

# Il comune ha l'obbligo di riclassificazione delle zone bianche?

---

*Alfonsina Capone*

*Le zone bianche rappresentano aree prive di pianificazione urbanistica e normative edilizie, comprese quelle non incluse in piani urbanistici o con vincoli decaduti. Recentemente, la sentenza del TAR Campania n. 4962 del 13/09/2024 ha evidenziato la responsabilità dei comuni di rispondere a richieste di riclassificazione delle zone bianche, stabilendo un termine per attuare le modifiche richieste.*

## **Aree senza pianificazione urbanistica e normative edilizie**

Quando si parla di zona bianca urbanistica si intende quell'area priva di disciplina urbanistica e di destinazione, in particolare sono delle aree:

- al di fuori di un piano regolatore generale o di un piano di fabbricazione;
- assenza o decadenza degli strumenti urbanistici attuativi e particolareggiati;
- dove sono decaduti vincoli espropriativi o di inedificabilità assoluta.

I comuni devono avere uno strumento di pianificazione generale che attribuisca a ciascuna area, una specifica destinazione d'uso, per le quali si applicano determinate normative edilizie.

Le zone bianche vengono a formarsi in alcuni casi:

- se il territorio comunale è sprovvisto di strumenti di pianificazione;
- se una parte del territorio è stata opportunamente caratterizzata in fase di pianificazione generale o non è stata ultimata la pianificazione particolareggiata eventualmente prevista;
- se l'area è interessata da un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo di inedificabilità assoluta, decaduto e non legittimamente reiterato.

Se queste situazioni si dovessero verificare allora si cerca di evitare uno sviluppo edilizio incontrollato, ciò non significa che in tali zone non possa essere condotto alcun tipo di intervento. Infatti, le zone bianche sono disciplinate dal testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), precisamente dall'art. 9, il quale regola la possibilità di effettuare interventi edilizi in assenza di una pianificazione urbanistica locale, definendo determinate tipologie di intervento possibili, come:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo per tutte le costruzioni esistenti o porzioni di esse;
- la realizzazione di nuove edificazioni fuori dai centri abitati, con limite massimo di densità edificatoria pari a 0,03 mc/mq.

Uno dei problemi che potrebbe verificarsi, come anticipato, è la presenza di un vincolo urbanistico decaduto, a cui il comune è tenuto a dare risposta mediante integrazione/variante del piano urbanistico, a chiarire questa incognita è la sentenza del TAR Campania n.4962 del 13/09/24.

## La riclassificazione urbanistica delle zone bianche

Recentemente il TAR della Campania ha emesso una sentenza importante riguardante la richiesta di riclassificazione urbanistica. Infatti, i ricorrenti hanno presentato un'istanza contro il comune di Parete, accusando l'ente di comportamenti omissivi relativamente alle numerose richieste di adozione di un provvedimento di riclassificazione del loro lotto di terreno, che dai precedenti atti urbanistici risultava "zona bianca", in quanto privo di vincoli a seguito della scadenza quinquennale dei vincoli di esproprio.

I ricorrenti hanno sottolineato che la loro richiesta di riclassificazione, non ha ricevuto alcuna risposta da parte del Comune, nonostante fossero state richiamate sentenze precedenti che incitavano l'amministrazione a provvedere alla riclassificazione di terreni in condizioni simili.

Nella camera di consiglio del 25 luglio 2024, il collegio ha accolto il ricorso, ritenendo illegittimo il silenzio mantenuto dall'amministrazione. **Il TAR ha ribadito l'obbligo del comune di adottare una nuova disciplina urbanistica per le aree prive di vincolo**, come stabilito dalle normative vigenti. **La sentenza ha previsto un termine di tre mesi affinché il comune soddisfi la richiesta di riclassificazione**, altrimenti si nominerà un commissario ad acta per attuare l'istanza in caso di inadempienza.

Questa sentenza del TAR rappresenta un importante precedente per i proprietari di terreni in situazioni analoghe, poiché sottolinea l'obbligo degli enti locali di rispondere e intervenire tempestivamente in caso di decadenza dei vincoli urbanistici. La decisione aiuta a tutelare i diritti dei cittadini, garantendo che la gestione del territorio avvenga in modo coerente e legittimo.