



COMUNE DI VITERBO
PROVINCIA DI VITERBO

VARIANTE AL P.R.G.

RELATIVA AL TERRENO SITO NEL COMUNE DI VITERBO

Riferimenti catastali: Fg. 143 - Part.IIe 249, 269 e 563

COMMISSARIO AD ACTA con Atto di Organizzazione n° G12079 del 28/09/2018
in ottemperanza all'Ordinanza del T.A.R. Lazio - Sezione II Quater n.7310 del 2 luglio 2018
per l'esecuzione della Sentenza del T.A.R. Lazio - Sezione II Quater n. 9889 del 25 settembre 2017

COMMISSARIO AD ACTA Arch. Marco Rocchi
Regione Lazio, Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo Integrato dei Rifiuti
Area Rifiuti e Bonifiche

RELAZIONE

Scala:

Data: gennaio 2020

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA.

Il TAR Lazio (Sezione Seconda Quater) - con Sentenza n. 9889/2017 del 13/09/2017 e depositata in segreteria il 25/09/2017, accoglie il ricorso proposto da Rialto s.r.l. contro il Comune di Viterbo per la ripianificazione dei terreni di proprietà della medesima società.

A seguito di ciò, sempre in ottemperanza a quanto prescritto dalla su citata Sentenza e con separata Ordinanza n. 7310 del 26/06/2018, pubblicata il 02/07/2018 il sottoscritto Arch. Marco Rocchi viene autorizzato allo svolgimento dell'incarico di commissario ad acta per l'esecuzione della sentenza n.9889/2017. Con successivo Atto di Organizzazione n.G12079 del 28/09/2018 il Direttore della Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica dispone la designazione a Commissario ad Acta allo scrivente "con il compito di provvedere in via sostitutiva a tutti gli adempimenti necessari per dare completa esecuzione alla Sentenza n.9889/2017".

CONSIDERAZIONI GENERALI.

Nella Sentenza di cui trattasi si legge che:

la società ricorrente ha presentato domanda di nuova pianificazione urbanistica in data 15/02/2017 relativamente ad un lotto inedito sito in Via Filippo Grisigni snc identificato catastalmente al foglio 143, part.lla 249, 269 e 563 per complessivi mq3.176 destinato nel P.R.G. vigente (approvato con D.G.R. n.3068 del 10/07/1979) a Zona F – Sottozona F6 Parco Pubblico;

l'istanza di riqualificazione urbanistica dell'area a seguito della scadenza del vincolo quinquennale propone la classificazione a Zona B avuto riguardo al tessuto urbanistico circostante;

l'Amministrazione Comunale è rimasta inerte a fronte della richiesta della Rialto s.r.l.;

la Rialto s.r.l. ha un interesse qualificato a vedere definita la situazione del fondo in questione;

il comune di Viterbo deve adottare un provvedimento espresso nel termine di novanta giorni dalla notificazione ovvero comunicazione della decisione (pubblicata il 25/09/2017).

La decadenza di vincoli urbanistici, obbliga il Comune a procedere alla nuova pianificazione dell'area rimasta non normata; pertanto va accolto il ricorso proposto contro il silenzio rifiuto formatosi su una diffida a provvedere sulla definizione urbanistica di un'area già oggetto di vincolo espropriativo scaduto, fermo restando che l'accoglimento del gravame comporta l'obbligo dell'amministrazione di provvedere sull'istanza del soggetto interessato e di attribuire all'area una specifica e appropriata destinazione urbanistica." (T.A.R. Veneto Venezia, sez. I, 12 marzo 2004, n. 639); (...)"

Riprendendo quanto sopra, prima di affrontare il caso specifico oggetto dell'incarico, si ritiene utile fare un breve *excursus* sia della normativa vigente che del percorso compiuto dalla giurisprudenza (Costituzionale ed Amministrativa) in ordine agli effetti del decorso infruttuoso del quinquennio già previsto dall'art. 2 della L. 1187/68 (ora abrogato dall'art. 58, 1 comma, n. 96, del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e sostituito dall'art.9) sul regime delle aree "inutilmente vincolate".

A differenza del vincolo conformativo, rispondente al potere edificatorio di razionale sistemazione del territorio in zone omogenee, il vincolo preordinato all'espropriazione che, comunque, incide significativamente sul diritto di proprietà decade, come già riportato anche nella sentenza, per l'inutile decorso del termine quinquennale, con il conseguente assoggettamento dell'area interessata a regime delle c.d. "zone bianche".

La decadenza dei vincoli espropriativi determina, quindi, l'obbligo da parte dell'Amministrazione Pubblica di procedere alla nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica, ancorché non sollecitato dal privato.

La disciplina dei vincoli in questione può essere così dettagliata per fasi:

- "perdita di efficacia" delle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali che assoggettano beni determinati a vincoli preordinati all'espropriazione (e non "annullamento" che, invece, avrebbe effetti ripristinatori ovvero di riviviscenza di previsioni urbanistiche preesistenti);
- nelle aree già interessate da vincoli divenuti inefficaci, cosiddette "zone bianche" o "zone grigie", e quindi prive di destinazione urbanistica, in attesa delle necessarie iniziative pianificatorie, per il regime edificatorio si applicano le misure di salvaguardia stabilite dalla L.R. 24/77, così come modificato dalla L.R.21/78 e dal D.P.R.380/01.

Tale disciplina conseguente alla sopravvenuta inefficacia di alcune destinazioni di piano, è da considerarsi "provvisoria" e, come tale, in grado di sollecitare da parte dell'Amministrazione Comunale l'obbligo di provvedere ad una nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica.

A tale proposito si rileva che esiste un costante orientamento giurisprudenziale (Consiglio di Stato, Sez. V, 21 maggio 1999 n. 593; Consiglio di Stato, Sez. IV, 27 dicembre 2001, n. 6415).

- il vincolo preordinato all'esproprio decaduto per decorrenza del periodo quinquennale può essere anche reiterato dall'Amministrazione Comunale attraverso l'adozione di una variante specifica per la riclassificazione della c.d. "zona bianca" sulla base di ampia ed idonea istruttoria e di un'adequata motivazione che giustifichi le motivazioni di interesse pubblico prevalente, come peraltro, stabilito anche dall'art. 9 comma 4 del D.P.R. 327/2001, e che escluda un contenuto vessatorio o, comunque, ingiusto (Consiglio di Stato Adunanza Plenaria 24 maggio 2007, n. 7).

Sarebbe applicabile, in proposito, anche la procedura di cui all'art. 1, comma 5, della L. 1/78, cui si riconnette forza di variante di piano, ora sostituito dall'art.19, comma 2 del D.P.R. 327/2001 così come sostituito dall'art. 1 D.Lgs. n. 302/2002;

- sussiste un interesse pretensivo dei privati a che il Comune adotti una nuova disciplina urbanistica dell'area interessata. Il proprietario dei beni assoggettati a vincoli di carattere espropriativo ha, infatti, titolo, allo scadere del vincolo medesimo, ad azionare il procedimento giurisdizionale del silenzio-rifiuto contro l'inerzia dell'Amministrazione Comunale, laddove quest'ultima, pur a fronte di apposita diffida, non abbia provveduto ad attribuire all'area medesima una specifica destinazione di zona, o meglio, non provveda a dotarsi dello strumento urbanistico occorrente per assicurare una disciplina urbanistica che copra l'intero territorio.

CONSIDERAZIONI PARTICOLARI.

Nel caso specifico l'esame riguarda un'area, sita nel comune di Viterbo, già classificata dallo strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente approvato con D.G.R.L. *n.3068 del 10/07/1979*, come zona F, sottozona F6 con destinazione a "Parco pubblico" disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A. La destinazione urbanistica di tale area, in quanto trattasi di vincolo specifico, che 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. 327/2001.¹

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.

Per l'Amministrazione Comunale, stante la vetustà dello strumento pianificatorio generale, sarebbe stato opportuno certamente un trattamento "in blocco" di tutte le aree con le medesime condizioni, ovvero per tutte le aree in regime di caducazione, allo scopo precipuo di verificare in maniera globale l'effettiva sussistenza di un ancora attuale specifico interesse pubblico, ma soprattutto in applicazione del principio di imparzialità dell'azione amministrativa e della parità di trattamento che hanno tutti i destinatari dei precedenti vincoli ora scaduti in un contesto territoriale sicuramente disomogeneo e diseguale in esito a processi urbanistici diversificati come quello dell'area denominata Villanova che appare oggi quasi completamente urbanizzata e completata.

Diversamente per l'area in argomento il proprietario della stessa si è visto "costretto" a intervenire con l'autorità amministrativa per vedere soddisfatto il diritto alla ripianificazione.

La proposta variante propende a soddisfare sia i legittimi interessi del proponente a vedere finalmente ripianificata l'area sia gli interessi pubblici per cui la collettività avrebbe un'area non più abbandonata ma correttamente ed ordinatamente pianificata.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della variante si trova in località Villanova all'interno di una vasta zona classificata dal P.R.G. vigente come Zona B soggetta a piano particolareggiato dove il P.R.G. indica delle destinazioni di massima e per l'area specifica indica la Zona F - Sottozona F6 parco pubblico. Detto piano particolareggiato non è mai stato redatto dall'Amministrazione Comunale e, nonostante ciò, l'intero comprensorio è pressoché

¹ Sulla specificità di tale destinazione si è espresso il TAR con sentenza n. 1353/06 nella quale si legge che trattasi di "vincolo specifico che incide gravemente sul godimento e utilizzazione del bene e si concretizza in un vincolo espropriativo di P.R.G. soggetto, come tale, al termine quinquennale di decadenza ai sensi dell'art. 2 della L. n. 1187/1968 ad oggi art. 9 D.P.R. 327/01".

completato con gli ultimi edifici ancora in fase di costruzione in virtù di recenti permessi rilasciati.

L'area in argomento si estende su una superficie di mq 3.176 ed è identificata catastalmente al *foglio 143, part. lle 249, 269 e 563*; si presenta con una forma pressoché rettangolare e si affaccia su Via Filippo Grisipigni.

Nelle immediate vicinanze e nelle aree immediatamente adiacenti sono presenti edifici residenziali ed attività commerciali e produttive nonché aree a servizi pubblici.



Foto 1 – Foto aerea con individuazione (in rosso) del perimetro dell'area.

ANALISI PAESAGGISTICA

Dall'esame effettuato sui piani sovraordinati, quale il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n°556 del 25/07/2007 e D.G.R. n°1025 del 21/12/2007 e recentemente approvato con D.C.R. n.5 del 02/08/2019 è emerso che l'area in argomenta è libera da vincoli paesaggistici di qualsiasi natura.

ESTENSIONE DELLA VARIANTE

La variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo si estende esclusivamente al lotto di proprietà della Rialto s.r.l. censito al Catasto al al *foglio 143, part.lla 249, 269 e 563* del Comune di Viterbo, per una superficie totale pari a mq 3.176 e si propone di attribuire la classificazione a Zona B – Sottozona B3 con indici e parametri indicati all'art.7 delle vigenti N.T.A.. La variante al Piano Regolatore Generale sarà pertanto attuata con la richiesta di un regolare Permesso di Costruire agli uffici comunali secondo quanto disposto dal Capo II del D.P.R.380/01.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente Variante Urbanistica puntuale al Piano Regolatore Generale è composta dagli elaborati riportati nell'elenco che segue:

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.

Ai suddetti elaborati si aggiungono le indagini e relazioni geologiche effettuate dal Geologo incaricato ed il relativo parere reso con Determinazione Dirigenziale n.G00460 del 21/01/2019 dalla Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse

Idriche e Difesa del Suolo – Area Difesa del Suolo ai sensi dell’art.89 del D.P.R.380/01 e della D.G.R.2649/99 su un precedente progetto richiesto dallo scrivente alla società ricorrente e sul quale anche i competenti uffici comunali hanno espresso le proprie valutazioni e calcolato gli oneri concessori.

Il Commissario ad Acta
Arch. Marco Rocchi