

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 22/06/2004

(art. 55, L. 27.4.1982, 186)

Il Dirigente

Dott. Giuseppe Testa