

OSSERVATORIO GIURISPRUDENZIALE SULLA DESTINAZIONE A “*VERDE PRIVATO*”.

-T.A.R. Veneto Venezia Sez. I, Sent., 12-12-2012, n. 1549

...relativamente al verde privato, invece, deve evidenziarsi che esso non ha valenza espropriativa, rientrando nell'ambito della normale conformazione della proprietà privata, espressione del potere di pianificazione e di salvaguardia dei valori urbanistici esistenti. La giurisprudenza ha infatti precisato che si è al cospetto di vincoli conformativi allorché le prescrizioni mirino ad una 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 assoluta dalla intera zona in cui questi ricadono e delle sue caratteristiche intrinseche (cfr., per tutte, CdS, IV, 9.6.2008 n. 2837).

Conseguentemente, non essendo un vincolo preordinato all'esproprio, esso non va subordinato ad un indennizzo o ad un limite di durata. Tali destinazioni, infatti non introducono l'inedificabilità assoluta dell'area, né, tanto meno, svuotano di contenuto - azzerandolo economicamente in termini di valore di scambio - il diritto dominicale.

Le scelte urbanistiche, che di norma non comportano la necessità di specifica giustificazione oltre quella desumibile dai criteri generali di impostazione del piano o della sua variante, necessitano di congrua motivazione solo quando incidono su aspettative dei privati particolarmente qualificate, come quelle ingenerate da impegni già assunti dalla amministrazione mediante approvazione di piani attuativi o stipula convenzioni: in tali circostanze, la completezza della motivazione costituisce infatti lo strumento dal quale deve emergere la avvenuta comparazione tra il pubblico interesse cui si finalizza la nuova scelta e quello del privato, assistito appunto da una aspettativa tutelata (CdS, IV, 14.5.2007 n.2411).

Orbene, nella specie non si configura alcuna legittima aspettativa in capo alla parte ricorrente atteso che rispetto alle previsioni e del piano regolatore previgente e della variante oggetto della presente impugnativa non è ravvisabile altro che una generica aspettativa ad una reformatio in melius, non meritevole di particolare tutela, né idonea a configurare obblighi di puntuale motivazione.

Va infine sottolineato che qualora nelle scelte di pianificazione - che inevitabilmente valorizzano alcune aree mortificando le prospettive di utilizzazione e il valore di scambio di altre - non siano ravvisabili contrasti con l'impostazione tecnico-urbanistica dello strumento urbanistico o non si evidenzino la contrarietà ai principi della logica, è da escludere che possano ritenersi inficiate le opzioni urbanistiche privilegiate dall'Amministrazione (TAR Veneto, I, 18.4.2011 n. 639)

-T.A.R. Lombardia-Milano, sez. II, 4 gennaio 2012, n.15

“la destinazione a verde privato impressa al fondo del ricorrente non comporta un vincolo preordinato all'esproprio, essendo espressione della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico che qui occupa, non soggetta a decadenza, né a indennizzo. La motivazione della scelta (a proposito della necessità di salvaguardare un “polmone verde”) evoca chiaramente una esigenza di tutela ambientale sulla quale, come ricordato da parte resistente, la giurisprudenza ha ripetutamente affermato che non è richiesta una motivazione particolarmente ampia, avuto riguardo al valore costituzionale dell’ambiente, come presidiato dall’art. 9 Cost.”

-C.d.S. n. 6700/2012 Sez. IV

I vincoli espropriativi, che sono soggetti alla scadenza quinquennale, concernono beni determinati, in funzione della localizzazione puntuale di un'opera pubblica, la cui realizzazione non può quindi coesistere con la proprietà privata. Non può invece attribuirsi carattere ablatorio ai vincoli che regolano la proprietà privata al perseguimento di obiettivi di interesse generale, quali il vincolo di inedificabilità, c.d. "di rispetto", a tutela di una strada esistente, a verde attrezzato, a parco, a zona agricola di pregio, verde, ecc

-T.A.R. Campania-Napoli n.239/2013 Sez. VIII

Il ius aedificandi inerisce alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici.

Il ius aedificandi inerisce alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli

strumenti urbanistici, tra i quali quelli diretti a regolare la densità di edificazione ed espressi negli indici di fabbricabilità, con la conseguenza che esso è conformato anche da tali indici, che ogni area non è idonea ad esprimere una cubatura maggiore di quella consentita dalla legge e dallo strumento urbanistico e che qualsiasi costruzione impegna la superficie che, in base allo specifico indice di fabbricabilità applicabile, è necessaria per realizzare la volumetria sviluppata. Un'area edificatoria già utilizzata a fini edilizi è, quindi, suscettibile di ulteriore edificazione, solo quando la costruzione su di essa realizzata non esaurisca la volumetria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore permesso di costruire, dovendosi considerare non solo la superficie libera ed il volume ad essa corrispondente, ma anche la cubatura del fabbricato preesistente, al fine di verificare se, in relazione all'intera area (superficie libera più superficie impegnata dalla costruzione preesistente), residui l'ulteriore volumetria di cui si chiede la realizzazione (cfr. Cons. Stato, sez. V, 12 luglio 2004, n. 5039; 12 luglio 2005, n. 3777; 23 agosto 2005, n. 4385; 27 giugno 2006, n. 4117; sez. IV, 29 gennaio 2008, n. 255; 12 maggio 2008, n. 2177; 26 settembre 2008, n. 4647; TAR Campania, Napoli, sez. IV, 8 marzo 2006, n. 2738; TAR Lazio, Roma, sez. II, 15 novembre 2006, n. 12137; TAR Sicilia, Catania, sez. I, 1° aprile 2008, n. 547).

In proposito, deve rimarcarsi che, per determinare l'effettiva potenzialità edificatoria di un lotto urbanistico, occorre aver riguardo alla sua connotazione geneticamente unitaria ed al suo asservimento a precedenti costruzioni; cosicché la verifica di fabbricabilità della porzione di fondo rimasta inedita e la quantificazione della cubatura su di essa utilizzabile deve incentrarsi sulla potenzialità edificatoria diminuita della volumetria dei fabbricati già realizzati sull'unica, complessiva area (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 29 luglio 2008, n. 3766).

Allorquando un'area edificabile risulti frazionata in più parti, la cubatura utilizzabile ai sensi della normativa urbanistica nell'intera area rimane, dunque, invariata; con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui sia stata già realizzata una costruzione sul fondo considerato nel suo complesso, i proprietari dei terreni in cui quest'ultimo figure catastalmente frazionato hanno a disposizione solo la volumetria che residua tenuto conto dell'originaria costruzione (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 29 gennaio 2008, n. 255).

La limitazione all'esercizio del ius aedificandi, riveniente dalla destinazione a verde, non configura, di per sé, l'imposizione di un vincolo sostanziale ed uno svuotamento incisivo del diritto di proprietà, costituzionalmente garantito, tale da rendere il suolo inutilizzabile

rispetto alla sua naturale vocazione ovvero da diminuirne significativamente il valore di scambio: non inibisce, cioè, necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma può circoscriverne soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo proprietario, purché in conformità alla predetta destinazione a verde (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 19 marzo 2008, n. 1201; sez. V, 13 aprile 2012, n. 2116; TAR Trentino Alto Adige, Trento, 8 gennaio 2009, n. 2; TAR Abruzzo, Pescara, 12 gennaio 2009, n. 26; TAR Lazio, Roma, sez. II, 1° marzo 2010, n. 3176; 5 luglio 2011, n. 5889).

-Consiglio di Stato, Sezione IV, 21 dicembre 2012, n.6656

La destinazione a verde privato non richiede motivazione specifica. E, infatti, opportunamente deve farsi ricorso a quella giurisprudenza che ha evidenziato come all'interno della pianificazione urbanistica possano trovare spazio anche esigenze di tutela ambientale ed ecologica, tra le quali spicca proprio la necessità di evitare l'ulteriore edificazione e di mantenere un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi. Infatti, l'urbanistica e il correlativo esercizio del potere di pianificazione, non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, ma devono essere ricostruiti come intervento degli enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo e armonico del medesimo; uno sviluppo che tenga conto sia delle potenzialità edificatorie dei suoli, non in astratto, ma in relazione alle effettive esigenze di abitazione della comunità ed alle concrete vocazioni dei luoghi, sia dei valori ambientali e paesaggistici, delle esigenze di tutela della salute e quindi della vita salubre degli abitanti, delle esigenze economico-sociali della comunità radicata sul territorio, sia, in definitiva, del modello di sviluppo che s'intende imprimere ai luoghi stessi, in considerazione della loro storia, tradizione, ubicazione e di una riflessione de futuro sulla propria stessa essenza, svolta per autorappresentazione ed autodeterminazione dalla comunità medesima, con le decisioni dei propri organi elettivi e, prima ancora, con la partecipazione dei cittadini al procedimento pianificatorio (da ultimo, Consiglio di Stato, sez. IV, 10 maggio 2012 n. 2710). Non è dato quindi riscontrare alcuna tipizzazione abnorme o extra ordinem nella vicenda de qua, atteso che il verde privato viene a svolgere una funzione di riequilibrio del tessuto edificatorio, del tutto compresa nelle potestà pianificatorie dell'ente comunale, come peraltro precisamente motivato nella relazione

illustrativa, dove si fa riferimento all'intento di "ritrovare un equilibrio nuovo dotando il centro esistente delle infrastrutture e delle aree per verde e servizi necessari".

-T.A.R. Campania Napoli, Sezione VIII, 8 novembre 2012, n.4498

La limitazione all'esercizio del ius aedificandi, riveniente dalla destinazione a verde, non configura, di per sé, l'imposizione di un vincolo sostanziale ed uno svuotamento incisivo del diritto di proprietà, costituzionalmente garantito, tale da rendere il suolo inutilizzabile rispetto alla sua naturale vocazione ovvero da diminuirne significativamente il valore di scambio: non inibisce, cioè, in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne circoscrive soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo proprietario, purché in conformità alla predetta destinazione a verde.