

Zone bianche dei Piani Regolatori Comunali

Sono porzioni di territorio con sopravvenuta decadenza dei vincoli espropriativi o di inedificabilità assoluta, oppure "dimenticate" dal PRG.

La disciplina vincolistica ed espropriativa si rivolge sulla proprietà privata nei limiti consentiti dalla legge e dalla Costituzione.

La scelta (politica) decisionale della pianificazione e destinazione urbanistica di un'area privata rientra tra i poteri della PA, con particolari livelli di attribuzione e margine di manovra.

Le cosiddette **zone bianche** si verificano nei seguenti casi:

1. **assenza di pianificazione** urbanistica sul territorio (Comuni sprovvisti di PRG);
2. **decorso termine quinquennale del vincolo preordinato all'esproprio**;
3. **decorso termine quinquennale del vincolo urbanistico** di inedificabilità assoluta;

Può accadere che uno strumento urbanistico ometta di disciplinare l'attività edificatoria di un'area. Si tratta di zone territoriali sprovviste di disciplina edilizia e urbanistica comunale, soprannominate "zone bianche"; per esse **si applica la disciplina dettata dalla legge per i Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici** (Cons. Stato IV n. 3684 del 24 agosto 2016).

Gli strumenti urbanistici possono disciplinare e prevedere vincoli preordinati all'esproprio di un'area per pubblicità utilità, ad esempio per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche. Senza entrare in questa fase nel merito, l'effettiva attuazione del vincolo deve essere effettuata entro **cinque anni** dall'apposizione, pena decadenza dei suoi effetti.

In caso di inutile **decorso del termine quinquennale** del vincolo espropriativo per costante giurisprudenza l'area non riacquista la destinazione urbanistica previgente alla sua apposizione. L'inutile decorso di un quinquennio, in difetto di una legittima reiterazione, comporta la sua decadenza e l'area già vincolata non riacquista automaticamente la propria antecedente destinazione urbanistica, e si configura come area non urbanisticamente disciplinata ovvero c.d. zona bianca (Cons. Stato IV n. 3684 del 24 agosto 2016).

Cass. Sez. 1 - , Ordinanza n. 10502 del 15/04/2019 (Rv. 653879 - 01)

Ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree prive di pianificazione urbanistica, la stima non può risolversi in un mero esercizio qualificatorio dell'astratta natura dell'area, ma deve corrispondere all'effettivo valore di mercato di questa secondo le sue caratteristiche concrete espresse in termini monetari, desunte da taluni fatti-indice obiettivi quali, tra gli altri, la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati, sicché, in detta situazione, trova applicazione il criterio suppletivo in carenza di strumenti urbanistici e complementare agli effetti della determinazione del concreto valore dell'area dell'edificabilità di fatto, dovendo darsi rilievo all'attività edilizia legittimamente realizzabile in assenza di pianificazione urbanistica, a quella libera ed a quella consentita previo rilascio del permesso di costruire. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto "assolutamente inedificabili" e "agricole" le aree espropriate in quanto esterne al perimetro del territorio urbanizzato).

Sez. 1, Sentenza n. 9488 del 30/04/2014 (Rv. 631154 - 01)

Ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione di quelle porzioni del territorio comunale che siano sprovviste di destinazione urbanistica per l'avvenuta decadenza del vincolo di inedificabilità in virtù della decorrenza del termine previsto dall'art. 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187 (cosiddette "aree bianche", tra cui rientrano anche quelle aree che non abbiano ancora ricevuto una destinazione dallo strumento urbanistico) non rivive la condizione urbanistica preesistente (eventualmente agricola), ma si applica la disciplina transitoria prevista dalla norma di salvaguardia di cui all'art. 4, ultimo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, cosicché agli effetti dell'accertamento del valore del fondo va applicato il criterio della edificabilità di fatto. Trattasi di un criterio che enuclea il trattamento indennitario attraverso l'accertamento del valore delle aree circostanti ed omogenee, costituenti nel loro insieme un microsystema urbanistico, sempreché risulti accertata la compatibilità con le generali scelte urbanistiche, avuto riguardo anche ai vincoli legislativi ed urbanistici idonei ad incidere sull'edificabilità effettiva della zona, con la conseguente eventuale esclusione radicale di ogni attitudine all'edificabilità dell'area.