

J.E.p  
IMMEDIATA ESECUTIVITÀ  
19 GIU. 2008

La presente deliberazione viene affissa il \_\_\_\_\_ all'Albo Pretorio per rimanervi 15 giorni

## PROVINCIA di BENEVENTO

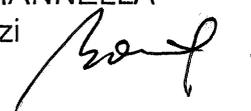
Deliberazione della Giunta Provinciale di Benevento n. 268 del 18 GIU. 2008

Oggetto: Tar Campania – Ricorso Cervone Francesco Saverio c/ - Provincia di Benevento -  
Ratifica atti e autorizzazione a stare in giudizio.

L'anno duemilaotto il giorno dieionno del mese di GIUGNO presso la  
Rocca dei Rettori si è riunita la Giunta Provinciale con l'intervento dei Signori:

- |                                    |                   |                            |
|------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1) Prof. Ing. Aniello Cimitile     | - Presidente      | _____                      |
| 2) Ing. Pompilio FORGIONE          | - Vice Presidente | _____                      |
| 3) Dr. Aceto Gianluca              | - Assessore       | _____                      |
| 4) Ing. Giovanni Vito Bello        | - Assessore       | _____                      |
| 5) avv. Giovanni Angelo Mosè Bozzi | - Assessore       | _____                      |
| 6) Dr. Cirocco Maria               | - Assessore       | _____                      |
| 7) Dr. Falato Carlo                | - Assessore       | _____ <b>ASSENTE</b> _____ |
| 8) dr. Augusto Nicola Simeone      | - Assessore       | _____                      |
| 8) geom. Carmine VALENTINO         | - Assessore       | _____                      |

Con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Gianclaudio IANNELLA  
L'ASSESSORE PROPONENTE Avv. Giovanni Angelo Mosè Bozzi



### LA GIUNTA

**Premesso** che con ricorso notificato il 28/04/08 il sig. Cervone Francesco Saverio agiva in giudizio contro questa Amministrazione per l'annullamento, della delibera di Consiglio Comunale di S. Giorgio del S. n. 11 del 31.5.07 e delibera di G.P. n. 28 del 21.1.08, nonché degli atti connessi e conseguenti;

**Con** determina n.305/08 si procedeva alla costituzione nel giudizio pendente a mezzo dell'Avvocatura Provinciale;

**Rilevato** che in virtù di orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, in interpretazione del dispositivo di cui all'art.50 T.U.E.L. e con espresso richiamo in motivazione a precedente normativa (art.36 legge 142/90), e pure in presenza delle attribuzioni dirigenziali di cui all'art.107 del medesimo T.U.E.L., si ritiene sussistere la rappresentanza giudiziale dell'Ente in capo al Presidente della Provincia con autorizzazione a stare in giudizio a mezzo delibera di Giunta;

**Ritenuto** per tali motivi procedere al conferimento dell'autorizzazione a stare in giudizio al Presidente della Provincia nel contenzioso di cui in premessa promosso dinanzi al Tar Campania da Cervone Francesco Saverio c/ Provincia di Benevento e ratificare gli atti di costituzione in giudizio dell'Ente adottati con determina n. 305/08;

Esprime parere favorevole circa la regolarità tecnica della proposta.

li \_\_\_\_\_

Il Dirigente Settore Avvocatura  
(Avv. Vincenzo Catalano)



Esprime parere favorevole circa la regolarità contabile della proposta,

Li \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Settore FINANZE  
E CONTROLLO ECONOMICO  
(dr. Sergio Muollo)

Stampa illeggibile

### **LA GIUNTA**

Su relazione dell'Assessore avv. Giovanni Angelo Mosè Bozzi

A voti unanimi

### **DELIBERA**

**Per** i motivi espressi in narrativa e che formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo:

**Ratificare** gli atti di costituzione in giudizio dell'Ente di cui alla determina n. 305/08 ed autorizzare la costituzione nel giudizio promosso con ricorso notificato il 28/04/08 dinanzi al Tar Campania da Cervone Francesco Saverio c/ Provincia di Benevento avverso la delibera di Consiglio Comunale di S.Giorgio del S. n. 11 del 31.5.07 e delibera di G.P. n. 28 del 21.1.08, nonché degli atti connessi e conseguenti;

**Dare** alla presente immediata esecutività stante l'urgenza

Stampa illeggibile

Verbale letto, confermato e sottoscritto  
(Dr. Gianclaudio IANNELLA)

**IL PRESIDENTE**  
(Prof. Ing. Aniello Cimitile)

N. 382 **Registro Pubblicazione**

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi a norma dell'art. 124 del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267.

19 GIU. 2008

**BENEVENTO** \_\_\_\_\_

**IL MESSO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
(Dott. Gianclaudio IANNELLA)

La suesesa deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data \_\_\_\_\_ e contestualmente comunicata ai Capigruppo ai sensi dell'art. 125 del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267.

19 GIU. 2008

SI ATTESTA che la presente deliberazione è divenuta esecutiva a norma dell'art. 124 del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267 e avverso la stessa non sono stati sollevati rilievi nei termini di legge.

Il \_\_\_\_\_ 07 LUG. 2008  
**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
(Dott. Tommaso PALUCCI)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267 il giorno \_\_\_\_\_.

07 LUG. 2008

- Dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267)
- Decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267)
- E' stata revocata con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

07 LUG. 2008

**BENEVENTO, li** \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
(Dott. Tommaso PALUCCI)

Copia per  
 SETTORE AVVOCATURA  
 SETTORE \_\_\_\_\_  
 SETTORE \_\_\_\_\_  
 Revisori dei Conti  
 Nucleo di Valutazione

il \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

3583  
23-6-08  
Conf. Capigruppo

COPIA

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA CAMPANIA

- NAPOLI -

29 APR 2008

Legale

Ricorre

*SM*  
CERVONE Francesco Saverio, nato il 04/06/1938 in San Martino Sannita (BN),  
C.F. CRV FNC 38H04 I002K, rappresentato e difeso, giusta procura in calce al  
presente ricorso, dall'avv. Giuseppe Iannelli, insieme al quale elettivamente domicilia  
in Napoli presso la Segreteria del TAR;

*Princ. Terr. e*

avverso e per l'annullamento

Settore Avvocatura

Prot. n. 2953

Del. 30/4/08

- a) della deliberazione del Consiglio Comunale di San Giorgio del Sannio n. 11 del 31/5/2007, con la quale veniva adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale, decidendo sulle osservazioni pervenute in merito allo stesso;
- b) della deliberazione della Giunta Provinciale di Benevento n. 28 del 25/1/2008 e del decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Benevento n. 03 Registro Decreti, n. 120 Registro di Pubblicazione, prot. gen. n. 1745 del 13/2/2008, pubblicato sul BURC n. 9 del 3/3/2008, con i quali si approvava il Piano Urbanistico Comunale di San Giorgio del Sannio;
- c) di ogni atto presupposto, conseguente o comunque connesso, ivi compresi in particolare, se e in quanto di ragione: 1) la deliberazione del Consiglio Comunale di San Giorgio del Sannio n. 8 del 27/3/2003, con la quale si approvavano gli atti generali di indirizzo al PRG; 2) la deliberazione della Giunta Comunale di San Giorgio del Sannio n. 60 del 7/3/2006, con la quale si approvava la proposta di PUC; 3) le deliberazioni del Consiglio Comunale di San Giorgio del Sannio nn. 12 del 31/5/2007 e 26 del 26/9/2007 di adozione e approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale; 4)

008610

la deliberazione del Consiglio Comunale di San Giorgio del Sannio n. 14 del 6/7/2007, con la quale si disponeva integrazione della precedente delibera n. 11 del del 31/5/2007; 5) la Relazione di Verifica di Conformità a firma del Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale dell'Amministrazione Provinciale di Benevento, prot. Settore Pianificazione Terr. n. 5245 del 15/10/2007; 6) la nota del Presidente dell'Amministrazione Prov.le di Benevento prot. gen. n. 11063 del 15/10/2007, con la quale si comunicava l'esito negativo della verifica di conformità, preannunciando la convocazione di una conferenza di servizi; 7) l'atto prot. gen. 11504 del 25/10/2007, con il quale il Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Benevento indiceva conferenza di servizi ai sensi dell'art. 24, c. 6, L.R. 16/04; 8) gli atti finali della conferenza di servizi, risultanti dal verbale del 13/12/2007; 9) la deliberazione del Consiglio Comunale di San Giorgio del Sannio n. 1 del 4/1/2008, con la quale venivano ratificati gli esiti della conferenza di servizi;

**nonché per la condanna**

risarcimento dei danni cagionati dai provvedimenti impugnati.

**Fatto**

Il ricorrente sig. Francesco Saverio Cervone è proprietario di alcuni suoli siti in San Giorgio del Sannio presso la strada comunale Alessandro Manzoni e la Piazza della Costituzione.

Più precisamente, parte di detti suoli sono in sua proprietà esclusiva, mentre la maggior parte degli stessi è in comunione con il fratello Antonio Cervone.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 6/7/2007, il Comune di San Giorgio del Sannio ha adottato il Piano Urbanistico Comunale, definitivamente approvato

dalla Provincia di Benevento con delibera di Giunta Provinciale n. 28 del 25/1/2008 e decreto presidenziale prot. gen. n. 1745 del 13/2/2008.

Il nuovo piano contiene, con riferimento alla proprietà del ricorrente, previsioni peggiorative della disciplina urbanistica dettata dal previgente Piano Regolatore Generale. Mentre quest'ultimo includeva la quasi totalità della proprietà del ricorrente in zona (di tipo B o di tipo C) destinata ad edificazione privata, il PUC da ultimo approvato impone su parte della proprietà del ricorrente (compresa la porzione in sua proprietà esclusiva) vincolo di zona CP, destinandola ad essere espropriata per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica. Altra parte della proprietà del ricorrente viene ricompresa in un ambito di zona C2 (denominato "ambito Piazza della Costituzione") soggetto a regime di perequazione, attribuendosi un indice di edificabilità notevolmente più basso rispetto a quello precedentemente fissato dal PRG e, per di più, prevedendosi che parte dell'area in considerazione costituisca "superficie compensativa", le cui potenzialità edificatorie potranno essere sfruttate dal ricorrente (in altro sito) soltanto nel caso in cui accetti di cedere gratuitamente detta superficie al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, restando la stessa, altrimenti, assoggettata ad esproprio.

Gli atti impugnati sono illegittimi e vanno annullati, con conseguente condanna al risarcimento dei danni, per i seguenti motivi in

#### **diritto**

- 1. VIOLAZIONE ARTT. 32 E SS. L.R. 22/12/2004, N. 16 - ILLEGITTIMITA' COSTITUZIONALE - VIOLAZIONE ARTT. 42 E 117 COST.**

In applicazione delle previsioni generali contenute nella L.R. 16/2004, il PUC impugnato introduce un regime di "perequazione urbanistica", in forza del quale si prevede che il fabbisogno di aree da destinare a servizi pubblici di livello territoriale sia soddisfatto, almeno in parte, includendo dette aree in comparti edificatori e subordinando la realizzazione dell'edilizia privata in ciascun comparto alla cessione gratuita al Comune delle aree in considerazione.

Il meccanismo perequativo prevede in particolare che tali aree, definite dal PUC "superficie compensativa", vengano a far parte di zone urbanistiche di tipo C, destinate all'edificazione privata, così da aver riconosciuta una potenzialità edificatoria, che tuttavia dovrà essere sviluppata in una diversa porzione del comparto (definita "superficie integrata"). Ove i proprietari interessati non diano spontaneamente attuazione alle previsioni perequative, il Comune potrà ricorrere all'espropriazione.

In tal modo, la facoltà di edificare, elemento essenziale della proprietà fondiaria, viene subordinata ad un onere sconosciuto alla legislazione statale. Questa, infatti, prevede che l'attività edificatoria privata possa essere subordinata soltanto alla cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione la cui esigenza è indotta dalla nuova edificazione (cfr. art. 28 L. 1150/1942). Il PUC impugnato, invece, onera il ricorrente della cessione gratuita, oltre che delle aree necessarie per i servizi di zona, anche delle aree necessarie per i servizi territoriali, ossia per le urbanizzazioni che sono di interesse dell'intero comune e non della sola area di nuova edificazione e il cui fabbisogno è in gran parte determinato dall'insediamento

normativa statale è ispirata al principio per cui chi costruisce deve accollarsi gli oneri di urbanizzazione indotti dalla propria attività edilizia. Il PUC impugnato, invece, persegue l'ulteriore finalità, espressamente dichiarata (cfr., in particolare, art. 10, comma 6, NTA), di addossare ai proprietari di suoli edificabili anche gli oneri per l'acquisizione delle aree necessarie a fronteggiare le esigenze derivanti dal preesistente edificato e dalle future costruzioni da parte di altri proprietari, così da sgravare il comune di ogni correlativa spesa per le espropriazioni.

È tanto discende che un tale meccanismo di "perequazione urbanistica" non può essere legittimato dalla legislazione regionale.

Infatti, nel subordinare l'esercizio del jus aedificandi alla cessione di una parte della proprietà commisurata ai servizi di livello territoriale, la disciplina regionale in materia di perequazione urbanistica, nella forma in cui è stata attuata dal PUC impugnato, violerebbe la materia del diritto privato, di competenza esclusiva dello Stato (art. 117, c. II, lett. I, Cost.).

Altro canto, quand'anche si affermasse che invece detta disciplina riguarda esclusivamente la materia del "governo del territorio", essa, ponendosi in contrasto con i sopra riferiti principi fondamentali stabiliti dalle leggi statali, sarebbe da considerarsi costituzionalmente illegittima per violazione dei vincoli imposti dall'art. 117, c. III, Cost. alla potestà legislativa regionale concorrente, qual è quella in materia di "governo del territorio".

Di tanto, onde assicurarne la conformità al dettato costituzionale, si deve interpretare la legislazione regionale e in particolare gli art. 32 e ss. L.R. 16/2004 nel senso che

Dunque, il PUC di San Giorgio del Sannio è da considerarsi illegittimo per violazione delle summenzionate disposizioni della legislazione regionale o comunque per violazione dell'art. 42 Cost. che, stabilendo una riserva di legge in materia di conformazione del diritto di proprietà, impedisce ad atti sub-legislativi, quali il PUC, di introdurre limitazioni alla proprietà non previste per legge.

Nel caso in cui, invece, si dovesse ritenere che il PUC impugnato attua il dettato della legislazione regionale, allora sarebbe quest'ultima a dover essere dichiarata costituzionalmente illegittima per violazione dell'art. 117 Cost..

## **2. VIOLAZIONE ARTT. 23 E 25 L.R. 22/12/2004, N. 16 - CONTRADDITTORIETA' INTRINSECA.**

Il contenuto del Piano Urbanistico Comunale è disciplinato dall'art. 23, comma 2, L.R. 16/2004.

Ivi si legge:

*"Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp:*

*a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;*

*b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;*

*c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b);*

*stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;*

*indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, tenendo conto della tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;*

*promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;*

*disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;*

*tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli;*

*assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano”.*

Successivo art. 25 disciplina invece gli “atti di programmazione degli interventi” prevedendo quanto segue:

*Con delibera di consiglio comunale è adottata, in conformità alle previsioni dell'art. 25 del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da attuare nell'arco temporale di tre anni.*

*Gli atti di programmazione di cui al comma 1, in relazione agli interventi di*

- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;*
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;*
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.*

3-7 [omissis]”.

In definitiva, il PUC deve limitarsi a dettare le indicazioni strategiche sull'uso del territorio comunale, valevoli a tempo indeterminato (cfr. art. 24, c. 12, L.R. 16/2004) in quanto scaturenti dalla ricognizione di esigenze destinate a conservarsi nel tempo.

Si vuol dire, pertanto, che il PUC, quale strumento urbanistico generale, è deputato a stabilire le “disposizioni strutturali”.

Queste devono poi essere integrate ed attuate dalle cd. “disposizioni programmatiche”, che l'art. 25 L.R. 16/2004 demanda agli “atti di programmazione degli interventi”, riguardanti un arco temporale limitato (tre anni).

Le surriferite disposizioni regionali in materia di contenuto del PUC e degli atti di programmazione degli interventi sono riprodotte, rispettivamente all'art. 5, comma 1, e all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC impugnato.

Ciononostante, le stesse NTA, al comma 5 dell'art. 5, dichiarano che il contenuto del PUC consta non solo delle “disposizioni strutturali”, ma anche le “disposizioni programmatiche”, definite come le disposizioni “tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati

la programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazioni comunali".

Infatti, il PUC fissa direttamente la disciplina di dettaglio (a cominciare da quella relativa a indici, destinazioni d'uso e tipologie di intervento), che dovrebbe essere riservata agli atti di programmazione degli interventi. Per di più, detta disciplina non è distinguibile dalle disposizioni strutturali, parimenti contenute nel PUC; tanto meno è fissata una programmazione temporale dell'attuazione delle varie posizioni. Anzi, sono espressamente definiti "elementi del piano strutturale" non solo elementi (quali le destinazioni d'uso e le volumetrie edificabili) che dovrebbero essere disciplinati negli atti di programmazione degli interventi, ma anche elementi quali la localizzazione di viabilità, parcheggi e verde di zona) che, per loro natura, dovrebbero essere riservati alla pianificazione attuativa.

Questo avviene anche con riferimento alla proprietà del ricorrente (cfr. tav. 16g.1).

La distinzione tra PUC e atti di programmazione degli interventi prevista dalla L.R. 16/2004 è dunque completamente obliterata.

In ogni caso, il Comune, a dispetto di quanto espressamente disposto dall'art. 25, c. 7, della L.R. 16/2004, non risulta aver approvato, contestualmente all'approvazione del PUC, un atto di programmazione degli interventi: infatti, avendo sostanzialmente riservato con il PUC ogni possibile ambito di disciplina, non residuava alcun significativo spazio per gli atti di programmazione degli interventi.

**VIOLAZIONE ART. 23 COMMA 2 LETT D L.R. 16/2004 -  
DISPARITA' DI TRATTAMENTO -**

Con riferimento alle zone di tipo C, il PUC impugnato non si limita a stabilire la volumetria realizzabile in ciascuna zona nella sua interezza (superficie territoriale) e, specificamente, nella parte (superficie integrata) da utilizzarsi per l'edificazione privata e per i relativi servizi.

Oltre a fare ciò, infatti, provvede direttamente a ripartire le volumetrie tra i singoli ambiti in cui ciascuna zona è suddivisa e tra i singoli comparti in cui ciascun ambito è suddiviso (cfr. tabella allegata alla tav. 16).

Tuttavia, tale riparto non è operato in proporzione né alla superficie territoriale né alla superficie integrata dei vari comparti e dei vari ambiti, cosicché, all'interno della medesima zona territoriale omogenea, l'indice di fabbricabilità – tanto se considerato in rapporto alla superficie territoriale, quanto se considerato in rapporto alla superficie integrata – è diverso da comparto a comparto e da ambito ad ambito (cfr. tabella cit.).

Ne deriva che gli indici di fabbricabilità indicati in via generale nelle NTA non rappresentano la volumetria effettivamente realizzabile in ciascuna porzione della rispettiva zona territoriale, ma soltanto la media degli indici di fabbricabilità dei singoli comparti di cui la stessa è costituita.

In particolare, quanto alla zona di tipo C2 in cui ricade parte della proprietà del ricorrente, l'art. 28, comma 8, NTA indica un indice territoriale complessivo di 1,50 mc/mq e un indice territoriale riferito alla superficie integrata di 2,53 mc/mq. Invece, nello specifico comparto in cui è ubicata la proprietà del ricorrente (comparto n. 5), l'indice territoriale complessivo è di soli 1,33 mc/mq (11.246 mc/8456 mq) e l'indice territoriale riferito alla superficie integrata è di soli 1,72 mc/mq (11.246 mc/6.520 mq).

Un piano siffatto determina un'ingiusta e irragionevole discriminazione tra i proprietari dei suoli. Infatti, se il pianificatore riconosce la "omogeneità" di una determinata zona territoriale, deve attribuire una medesima suscettività edificatoria a tutti i suoli compresi nella zona. Altrimenti, la distinzione in zone omogenee, prevista dall'art. 23, c. 2, L.R. 16/2004, perde ogni sua valenza e il suolo comunale finisce per essere frammentato in innumerevoli zone, soggette a discipline urbanistiche arbitrariamente differenziate.

A ciascun ambito della medesima zona devono invece spettare diritti edificatori proporzionati all'estensione dello stesso, benché poi il pianificatore possa imporre (magari tramite comparti edificatori) che le volumetrie siano accorpate in aree specifiche.

La contraddizione tra la perimetrazione delle zone territoriali omogenee e la suddivisione dei diritti edificatori è ancor più evidente ove si consideri che proprio gli ambiti in questione sono dichiaratamente destinati dal PUC all'attuazione della perequazione urbanistica.

Questa, secondo il disposto dell'art. 32 L.R. 16/2004, "persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo".

L'art. 14 delle NTA conseguentemente specifica che "il Puc ripartisce tra aree e tra soggetti le previsioni edificatorie, secondo principi di equità e di uniformità" e "garantisce ai proprietari interessati dagli strumenti urbanistici attuativi, l'equa ripartizione delle previsioni edificatorie, indipendentemente dalle specifiche

destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà”.

Soprattutto, la relazione esplicativa del PUC, riproducendo una previsione del Piano Territoriale Regionale, afferma: **“Gli indici territoriali che definiscono le quote di edificabilità degli ambiti di trasformazione dovranno essere identici per tutte le aree appartenenti alla stessa tipologia, in relazione alla ubicazione dell’area rispetto al contesto urbano”** (cfr. pag. 58 della relazione).

E’ evidente la macroscopica contraddizione: il piano, nel dichiarato intento di assicurare la perequazione urbanistica, fissa vari indici di fabbricabilità diversi all’interno della stessa zona urbanistica e con ciò contraddice i principi basilari della perequazione urbanistica enunciati nelle disposizioni sopra riferite.

La “sperequazione” risulta ancor più evidente ove si consideri che anche il dimensionamento, per ogni comparto, della “superficie compensativa”, ossia delle aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi di livello territoriale, non è stato effettuato in proporzione né all’estensione complessiva (superficie territoriale) di ciascun comparto, né alle potenzialità edificatorie allo stesso attribuite.

Ciò si pone in contrasto con elementari principi di equità e di ragionevolezza che sono peraltro espressamente affermati anche nelle NTA del PUC impugnato, le quali, al comma 5 dell’art. 13 (rubricato “criteri di perequazione urbanistica”) statuiscono che “il Puc garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell’Amministrazione in proporzione alle previsioni edificatorie assegnate”.

Inoltre, il PUC prevede che la distribuzione delle quote edificatorie tra i proprietari di suoli compresi nei comparti perequativi avvenga in proporzione al valore attribuito ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

Introduce così una differenziazione basata su profili che nulla hanno a che vedere con la pianificazione urbanistica e si privilegiano ingiustificatamente i proprietari i cui suoli, secondo i precedenti strumenti urbanistici, avevano una più favorevole destinazione urbanistica a scapito dei proprietari di suoli che avevano una destinazione che incideva negativamente sul valore dei loro immobili ai fini ICI, nonché i proprietari di suoli edificati a scapito dei proprietari di suoli inediti e di minor valore ai fini ICI e i proprietari di suoli inutilizzati a scapito dei proprietari dei suoli di fatto utilizzati per finalità agricole e dunque di minor valore ai fini ICI (cfr. art. 2 lett. b L. 30/12/1992, n. 504).

In ogni caso, il legislatore regionale, che originariamente aveva introdotto una disciplina analoga a quella prevista dal PUC (commi 3 e 5 dell'art. 33 L.R. 16/2004), ha poi abrogato quella disciplina (art. 31 L.R. 19/1/2007, n. 1).

### **ILLOGICITA' MANIFESTA - VIOLAZIONE DEI PRINCIPI DI PROPORZIONALITA' E ADEGUATEZZA.**

Art. 28 delle NTA del PUC impugnato subordina l'esecuzione degli interventi previsti nelle zone di tipo C all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

Il onere imposto ai proprietari è del tutto irragionevole ove si consideri che il PUC disciplina dettagliatamente la localizzazione della superficie da cedere al Comune per fini territoriali, la localizzazione e la tipologia (strade, verde e parcheggi) dei

Sarebbe stato pertanto più che sufficiente prevedere la possibilità di intervento diretto sulla base di meri permessi di costruire convenzionati, espressamente previsti non solo dalla legislazione nazionale (art. 12, comma 2, T.U. Edilizia), ma anche dalle stesse NTA del PUC impugnato (cfr. art. 11, comma 2).

#### **5. ILLOGICITA' MANIFESTA - VIOLAZIONE DEI PRINCIPI DI PROPORZIONALITA' E ADEGUATEZZA - SVIAMENTO DI POTERE.**

A seguito della pubblicazione del PUC, il ricorrente presentava osservazione con la quale chiedeva che nessuna parte della sua proprietà fosse destinata a zona di tipo CP (edilizia residenziale pubblica).

Altrettanto faceva il fratello del ricorrente, Antonio Cervone, comproprietario di parte dei suoli di cui si discute.

Le osservazioni presentate venivano parzialmente accolte, nel senso che alcune particelle catastali di cui il ricorrente è comproprietario venivano stralciate dalla zona CP per essere ricomprese in zona C2.

Tuttavia, in maniera del tutto illogica, la nuova perimetrazione disposta per la zona C2 comporta la frattura della continuità territoriale della zona CP, la quale viene divisa in due parti non confinanti.

Nel contempo, la zona C2 viene "allungata" in maniera tale che la porzione della stessa destinata all'edificazione privata (superficie integrata) perde, a sua volta, la propria continuità in conseguenza dell'interposizione della porzione destinata ad essere ceduta al Comune (superficie compensativa).

Sarebbe stato evidentemente più logico assicurare la continuità tanto della zona CP, quanto della superficie integrata della zona C2: così facendo, infatti, si sarebbe

consentito al Comune di poter più agevolmente pianificare e attuare il previsto insediamento di edilizia residenziale pubblica; nel contempo, si sarebbe consentito ai privati proprietari di poter realizzare i propri interventi entro un'unica area, con le conseguenti agevolazioni anche nell'esecuzione della futura attività edilizia.

In verità, le scelte del Comune, altrimenti incomprensibili, trovano chiara spiegazione ove si consideri la titolarità dei suoli di cui si discute.

Il Comune, infatti, ha da tempo occupato illegittimamente una parte dei suoli in comunione tra l'attuale ricorrente e il fratello Antonio Cervone.

Quest'ultimo ha avviato con il Comune trattative per la definizione bonaria della conseguente controversia.

È per agevolare la definizione bonaria che il Comune, avendo riconosciuto che l'estensione della zona CP originariamente prevista era eccessiva e avendo deciso la conseguente modifica delle originarie previsioni di piano, ha scelto di destinare a zona C2 una parte della proprietà del Cervone Antonio, tra cui anche parte della superficie occupata.

Ha invece conservato la destinazione CP all'unica parte della zona in considerazione che è di proprietà esclusiva dell'attuale ricorrente, sebbene essa, confinante alla residua zona C2, costituisse la naturale continuazione di quest'ultima.

Tanto costituisce sviamento del potere di pianificazione urbanistica dalle finalità sue proprie.

## **SUL DIRITTO AL RISARCIMENTO DEI DANNI**

L'illegittima variazione della previgente disciplina urbanistica impedisce al ricorrente di mettere a frutto immediatamente le potenzialità edificatorie dei propri terreni.

Poco prima dell'approvazione del PUC impugnato, il ricorrente aveva subito il diniego, per motivi meramente formali, del rilascio di due distinti permessi di costruire presentati con riferimento ai suoli di cui si discute.

L'approvazione del PUC impedisce di rinnovare le istanze in considerazione dopo averle emendate in conformità ai motivi di diniego e, in generale, impedisce l'immediata utilizzazione edificatoria dei terreni.

Ne deriva l'impossibilità per il ricorrente di realizzare immediatamente gli investimenti previsti e quindi la procrastinazione del conseguimento del relativo profitto.

Al ricorrente, per di più, è preclusa la possibilità di approfittare delle attuali favorevoli condizioni del mercato immobiliare.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere, peraltro, determinerà l'aumento dei costi di costruzione.

#### P.Q.M.

Voglia l'onorevole TAR adito accogliere il presente ricorso e per l'effetto annullare i provvedimenti impugnati, nonché accertare e dichiarare il diritto del ricorrente al risarcimento dei danni già subiti e di quelli che subirà in corso di causa e conseguentemente condannare il Comune di San Giorgio del Sannio al risarcimento degli stessi, stabilendo i criteri per la determinazione della somma dovuta o quantificandola immediatamente secondo quanto riterrà equo in base agli atti di causa. Con ogni conseguenza di legge, anche in ordine alle spese di giudizio.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 115/02, si dichiara che il valore della causa è indeterminabile.

Avv. Giuseppe Iannelli

*Avv. Giuseppe Iannelli*

## PROCURA SPECIALE

Avv. Giuseppe Iannelli, il sottoscritto Francesco Saverio Cervone, nato a San Martino Sannita (BN) il 4/6/1938, La nomina e costituisce suo procuratore e difensore nel giudizio di cui al ricorso che precede, anche per gli atti urgenti e le misure cautelari, nonché per l'eventuale processo esecutivo e per quello di ottemperanza al giudicato. Le conferiamo ogni facoltà di legge ed espressamente quella di transigere e conciliare, nonché quella di proporre motivi aggiunti anche per l'impugnazione di provvedimenti connessi adottati in pendenza del ricorso. Potrà inoltre nominare Suoi sostituti Avvocati in nostro nome e per nostro conto. Riteniamo sin d'ora per rato e fermo il Suo operato ed eleggiamo domicilio con Lei secondo quanto indicato nel ricorso.

Benevento, 28/04/28

F.to Francesco Saverio Cervone

E' autentica

F.to Avv. Giuseppe Iannelli

## RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza dell'avv. Giuseppe Iannelli, n.q. di cui in atti, io sottoscritto A.U.G., addetto all'U.U.N. presso il Tribunale di Benevento, ho notificato l'antescritto ricorso a:

- Comune di San Giorgio del Sannio, in persona del legale rappresentante p.t., domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, in San Giorgio del Sannio (BN), alla Piazza G. Bocchini 1, CAP 82018, ivi spedendone copia conforme a mezzo del servizio postale come per legge

- Amministrazione Provinciale di Benevento, in persona del legale rappresentante p.t., domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, in Benevento, alla Piazza Castello, ivi portandone e consegnandone copia conforme a mani di

a mani dell'impiegata **SPORZA ROSANNA**  
incaricata alla ricezione atti t.q.

28 APR. 2008

Tribunale di Benevento  
UFFICIALE GIUDIZIARIO B/3  
PASQUALE DE MICHELE