

Università Roma Tre

CdLM Architettura - Progettazione urbana

Laboratorio di Urbanistica 1

Titolarità del Laboratorio: Simone Ombuen

Anno accademico 2012- 2013 – secondo semestre

Modulo **Diritto** (4 cfu)

Docente: Roberto Gallia

Lezione 6

**La regolazione dei rapporti tra
autorità pubblica e proprietà privata
negli strumenti urbanistici**

Urbanistica moderna

Regolamentazione tecnica dello sviluppo urbano
(a prevalente ispirazione igienico-sanitaria)

Disciplina giuridica di regolazione dei rapporti
tra proprietà privata e autorità pubblica

Piano urbanistico

Disciplina delle espropriazioni forzate per causa di pubblica utilità (legge 25 giugno 1865 n.2359)

«piani regolatori edilizi» (articoli 86-92)

«piani di ampliamento» (articoli 93-94)

Amministrare l'urbanistica

- **Corte Costituzionale, sentenza n.22/1965:**
 - dichiara illegittimo il meccanismo di acquisizione delle aree previsto dalla legge 167/1962 perché l'indennità di esproprio deve costituire un serio ristoro del danno patrimoniale dell'espropriato, anche se è legittimo decurtare il valore venale
- **Corte Costituzionale, sentenza n. 55/1968:**
 - i vincoli urbanistici (artt. 7 e 40 della L.U.) per destinazioni pubbliche e di uso pubblico sono “espropriativi” e quindi illegittimi se non indennizzati
- **Corte Costituzionale, sentenza n. 56/1968:**
 - i vincoli di inedificabilità (di intere categorie di beni) per la tutela del paesaggio sono legittimi

Vincoli urbanistici

- **Vincolo di inedificabilità**
- **Vincolo preordinato all'esproprio**
- **Vincolo conformativo**

Vincoli di inedificabilità

- vincoli imposti per legge, la cui validità risulta indipendente dai piani urbanistici
- fasce di rispetto con funzioni di salvaguardia
- vincoli conformativi che riguardano categorie di beni indipendentemente dalla proprietà
- vincoli conformativi non preordinati all'esproprio e non soggetti a decadenza

Vincoli preordinati all'esproprio

Corte Costituzionale

sentenza n.55 del 29 maggio 1968

I vincoli a destinazione di uso pubblico, preordinati all'esproprio, sono illegittimi qualora imposti a tempo indeterminato senza indennizzo, in quanto discriminanti dei diritti di proprietà

Legge 19 novembre 1968 n. 1187

Il vincolo preordinato all'esproprio ha validità quinquennale e non oltre la validità del piano attuativo

Vincoli preordinati all'esproprio (segue)

Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327

Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità

Art. 9. Vincoli derivanti da piani urbanistici (L)

1. ***Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale***, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità.
2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.
3. 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 testo unico in materia edilizia approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
4. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere ***motivatamente reiterato***, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1, e ***tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard***.

Vincoli conformativi

Corte Costituzionale sentenza n.179 del 20 maggio 1999

Restano al di fuori dell'*ambito della indennizzabilità*:

- i vincoli non eccedenti la *durata ritenuta ragionevolmente sopportabile* (periodo di franchigia da indennizzo)
- i vincoli *incidenti con carattere di generalità* e in modo obiettivo su intere categorie di beni (ivi compresi i vincoli ambientali-paesistici)
- i vincoli derivanti da *limiti non ablatori* posti normalmente nella pianificazione urbanistica
- i vincoli comunque estesi derivanti da *destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato*

Vincoli conformativi (segue)

Giurisprudenza amministrativa

Risultano vincoli conformativi le destinazioni a:

- **Parcheggio** (CdS 4951/2011)
- **Attrezzature commerciali (fiera-mercato)**
(CdS 244/2012)
- **Verde pubblico-verde urbano**
(CdS 2116/2012)
- **Verde privato** (CdS 2919/2012)

Vincoli conformativi (segue)

Decisione 2012/21/UE

Servizi di interesse economico generale (SIEG)

*«la prestazione di servizi di interesse economico generale rispondenti ad esigenze sociali in materia di **assistenza sanitaria, assistenza di lunga durata, servizi per l'infanzia, accesso e reintegrazione nel mercato del lavoro, edilizia sociale e assistenza e inclusione sociale di gruppi vulnerabili**».*

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Non è un istituto giuridico previsto da una norma nazionale

E' stato introdotto in alcune legislazioni regionali, al fine di perequare i diritti e compensare gli oneri

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Definizioni regionali di perequazione urbanistica

*«La perequazione urbanistica persegue l'**equa distribuzione**, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei **diritti edificatori** riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli **oneri** derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali»* (Emilia Romagna, lur 20/2000)

*«nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono **attribuire a tutte le aree del territorio comunale**, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un **identico indice di edificabilità territoriale**, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale»* (Lombardia, lur 12/2005)

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Definizioni regionali di perequazione urbanistica

*«La perequazione urbanistica è finalizzata ... alla **equa distribuzione dei diritti edificatori** per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica»* (Toscana, lur 1/2005)

*«La perequazione urbanistica persegue **l'equa distribuzione**, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei **diritti edificatori** riconosciuti o attribuiti dalla pianificazione urbanistica e degli **oneri** derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali»* (Umbria, lur 11/2005)

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Definizioni regionali di compensazione

*«Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono **ripartire tra tutti i proprietari** degli immobili interessati dagli interventi **i diritti edificatori** e gli **oneri** derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale» (Lombardia, lur 12/2005)*

*«Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere **l'utilizzazione dei diritti edificatori e delle aree acquisite dal comune ...per compensazioni di oneri imposti ai proprietari** in materia di acquisizione pubblica degli immobili, di demolizioni senza ricostruzioni in loco per finalità urbanistiche, di ripristino e di riqualificazione di spazi, di eliminazione di detrattori ambientali» (Umbria, lur 11/2005)*

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Regione Lazio – LUR 38/1999

Art. 30 (Contenuti del PUCG - Disposizioni programmatiche)

1. Le **disposizioni programmatiche** del PUCG specificano le **disposizioni strutturali** del PUCG, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare:

...

h) quali trasformazioni debbono attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili esattamente individuati o mediante le **forme di perequazione previste nei PUOC**;

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Comune di Roma - NPRG

Art. 17 (Criteri di perequazione)

1. Il PRG introduce, quale **disciplina di principio**, la necessità di **ripartire le previsioni edificatorie**, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto:

- della disciplina urbanistica pre-vigente;
- dell'edificazione esistente legittima;
- del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Giurisprudenza amministrativa

Nel caso del piano comunale di Bassano del Grappa, la previsione perequativa è ritenuta illegittima in quanto «*non è dato rinvenire alcuna disciplina, di fonte legislativa, che autorizzi una riserva di proprietà fondiaria alla mano pubblica ... [la quale risulta] configurare una **forma di espropriazione del tutto atipica**, non ricondotta e non correttamente riconducibile ad alcuna specifica norma delle leggi vigenti in materia*» (CdS 4833/2006)

Nel caso del NPRG del comune di Roma le formule di perequazione e compensazione sono ritenute legittime in quanto «*la previsione della cessione al Comune di una quota di edificabilità viene introdotta de futuro, in stretta correlazione con la previsione di una **quota di edificabilità aggiuntiva** di cui il proprietario potrà fruire consentendo alla cessione di parte di essa [ovvero] corrispondendo un contributo straordinario*» (CdS 4545/2010)