



Reiterazione puntuale di vincoli preordinati all'esproprio
Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. e della L.R. n° 61/1985

Relazione Illustrativa		
------------------------	--	--

VARIANTE AL PRG APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 5 DEL 01/02/2005

**VARIANTE AL P.R.G.
ADOTTATA dal Consiglio Comunale
con deliberazione n° 57 del 15.10.2004**

Il Sindaco
Ermano De Col

L'Assessore all'Urbanistica
Livio Viel

Il Segretario Generale
Silvano Borgato

Il Dirigente
Flavio Burigo

Settore Territorio - Servizi Urbanistica - Edilizia

Gruppo di Lavoro

p.e. Giuseppe Casagrande
geom. Federica Mis
p.e. Aquilino Chinazzi

SETTORE TERRITORIO
Servizio Urbanistica

RELAZIONE

Premessa

Il PRG del Comune di Belluno è dotato di un Piano Regolatore Generale elaborato attraverso la predisposizione e successiva approvazione di una serie di Varianti settoriali:

- Variante zona produttiva località Venegia approvata dalla Regione Veneto in data 5.7.94 e 4.10.94 con delibera n.3073 e n. 4638;
- Variante aree dismesse approvata dalla Regione Veneto in data 27.12.95 con delibera n.6837;
- Variante territorio rurale approvata dalla Regione Veneto in data 29.4.97 con delibera n. 1555
- Variante città e centri frazionali approvata dalla Regione Veneto in data 1.6.99 con delibera n. 1866.

Il dimensionamento

La suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee, di cui all'art. 24 della Legge Regionale 27.6.85, n° 61 e come stabilite dall'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n.1444, oltre a definire le sottozone di tipo A - centri storici, B – residenziali di completamento, C – residenziali di espansione, D industriali, E – zone agricole, ha individuato le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tali zone, definite dal succitato Decreto Ministeriale come Z.T.O. tipo F, sono dimensionate in misura tale da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare una dotazione media pari a mq 25 di superficie lorda abitabile e la dotazione minima inderogabile pari a 18 mq, per spazi pubblici da destinare ad attività collettive, verde pubblico e parcheggio con esclusione delle sedi viarie.

Per il Comune di Belluno la dotazione di aree per servizi, prevista nel dimensionamento del PRG approvato dalla Regione Veneto in data 1.6.1999 con delibera n. 1866 aggiornato anche a seguito dell'applicazione della procedura di Varianti parziali cui al c.9° della Legge Regionale 21/98 stabilisce per:

a) <u>l'istruzione</u>	mq	288.513
<u>pari a mq/ab 4.79</u>		
b) <u>attività religiose, culturali, sociali, assistenziali</u>	mq	957.540
<u>pari a mq/ab 15.9</u>		
c) <u>parco, sport</u>	mq	1.064.111
<u>pari a mq/ab 17.7</u>		
d) <u>parcheggi</u>	mq	252.780
<u>pari a mq/ab 4.19</u>		

La dotazione di aree per servizi rispetto al fabbisogno minimo calcolato secondo i parametri di cui all'art.3 del D.M. 1444/68 è maggiore per ciascuna zona di riferimento, ed in particolare per:

a) istruzione	+ mq	29.716
b) attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, ecc.	+ mq	698.743
c) parco, gioco e sport	+ mq	257.630
d) parcheggi	+ mq	11.101

Vincoli preordinati all'esproprio

Ai sensi dell'art. 2 della Legge 19.11.68, n. 1187 e successivamente con l'entrata in vigore del Nuovo Testo Unico in materia di edilizia - D.P.R. 8/6/2001 n° 327 ai sensi dell'art. 9 - secondo comma -, decorso il termine quinquennale di efficacia, i vincoli preordinati all'esproprio che comportano l'inedificabilità assoluta del suolo, decadono.

Le aree soggette a tale regime perdono la loro destinazione diventando "zone bianche" definite come "non pianificate" nelle quali l'attività edilizia è disciplinata dall'art. 9 del D.P.R. 6.6.01 n°380.

Ciò non esonera il Comune dall'obbligo di attribuire una nuova destinazione alle aree (Consiglio di Stato Sez. V – sentenza 1.10.2003 n° 5675; T.A.R. Lazio – Roma Sez. I – sentenza 26.4.2004 n° 3544 T.A.R. Abruzzo – Sez. Pescara – sentenza 3.4.2003 n° 366) successivamente al termine quinquennale di efficacia.

VARIANTE AL PRG APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 5 DEL 01/02/2005

La procedura di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio nel caso di interesse da parte del soggetto pubblico di realizzazione dell'opera adottando la dichiarazione di pubblica utilità come previsto dall'art. 9 - 2° comma del D.P.R. 327/01, può avvenire solo successivamente alla reiterazione del vincolo secondo la procedura di Variante parziale in applicazione dell'art. 50 comma 4° lettera e) della Legge Regionale 61/85 così come modificato dalla Legge Regionale 5.5.98, n° 21.

Considerato che i vincoli soggetti a decadenza sono quelli che comportano l'inedificabilità assoluta in quanto - svuotano il contenuto del diritto di proprietà, incidendo sul godimento dei beni, tanto da renderli inutilizzabili rispetto alla loro destinazione naturale, ovvero ne diminuiscono in modo significativo il loro valore di scambio - (Consiglio di Stato Sentenza 6.10.2000 n° 5327, Consiglio di Stato Sentenza 2.12.1999 n° 1769) - si ipotizza la reiterazione per i soli vincoli a destinazione F.P e F.VP oltre che i sedimi stradali, nonché per altri particolari vincoli relativi ad alcune zone omogenee "C".

Le norme di attuazione - parte integrante del Piano Regolatore - ed in particolare l'art. 7 consente infatti per le zone territoriali omogenee "F" e per tutte le altre zone omogenee "A", "C" e "D" per le parti che prevedono l'uso pubblico dei servizi (parcheggi, verdi, infrastrutture, attrezzature, ecc.) interventi anche da parte di soggetti privati subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisca le forme ed i tempi di realizzazione delle strutture e le modalità di gestione in modo da garantirne la funzione pubblica.

Ne consegue che se per le zone destinate ad:

- impianti sportivi zone F.VI;
- attrezzature sociali F.AS;
- istituzioni religiose F.IR;
- pubblici servizi F.PS

oltre ad altre sottozone ricomprese nelle zone omogenee "A", "C" e "D" è ipotizzabile anche l'intervento da parte del privato attraverso la realizzazione di strutture che pur garantendo la funzione pubblica, non ostacolano il godimento del bene in rapporto alla sua natura e non incidono sul valore di scambio.

Mentre le altre zone "F" quali F.P (parcheggi), e F.VP (verde pubblico attrezzato), l'intervento del privato, anche se consentito, appare scarsamente attuabile per mancanza di interesse in quanto l'intervento risulterebbe poco remunerativo.

Quindi, se nel primo caso per le zone F.VI; F.AS; F.IR; F.PS, oltre ad altre sottozone ricomprese nelle zone omogenee "A", "C" e "D", il vincolo non comportando l'inedificabilità assoluta e trattandosi di vincolo di natura conformativa non risulterebbe soggetto a decadenza, per le aree F.P e F.VP comprese le previsioni di sedime stradale, per mancanza di interesse da parte del privato e trattandosi di vincolo di natura sostanziale, risulterebbe soggetto al regime di decadenza.

Va precisato che in presenza di vincolo decaduto, è sempre ammessa, in alternativa alla procedura di reiterazione ai sensi dell'art. 50 comma 4° lettera e), l'applicazione della procedura di cui all'art.10 e 19 del DPR 327/2001, con puntuale adozione da parte del Consiglio Comunale di ogni singola opera pubblica attraverso l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

In merito alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio va evidenziato che:

- la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, comporta la contestuale previsione di un indennizzo (principio affermato con la sentenza della Corte Costituzionale 20.5.99 n° 179 e ora ripreso dall'art. 39/1° comma del D.P.R. 8.6.01 n° 327 e dall'art. 34/4° della L.R. 23.4.04, n° 11, ma senza prevedere parametri e criteri per la quantificazione del danno prodotto e del relativo indennizzo).

VARIANTE AL PRG APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N°5 DEL 01/02/2005

- il primo comma del succitato art. 34 della L.R. 1/704, prescrive che: "I vincoli preordinati all'esproprio hanno la durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata". Se ciò non consentirà di imporre a tempo indeterminato un vincolo reiterandolo ad ogni scadenza quinquennale, non significa che il Comune non possa per motivate esigenze di pubblico interesse, imporlo in un momento successivo nell'ambito della sua attività pianificatoria (Consiglio di Stato Sez. IV – Sentenza 21.6.01 n° 3349);
- la reiterazione dei vincoli urbanistici decaduti dovrà essere corredata da congrua e specifica motivazione sulla attualità della previsione, con nuova ed adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti e con giustificazione delle scelte urbanistiche (Corte Cost. sentenza 179/99).

Per quanto riguarda l'obbligo dell'indennizzo (*rectius*, dell'indennità) in caso di reiterazione di vincolo preordinato all'espropriazione, alla luce delle disposizioni di cui al citato D..P.R. n. 327/2001 occorre inoltre precisare quanto segue:

- La "questione" dell'indennità in caso di reiterazione di vincolo preordinato all'espropriazione è trattata dall'art. 39 del D.P.R. n. 327/2001, anche se in via provvisoria, cioè fino all'emanazione di una "organica risistemazione della materia".

In ogni caso, il citato art. 39 stabilisce i seguenti principi:

- l'indennità è dovuta solamente in caso di danno effettivamente prodotto e la prova del danno incombe sul danneggiato;
- (ancora) non esistono i parametri ed i criteri normativi per quantificare il danno (effettivamente prodotto);
- non è necessario prevedere la corresponsione dell'indennità negli atti di adozione - approvazione della Variante urbanistica per la riadozione del vincolo, ma occorre liquidare la suddetta indennità soltanto nel caso di richiesta esplicita da parte dell'interessato, con il "meccanismo" di cui al comma 2 dell'art. 39 del D.P.R. n. 327/2001.

Le suddette "precisazioni" sono confermate dalla miglior dottrina (cfr., *inter alia*, AA.VV., *L'espropriazione per pubblica utilità*, Milano, Giuffrè Editore, 2003, pp. 128-129 e 547-550) nonché dai primi pronunciamenti giurisprudenziali successivi all'entrata in vigore del citato d.P.R. n. 327/2001 (cfr. la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per Sicilia, Sezione Staccata di Catania, n. 524/2004, nella cui motivazione si legge: "(...) Con riferimento all'ultima censura, si osserva che la mancata previsione di adeguato indennizzo in favore del proprietario che ha visto reiterare i vincoli già imposti alla propria area, non determina ex se la illegittimità del provvedimento di pianificazione urbanistica adottato, ma, ai sensi dell'art. 39 del T.U. delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.L.vo 325/01), determina la necessità, per l'autorità che ha disposto la reiterazione del vincolo, di liquidare l'indennità (nds.: se e nella misura del danno effettivamente prodotto) dentro due mesi dalla data in cui abbia ricevuto la documentata domanda di pagamento (...)"

Oltretutto, la "scelta" - almeno per il momento e sino alle (eventuali) domande espresse degli interessati, che, al fine dell'esatta quantificazione del danno effettivamente subito, dovranno cooperare con la (*rectius*, saranno onerati di provare alla) Amministrazione Comunale - di non corrispondere alcunché a titolo di indennità per la reiterazione del vincolo preordinato all'espropriazione (che - si ribadisce - viene qualificata come "*danno effettivamente prodotto*") si impone *ad vitanda maiora mala*, in quanto l'alternativa, cioè prevedere in maniera generica (ed indiscriminata) la corresponsione di somme senza alcun (preventivo) criterio (giuridico) certo, non sarebbe (certo) né "saggia" da un punto di vista della "prudenza" dovuta in caso di erogazione di danaro pubblico né "oculata" da un punto di vista della sua esatta quantificazione.

VARIANTE AL PRG APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 5 DEL 01/02/2005

La variante

La presente Variante urbanistica al P.R.G. viene proposta ai sensi dell'art. 50 comma 4° lettera e) L.R. 61/85 così come modificato dall'art. 1 della L.R. 5.5.98, n° 21.

Richiamato quanto precisato in ordine al dimensionamento del P.R.G., della decadenza dei vincoli, in particolare dell'obbligo della motivazione e della previsione per la realizzazione dell'infrastruttura prevista, del riconoscimento dell'indennizzo, non risultando quindi possibile la reiterazione generalizzata di tutti i vincoli di P.R.G. decaduti, la Variante riguarda la reiterazione dei vincoli di P.R.G. per le seguenti aree:

- 1) le zone aventi le destinazioni di sedime stradale, parcheggi con sigla F.P e verde pubblico con sigla F.VP, che risultano oggetto di prossimi o programmati interventi in quanto sono:
 - a) già inseriti nel vigente Programma Triennale delle OO.PP. approvato dal Consiglio Comunale;
 - b) compresi in progetti di intervento da parte di soggetti privati, con impegno a finanziare ed effettuare le opere a loro completo carico e/o a scomputo del contributo di costruzione.
- 2) le zone territoriali omogenee "C" la cui edificazione è assoggettata a Piano Particolareggiato e/o alla previsione di inserimento della viabilità principale d'accesso, nel Programma Triennale delle OO.PP. (zone C.RAC di Cavarzano e C.RACm di Mur di Cadola);
- 3) la zona territoriale omogenea "C" di Visome destinata PEEP, attesa la decadenza del vincolo prescrizione inerente l'obbligo del piano attuativo con riserva di aree per l'edilizia economica popolare.

Per la puntuale descrizione delle motivazioni della reiterazione del vincolo area per area, si richiama l'elaborato "*Elaborati grafici e analisi puntuali*".