



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 392 del 2004, proposto dalla:
società Immobiliare Mancini s.r.l. e società CEM s.r.l., in persona dei rispettivi
legali rappresentanti p.t., entrambi rappresentati e difesi dagli avv. Federico
Mannucci e Clemente Maria Mannucci, con domicilio eletto presso lo studio
dell'avv. Federico Mannucci, in Roma, viale Mazzini n. 11, sc. H, int. 3;

contro

Comune di Roma (ora Roma Capitale), in persona del Sindaco p.t., rappresentato e
difeso dall'avv. Nicola Sabato, elettivamente domiciliato presso gli uffici, in Roma,
Via del Tempio di Giove n. 21;

per l'annullamento

della deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 33 del 19/20 marzo 2003
di adozione del Nuovo P.R.G. della Città di Roma;
nonché di ogni atto presupposto, connesso e consequenziale;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Roma;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 dicembre 2014 la dott.ssa Maria Cristina Quiligotti e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con il ricorso in trattazione, di cui al rg. n. 392/2004, le società Immobiliare Mancini s.r.l. e C.E.M. s.r.l., in qualità di comproprietarie pro quota in Roma, comprensorio Centocelle - Torre Spaccata, di un'area di complessivi mq. 36.210, distinta in catasto terreni al foglio 951, particelle 14, 15 e 16 ed al foglio 953, particelle 40, 41 e 67, hanno impugnato la deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 33 del 19/20 marzo 2003 di adozione del Nuovo P.R.G. della Città di Roma nella parte in cui definisce la predetta area come "centralità urbana", esattamente al capo VI Progetti strutturanti, art. 60, Centralità metropolitane e urbane, con una quantità edificatoria relativa all'intero ambito di Torre Spaccata, secondo la nuova denominazione, di soli mq. 125.000 di superficie utile lorda senza l'identificazione della relativa ubicazione, con un conseguente taglio rispetto al precedente P.R.G. di oltre un quarto del valore edificatorio originario e senza la previsione del meccanismo della compensazione.

Ne hanno dedotto l'illegittimità per i seguenti motivi di censura:

1 - *Violazione e falsa applicazione dell'articolo 7, comma 2, punti nn. 2, 3 e 4, della legge n. 1150 del 1942 ed eccesso di potere per errore nei presupposti, contraddittorietà, illogicità e difetto assoluto di motivazione.*

Al riguardo ha dedotto che:

- è illegittima, per violazione della norma invocata, l'indeterminatezza della previsione urbanistica e la carenza di localizzazione, cui dovrebbe fare riscontro, in sede grafica, la zonizzazione;
- la drastica riduzione della volumetria edificatoria non è stata disposta in conseguenza dell'esistenza di trasformazioni del territorio non previste od abusive, atteso che il relativo quadrante, al contrario, si è sviluppato in perfetta coerenza con gli indirizzi di cui ai piani regolatori che si sono succeduti e, anzi, a seguito della cancellazione quasi totale del comprensorio direzionale di Centocelle, vi sono all'interno dell'ambito relativo meno previsioni di quelle di cui al PRG del 1962 e, peraltro, l'area sarebbe completamente fornita di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2 - Incompetenza, violazione e falsa applicazione della legge n. 396 del 1990 su Roma Capitale ed eccesso di potere per straripamento di potere.

Il sistema direzionale orientale, che avrebbe dovuto essere realizzato all'interno dell'ambito di riferimento, sarebbe stato quasi completamente azzerato nonostante lo stesso fosse stato dichiarato di "preminente interesse nazionale" ai sensi degli articoli 1 e 8 della legge richiamata su Roma Capitale, disposizione normativa, la quale, pertanto, è stata posta nel nulla sostanzialmente con un provvedimento amministrativo, quale deve essere qualificata la deliberazione di adozione del N.P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, mentre, invece, al predetto fine, sarebbe stata necessaria una specifica disposizione normativa di carattere speciale e derogatorio.

3 - Violazione e falsa applicazione del D.M. n. 1444 del 1968 ed eccesso di potere per errore nei presupposti, illogicità e difetto assoluto di istruttoria e di motivazione.

Il N.P.R.G. ha destinato la quasi totalità dell'ambito di Torre Spaccata a **verde pubblico** od archeologico e, tuttavia, quanto alla destinazione a **verde pubblico**, l'amministrazione comunale avrebbe posto in essere un evidente

sovradimensionamento degli standards relativi alla luce delle specifiche disposizioni di cui al richiamato D.M. n. 1444 del 1968, sulla base dei calcoli puntualmente riportati in ricorso e in relazione alla popolazione residente del comune.

4 - Eccesso di potere per contraddittorietà ed illogicità sotto ulteriore profilo.

Il meccanismo delle compensazioni, per come strutturato nel piano adottato sarebbe inattuabile, illogico e contraddittorio, avuto riguardo, da un lato, alla strutturale carenza di fondi dell'amministrazione comunale e, dall'altro, al palese sovradimensionamento degli standards; peraltro, il ricorso al meccanismo della compensazione è stato drasticamente ridotto nella versione definitiva del piano adottato, in quanto ricondotto ad un massimo del 54% delle aree in totale da reperire per la destinazione a standards e, pertanto, limitato ad un terzo rispetto alla previsione originaria, senza la contestuale assicurazione della reperibilità dei relativi fondi necessari, il che, come rilevato anche dalla relazione di accompagnamento, al par. 8.3, rende la predetta soluzione in pratica non percorribile. Peraltro l'operatività del meccanismo di cui trattasi è stata limitata alle sole aree che rientrano nell'ambito dei programmi integrati nella città da ristrutturare e, comunque, l'indice di fabbricabilità territoriale relativo alle predette aree è stato ulteriormente ridotto a soli 0,004 mq/mq. da concentrarsi nel 10% dell'area con la previsione della cessione del restante 90%.

5 - Violazione e falsa applicazione dell'articolo 2 della legge n. 1187 del 1968 ed eccesso di potere per difetto assoluto di motivazione.

Il N.P.R.G. ha sostanzialmente reiterato i vincoli inedificandi sostanzialmente decaduti, senza alcuna motivazione a supporto e soprattutto senza alcuna previsione di indennizzo e l'area di proprietà delle ricorrenti, che nel precedente P.R.G. era destinata a zona I, era comunque assoggettata al vincolo strumentale di attesa della redazione degli strumenti attuativi di esclusiva competenza

dell'amministrazione comunale, con sostanziale assoggettamento a vincolo di inedificabilità senza indennizzo e, con il N.P.R.G. la destinazione a **verde pubblico** reitererebbe sostanzialmente il predetto vincolo di inedificabilità in violazione del richiamato articolo 2 della legge n. 1187 del 1968 pur essendo decorso inutilmente il quinquennio di legge.

Il Comune di Roma (ora Roma Capitale) si è costituito in giudizio in data 2.2.2004 con comparsa di mera forma ed ha depositato documentazione concernente la vicenda in data 28.10.2014 e memoria difensiva in data 5.11.2014, con la quale ha dedotto, in via preliminare, l'inammissibilità del ricorso per la mancata impugnazione del presupposto cd. Piano delle Certezze, variante generale al precedente P.R.G. e con il quale era stata definitivamente ridotta la capacità edificatoria dell'area di interesse, con la conseguenza che il N.P.R.G. è sullo specifico punto meramente reiterativo, e l'improcedibilità, atteso che in sede di approvazione del N.P.R.G. in relazione all'area di interesse sono state apportate modificazioni sostanziali, atteso che la predetta area è uscita dal comprensorio di Torre Spaccata nonché, nel merito, la sua infondatezza, con richiesta di reiezione.

Le società ricorrenti hanno depositato documentazione concernente la vicenda in data 28.10.2014 e memoria difensiva in data 7.11.2014, con la quale hanno dedotto che:

- con l'approvazione del N.P.R.G. è stata integralmente confermata la destinazione vincolistica imposta in sede di adozione;
- non è mai stato notificato loro, ai sensi dell'articolo 16, comma 10, della legge n. 1150 del 1942, il provvedimento di approvazione del Piano particolareggiato del comprensorio di Centocelle di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 676 del 20.10.2006, i cui elaborati, depositati da ultimo da parte dell'amministrazione comunale, non sono leggibili ai fini di potere acquisire la cognizione delle

destinazioni di zona attribuite all'area di proprietà delle stesse, con riserva di successiva impugnazione;

- il meccanismo delle compensazioni di cui al quarto motivo di ricorso è stato integralmente travolto dalla sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV. n. 119 del 16.1.2002, come confermata dalla successiva sentenza della medesima sezione, n. 2360 del 20.4.2002, con conseguente esclusione del principio della discrezionalità localizzativa dell'amministrazione comunale e applicazione a tutte le aree che abbiano subito la medesima privazione di capacità edificatoria ed indipendentemente dal momento di realizzazione della suddetta privazione.

Con la successiva memoria di replica del 18.11.2014, le società ricorrenti hanno dedotto che:

- l'analogia tra il ricorso in trattazione ed il ricorso di cui al rg. n. 375/2004 non consente di ritenere pertinente alla fattispecie in esame né la documentazione depositata né le specifiche difese articolate con riferimento al predetto ultimo ricorso, attese le differenze sostanziali esistenti;

- la sussistenza eventuale di vincoli archeologici e paesaggistici non legittimerebbe, comunque, la reiterazione di vincoli di inedificabilità in quanto le relative discipline normative rimangono separate tra di loro ed allo stesso modo le relative competenze delle amministrazioni centrali e locali;

- sull'area in questione non gravava alcun vincolo a decorrere dall'anno 1965;

- il P.P. Centocelle, del quale le società non sono a conoscenza, comunque, a distanza di oltre otto anni dalla sua approvazione e 2 anni dalla sua scadenza, non sarebbe stato in alcun modo attuato né sarebbe stata posta in essere alcuna espropriazione al riguardo;

- i vincoli di inedificabilità di cui al piano adottato sarebbero stati confermati in sede di approvazione;

- la discrezionalità dell'amministrazione in sede di redazione dei [PP.RR.GG.](#) non sarebbe mai assoluta e, conseguentemente, le relative previsioni sono impugnabili dinanzi al G.A. nei limiti di cui al consolidato orientamento giurisprudenziale in materia;

- per il resto hanno insistito ai fini dell'accoglimento dei motivi di ricorso.

Alla pubblica udienza del 9.12.2014 il ricorso è stato trattenuto per la decisione alla presenza degli avvocati come da separato verbale di causa.

In via preliminare devono essere trattate le eccezioni di inammissibilità e di improcedibilità del ricorso introduttivo del presente giudizio, formulate nella propria memoria difensiva da parte dell'amministrazione comunale, per la mancata impugnazione del presupposto cd. Piano delle Certezze, variante generale al precedente P.R.G. e con il quale era stata definitivamente ridotta la capacità edificatoria dell'area di interesse, con la conseguenza che il N.P.R.G. è sullo specifico punto meramente reiterativo, e atteso che, in sede di approvazione del N.P.R.G., in relazione all'area di interesse, sono state apportate modificazioni sostanziali, atteso che la predetta area è uscita dal comprensorio di Torre Spaccata.

Alla predetta trattazione si premette che le società ricorrenti, proprietarie di un'area situata nel comprensorio di Centocelle, hanno impugnato il N.P.R.G. della Città di Roma nella sua fase dell'adozione e di cui alla deliberazione C.C. 19.20 marzo 2003, n. 33, ove l'area di riferimento è entrata a fare parte della "Centralità Metropolitana da pianificare" di Torre Spaccata, con la disciplina di cui all'articolo 60 delle N.T.A. adottate.

Le ricorrenti, con il primo motivo di censura, imputano al N.P.R.G. la forte riduzione delle cubature realizzabili nel suddetto comprensorio, rispetto alla disciplina del P.R.G. del 1965, ove era previsto un indice edificatorio di 2,20 mc/mq di cui all'articolo 12 delle allora vigenti N.T.A. Deducono, altresì la mancanza di un'idonea motivazione sottesa alla predetta scelta edificatoria di cui

contestano, comunque, la logicità alla luce della mancata edificazione abusiva nel comprensorio di riferimento nonché la mancata previsione dell'operatività del meccanismo della compensazione.

Con gli altri motivi di censura hanno, poi, dedotto, come già in precedenza riportato, nella sostanza e sinteticamente, che:

- il sistema direzionale orientale, che avrebbe dovuto essere realizzato all'interno dell'ambito di riferimento, sarebbe stato quasi completamente azzerato dal N.P.R.G. nonostante lo stesso fosse stato dichiarato di "preminente interesse nazionale" ai sensi degli articoli 1 e 8 della legge richiamata su Roma Capitale, disposizione normativa, la quale, pertanto, è stata posta nel nulla sostanzialmente con un provvedimento amministrativo, quale deve essere qualificata la deliberazione di adozione del N.P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, mentre, invece, al predetto fine, sarebbe stata necessaria una specifica disposizione normativa di carattere speciale e derogatorio;

- il N.P.R.G. ha destinato la quasi totalità dell'ambito di Torre Spaccata a **verde pubblico** od archeologico e, tuttavia, quanto alla destinazione a **verde pubblico**, l'amministrazione comunale avrebbe posto in essere un evidente sovradimensionamento degli standards relativi alla luce delle specifiche disposizioni di cui al richiamato D.M. n. 1444 del 1968, sulla base dei calcoli puntualmente riportati in ricorso e in relazione alla popolazione residente del comune;

- il meccanismo delle compensazioni, per come strutturato nel piano adottato sarebbe inattuabile, illogico e contraddittorio, avuto riguardo, da un lato, alla strutturale carenza di fondi dell'amministrazione comunale e, dall'altro, al palese sovradimensionamento degli standards; peraltro, il ricorso al meccanismo della compensazione è stato drasticamente ridotto nella versione definitiva del piano adottato, in quanto ricondotto ad un massimo del 54% delle aree in totale da

reperire per la destinazione a standards e, pertanto, limitato ad un terzo rispetto alla previsione originaria, senza la contestuale assicurazione della reperibilità dei relativi fondi necessari, il che, come rilevato anche dalla relazione di accompagnamento, al par. 8.3, rende la predetta soluzione in pratica non percorribile. Peraltro l'operatività del meccanismo di cui trattasi è stata limitata alle sole aree che rientrano nell'ambito dei programmi integrati nella città da ristrutturare e, comunque, l'indice di fabbricabilità territoriale relativo alle predette aree è stato ulteriormente ridotto a soli 0,004 mq/mq. da concentrarsi nel 10% dell'area con la previsione della cessione del restante 90%;

- il N.P.R.G. ha sostanzialmente reiterato i vincoli inedificandi sostanzialmente decaduti, senza alcuna motivazione a supporto e soprattutto senza alcuna previsione di indennizzo e l'area di proprietà delle ricorrenti, che nel precedente P.R.G. era destinata a zona I, era comunque assoggettata al vincolo strumentale di attesa della redazione degli strumenti attuativi di esclusiva competenza dell'amministrazione comunale, con sostanziale assoggettamento a vincolo di inedificabilità senza indennizzo e, con il N.P.R.G. la destinazione a **verde pubblico** reitererebbe sostanzialmente il predetto vincolo di inedificabilità in violazione del richiamato articolo 2 della legge n. 1187 del 1968 pur essendo decorso inutilmente il quinquennio di legge.

Tanto premesso, ai fini della trattazione delle predette eccezioni preliminari, occorre dare atto, da un lato, che l'area di parte ricorrente è stata interessata dall'adozione e conseguente approvazione del cd. Piano delle Certezze, variante generale al P.R.G. vigente all'epoca e, dall'altro, che, la predetta area, nel percorso procedimentale avente ad oggetto il N.P.R.G. è pervenuto, in sede di approvazione, a fare parte, invece, delle "Centralità Metropolitana a pianificazione definita" in conseguenza dell'approvazione, nelle more, del P.P. "Parco di Centocelle", e non facente, pertanto, più parte della Centralità Torre Spaccata.

Quanto al primo profilo, si rileva che, come emerge dalla documentazione versata in atti da parte dell'amministrazione comunale, con il cd. Piano delle Certezze, il quale è stato adottato nel 1997, controdedotto nel 2000 e, quindi, definitivamente approvato nel 2004 - e, quindi, successivamente all'adozione del N.P.R.G. di cui trattasi - l'area di parte ricorrente è stata fatta confluire nella zona "N" di PRG in conseguenza sia del recepimento dei vincoli archeologici e paesistici ivi presenti sia della volontà dell'amministrazione di ridurre complessivamente i pesi insediativi del P.R.G. 1965, in quanto ritenute previsioni di espansione oramai superate. La capacità di trasformazione dell'area è stata, quindi, regolata dall'articolo 15 delle N.T.A. del P.R.G. allora vigente ed efficace sino al mese di marzo 2008, con l'approvazione del N.P.R.G.; la predetta area poteva, quindi, essere oggetto di piani particolareggiati per stabilirne precise destinazioni d'uso e consentirne la conseguente edificazione "salvo quanto disposto nel successivo comma quarto" e, al predetto quarto comma si affermava che "Per gli impianti sportivi, salvo casi eccezionali, valgono le norme di cui all'articolo 10, paragrafo 5", che regola il "verde privato organizzato". Ne consegue che il verde poteva essere "attrezzato" e parzialmente edificato, coerentemente con la funzione impressa all'area e la sua destinazione finale.

Da quanto esposto consegue, altresì, che la perdita di capacità edificatoria dell'area di proprietà si era già compiutamente definita con la richiamata Variante delle Certezze, la quale, tuttavia, non è stata fatta oggetto di specifica impugnazione nei termini di legge e di qui l'inammissibilità, sotto il dedotto profilo, del ricorso in trattazione.

Inoltre, quanto al secondo profilo, il P.P. Parco di Centocelle è stato adottato il 10.4.2003, controdedotto il 31.1.2005 e, quindi, approvato il 20.10.2006, e, in esso, l'area che interessa ha trovato una sua compiuta e definitiva disciplina di trasformazione, motivo per il quale la stessa è stata stralciata in sede di

approvazione del N.P.R.G. dal comprensorio di Torre Spaccata ed è confluita nelle "Centralità a pianificazione definita".

Peraltro nella deliberazione C.C. n. 69/2003 del 10.4.2003, di adozione del P.P. Centocelle, si è dato atto:

- che il Progetto Direttore del 1995 aveva già ridotto le volumetrie per il Comprensorio Centocelle rispetto al P.R.G. del 1965;
- che " .. in particolare ... la presenza di più vincoli ai sensi del Dlgs n. 490/99 sulla parte centrale del comprensorio ha comportato, a tutela del territorio vincolato, un aumento della superficie da destinare a **verde pubblico** e una conseguente ulteriore riduzione delle superfici fondiarie previste nel comprensorio stesso dal Progetto Direttore del 1995 ...";
- che il P.P. Centocelle si muoveva in perfetta sintonia con il Piano delle Certezze, medio tempore inviato in Regione per la relativa approvazione;
- che, in particolare per quanto qui di interesse, si procedeva ad approvare il "Parco di Centocelle" con trasformabilità ridotta, nel rispetto ulteriore dei nuovi vincoli di cui alla lett. m della L. 431/1985 (D.M. 21.10.1995) e di quello archeologico preesistente;
- che l'area di proprietà della ricorrente trovava possibile utilizzo quale piste ciclabili, spazi e piazze pedonali, spazi per la mobilità, spazi giochi attrezzati, come da ultime due cartografie dell'allegato I F.

Quindi in sede di approvazione del N.P.R.G. è stato recepito il perfezionamento del predetto strumento attuativo; e, infatti, nella relativa scheda di approvazione, si legge " *Cambio di destinazione della parte di centralità relativa al parco archeologico di Centocelle da Centralità urbane e metropolitane "da pianificare" a Centralità urbane e metropolitane "a pianificazione definita" con relativo azionamento nell'ambito*" e " *Alle Centralità a pianificazione definita ... si applica la disciplina definita dai relativi strumenti*

urbanistici, una volta approvati" (recita l'art. 65 c. IV NTA approvate). - I vincoli sovraordinati.

Da tutto quanto esposto consegue che il centro di imputazione giuridica della disciplina dei suoli di parte ricorrente è costituito dal richiamato P.P. di Centocelle del quale il N.P.R.G. approvato si limita a recepirne la destinazione e la disciplina alla luce della testuale disposizione di cui all'articolo 65, comma 4, delle N.T.A., laddove recita che "*Alle Centralità a pianificazione definita si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici, una volta approvati"*, con la conseguenza che, sul punto specifico, il N.P.R.G. approvato è atto meramente reiterativo di una disciplina già esistente. E, tuttavia, nemmeno il predetto P.P. è stato puntualmente impugnato nei termini di legge né è stata impugnata la deliberazione C.C. di approvazione del N.P.R.G. .

Pertanto, da un lato, parte ricorrente non risulta avere impugnato il N.P.R.G. approvato del 2008, nonostante, con specifico riferimento all'area di interesse, siano state apportate modificazioni sostanziali rispetto al N.P.R.G. adottato, con l'estromissione dal comprensorio di Torre Spaccata e la sottoposizione alla disciplina del P.P. Centocelle e la riconduzione dalle "Centralità urbane e metropolitane da pianificare" alle "Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita"; dall'altro, non risulta nemmeno avere previamente impugnato né il cd. Piano delle Certezze, nella parte in cui ha ricondotto l'area nella zona N di P.R.G. con la subordinazione dell'edificazione alla previa approvazione del P.P., né il P.P. di Centocelle, nonostante il puntuale riferimento a quest'ultimo contenuto nella scheda di approvazione del N.P.R.G. del 2008.

Né l'eventuale mancata notificazione del predetto P.P. è elemento in grado di incidere sull'interesse attuale a ricorrere da parte delle ricorrenti in considerazione della circostanza che, come rilevato da parte dell'amministrazione, in questa sede si

discute di un provvedimento, adozione del N.P.R.G. nel 2003, cui non possono legittimamente essere imputabili gli effetti lesivi dedotti in ricorso.

Quanto alla dedotta riduzione dell'indice di edificabilità per il comprensorio di Torre Spaccata, pertanto, per le considerazioni di cui in precedenza, il ricorso deve essere dichiarato in parte inammissibile e in parte improcedibile.

Quanto agli altri motivi di censura valgono le considerazioni di cui di seguito.

Con il secondo motivo è stato dedotto che il sistema direzionale orientale, che avrebbe dovuto essere realizzato all'interno dell'ambito di riferimento, sarebbe stato quasi completamente azzerato dal N.P.R.G. nonostante lo stesso fosse stato dichiarato di "preminente interesse nazionale" ai sensi degli articoli 1 e 8 della legge richiamata su Roma Capitale, disposizione normativa, la quale, pertanto, è stata posta nel nulla sostanzialmente con un provvedimento amministrativo, quale deve essere qualificata la deliberazione di adozione del N.P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, mentre, invece, al predetto fine, sarebbe stata necessaria una specifica disposizione normativa di carattere speciale e derogatorio.

E, tuttavia, la relazione al N.P.R.G. in sede di adozione chiarisce, in realtà, le funzioni di alcune Centralità con particolare riferimento allo S.D.O specificando che *"Più a sud l'area di Torre Spaccata come area residua del vecchio sistema direzionale orientale, viene a trovarsi al centro di una vasta area di periferia: una parte rilevante dell'area è già stata trasformata in parco archeologico e la restante quota sembra idonea a svolgere quel ruolo di magnete di funzioni rivitalizzanti i tessuti periferici, previa la sua connessione al sistema della mobilità che verrà garantito dalla prossimità alla linea C della metropolitana.....: essa si presta in particolare per la localizzazione di impianti e servizi di interesse pubblico come attività culturali, sportive legate al polo cinematografico ..."*. Ne consegue che in sede di adozione del N.P.R.G. risulta essere stata effettuata una compiuta ed approfondita valutazione del polo di riferimento dell'area in esame.

Peraltro, negli atti relativi al P.P. Parco di Centocelle è espressamente richiamata la storia urbanistico/amministrativa dello sviluppo dello SDO, dandosi atto che questo ha avuto una parziale attuazione, essenzialmente facendosi riferimento allo sviluppo realizzato lungo l'asse Tiburtina/Pietralata.

Da quanto esposto consegue che, pertanto, lo SDO, conformemente alla disposizione di legge richiamata è stato, almeno in parte, realizzato in concreto e, atteso che la predetta normativa non richiedeva espressamente la sua integrale realizzazione, alcuna illegittimità sotto il dedotto profilo si rinviene nella fattispecie.

Con il terzo motivo di censura le ricorrenti hanno dedotto che il N.P.R.G. ha destinato la quasi totalità dell'ambito di Torre Spaccata a **verde pubblico** od archeologico e, tuttavia, quanto alla destinazione a **verde pubblico**, l'amministrazione comunale avrebbe posto in essere un evidente sovradimensionamento degli standards relativi alla luce delle specifiche disposizioni di cui al richiamato D.M. n. 1444 del 1968, sulla base dei calcoli puntualmente riportati in ricorso e in relazione alla popolazione residente del comune.

Al riguardo non possono se non richiamarsi, in via preliminare, le considerazioni di cui in precedenza e relative alla trattazione del primo motivo di censura in ordine all'inammissibilità ed improcedibilità del ricorso nella predetta parte in conseguenza dell'estromissione dell'area di specifico interesse dal comprensorio di Torre Spaccata.

Quanto, invece, alla tematica inerente al sovradimensionamento degli standards, è sufficiente richiamare l'orientamento sul punto specifico e di cui alle sentenze di questo Tribunale e del Consiglio di Stato, citate in memoria da parte dell'amministrazione comunale.

Per quanto attiene, poi, il quarto motivo di censura, inerente alle cd. compensazioni, premesso che sulla predetta questione si è già pronunciato in via definitiva il Consiglio di Stato con la richiamata sentenza, sez. IV, 16.1.2012, n. 119, comunque, non è illustrato in ricorso come, in modo concreto, la suddetta illegittimità si rifletta sulla posizione specifica delle ricorrenti odierne.

Con il quinto ed ultimo motivo le ricorrenti hanno dedotto, infine, che il N.P.R.G. ha sostanzialmente reiterato i vincoli inedificandi sostanzialmente decaduti, senza alcuna motivazione a supporto e soprattutto senza alcuna previsione di indennizzo e l'area di proprietà delle ricorrenti, che nel precedente P.R.G. era destinata a zona I, era comunque assoggettata al vincolo strumentale di attesa della redazione degli strumenti attuativi di esclusiva competenza dell'amministrazione comunale, con sostanziale assoggettamento a vincolo di inedificabilità senza indennizzo e, con il N.P.R.G. la destinazione a **verde pubblico** reitererebbe sostanzialmente il predetto vincolo di inedificabilità in violazione del richiamato articolo 2 della legge n. 1187 del 1968 pur essendo decorso inutilmente il quinquennio di legge.

Il motivo è destituito di fondamento in quanto, da un lato, la pregressa destinazione I di P.R.G. non aveva evidentemente carattere espropriativo e, dall'altro, l'area predetta è transitata, medio tempore, in zona N di P.R.G. con il cd. Piano delle Certezze, e come tale è stata considerata anche dal P.P. Centocelle e, tuttavia, neppure rispetto alle certamente più restrittive previsioni della zona N di P.R.G. può fondatamente parlarsi di reiterazione di vincoli espropriativi, trattandosi di un mero vincolo conformativo.

E, infatti, la destinazione a **verde pubblico** data dal piano regolatore ad aree di proprietà privata implica l'imposizione di un vincolo conformativo, conseguente alla zonizzazione effettuata dallo strumento urbanistico per definire i caratteri generali dell'edificabilità in ciascuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale e si tratta di scelte volte a incentivare determinati settori economici e di

sviluppo urbano, che può tradursi nel contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano e nella contestuale salvaguardia del paesaggio e dei valori naturalistici, ma non per questo va assimilata alla disciplina vincolistica della proprietà privata (Cons. Stato Sez. V, 14-10-2014, n. 5074). E, pertanto, la destinazione a **verde pubblico** di un'area è sussumibile tra le ipotesi di qualificazione delle zone territoriali omogenee di cui lo strumento urbanistico primario si compone e, anche se pone preclusione all'edificazione implicando l'esclusione della possibilità di realizzare qualsiasi opera edilizia incidente sulla destinazione a verde, rimane comunque espressione delle funzioni di ripartizione in zone del territorio, senza determinare vincoli tali da escludere potenzialmente il diritto di proprietà nella sua interezza (Cons. Stato, sez. V, 11-6-2013, n. 3234).

Per le considerazioni tutte che precedono, pertanto, il ricorso è in parte inammissibile, in parte improcedibile e per la parte che residua infondato e, pertanto, da respingere.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo che segue.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo dichiara in parte inammissibile, in parte improcedibile e per la parte che residua lo respinge.

Condanna le società ricorrenti in solido tra di loro al pagamento in favore dell'amministrazione comunale

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 9 dicembre 2014 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Solveig Cogliani, Consigliere

Maria Cristina Quiligotti, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 13/01/2015

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)