Decadenza vincoli urbanistici: l`area è zona bianca solo in assenza di disciplina specifica nel PRG

20 Novembre 2003

Con due sentenze della sezione V, n. 5675 del 1° ottobre 2003 e n.6071 del 9 ottobre 2003, il Consiglio di Stato è tornato sul tema della decadenza dei vincoli urbanistici.

Con la prima pronuncia è stato confermato (Cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 27 dicembre 2001, n. 6415; Sez. IV, 22 febbraio 1999, n.209; Ad. Plen., 2 aprile 1984, n.7) il principio in base al quale, decorso il termine quinquennale di efficacia dei vincoli preordinati all`espropriazione o che comportino l`inedificabilità, il Comune ha l`obbligo di prevedere un nuova conformazione dell`area rimasta priva di pianificazione (vedi anche TAR Campania, Napoli, Sez. IV, 6 novembre 2003, n.13372).

In questi casi, trova applicazione l`art.4, ultimo comma, della L.10/1977 (vedi anche Cons. Stato, Sez. V), che disciplina l`attività edilizia in assenza di pianificazione, ora sostituito dall`art.9 del Testo unico dell`edilizia (D.P.R. 380/2001), entrato in vigore il 30 giugno 2003, ma la norma ha carattere meramente provvisorio, non essendo per ciò il Comune esonerato dall`obbligo di integrare il PRG, dando all`area una nuova destinazione.

Il Comune, infatti, in base all`art.7 della L.1150/1942, deve conformare la totalità del proprio territorio e, conseguentemente, anche le zone rimaste prive di disciplina in seguito alla decadenza dei vincoli posti sulle stesse.

Inoltre, come affermato nella seconda pronuncia, la normativa di cui all`art.4 della L.10/1977, dettata per le cd. “zone bianche””, vale a dire per le aree non pianificate, si applica in caso di decadenza dei vincoli soltanto qualora il Piano Regolatore Generale non contenga delle prescrizioni specifiche per la zona omogenea nell`ambito della quale è ricompresa l`area i cui vincoli siano scaduti.

Nella fattispecie, si era in presenza di un terreno compreso in zona C – suddivisa a sua volta in sottozone, ciascuna soggetta ad una specifica disciplina dettata dalle NTA – sottoposto a vincolo di inedificabilità per integrare le aree a standard della vicina zona B.

Il Consiglio di Stato, con un orientamento innovativo, ha pertanto affermato che, scaduto il vincolo quinquennale di inedificabilità, si è determinata una riespansione della disciplina specifica dettata per la zona C, trovando applicazione l`art.4, ultimo comma, della L.10/1977 solo sul presupposto essenziale della lacuna della normativa urbanistica generale.

In ogni caso, qualora il Comune abbia l`obbligo di determinare una nuova pianificazione e non provveda, il privato interessato potrà chiedere alla Regione un intervento sostitutivo ovvero rivolgersi all`autorità giudiziaria secondo il procedimento previsto contro il silenzio-rifiuto dell`amministrazione dall`art.21 *bis* della L.1034/1971.