

Vincoli conformativi e vincoli espropriativi: distinzione e regime applicabile

Data di pubblicazione: 1/09/2016

Si segnala la recente **sentenza 24 agosto 2016 n. 3684** della **Sezione Quarta del Consiglio di Stato** in ordine alla distinzione tra vincoli conformativi ed espropriativi.

La Sezione, richiamando un orientamento ormai consolidato in materia, ha precisato che *“il carattere conformativo dei vincoli non dipende dalla collocazione in una specifica categoria di strumenti urbanistici, ma soltanto dai requisiti oggettivi, per natura e struttura, dei vincoli stessi, ricorrendo in particolare tale carattere ove gli stessi vincoli siano inquadrabili nella zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso, sì da incidere su di una generalità di beni, 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 o del rapporto, per lo più spaziale, con un'opera pubblica; di contro, il vincolo, se incide su beni determinati, in funzione non già di una generale destinazione di zona, ma della localizzazione di un'opera pubblica, la cui realizzazione non può coesistere con la proprietà privata, deve essere qualificato come preordinato alla relativa espropriazione”*¹

Per costante giurisprudenza, l'indennizzo per i vincoli urbanistici è dovuto qualora la possibilità di reiterazione del vincolo scaduto, riconosciuta all'Amministrazione per giustificate ragioni di interesse pubblico², comporti il superamento della durata fissata dal Legislatore come limite alla sopportabilità del sacrificio da parte del soggetto titolare del bene.

Tuttavia, non tutti i vincoli urbanistici sono soggetti a decadenza, e conseguentemente alla possibilità di indennizzo allorché reiterati, ma soltanto quelli per i quali la mancata fruibilità del bene protratta nel tempo e non indennizzata determina violazione del comma 3 dell'articolo 42 della Costituzione³. In particolare non sono indennizzabili i vincoli posti a carico di intere categorie di beni, e tra questi i vincoli urbanistici di tipo conformativo, e i vincoli paesistici⁴.

La natura espropriativa del vincolo, essendo esso per l'appunto preordinato all'esproprio, ne implica la sua temporaneità: l'inutile decorso di un quinquennio, in difetto di una legittima reiterazione, ne comporta, la decadenza ma l'area già vincolata, tuttavia, non riacquista automaticamente la propria

¹ *Ex multis*: Cons. Stato, sez. IV, 30 luglio 2012 n. 4321; Cons. Stato, sez. IV, 19 gennaio 2012, n. 244; T.A.R. Campania, Napoli, sez. V, 26 maggio 2016, n. 2726.

² A tal proposito v. Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza 30 dicembre 2008 n. 6605: *“L'atto di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio deve essere adeguatamente giustificato sulla base di una idonea istruttoria e di una adeguata motivazione, da cui possano evincersi con chiarezza e precisione non solo le finalità di interesse pubblico che l'ente intende concretamente perseguire, ma anche la loro perdurante attualità.”*

³ Articolo 42 Costituzione *“[...] La proprietà privata può essere, nei casi previsti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale.[...]”*

⁴ Consiglio di Stato, Sez. IV, 10 gennaio 2014, n. 44.

antecedente destinazione urbanistica, ma si configura come area non urbanisticamente disciplinata, ossia come c.d. “zona bianca”⁵.

Rispetto a tali zone, allorché cessino gli effetti dei preesistenti vincoli, l’amministrazione comunale deve esercitare la discrezionale propria potestà urbanistica, attribuendo agli stessi una congrua destinazione⁶.

A quest’ultimo proposito, si ricorda che la giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di precisare che *“la riclassificazione di un’area ex “zona bianca” non può effettuarsi attraverso una semplicistica ridefinizione urbanistica del singolo lotto, dovendosi inquadrare necessariamente in una revisione più complessa della pianificazione generale in ottemperanza ai dettami legislativi vigenti”*⁷.

⁵Cfr. *ex multis* Consiglio di Stato, Sez. V, sentenza 31 ottobre 2013 n. 5251; Consiglio di Stato, Sez. IV, 18 dicembre 2008, n. 6378

⁶ Cfr. T.A.R. Sicilia – Palermo, sez. II, 16 luglio 2015, n. 1754.

⁷ Così TAR Campania (NA), Sez. V, 3 settembre 2014, n. 4700.