

VINCOLI ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI

Il **vincolo è una imposizione** che può essere applicata in determinati ambiti del territorio, esso stabilisce speciali **limitazioni al fine di tutelare una specifica finalità di interesse collettivo**, come conservazione del paesaggio, rischio idrogeologico, fasce di rispetto, eccetera.

Tali due tipologie si distinguono tra loro in base agli **effetti comportanti o meno la perdita della proprietà privata del bene**.

Ogni vincolo discende da un ufficio o ente preposto alla verifica e alla sua tutela, e tali vincoli devono essere rispettati in tutte le tipologie di intervento edilizio, che sia soggetto a titolo abilitativo, SCIA, sanatoria, condono e anche per l'edilizia "minore" (manutenzione, restauro, ecc).

I vincoli si possono distinguere a seconda che incidano sulla conservazione o meno della proprietà privata, ed essi sono:

- a) Vincoli conformativi;
- b) Vincoli espropriativi;

Non tutti i vincoli urbanistici sono soggetti a decadenza quinquennale, e conseguentemente alla possibilità di indennizzo allorché reiterati, ma soltanto quelli aventi carattere particolare, per i quali la mancata fruibilità del bene protratta nel tempo e non indennizzata determina violazione del comma 3 dell'art. 42 Costituzione¹.

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 paesaggistici (Corte cost., 20 maggio 1999, n. 179). Passiamo in rassegna la distinzione tra vincoli conformativi ed espropriativi.

VINCOLI CONFORMATIVI

Sono sovraordinati alle scelte di pianificazione territoriale e urbanistica, sia di ente pubblico comunale che di livello superiore; derivano da norme, regolamenti o provvedimenti sovraordinati. Essi non comportano la perdita definitiva della proprietà privata, ma impongono limitazioni e condizioni restrittive agli interventi edilizi in funzione degli obiettivi di tutela dell'interesse pubblico (Es: vincolo paesaggistico, forestale, idrogeologico, rischio idraulico, fascia elettrodotto, ecc).

- a) Non comportano inedificabilità assoluta, tuttavia possono limitare e condizionare moltissimo l'attività edificatoria;
- b) Non comportano indennizzi di sorta per le limitazioni previsti dallo strumento urbanistico;
- c) non hanno scadenza temporale (le disposizioni attuative degli strumenti urbanistici meritano discorso a parte);

¹ **Articolo 42**

La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati.

La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti [cfr. artt. 44, 47 c. 2].

La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale.

La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.

I cosiddetti vincoli conformativi sono quei **vincoli alla proprietà privata che incidono 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, o del rapporto con un'opera pubblica. Ad esempio, il vincolo di inedificabilità relativo alla **fascia di rispetto stradale** non ha natura espropriativa, ma conformativa, in quanto riguarda una generalità di beni e di soggetti, ed ha una funzione di salvaguardia della circolazione, indipendentemente dalla eventuale instaurazione di procedure espropriative.

Si tratta dunque di vincoli che riguardano i modi di godimento e utilizzazione del bene.

In questi casi la proprietà del bene è ancora del privato quindi questo genere di vincoli non prevedono il pagamento di alcuna di indennità.

Ad esempio, il **vincolo di inedificabilità relativo alla fascia di rispetto stradale non ha natura espropriativa**, ma conformativa, in quanto riguarda una generalità di beni e di soggetti, ed ha una funzione di salvaguardia della circolazione, indipendentemente dalla eventuale instaurazione di procedure espropriative.

Si tratta in sostanza di vincoli che riguardano i modi di godimento e utilizzazione del bene. In questi casi la proprietà del bene è ancora del privato quindi questo genere di vincoli non prevedono il pagamento di alcun genere di indennità – cfr. i principi espressi dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 179 del 20 maggio 1999, secondo cui i vincoli urbanistici non indennizzabili che sfuggono alla previsione dell'art. 2 della L. n. 1187 del 1968 sono quelli che riguardano intere categorie di beni, quelli di tipo conformativo e i vincoli paesistici. -

Rientrano tra i vincoli conformativi:

- **i vincoli ricognitivi**, cioè quelli che nascono dal riconoscimento di un valore o di un rischio attraverso un'azione di verifica. Sono vincoli riconosciuti a norma di legge e, per questo, non riconoscono l'indennizzo e hanno validità illimitata (ad es. legati alla tutela delle aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici, alla tutela delle cose, immobili e mobili, d'interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico, alla protezione delle bellezze naturali o alla tutela delle aree di particolare interesse ambientale);
- **i vincoli urbanistici non finalizzati alla espropriazione**, come ad esempio i vincoli che importano una destinazione di contenuto specifico realizzabile ad iniziativa privata o promiscua (pubblico-privato) che non comportino, quindi, necessariamente espropriazioni o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica. (es. il piano regolatore destina alla realizzazione di un parco gioco per i bambini: non sussiste un vincolo preordinato alla espropriazione perché tale destinazione è suscettibile di utilizzazione anche economica da parte del privato). Questi vincoli sono compatibili con il diritto fondamentale della proprietà privata (lo ha stabilito più volte anche la Corte Costituzionale con importanti sentenze) poiché costituiscono espressione della attività pianificatoria della pubblica amministrazione e hanno il solo effetto di imporre alla proprietà l'obbligo di conformarsi alla destinazione impressa al suolo.
- **i limiti ablatori posti normalmente nei regolamenti edilizi o nella pianificazione urbanistica** e relative norme tecniche, quali i limiti di altezza, di cubatura o di superficie coperta, le distanze tra edifici, le zone di rispetto in relazione a talune opere pubbliche, i

diversi indici generali di fabbricabilità ovvero i limiti e rapporti previsti per zone territoriali omogenee e simili;

- **i vincoli c.d. morfologici** (vincoli paesaggistici – ambientali) che ineriscono al bene per le sue caratteristiche intrinseche;

VINCOLI ESPROPRIATIVI (art. 9 DPR 327/2001).

I vincoli espropriativi sono vincoli che **incidono su beni determinati, non in base ad una generale destinazione di un'intera zona, ma della localizzazione di un'opera** pubblica, la cui realizzazione non può coesistere con la proprietà privata. Si tratta quindi di vincoli preordinati alla successiva espropriazione.

Sussiste, pertanto, un vincolo preordinato alla espropriazione laddove la destinazione dell'area permetta la realizzazione di opere destinate esclusivamente alla fruizione pubblica (ad esempio parcheggi pubblici, strade, parchi urbani, scuole pubbliche).

Il vincolo preordinato all'esproprio prende vita allorché 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. Tale vincolo ha **un'efficacia di cinque anni** ed entro tale termine deve necessariamente essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

Il proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio ha il **diritto di esserne informato mediante comunicazione dell'avvio del procedimento**, almeno venti giorni prima della delibera del consiglio comunale (nel caso di adozione di una variante al piano regolatore per la realizzazione di una singola opera pubblica) o prima di altro atto che comporti la variante al piano urbanistico (esempio mediante conferenza di servizi, accordo di programma, intesa o altri atti di natura territoriale).

Tali vincoli comportano **perdita di proprietà privata** per l'esecuzione di opere di pubblica utilità, sicché al privato è riconosciuto un indennizzo secondo le vigenti normative.

Gli strumenti urbanistici comunali recepiscono il vincolo di esproprio proveniente dall'ente di riferimento che realizza l'opera pubblica.

Il vincolo espropriativo:

- a) il vincolo preordinato all'esproprio diventa **efficace** quando l'atto di approvazione dello strumento urbanistico, ovvero una sua variante, prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità;
- b) ha la **durata** di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;
- c) se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio **decade** e trova applicazione la disciplina dettata dai comuni sprovvisti di strumentazione urbanistica;
- d) 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;

- e) Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il consiglio comunale può motivatamente **disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche** o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel piano urbanistico generale. In tal caso, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico generale non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del Consiglio comunale e della relativa completa documentazione, si intende approvata la determinazione del Consiglio comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia.
- f) La natura espropriativa del vincolo essendo esso preordinato all'esproprio, ne implica la sua **temporaneità**: l'inutile decorso di un quinquennio, in difetto di una legittima reiterazione ne comporta la decadenza, tuttavia non riacquista automaticamente la propria antecedente destinazione urbanistica, configurandosi area non urbanisticamente disciplinata, ossia come c.d. zona bianca. 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 destinazione (Consiglio di Stato Sez. IV n. 3684 del 24 agosto 2016).

È anche possibile che la strumentazione urbanistica comunale (escluso disciplina sovraordinata come paesaggistica) possa prevedere vincoli che comportino **l'inedificabilità assoluta**, ancorché non preordinati all'esproprio.

Questo tipo di vincolo è sottoposto agli effetti di tutela della proprietà privata, comportando un **giusto indennizzo** e il termine di decadenza quinquennale per la sua efficacia. La natura espropriativa del vincolo preordinato all'esproprio, ne implica la sua **temporaneità**. Anche per vincoli di natura urbanistica comunale comportanti inedificabilità assoluta, la loro decadenza non comporta il riacquisto automatico della precedente classificazione urbanistica, bensì comporta l'assegnazione dell'area in c.d. "zona bianca" in attesa di una revisione previsionale da effettuarsi con nuova emanazione di strumento urbanistico (Cons. Stato IV n. 3684 del 24 agosto 2016)². Restano esclusi da indennizzi e termini temporali i vincoli posti a carico di intere categorie di beni, e tra questi i vincoli urbanistici di tipo conformativo, e i vincoli paesistici (così già da Corte cost., 20 maggio 1999, n. 179).

I vincoli ambientali

I vincoli ambientali sono i vincoli che vengono imposti alla libera iniziativa privata per motivi di tutela ambientale. Si distinguono in:

- **vincoli idrogeologici**, finalizzati ad assicurare un buon regime delle acque e specialmente a preservare la stabilità del territorio, di fronte ai pericoli di inondazioni, frane, smottamenti e altri eventi dannosi;

² *"la natura espropriativa del vincolo essendo esso 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 antecedente destinazione urbanistica, ma si configura come area non urbanisticamente disciplinata, ossia come c.d. zona bianca. 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 destinazione".*

- **vincoli forestali** diretti alla protezione dei boschi, che consistono sia in limitazioni finalizzate alla difesa di terreni o fabbricati dalla caduta di valanghe, dal rotolamento di inerti e da ulteriori simili accidenti, sia alla conservazione del patrimonio boschivo in quanto tale, cioè in quanto bene insostituibile per la salubrità dell'ambiente, la qualità della vita e il mantenimento della biodiversità;
- **vincoli per la tutela delle acque** finalizzati alla loro tutela dagli agenti inquinanti, integrata con la tutela quantitativa delle risorse idriche, e ovviamente la loro disciplina dedica una peculiare attenzione alle acque destinate al consumo umano;
- **vincoli naturalistici** rivolti alla tutela di valori naturalistici, ecologici, geologici, biologici ed estetici ma anche, in diverse ipotesi (si pensi essenzialmente ai parchi), antropologici e storico-culturali, all'interno di porzioni di territorio, variamente estese e delimitate, nelle quali detti valori sono particolarmente diffusi e rilevanti;
- **vincoli paesaggistici**, diretti alla conservazione di valori naturali, estetici e storico-culturali di particolare rilevanza all'interno di aree omogenee nelle quali questi valori hanno un percepibile significato identitario del territorio;
- **vincoli indiretti o di completamento** per la tutela dei beni culturali che mirano a completare la tutela dei beni culturali immobili garantendo loro una protezione indiretta, mediante limitazioni costituite non sugli stessi immobili oggetto di tutela, bensì sulle aree e sugli immobili prossimi a questi. Tali limitazioni sono rivolte a impedire non soltanto che sia messa in pericolo l'integrità dei beni tutelati, ma pure che ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

I **vincoli alla proprietà privata**, imposti dalla pubblica autorità, possono essere ripartiti in diverse categorie a seconda della fonte normativa che li prevede, della loro durata e della possibilità o meno di edificare.

In relazione alla **fonte** si hanno:

- **vincoli urbanistici**, cioè i vincoli costituiti ed introdotti dagli strumenti urbanistici (ed esempio le aree da destinare ad opere pubbliche);
- **vincoli speciali**, cioè i vincoli per i quali lo strumento urbanistico opera una attività di ricognizione senza produrre effetti costitutivi, in quanto trovano fondamento in testi normativi diversi da quelli che disciplinano l'attività urbanistica (quali ad esempio i vincoli ambientali);

In relazione alla **durata** si hanno:

- vincoli **temporanei**, cioè quelli che preludono all'espropriazione o altri vincoli che, seppur non preordinati all'esproprio, hanno efficacia limitata alla durata dello strumento urbanistico che li prevede;
- vincoli **illimitati**, cioè quei vincoli di durata indeterminata non compresi nella precedente categoria e che hanno una tipologia non omogenea, potendo essere costituiti da leggi urbanistiche (come l'obbligo di rispetto delle distanze dalle strade), così come quelli derivanti dalla natura dei luoghi (vincoli paesistici ed architettonici) o dalla vicinanza con opere pubbliche o con beni pubblici (aree di rispetto cimiteriale, boschivo, marittimo ecc.).

In relazione alla **possibilità di edificare** si hanno:

- **vincoli di tutela**, cioè i vincoli che non determinano la totale inedificabilità dell'area, ma incidono nel prevedere una specifica funzione di valutazione della compatibilità dell'intervento progettato con le caratteristiche dell'area oggetto di tutela (es. i vincoli monumentali ed artistici, i vincoli paesistici ecc.);
- **vincoli di inedificabilità** cioè quelli che comportano un divieto non rimovibile di edificare (possono essere previsti nei piani paesistici, per talune parti del territorio).

Urbanistica. Differenze tra vincoli conformativi e vincoli espropriativi:

Ha chiarito il Consiglio di Stato Sez. IV n. 3684 del 24 agosto 2016

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;

se il vincolo 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.

(omissis)per costante giurisprudenza, poi, l'indennizzo per i vincoli urbanistici, come alternativa non eludibile al termine di efficacia posto dall'art. 2 l. 19 novembre 1968, n. 1187, è dovuto allorché la possibilità di reiterazione del vincolo scaduto, riconosciuta all'Amministrazione per giustificate ragioni di interesse pubblico, comporta che si superi la durata fissata dal legislatore come limite alla sopportabilità del sacrificio da parte del soggetto titolare del bene ma non tutti i vincoli urbanistici sono soggetti a decadenza, e conseguentemente alla possibilità di indennizzo allorché reiterati, ma soltanto quelli aventi carattere particolare, per i quali la mancata fruibilità del bene protratta nel tempo e non indennizzata determina violazione del comma 3 dell'art. 42 Cost: 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 paesistici (così già da Corte cost., 20 maggio 1999, n. 179);

Con la sentenza depositata in data 31 agosto 2018 il Consiglio di Stato ha ribadito che "I vincoli apposti dal Comune in sede di piano regolatore generale ai fini della zonizzazione delle aree hanno natura conformativa e non espropriativa; in particolare, il vincolo di destinazione urbanistica "**zona attrezzature di interesse pubblico**" impresso ad un'area dal piano regolatore generale non ha natura sostanzialmente espropriativa tale da comportarne la decadenza quinquennale, bensì costituisce un vincolo conformativo con validità a tempo indeterminato e senza obbligo di indennizzo in quanto le attrezzature in questione (nella fattispecie verde di quartiere) sono realizzabili anche ad iniziativa privata o promiscua in regime di economia di mercato e non dal solo intervento pubblico" (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 24 maggio 2018, n. 3116; 13 ottobre 2017, n. 4748; 12 aprile 2017, n. 1700).

Sez. 1 - , Ordinanza n. 16084 del 18/06/2018 (Rv. 649574 - 01)

La distinzione tra vincoli conformativi ed espropriativi cui possono essere assoggettati i suoli, non dipende dal fatto che siano imposti mediante una determinata categoria di strumenti urbanistici, piuttosto che di un'altra, ma deve essere operata in relazione alla finalità perseguita in concreto dell'atto di pianificazione: ove mediante lo stesso si provveda ad una zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso, si 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, il vincolo ha carattere conformativo, mentre, ove si imponga solo un vincolo particolare, incidente su beni determinati, in funzione della localizzazione di un'opera pubblica, lo stesso deve essere qualificato come preordinato alla relativa espropriazione e da esso deve, pertanto, prescindere nella qualificazione dell'area, e ciò in quanto la realizzazione dell'opera è consentita soltanto su suoli cui lo strumento urbanistico ha impresso la correlativa specifica destinazione, cosicché, ove l'area su cui l'opera sia stata in tal modo localizzata abbia destinazione diversa o agricola, se ne impone sempre la preventiva modifica.

Sez. 1 - , Ordinanza n. 4100 del 20/02/2018 (Rv. 648135 - 01)

Ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione, la ricognizione della qualificazione, edificatoria o meno, dell'area deve essere operata tenendo conto delle caratteristiche fattuali e giuridiche del bene alla data del decreto di esproprio, prendendo in considerazione i vincoli conformativi, non ablatori, incidenti a tempo indeterminato sul regime di uso della proprietà nei confronti di una generalità di beni e di una pluralità indifferenziata di soggetti, e prescindendo dai vincoli di natura espropriativa ovvero da quelli sostanzialmente preordinati all'esproprio (cd. lenticolari) che, pur contenuti in strumenti urbanistici di secondo livello, sono vincoli particolari, incidenti su beni determinati, in funzione della localizzazione puntuale di un'opera pubblica, sicché, ove sopravvenga nelle more dell'espropriazione il mutamento della destinazione urbanistica dell'area, non può in ogni caso disporsi la retrodatazione della detta qualificazione all'epoca dell'apposizione del vincolo poiché ciò darebbe luogo ad un indennizzo inficiato da astrattezza e, come tale, contrastante con il disposto dell'art. 42, comma 3, Cost. (Nella specie, la destinazione dell'area era mutata, in forza di variante al p.r.g. anteriore all'espropriazione, da "zona rurale" a "zona per attrezzature collettive" a vocazione edificatoria, in vista del trasferimento nell'area stessa di una centrale elettrica; la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, per ciò solo, aveva stimato il bene come agricolo ritenendo la variante vincolo particolare già preordinato all'esproprio, senza considerare la generale destinazione della zona, l'effettiva portata, generale o lenticolare, della variante, la concreta destinazione dell'area al momento dell'esproprio e la sussistenza o meno di un'edificabilità legale).

Sez. 1 - , Sentenza n. 24150 del 13/10/2017 (Rv. 646195 - 01)

La determinazione dell'indennità di espropriazione deve avvenire sulla base dell'accertamento delle possibilità legali di edificazione al momento del decreto espropriativo e non della contrapposizione tra vincoli conformativi ed espropriativi. Ove la natura edificatoria sia del tutto esclusa in applicazione del parametro stabilito dall'art. 37 del d.p.r. n. 327 del 2001 perché l'area risulti sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta previsto dalla normativa statale o

regionale od alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio che abbia precluso il rilascio di atti abilitativi della realizzazione di edifici manufatti di natura privata, deve essere applicato, in virtù dello ius superveniens costituito dalla sentenza della Corte cost. n. 181 del 2011, il criterio del valore venale pieno considerando, a tale fine, le possibilità di utilizzazioni intermedie tra l'agricola e l'edificatoria - parcheggi, depositi, chioschi, ecc.-, purché assentite dalla normativa vigente.

Sez. 1, Sentenza n. 12818 del 21/06/2016 (Rv. 640112 - 01)

Ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, la destinazione di un'area a parco urbano nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, avendo l'effetto di configurare un tipico vincolo conformativo e non espropriativo, ne determina il carattere non edificabile, pur quando la destinazione prevista sia realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata.

Sez. 1, Sentenza n. 18239 del 17/09/2015 (Rv. 636752 - 01)

Ai fini della determinazione dell'indennità espropriativa, l'adozione del criterio previsto per le aree edificabili dall'art. 5 bis del d.l. n. 333 del 1992, conv. nella l. n. 359 del 1992, richiede, quale condizione necessaria e sufficiente, che l'immobile sia previsto, nello strumento urbanistico generale, come zona edificabile, pur se a fini diversi dall'edilizia residenziale privata ed a tipologia vincolata, purché la destinazione impressa al fondo sia realizzabile anche ad iniziativa privata, non configurandosi, in tal caso, un vincolo conformativo della proprietà a fini pubblicistici. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza con la quale il giudice di merito ha ritenuto che le aree destinate dal piano regolatore alla realizzazione di un interporto debbano essere incluse nella categoria dei terreni a vocazione edificatoria legale).

Sez. 1 - , Sentenza n. 20228 del 07/10/2016 (Rv. 642046 - 01)

Ai fini della determinazione dell'indennità espropriativa di terreni destinati ad insediamenti industriali, l'adozione del criterio previsto per le aree edificabili dall'art. 5-bis, comma 3, del d.l. n. 333 del 1992, conv., con modif., dalla l. n. 359 del 1992, non è escluso da previsioni dello strumento urbanistico che non siano funzionali allo sfruttamento del terreno ai fini di edilizia residenziale privata, in quanto la destinazione industriale (nella specie, costruzione di un interporto), sia pur mediata dalla programmazione pubblicistica, è idonea a consentire l'esplicazione dello "ius aedificandi" da parte dei privati, con ricadute virtuose sulla determinazione dell'indennità in caso di esproprio. Laddove, infatti, la previsione urbanistica introduca una destinazione realizzabile anche ad iniziativa privata, non può parlarsi di vincolo, e dunque non può escludersi la vocazione edificatoria del suolo. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva valutato i terreni illegittimamente occupati secondo il loro valore venale, in ragione della loro edificabilità alla stregua degli strumenti urbanistici vigenti).

Sez. 1, Sentenza n. 8231 del 24/05/2012 (Rv. 622796 - 01)

Ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, la destinazione di aree a edilizia scolastica e, a maggior ragione, universitaria, le cui finalità trascendono non soltanto le singole zone del piano regolatore del comune, ma normalmente lo stesso territorio comunale, ne determina il carattere non edificabile, avendo l'effetto di configurare un tipico vincolo conformativo, e non espropriativo. Ne consegue che neppure la decisione di non tenere conto di tali vincoli d'inedificabilità legale, per essere gli stessi, nel caso concreto, di natura espropriativa, in ragione del carattere "lenticolare" della variazione di piano regolatore in funzione della collocazione dell'opera pubblica, non giova ai privati in sede di liquidazione dell'indennità espropriativa, né li pregiudica.

INDENNIZZABILITA'

Non sono previsti indennizzi nei casi di **vincoli conformativi**.

Nei casi di **vincoli espropriativi**, invece, il proprietario non ha diritto a ricevere un indennizzo quando viene posto sul bene un vincolo preordinato all'espropriazione; questo perché il proprietario sarà ristorato della perdita quando la subirà definitivamente, a seguito cioè del decreto di esproprio.

La situazione cambia quando il **vincolo preordinato all'esproprio non si tramuta in dichiarazione di pubblica utilità**. Inizialmente, anche in questi casi il proprietario non aveva diritto a nessun indennizzo ma, grazie all'importante pronuncia della **Corte Costituzionale del 1968**, la pubblica amministrazione è ora tenuta ad indennizzare il proprietario se impone questi vincoli senza la definizione di un tempo limitato. La decisione è corretta poiché, altrimenti, il proprietario poteva vedere totalmente compromesso il suo diritto di proprietà senza certezza dei termini, venendo così a costituirsi quella situazione di fatto che era nota come "**espropriazione anomala**". Successivamente, la legge si è conformata a questa importante pronuncia, stabilendo che **la durata massima dei vincoli preordinati all'esproprio è di cinque anni e che il vincolo decade se non si provvede ad effettuare la dichiarazione di pubblica utilità**.

Il proprietario deve essere indennizzato se l'autorità pubblica rinnova, alla scadenza dei cinque anni, il vincolo preordinato all'esproprio.

La stessa Corte Costituzionale ha puntualizzato che dei **vincoli espropriativi** fanno parte altresì quelle limitazioni del diritto di proprietà, che, seppur **non preordinate all'espropriazione** e non incidendo quindi sulla titolarità del bene, vengono ad **incidere profondamente**, a titolo particolare, **sul contenuto del diritto di proprietà**, così da privarlo di quelle che sono le sue prerogative minime essenziali in un determinato momento storico.