

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE  
DELLA CAMPANIA  
SALERNO  
Seconda Sezione**

composto dai Signori Magistrati:

Dott. Umberto ORREI Presidente  
Dott. Ferdinando MINICHINI Consigliere  
Dott. Nicola D'ANGELO Referendario, relatore

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso n. 227 Reg. Gen. del 2001, proposto da ù

**E. R.**, rappresentato e difeso dall'avv.to Lorenzo Lentini, presso lo studio del quale è elettivamente domiciliato in Salerno, Corso Garibaldi, n. 164;

contro

Il **Comune di Salerno**, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Antonio Piscitelli, Luigi Rinaldi e Luigi Mea, con i quali è elettivamente domiciliato presso la Casa Comunale in Salerno, via Roma;

per l'annullamento

del provvedimento n.13 del 6.11.2000 del Dirigente del Servizio trasformazioni edilizie del Comune di Salerno di diniego della concessione edilizia per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in località Pastena, nonché di tutti gli atti presupposti, connessi e consequenziali;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'Amministrazione resistente;

Viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

Visti gli atti tutti della causa;

Relatore alla pubblica udienza del 25 ottobre 2001 il dott. Nicola D'Angelo;

Uditi, altresì, per le parti gli avvocati, Lorenzo Lentini e Luigi Rinaldi;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto quanto segue:

**FATTO E DIRITTO**

L'ing. E. R. è proprietario di un'area di 2176 mq ricadente nella zona omogenea C1 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Salerno.

In data 22.12 1999 ha presentato una richiesta di concessione edilizia per la realizzazione sul suddetto terreno di un fabbricato per civile abitazione.

Con provvedimento n.13 del 6.11.2000, notificato il 17.11.2000, il Dirigente del Servizio trasformazioni edilizie del Comune di Salerno ha tuttavia negato il rilascio della concessione edilizia.

Contro tale provvedimento l'ing. R. ha quindi proposto ricorso, notificato il 16.1.2001 e depositato il successivo 24.1, deducendo il seguente motivo di gravame:

- Violazione di legge (art.2 legge 19.11.1968 n.1167 in relazione all'art.4, V comma, lett. B), legge n.10/77, e all'art.8 delle N.T.A del P.R.G. vigente) - Eccesso di potere (travisamento - errore dei presupposti - arbitrarietà - difetto di istruttoria - di motivazione iniquità - sviamento).

Il Comune di Salerno si costituiva in giudizio il 13.2.2001.

Il ricorrente depositava una perizia tecnica e una relazione tecnica il 13.2.2001 e ulteriore documentazione il 25.10.2001.

La causa veniva discussa e trattenuta per la decisione all'udienza del 25.10.2001.

Il ricorrente ha chiesto il rilascio di una concessione per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione su di un'area di sua proprietà ricadente nella zona C1 del PRG del Comune di Salerno.

Il Comune ha tuttavia negato la suddetta concessione, affermando che l'area interessata dalla costruzione non poteva essere edificata.

La stessa area, infatti, pur essendo scaduti i vincoli di destinazione a standards presenti nella zona C (imposti dalla delibera del Consiglio comunale di Salerno n.71/89) veniva considerata "zona bianca", cioè priva di disciplina urbanistica, e quindi assoggettata alla disciplina dell'art.4, ultimo comma, lettera b), della legge n.10/77 che ammette esclusivamente interventi di risanamento e di manutenzione.

Ciò premesso, va rilevato che la citata deliberazione consiliare n.71/89 ha suddiviso il territorio del Comune di Salerno, in conformità ai principi di cui al DM 1444/68, in zone omogenee e in aree necessarie a sopperire gli standards richiesti dallo stesso decreto ministeriale e dalla legge regionale della Campania n.14/82.

Tale delibera, variante del previgente PRG, ha individuato le zone A come corrispondenti alle aree del centro urbano, le zone B le aree che il precedente PRG prevedeva di espansione edilizia, le zone C le aree residue, finalizzate anche a sopperire le esigenze di standards di un nuovo strumento urbanistico.

In particolare, per gli standards la stessa delibera ha in primo luogo individuato nelle aree libere delle zone A e B quelle necessarie a reperire gli standards per l'edificazione esistente, con una previsione di assoluta inedificabilità (cfr. artt. 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA - del PRG di Salerno), mentre per la zona C, dopo aver previsto un autonomo regime di edificazione (cfr. art.8 NTA: densità territoriale e fondiaria non superiore ai limiti di 1,5 mc/mq e di 2,4 mc/mq - altezza massima 14,50 - distanza dai confini 10 mt - volume massimo per lotto 3000 mc) ha individuato anche una sotto zona C1 (limitrofa alle zone A e B), parzialmente destinata ad un temporaneo reperimento di standards.

Orbene, afferma il ricorrente (proprietario di un'area in zona C1) che quest'ultimo vincolo, una volta decorso il quinquennio previsto dall'art.2 della legge n. 1187/68, doveva intendersi venuto meno con la contestuale riespansione dei suoi diritti edificatori secondo gli indici previsti per la zona C dalle disposizioni delle NTA.

La zona C1 avrebbe infatti una duplice disciplina quella di destinazione a standards, nel periodo di validità del vincolo, e quella propria delle zone residenziali C, nelle quali è ricompresa, successivamente alla scadenza dello stesso.

Tale interpretazione, prospettata nell'unico motivo di gravame, può essere condivisa.

Nell'ambito delle zone residenziali C del PRG di Salerno furono individuate le zone C1 come aree interessate parzialmente al reperimento, mediante piani attuativi, degli standards per le zone limitrofe A e B.

Relativamente all'area in cui ricade l'intervento edilizio richiesto dal ricorrente, zona C1 temporaneamente assoggettata alla suddetta destinazione, il vincolo tuttavia non è stato attuato nei limiti di validità quinquennali previsti dal citato art.2 della legge n.1187/68. Ciò ha comportato la riespansione delle facoltà dominicali (cfr. TAR Salerno, sez. II, n.462/2001) e in concreto che l'area debba essere considerata con una capacità edificatoria propria delle zone residenziali C.

Nel caso di specie, infatti, la scadenza del vincolo contenuto nel piano regolatore non può determinare l'applicazione del regime previsto per i Comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale (art.4, ultimo comma della legge n.10/77).

Tale norma, invocata dal Comune per respingere la richiesta di concessione presentata dal ricorrente, non trova applicazione stante la circostanza che l'area è comunque ricompresa nella zona C e quindi non è sfornita in assoluto di disciplina urbanistica alla scadenza del vincolo (cfr. art.8 delle NTA).

Né può giungersi a diversa conclusione sulla base di quanto dedotto dal Comune di Salerno.

Quest'ultimo sostiene essere ininfluenza la cessazione di efficacia del vincolo ai fini dell'originaria "abrogazione" del regime edificatorio previsto per tutte le aree in zona C. In sostanza le prescrizioni sulla destinazione a standards dell'area, di natura programmatica, avrebbero ancora portata operativa.

Inoltre, afferma che le stesse prescrizioni sarebbero state riprese nella deliberazione del Commissario straordinario n.95/1993 relativa alle osservazioni sull'adottata variante di adeguamento degli standards di cui alla delibera n.40/1993.

Tuttavia, quanto all'affermazione in ordine alla natura programmatica del vincolo, va rilevato che la stessa non può ritenersi fondata.

Una diversa conclusione renderebbe, di fatto, il vincolo a tempo indeterminato e quindi in contrasto con quanto contemplato dall'art.2 della legge n.1187/68 (cfr., Corte Cost. n.92/82).

La prescrizione in esame, al contrario, costituisce, nella fase attuale, un impegno di natura politico-amministrativa (validità del vincolo fino all'adozione del nuovo PRG) che certamente non può modificare le norme sui limiti temporali degli stessi vincoli né "abrogare", fuori dagli stessi limiti, le disposizioni regolamentari contenute nelle NTA.

In realtà, come già affermato da questo Tribunale (TAR Salerno n.232/91 e n.374/94) a proposito delle suddette prescrizioni, il decorso infruttuoso del quinquennio comporta l'immediata cessazione dell'efficacia dei vincoli urbanistici "non semplicemente della loro esecutorietà, bensì della loro stessa esistenza quale previsione urbanistica, come presupposto della necessaria riespansione delle ordinarie facoltà dominicali di utilizzazione del bene da parte del titolare".

Tali facoltà come sopra detto sono in particolare regolate dalla concorrente disciplina prevista dall'art.8 delle NTA per le zone residenziali C (norma di contenuto e portata autonoma rispetto a quelle relative alle zone A e B cui la destinazione a standards si riferiva).

Relativamente infine a quanto affermato dall'Amministrazione comunale in ordine alla rinnovazione delle prescrizioni di destinazione della zona C1 nella citata delibera del Commissario straordinario n.95/1993, va rilevato che la stessa riguarda esclusivamente l'esame di osservazioni formulate su una variante al PRG adottata con delibera del Consiglio comunale di Salerno n.40/1993.

D'altra parte, ammesso che possa avere rilevanza il contenuto della delibera commissariale, il Comune avrebbe dovuto adottare una misura di salvaguardia in relazione alla modifica in itinere del PRG e non certamente negare la concessione motivando sulla circostanza che l'area era divenuta, per la scadenza del vincolo, "zona bianca", cioè priva di disciplina urbanistica.

Per le ragioni sopra esposte il ricorso va accolto.

Sussistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese di giudizio.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania,  
Salerno, Seconda Sezione  
definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, proposto da E. R., lo accoglie.  
Spese compensate.  
Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in Salerno nella Camera di Consiglio del 28 novembre 2001.

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 14 FEB. 2002.