



# COMUNE DI VITERBO

## DELIBERAZIONE COMMISSARIALE

ATTO N. 1

DEL 08/06/2020

**OGGETTO:** RIPIANIFICAZIONE URBANISTICA IN LOCALITÀ VILLANOVA – VIA FILIPPO GRISPIGNI S.N.C.  
ESECUZIONE DI GIUDICATO AMMINISTRATIVO  
SENTENZA TAR LAZIO SEZ. II QUATER N. 9889/2017

L'anno DUEMILAVENTI, il giorno OTTO del mese di GIUGNO alle ore 12.00 in Viterbo nella Residenza Municipale il Commissario ad Acta, in forza dell'Atto di Organizzazione n. G12079 del 28/09/2018 del Direttore Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, con l'assistenza del Segretario Generale dott.ssa Annalisa Puopolo nella funzione di verbalizzante, delibera, in sostituzione del Consiglio Comunale, su quanto in oggetto sopraindicato.

### IL COMMISSARIO AD ACTA

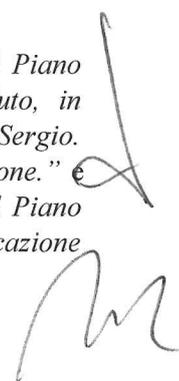
**Premesso che:**

- il vigente Piano Regolatore Generale è stato approvato con D.G.R. n.3068 del 10/07/1979;
- l'area in argomento, in località Villanova, ricade all'interno di un perimetro da assoggettare a piano attuativo di secondo livello, è distinta in catasto al fg.143, part.lla nn.249, 269 e 563 per complessivi mq 3.176,00;
- detto piano attuativo, nei termini previsti dall'art.16 della L.1150/42, non risulta essere stato approvato; ciononostante si rileva il pressoché completamento delle aree in esso ricomprese;
- con nota del 15/02/2017 la Rialto s.r.l., proprietaria dell'area in argomento, ha presentato al comune di Viterbo un'istanza volta all'adozione di una nuova pianificazione e, più specificatamente la riclassificazione in Zona B;
- la Rialto s.r.l. è ricorso al T.A.R. (R.G.3596/2017) contro il silenzio serbato dall'Amministrazione Comunale sulla predetta istanza;
- il T.A.R. Lazio (Sezione Seconda Quater), con Sentenza n.9889/2017, ha riconosciuto "(...) un interesse qualificato a vedere definita la situazione del fondo (...)" ordinando al comune di Viterbo di provvedere sull'istanza presentata entro il termine di novanta giorni e disponendo, in caso di perdurante inerzia, la nomina di un Commissario ad acta per gli eventuali adempimenti in via sostitutiva;
- perdurando il silenzio dell'Amministrazione Comunale il T.A.R. Lazio (Sezione Seconda Quater) con Ordinanza n.7310/2018 ha autorizzato la nomina a Commissario ad Acta l'arch. Marco Rocchi con il compito di dare esecuzione alla citata Sentenza n.9889/2017;
- Visto l'Atto di Organizzazione n. G12079 del 28/09/2018 del Direttore Regionale con cui si designa l'Arch. Marco Rocchi all'incarico di Commissario ad Acta e da cui si evince l'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse anche potenziali ai sensi di legge;

- lo scrivente Commissario ottemperava all'incarico conferitogli con la predetta sentenza n.9889/2017 applicando l'istituto del permesso di costruire convenzionato con Deliberazione n. 1 del 27 marzo 2019 avente ad oggetto *“Intervento edilizio privato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. in località Villanova – Via Filippo Grisogni s.n.c. proposto da Rialto s.r.l. – Approvazione schema di Convenzione e progetto – Esecuzione di giudicato amministrativo sentenza TAR Lazio sez. II quater n. 9889/2017”*.
- il Comune di Viterbo, ritenendo non corretta l'applicazione di detto istituto al caso di specie, interponeva reclamo davanti al TAR del Lazio il quale, nella seduta del 14/05/2019, con sentenza n. 13761/2019 della sezione II quater (pubblicata il 02/12/2019), dichiarava la nullità della Deliberazione commissariale n. 1 del 27 marzo 2019, indicando che *“Compete al commissario la reiterazione dell'attività esecutiva della sentenza secondo i menzionati criteri.”*;
- a seguito della nullità di detta deliberazione rimane priva di ogni effetto anche la Convenzione sottoscritta tra la Rialto S.r.l. e il Comune di Viterbo per il tramite del Commissario;
- lo scrivente ha comunque ritenuto richiedere un colloquio con il Presidente della Sez.II quater del T.A.R. Lazio al fine di meglio concludere l'incarico ricevuto. A tale richiesta il T.A.R. con Ordinanza n.5232/2020, pubblicata il 18/05/2020, ha ribadito che permane in capo al Commissario ad Acta *“(…) stabilire se il vincolo incumbente sull'area in contestazione abbia natura espropriativa o meno (…)”* ed ha fornito anche *“(…) ulteriori indicazioni giuridiche per agevolare il Commissario (…)”*;
- analizzato il contenuto della sentenza del Tar e a seguito di ulteriori verifiche svolte appare opportuno procedere con l'adozione della ripianificazione urbanistica ritenendo che l'area in argomento ha natura di vincolo espropriativo in regime di caducazione;
- **Dato atto che** con nota pec del 5 giugno 2020 prot. n. 46467 il Commissario Acta ha trasmesso la nuova proposta deliberativa che nella sostanza rimane invariata rispetto alla proposta del 25 febbraio 2020 così come integrata in data 3.3.2020 e su cui già il Settore VII Urbanistica e Centro Storico SUE ERP aveva espresso il proprio parere di competenza in data 10.3.2020 con nota prot. 1428;

#### **Considerato che:**

- il vigente P.R.G. è stato approvato con D.G.R. n.3068 del 10/07/1979;
- l'area in argomento era destinata dal P.R.G. a Sottozona F6 (parco pubblico) all'interno di un perimetro da assoggettare a piano attuativo di secondo livello;
- detto piano attuativo non risulta essere stato mai approvato nei termini di cui all'art.16 della L.1150/42 e s.m. ed il relativo vincolo preordinato all'esproprio è da ritenersi conseguentemente decaduto concretizzando l'esigenza di una nuova pianificazione urbanistica dell'area in argomento divenuta priva di classificazione urbanistica;
- le aree ricomprese all'interno del perimetro di detto piano attuativo, mai approvato, risultano ad oggi pressoché integralmente interessate da costruzioni realizzate per intervento diretto e trattate quali zone B, sottozona B3 secondo la normativa di cui all'art.7 delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale;
- la zona nella quale ricade l'area in argomento è anch'essa interessata da edifici oltre che essere completamente urbanizzata;
- con D.G.R. n.226 del 1 agosto 2013 avente ad oggetto *“Comune di Viterbo. Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualficazione Urbanistica di un'area a vincolo decaduto, in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez.II bis, n.05518/2008. Proprietà Sig. Tombolini Sergio. Località Villanova. Deliberazione del Commissario ad Acta n.1 del 26.09.2011. Approvazione.”* e con D.G.R. n.671 del 14 ottobre 2014 avente ad oggetto *“Comune di Viterbo. Variante al Piano Regolatore Generale da Zona F – Sottozona F6 a Zona B – Sottozona B3 per la Riqualficazione*

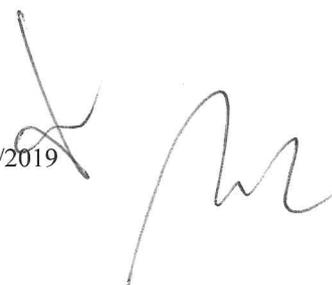


*Urbanistica di un'area a vincolo decaduto, in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez.II bis, n.11651/2008. Proprietà Soc. Immovit s.r.l. Località Villanova. Deliberazione del Commissario ad Acta n.2 del 26.09.2011. Approvazione con prescrizioni.*” sono state approvate due varianti urbanistiche adottate dal Comune di Viterbo per il tramite di due Commissari ad Acta che nel sostituirsi all'Amministrazione Comunale, la quale non ha sollevato dubbi sul loro operato, hanno attribuito la classificazione a Zona B – Sottozona B3 a delle aree classificate dal P.R.G. come Zona F – Sottozona F6;

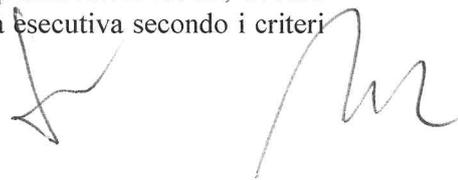
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.160 del 06/12/2016 avente ad oggetto “Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G., per la realizzazione di un polo termale in Loc. Paliano Fornacelli” l'Amministrazione Comunale ha espressamente trattato la Sottozona F6 come gravata da un vincolo preordinato all'esproprio in regime di caducazione riconoscendone quindi la decadenza del vincolo quinquennale;
- l'approvazione delle due varianti sopra menzionate e l'adozione della terza ha fatto venir meno il carattere di stabilità delle scelte edificatorie attuate al momento dell'approvazione dello strumento di pianificazione generale;
- appare quindi coerente ed in linea con le determinazioni assunte e consolidate sia dall'Amministrazione Comunale che dalla Regione Lazio per le sopra citate analoghe aree della località Villanova ripianificare l'area in argomento attribuendole la destinazione urbanistica a Zona B (completamento e ristrutturazione edilizia), Sottozona B3 (saturazione e sostituzione edilizia) normata dall'art.7 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. di Viterbo;
- la Regione Lazio – Direzione Lavori Pubblici, Stazione unica appalti, risorse idriche e difesa del suolo – Area Difesa del Suolo con propria Determinazione n. G00460 del 21/01/2019, resa ai sensi dell'art.89del D.P.R.380/01 e della D.G.R.2649/1999 si è espressa favorevolmente sul progetto di cui ad una precedente progettazione sull'area in argomento<sup>1</sup> e che si ritiene ancora pienamente valida in quanto le aree dove sarà possibile realizzare le volumetrie sono rimaste invariate.

**Visto:**

- che con propria progettazione lo scrivente Commissario ha redatto i seguenti elaborati:
  - Tav.1 - Individuazione area su C.T.R.
  - Tav.2 - Individuazione area su P.T.P.R.
  - Tav.3 – Individuazione area su P.R.G.
  - Tav.4 – Variante su P.R.G.
  - Tav.5 – Variante su catastale
  - Relazione
- che con nota P.E.C. del 25/02/2020, integrata in data 03/03/2020 lo scrivente Commissario ha trasmesso la suddetta documentazione e la bozza della presente deliberazione all'Amministrazione Comunale per l'ottenimento dei pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000;
- che con nota n.26747 del 17/03/2020, integrata dalla nota n.26769 sempre del 17/03/2020, il Segretario Generale ha trasmesso allo scrivente il parere tecnico – contrario - reso dal Dirigente del Settore VII – Urbanistica e Centro Storico S.U.E. -E.R.P. con nota n.1428 del 10/03/2020, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;



- che a tal proposito lo scrivente Commissario intende avvalersi della facoltà di discostarsi da detto parere ai sensi dell'art.49, c.4 del D.Lgs.267/2000 per i seguenti motivi:
  - il parere richiama la Sentenza T.A.R. Lazio Sez. II Quater n.13761/2019 con la quale è stato dichiarata nulla la deliberazione commissariale n.1 del 27/03/2019. In tale Sentenza è indicato che lo scrivente Commissario dovrà decidere se la *“(...) pianificazione a parco pubblico (F6) non sia scaduta, con tutto ciò che ne consegue in termini di inammissibilità della richiesta di ripianificazione; o si ritiene che si tratti di un vincolo espropriativo scaduto, il che comporta l'adozione di una nuova pianificazione della “zona bianca” (...)”*. Detto parere recita: *“Detta valutazione appare a parere del sottoscritto (il dirigente del Settore VII n.d.r.) assolutamente non condivisibile anche alla luce di quanto recentissimamente stabilito proprio nella medesima sezione (Seconda Quater) del T.A.R. Lazio su una identica questione, precisando che il vincolo in parola ha natura conformativa e non è pertanto mai decaduto.”*.
  - La recente Sentenza a cui fa riferimento il parere tecnico in parola fa riferimento a tutt'altra area in tutt'altra zona e ad una relazione del Settore Urbanistica del Comune di Viterbo datata 25/11/2011 e non già ad un atto deliberativo.
  - Nel comune di Viterbo sono intervenute ben due varianti urbanistiche, di cui due in località Villanova nelle vicinanze all'area in argomento deliberate con i poteri sostitutivi, ed alle quali l'Amministrazione Comunale non si è mai opposta, che hanno attribuito alle aree classificate come Zona F – Sottozona F6 la nuova classificazione in Zona B – Sottozona B3 ed un'altra variante adottata direttamente dal Consiglio Comunale in altra zona che riconosce espressamente la caducazione quinquennale del vincolo preordinato all'esproprio della Sottozona F6
  - In particolare sulla Deliberazione del Commissario ad Acta n.1 del 26/09/2011, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n.226 del 01/08/2013, si adotta la variante al P.R.G. per la Riqualficazione Urbanistica di un'area, a vincolo decaduto, in località Villanova, da zona F – sottozona F6 Parco Pubblico a zona B completamento – Sottozona B3, in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. IIbis, n.05518/2008. Nell'allegato A alla Deliberazione di Giunta Regionale n.226/2013 è riportato *“L'intervento in argomento consiste nella riclassificazione di una Zona F sottozona F6 Parco Pubblico a seguito di vincolo ormai decaduto, che con la presente Variante assume la destinazione di Zona B completamento Sottozona B3, con i parametri specifici del presente progetto.”* e nel medesimo allegato A è richiamata la Deliberazione del Commissario ad Acta nella quale si rileva che *“(...) risultano evidenti gli esiti degli accertamenti svolti e le valutazioni (...) relativamente all'integrazione delle previsioni zonizzative del Piano regolatore Generale nei casi di caducazione, ai sensi dell'art.2 della legge 1187/68, delle indicazioni urbanistiche preordinate all'esproprio.”*. Analogamente sulla Deliberazione del Commissario ad Acta n.2 del 26/09/2011, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.671 del 14/10/2014, si adotta la Variante al Piano Regolatore Generale da Zona F – Sottozona F6 a Zona B – Sottozona B3 per la riqualficazione urbanistica di un'area a vincolo decaduto, in esecuzione sentenza T.A.R. Lazio, Sez. IIbis, n.11651/2008 in località Villanova. Ancora, sulla Deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 06/12/2016 si legge che *“(..) la variante al vigente Piano Regolatore (...) va ad incidere su aree con vincolo urbanistico decaduto quali la Zona F6 (...)”* e che sulla stessa Deliberazione è stato apposto il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000.
  - Da quanto sopra lo scrivente Commissario ritiene la proposta di Deliberazione del tutto congrua e rispondente al mandato del T.A.R. di cui alle Sentenza n.9889/2017 che nel riconoscere *“(...) un interesse qualificato a vedere definita la situazione del fondo in questione (...)”* dispone di *“(...) adottare un provvedimento espresso relativo all'istanza di nuova pianificazione (...)”*, nonché rispondente a quanto ulteriormente disposto con la Sentenza n.13761/2019 che demanda al Commissario le valutazioni tecniche da svolgere con strumenti pianificatori idonei, ovvero l'adozione della presente deliberazione, e la reiterazione dell'attività esecutiva secondo i criteri



stabiliti nella Sentenza stessa, ovvero decidere se la pianificazione a Parco pubblico sia di natura conformativa e quindi non sia scaduta o si tratti di un vincolo espropriativo e quindi scaduto per il decorso termine quinquennale.

- Come già sostenuto e come anche già stabilito dalle tre varianti urbanistiche intervenute e sopra citate, di cui due operanti nella medesima zona di Villanova, l'area F6 di P.R.G. è da considerarsi a vincolo decaduto e pertanto essendo a tutti gli effetti zona bianca di P.R.G. può essere assoggettata a variante urbanistica da Zona F – Sottozona F6 a Zona B – Sottozona B3.
- Una deliberazione diversa che si dovesse discostare dalle precedenti decisioni assunte direttamente o indirettamente (per il tramite del Commissario ad Acta che assume poteri sostitutivi del Comune<sup>2</sup>) dal comune di Viterbo si configurerebbe a tutti gli effetti un provvedimento iniquo ed in palese disparità di trattamento.

- che in relazione al parere di regolarità contabile dato che non esistono riflessi di natura contabile dall'adozione della presente deliberazione si prende atto della non rilevanza contabile come da mail del dirigente del Settore II in data 8 giugno 2020;
- Visto il parere di regolarità tecnica – contrario - reso dal Dirigente del Settore VII – Urbanistica e Centro Storico S.U.E. -E.R.P. con nota n.1428 del 10/03/2020, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale e confermato giusta mail in data 8 giugno 2020 e dal quale si intende discostarsi per le suddette motivazioni ai sensi dell'art. 49 del Dlgs 267/2000;
- Dato atto che il Segretario Generale ai sensi e per gli effetti dell'art.97 del D.Lgs.267/2000 osserva:

*“Visto l' articolato e allegato parere con esito “Contrario” del Dirigente tecnico prot. 1428 del 10 marzo 2020, ai sensi dell'art. 97 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, il sottoscritto Segretario Generale del Comune di Viterbo nelle funzioni di assistenza e di collaborazione giuridica e amministrativa con tutti gli organi dell'Ente Locale, e per quanto di stretta competenza, trattandosi di materia tecnica-urbanistica altamente specialistica e di esclusiva attribuzione del dirigente tecnico dell'Ente, fa rilevare che nel suddetto parere vengono sollevate numerose questioni dalle quali si evincerebbe un parziale contrasto dalla presente proposta deliberativa con l'ambito normativo di riferimento.*

*- Al riguardo si richiama l'art. 49 del tuel che prevede che su ogni proposta di deliberazione, che sia sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo, deve essere richiesto il parere, in ordine solo alla regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e , qualora comporti riflessi diretti e indiretti sulla situazione finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile.*

*- I pareri sono inseriti nella deliberazione e costituiscono elemento obbligatorio ma non vincolante della potestà deliberante della Giunta e del Consiglio comunale, e che questi ultimi, ove non*

---

Cfr. Ordinanza TAR Lazio - Sezione Seconda bis - n.10150/2015 che recita: “E' consolidato l'indirizzo giurisprudenziale secondo cui, se è vero che la p.a. rimane titolare del potere di provvedere anche tardivamente, dopo la scadenza del termine fissato dal giudice nella sentenza di ottemperanza, tuttavia all'atto dell'insediamento del commissario ad acta si verifica un definitivo trasferimento dei poteri, rimanendo precluso all'Amministrazione ogni margine di ulteriore intervento, con conseguente nullità degli atti da essa compiuti oltre le suddette date (cfr. CdS, IV, 1.12.2014, n. 5912 e Cons. Stato, sez. V, 16 aprile 2014, n. 1975; in senso conforme, Cons. Stato, sez. V, 27 marzo 2013, n. 1768; id., 21 maggio 2010, n. 3214; v. anche T.A.R. Napoli, Campania, sez. VIII, 4 marzo 2015 n. 1392)”.



*intendano conformarsi ai pareri medesimi, assumendo in proprio la responsabilità esclusiva del provvedimento, devono darne adeguata motivazione nel testo della deliberazione ai fini della regolarità formale dell'iter procedimentale."*

-

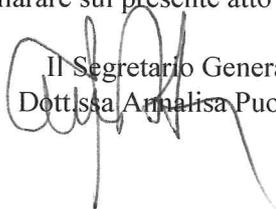
**Vista:**

- la Legge 17 agosto 1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazione;
- la Legge 19 novembre 1968 n°1187;
- la Legge 8 agosto 1985 n°431;
- la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 18 maggio 1999 n°2649;
- la Legge Regionale 22 dicembre 1999 n°38 e successive modifiche ed integrazioni.

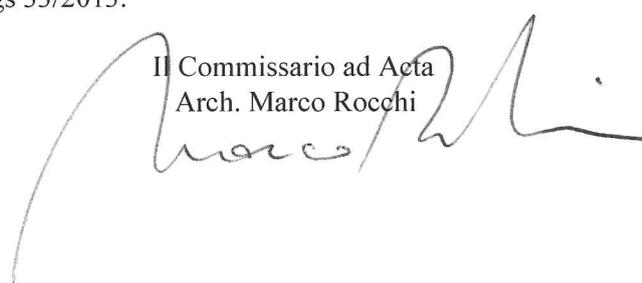
**DELIBERA**

- di adottare, ai sensi della L.1150/42, la Variante al P.R.G. del comune di Viterbo, approvato con D.G.R. n.3068 del 10/07/1979, relativamente all'area in località Villanova, Via Filippo Grisogni s.n.c., distinta catastalmente al fg.143, part.IIe nn.249, 269 e 563 per complessivi mq 3.176,00, da Zona F6, attualmente in regime di caducazione e, pertanto, risultante privo di classificazione urbanistica, a Zona B Completamento e ristrutturazione urbanistica - Sottozona B3 Saturazione e sostituzione edilizia normata dall'art.7 delle N.T.A., costituita dai seguenti elaborati tecnici:
  - Tav.1 – Individuazione area su base C.T.R.
  - Tav.2 - Individuazione area su P.T.P.R.
  - Tav.3 – Individuazione area su P.R.G.
  - Tav.4 – Variante su P.R.G
  - Tav.5 – Variante su catastale
  - Relazione
- di disporre che il dirigente del Settore VII provveda alla pubblicazione della presente deliberazione e degli elaborati di cui ai precedenti punti che di essa fanno parte integrante, ai sensi dell'art.9 della legge 1150/42, con le modalità previste dalle vigenti disposizioni in materia.
- di disporre altresì che il suddetto, appena trascorsi i periodi di legge di pubblicazione, provveda all'invio presso la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica Urbanistica per il seguito di competenza dell'iter approvativo della variante in argomento.
- Di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito internet del Comune – sezione Amministrazione trasparente ai sensi degli artt.23 e 39 c.2 e 3 del D.Lgs.33/2013.
- Di dare atto che non sussistono doveri di obbligo di astensione né si rilevano conflitti di interesse da dichiarare sul presente atto ai sensi del D.lgs 33/2013.

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Annalisa Puopolo



Il Commissario ad Acta  
Arch. Marco Rocchi



## DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente Deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio on line, come prescritto dall'art.124, c.1 del D.Lgs.267/2000, a decorrere dal 8 giugno 2020 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi;
- è esecutiva perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, c.4 del D.Lgs.267/2000).

  
Il Segretario Generale  
Dott.ssa Annalisa Puopolo

CITTA' DI VITERBO



SETTORE VII

Urbanistica e Centro Storico, S.U.E.- E.R.P.

Viterbo 10 marzo 2020

Al Segretario Generale  
SEDE

e p.c. All'Assessore all'Urbanistica  
SEDE

Oggetto : *Sentenza TAR Lazio 9889/17 relativa al contenzioso Soc.Rialto SRL/Comune Viterbo – Parere ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 - Riscontro nota n.22356 del 02.03.2020*

In riscontro alla nota n.22356 del 02.03.2020 di pari oggetto con la quale si richiede al sottoscritto di apporre il parere tecnico di regolarità ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 alla deliberazione predisposta dal Commissario ad acta circa la ripianificazione urbanistica di un'area in località Villanova si ritiene opportuno rammentare come con la sentenza n.13761/2019 il TAR Lazio sez.II quater ha accolto il reclamo proposto dal Comune di Viterbo dichiarando nulla la Deliberazione n. 1 del 27 marzo 2019, con cui il Commissario ad acta ha approvato "il progetto di cui all'istanza di Permesso di costruire presentata dalla Rialto S.r.l. in data 12.12.2018" ed autorizzato "ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 la Rialto S.r.l., quale soggetto attuatore, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto indicato negli elaborati progettuali e nel computo metrico estimativo".

In quella sede il TAR ha testualmente stabilito che: "Nella specie, invece, si trattava e si tratta, alla stregua dell'eseguenda sentenza, di definire proprio il regime pianificatorio di livello primario. Infatti delle due l'una: - o si ritiene che la pianificazione a parco pubblico (F6) non sia scaduta, con tutto ciò che ne consegue in termini di inammissibilità della richiesta di ripianificazione; - o si ritiene che si tratti di un vincolo espropriativo scaduto, il che comporta l'adozione di una nuova pianificazione della "zona bianca", la quale può sfociare a sua volta in una reiterazione del vincolo, oppure in una pianificazione che attribuisca all'area un'altra destinazione, eventualmente anche di tipo edificatorio. Queste valutazioni sono tutte demandate al commissario e vanno svolte con strumenti pianificatori idonei, non surrogabili - nei limiti che qui interessano - col ricorso al permesso di costruire convenzionato, che presuppone la risoluzione "a monte" di tali problemi e che incide sul livello attuativo della pianificazione".

Il TAR è stato molto chiaro nel demandare al Commissario di valutare preliminarmente se il vincolo sia di natura conformativa ("con tutto ciò che ne consegue in termini di inammissibilità della richiesta di ripianificazione") oppure si tratti di un vincolo espropriativo scaduto, ("il che comporta l'adozione di una nuova pianificazione della "zona bianca", la quale può sfociare a sua volta in una reiterazione del vincolo, oppure in una pianificazione che attribuisca all'area un'altra destinazione, eventualmente anche di tipo edificatorio").

Nella Deliberazione proposta dal Commissario ad acta (come nella allegata Relazione Tecnica) lo stesso ha operato la valutazione demandata dal TAR ritenendo opportuno procedere ad una "Variante al P.R.G." sul presupposto che il vincolo "F6 Parco Pubblico" cui è soggetta l'area in questione "incide direttamente sul diritto di proprietà limitando lo jus aedificandi e inficiandone grandemente il godimento e l'utilizzazione, si concreta in un vero e proprio vincolo preordinato all'esproprio, ablativo non conformativo, soggetto come tale al termine quinquennale di decadenza ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001. Dunque il vincolo in questione è decaduto per effetto del decorso del termine quinquennale,

determinando la trasformazione dell'area nella cosiddetta "zona bianca" senza che l'Amministrazione Comunale abbia provveduto a dare attuazione alla specifica destinazione urbanistica impressa dal P.R.G. ancora vigente".

Detta valutazione appare a parere del sottoscritto assolutamente non condivisibile anche alla luce di quanto recentissimamente stabilito proprio dalla medesima sezione (Seconda quater) del TAR Lazio su una identica questione, precisando che il vincolo in parola ha natura conformativa e non è pertanto mai decaduto.

Il TAR (che peraltro nel caso in questione ha condannato alle spese di lite i ricorrenti) ha così motivato la propria decisione: "Come già chiarito dalla Sezione (cfr. TAR Lazio, Sez. II quater, n. 14054 del 2019), la destinazione a «verde pubblico» o a «parco pubblico» di un'area privata non determina quella completa e irrimediabile perdita di una qualunque utilitas, nella quale, solo, può individuarsi l'imposizione di un vincolo di carattere sostanzialmente espropriativo. 6.6. Ed invero, premesso che l'incisione del diritto di proprietà può avvenire tanto ad opera delle scelte della zonizzazione, quanto in conseguenza delle localizzazioni di opere pubbliche, occorre distinguere fra il vincolo avente natura conformativa, con il quale si provvede alla suddivisione, secondo le diverse vocazioni o destinazioni urbanistiche, dell'intero territorio comunale o di parte di esso, si da incidere su di una generalità di beni e nei confronti di una pluralità indifferenziata di soggetti in funzione della destinazione dell'intera zona in cui i beni ricadono e in ragione delle sue caratteristiche intrinseche, e il vincolo avente natura espropriativa che incide, invece, in modo particolare su beni determinati in funzione della localizzazione di una particolare opera pubblica (ex multis e da ultimo Cons. Stato sez. IV, 19 settembre 2019, n.6241; Cass. civ., sez. I, 18 giugno 2018, n. 16084; Cons. Stato, sez. IV, 13 ottobre 2017, n. 4748; id., 16 giugno 2015, n. 2995). 6.7. Solo quest'ultima tipologia di vincolo, determinando un'imposizione a titolo particolare su un'area singolarmente individuata per la futura collocazione di un'opera pubblica, crea i presupposti per l'espropriazione dell'area stessa. A tali vincoli sono equiparate esclusivamente quelle limitazioni tali da svuotare il contenuto del diritto di proprietà, incidendo sulla facoltà di godimento del bene così profondamente da renderlo totalmente inutilizzabile (come nel caso di talune servitù militari), o comunque sostanzialmente privo di valore di scambio. 6.8. Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza, quindi, tutte le altre determinazioni che, pur limitando l'attività edilizia, non sono preordinate all'esproprio, e consentono al titolare del bene una qualche forma di utilizzazione, non costituiscono altro che espressione del potere di pianificazione, ossia del potere dell'autorità urbanistica di zonizzare il territorio comunale, al fine di programmare l'ordinato sviluppo delle aree abitate e di salvaguardare i valori urbanistici e ambientali esistenti. 6.9. Alla luce di tali premesse ermeneutiche, la destinazione "F6 -Parco pubblico" impressa dal PRG all'area delle ricorrenti non ha natura sostanzialmente espropriativa (così da comportarne la decadenza quinquennale), bensì costituisce un vincolo conformativo della proprietà privata in cui, al pari di altri vincoli di inedificabilità – quali ad es. quello c.d. "di rispetto", a tutela di una strada esistente, quello a "verde attrezzato", o a "zona agricola di pregio" –, il perseguimento dell'obiettivo di interesse generale (cui è preordinato il vincolo medesimo) è realizzabile anche in base ad iniziativa privata o promiscua, in regime di economia di mercato, e non richiede l'esclusivo intervento pubblico, né la previa ablazione del bene (cfr: in questo senso, in tema di "verde attrezzato": Cons. Stato, sez. IV, 24 maggio 2018, n. 3116; 13 ottobre 2017, n. 4748; 12 aprile 2017, n. 1700, Cons. St., sez. IV, 31.8.2018). 7. Ciò è confermato, del resto, proprio dalla disciplina dell'area dettata dall'art. 17 delle NTA del PRG il quale prevede che la capacità edificatoria della zona "F6" sia pari a 0,40 mc/mq, consentendo così la realizzazione di manufatti connessi con il "Parco"".

Considerando detto ultimo pronunciamento perfettamente in/linea con quanto sostenuto, anche precedentemente, da questo Settore e per le motivazioni sopra riportate si esprime parere contrario alla proposta di deliberazione.

Il Dirigente  
  
Arch. Massimo Gai