

La seconda sezione del Consiglio di Stato, con sentenza n. 5610 del 29 luglio 2021, ha spiegato quando i vincoli hanno valenza conformativa del diritto di proprietà.

Come più volte precisato dai giudici amministrativi, deve attribuirsi natura non espropriativa, ma conformativa del diritto di proprietà sui suoli, a tutti quei vincoli che non solo non siano esplicitamente preordinati all'esproprio in vista della realizzazione di un'opera pubblica, ma nemmeno si risolvano in una sostanziale ablazione dei suoli medesimi, consentendo al contrario la realizzazione di interventi da parte dei privati (Cons. Stato, sez. IV, 7 aprile 2010, n. 1982; Cons. Stato, sez. IV, 28 febbraio 1995, n. 693); e ciò in linea con quanto statuito dalla Corte Costituzionale con la nota pronuncia n. 179 del 20 maggio 1999, che ha sancito appunto il principio per cui non sono annoverabili tra i vincoli espropriativi quelli derivanti da scelte urbanistiche realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata.

In sostanza, vengono ad atteggiarsi con valenza conformativa – al di fuori, quindi, dallo schema ablatorio-espropriativo (non comportando indennizzo, o conseguenze decadenziali al compimento del quinquennio) – i vincoli che importano una destinazione, anche di contenuto specifico, realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non implicino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e, quindi, siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di ablazione del bene (Cons. Stato, sez. IV, 13 ottobre 2017, n. 4748; Cons. Stato, sez. IV, 12 aprile 2017, n. 1700).

Ciò premesso, nella sentenza appellata il carattere espropriativo del vincolo decaduto – per effetto del quale il giudice di prime cure ha sostenuto la presenza di un vero e proprio “obbligo” di ritipizzazione dell'area – viene argomentato ritenendosi che è *“del tutto futuribile ed ipotetica la possibilità per un privato di locare o in altro modo mettere a disposizione dell'amministrazione scolastica un edificio realizzato su suolo privato con destinazione vincolata a scuola media e del tutto sproporzionati i rischi economici dell'operazione, stante l'incertezza di poter condurre in porto l'investimento con una qualche possibilità di concreto ritorno economico, appare evidente che un vincolo di siffatta natura abbia l'effetto di svuotare il diritto dominicale del suo contenuto minimo”*.

Secondo i giudici di Palazzo Spada, tali considerazioni, in punto di fatto indimostrate, confliggono – sotto il profilo della giuridica configurazione del vincolo - con la giurisprudenza amministrativa (Cons. Stato, sez. IV, 4 giugno 2014, n. 2855), atteso che *“la destinazione a zone per l'istruzione dell'obbligo ... non comporta ... l'imposizione di un vincolo espropriativo, ma solo conformativo, conseguente alla zonizzazione effettuata dallo strumento urbanistico per definire i caratteri generali dell'edificabilità in ciascuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale, ponendo limitazioni in funzione dell'interesse pubblico generale”* (Cons. Stato, sez. IV, 15 dicembre 2017, n. 5909; Cons. Stato, sez. IV, 19 febbraio 2007, n. 870).

Del medesimo avviso, peraltro, è anche la giurisprudenza della Corte di Cassazione la quale, nell'affermare il carattere non edificabile della destinazione ad edilizia scolastica, ha sostenuto che essa ha *“l'effetto di configurare un tipico vincolo conformativo, come destinazione ad un servizio che trascende le necessità di zone circoscritte, ed è concepibile solo nella complessiva sistemazione del territorio, nel quadro della ripartizione zonale in base a criteri generali ed astratti”* (Cass. civ., sez. I, 26 maggio 2010, n. 12862).

Sulla scorta di quanto esposto, il Consiglio di Stato ha escluso la divisibilità del presupposto (natura espropriativa del vincolo decaduto) sulla base del quale la sentenza di prime cure ha ravvisato un obbligo, in capo alla competente Amministrazione comunale, di avviare una nuova tipizzazione urbanistica dell'area.

Riferimenti Normativi:

- art. 42 Cost.



I vincoli conformativi del diritto di proprietà e l'esclusione dell'obbligo di "ritipizzazione dell'area"

Diritto amministrativo Edilizia e Urbanistica

Valerio de Gioia

29 | 07 | 2021
