

Scadenza dei vincoli espropriativi: i possibili rimedi per i privati

11 Maggio 2004

Premesso che la decadenza di un vincolo espropriativo determina una situazione equiparabile all'assenza, per l'area interessata, di una destinazione urbanistica, i giudici del Tar Lazio hanno individuato le possibili alternative che i privati proprietari possono esperire al sopraggiungere di tale evenienza.

L'art.2 della Legge 1187/1968, richiamato dalla sentenza, individuava, infatti, un termine quinquennale per tutti i vincoli, stabiliti nel piano regolatore, preordinati all'espropriazione. Se, infatti, entro cinque anni dalla data di approvazione del Prg non fossero stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati, i vincoli espropriativi perdevano la loro efficacia.

I giudici amministrativi hanno stabilito pertanto, nella sentenza della sezione I del 26 aprile 2004, n.3544, che il proprietario dell'area gravata da vincolo scaduto, con conseguente perdita di destinazione, ha la facoltà di: promuovere gli interventi regionali sostitutivi oppure, attraverso lo strumento del silenzio-rifiuto, far dichiarare l'obbligo del Comune di attribuire una nuova destinazione all'area oggetto di vincolo decaduto; in secondo luogo è anche possibile far valere il diritto al risarcimento del danno derivati dal ritardo o dall'inerzia in ordine alla adozione delle determinazioni circa la destinazione dell'area, ai sensi degli art. 34 e 35 D.L. n. 80 del 1998 e secondo i principi enunciati dalla sentenza n. 500 del 1999 delle Sezioni unite della Cassazione civile.

A corredo di quanto sopra si precisa che, ai sensi dell'art.9, co.3, del T.U. Espropriazioni, se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del T.U. Edilizia.

In particolare il co.2 dell'art.9 del T.U. Edilizia stabilisce che, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti: "interventi di manutenzione ordinaria", "interventi di manutenzione straordinaria", "interventi di restauro e di risanamento conservativo" e "interventi di ristrutturazione edilizia" che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purchè il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.