

Pubblicato il 27/07/2026

N. 06107/2026REG.PROV.COLL.
N. 03661/2025 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 3661 del 2025, proposto da Lia Nordio, rappresentata e difesa dagli avvocati Marco Petrone, Martino Spimpolo, con domicilio eletto presso lo studio Marco Petrone in Roma, via Oslavia 28;

contro

Comune di Padova, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Marina Lotto, Vincenzo Mizzoni, Chiara Reggio D'Aci, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***per la riforma della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale
per il Veneto (Sezione Seconda) n. 02640/2024.***

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 maggio 2026 il Cons. Luigi

Furno e uditi per le parti gli avvocati presenti, come da verbale.;

FATTO

La sig.ra Lia Nordio, proprietaria di un terreno edificabile sito nel Comune di Padova, in via Verga, censito al Catasto Terreni al foglio 181, mappale 635, acquistato con atto di compravendita del 17 aprile 1991, ha impugnato innanzi al Tribunale amministrativo regionale per il Veneto il provvedimento prot. n. 17925, del 14 gennaio 2021, con il quale il Comune di Padova ha respinto l'istanza di permesso di costruire presentata in data 12 dicembre 2019, chiedendo, altresì, l'accertamento dell'intervenuta prescrizione del diritto dell'Amministrazione comunale ad ottenere la cessione gratuita dell'area oggetto di causa, derivante da un atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Crivellari in data 6 maggio 1977.

A sostegno della domanda, la ricorrente ha esposto di essere divenuta proprietaria del terreno in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 17 aprile 1991 con i precedenti proprietari Giovanni Bertazzo e Rina Ferrarese. Nell'atto di trasferimento era espressamente richiamata un'impegnativa unilaterale, autenticata dal notaio Crivellari il 6 maggio 1977, con la quale gli originari proprietari del fondo avevano assunto, tra gli altri, l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune di Padova l'area oggi controversa.

Secondo quanto dedotto dalla ricorrente, tale obbligazione era stata assunta nell'ambito del procedimento volto al rilascio della concessione edilizia n. 174, del 23 maggio 1977, quale forma di parziale assolvimento degli oneri di urbanizzazione. L'Amministrazione comunale, tuttavia, nel lungo arco temporale successivo alla costituzione del vincolo, non avrebbe mai esercitato il diritto alla cessione dell'area, né avrebbe posto in essere atti idonei ad interrompere il decorso della

prescrizione.

La ricorrente ha quindi rappresentato che, essendo il terreno rimasto libero e ineditato, in data 12 dicembre 2019 presentava domanda di permesso di costruire al fine di realizzare un intervento edilizio sul predetto fondo.

Nel corso dell'istruttoria, il Comune di Padova, con comunicazione prot. n. 302190, del 30 luglio 2020, adottata ai sensi dell'art. 10-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241, comunicava i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, evidenziando che l'area interessata dall'intervento risultava gravata dall'obbligo di cessione gratuita assunto dai precedenti proprietari mediante l'impegnativa unilaterale del 6 maggio 1977, regolarmente registrata e trascritta, precisando che tale obbligo era stato costituito a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio della concessione edilizia n. 174, del 23 maggio 1977, e che la sua esistenza risultava confermata anche dall'atto di provenienza prodotto dalla richiedente.

A seguito della comunicazione dei motivi ostativi, la ricorrente presentava osservazioni ai sensi dell'art. 10-*bis* della legge n. 241 del 1990, sostenendo, in via principale, che l'obbligo di cessione dovesse ritenersi estinto per intervenuta prescrizione, con conseguente insussistenza di impedimenti al rilascio del permesso di costruire; in via subordinata, chiedeva di essere convocata per un incontro con i responsabili del procedimento e di poter esercitare il diritto di accesso alla documentazione amministrativa.

L'Amministrazione non riteneva condivisibili le osservazioni formulate e, con provvedimento prot. n. 17925, del 14 gennaio 2021, respingeva definitivamente l'istanza di permesso di costruire, ribadendo che il fondo risultava tuttora gravato dall'obbligo di cessione gratuita in favore del

Comune, derivante dall'impegnativa unilaterale del 1977.

Avverso tale determinazione la sig.ra Nordio proponeva ricorso innanzi al Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, deducendo, in sintesi, che l'impegno assunto dai danti causa integrasse un'obbligazione di natura negoziale, soggetta all'ordinario termine di prescrizione, e che, in mancanza di qualsiasi atto interruttivo posto in essere dal Comune nel corso di oltre quarant'anni, il relativo diritto dovesse ritenersi definitivamente estinto. Da ciò la ricorrente faceva discendere l'illegittimità del diniego impugnato, fondato esclusivamente sull'esistenza di un vincolo ormai privo di efficacia.

Si costituiva in giudizio il Comune di Padova, chiedendo il rigetto del ricorso e sostenendo la perdurante efficacia dell'obbligo di cessione, in quanto strettamente connesso al titolo edilizio rilasciato nel 1977 e costituente obbligazione *propter rem* destinata a gravare anche sui successivi aventi causa.

Con la sentenza 8 novembre 2024, n. 2640, il Tribunale amministrativo regionale respingeva il ricorso.

Il giudice di primo grado riteneva, in particolare, che l'atto unilaterale d'obbligo non potesse essere qualificato come un mero negozio di diritto privato, osservando come l'obbligo di cessione fosse stato assunto nell'ambito del procedimento di rilascio della concessione edilizia, quale modalità di adempimento degli oneri di urbanizzazione, sicché esso partecipava della natura pubblicistica del titolo edilizio cui accedeva. Richiamando la giurisprudenza del Consiglio di Stato in materia di obbligazioni *propter rem* derivanti da convenzioni urbanistiche e atti unilaterali d'obbligo, il Tribunale escludeva, pertanto, che potesse trovare applicazione l'istituto della prescrizione estintiva invocato dalla ricorrente.

Il Tribunale osservava, inoltre, che il vincolo risultava regolarmente trascritto ed era stato espressamente richiamato nell'atto di acquisto del terreno, nel quale la stessa acquirente aveva dichiarato di essere a conoscenza dell'obbligo di cessione gravante sull'immobile.

Il giudice di primo grado rilevava, infine, che, nelle more del giudizio, con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 13 febbraio 2023, era stato approvato il secondo Piano degli Interventi, il quale aveva destinato parte dell'area a verde pubblico attrezzato, destinazione incompatibile con la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto, evidenziando altresì che tale atto di pianificazione non era stato impugnato dalla ricorrente.

Avverso la predetta sentenza l'interessata ha proposto appello, per i motivi riportati nella parte in diritto.

Si è costituito nel giudizio di secondo grado il Comune di Padova, chiedendo di dichiarare l'appello infondato.

All'udienza pubblica del 21 maggio 2026 la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

L'appellante, con il primo mezzo di gravame, lamenta l'erroneità della sentenza di primo grado nella parte in cui ha escluso l'applicabilità dell'istituto della prescrizione all'obbligo di cessione assunto mediante atto unilaterale d'obbligo, sostenendo che gli accordi sostitutivi del provvedimento di cui all'art. 11 della legge n. 241 del 1990 sarebbero integralmente assoggettati alla disciplina privatistica, comprese le norme in materia di prescrizione.

Secondo l'appellante, il TAR avrebbe erroneamente qualificato il vincolo di cessione, il quale, pur inserendosi nell'ambito del procedimento amministrativo, costituirebbe un accordo sostitutivo del provvedimento

ai sensi dell'art. 11, della legge n. 241 del 1990, disciplinato, salvo diversa previsione, dai principi del diritto civile.

Da tale qualificazione deriverebbe l'applicabilità degli artt. 2934 e 2946 c.c., nonché dell'art. 2932 c.c., con la conseguenza che il diritto del Comune ad ottenere il trasferimento dell'area sarebbe soggetto alla prescrizione ordinaria decennale.

L'appellante richiama, a sostegno della propria tesi, l'art. 1, comma 1-bis, della legge n. 241 del 1990, secondo cui l'amministrazione, nell'adozione di atti di natura non autoritativa, opera secondo le norme di diritto privato, nonché un consolidato orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione e del Consiglio di Stato, secondo il quale il diritto dell'amministrazione di ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferimento delle aree, pur derivante da convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo collegati al rilascio del titolo edilizio, è soggetto a prescrizione decennale.

In particolare, l'appellante valorizza a sostegno della propria tesi l'orientamento giurisprudenziale, secondo cui, anche nell'ambito delle convenzioni urbanistiche, l'obbligo di cessione permane dopo la scadenza della convenzione, ma il relativo diritto deve essere esercitato entro il termine ordinario di prescrizione decorrente dal momento in cui esso diviene esigibile. In assenza di iniziative del Comune protrattesi per oltre dieci anni dalla stipula dell'impegnativa del 1977, il relativo diritto dovrebbe pertanto ritenersi estinto per prescrizione.

Da ciò l'appellante fa discendere l'illegittimità del diniego di permesso di costruire, fondato sull'asserita permanenza dell'obbligo di cessione dell'area.

Il motivo non è fondato.

Occorre in senso contrario richiamare il consolidato orientamento della

Sezione, secondo il quale l'atto unilaterale d'obbligo conserva una natura sostanzialmente pubblicistica, in quanto costituisce elemento strutturale e imprescindibile della legittimità dell'intervento edilizio. Esso si inserisce, infatti, nel procedimento amministrativo volto al rilascio del titolo abilitativo, concorrendo alla realizzazione delle finalità pubblicistiche proprie della pianificazione e della disciplina urbanistica (ex plurimis, Cons. Stato, Sez. IV, 27 maggio 2026, n. 4296).

Gli obblighi urbanistici assunti con atto unilaterale d'obbligo, in quanto strettamente inerenti al bene e recepiti nel titolo edilizio, hanno, dunque, natura di obbligazioni propter rem e si trasferiscono automaticamente agli aventi causa del soggetto che li ha originariamente assunti. Ne consegue che il successivo acquirente dell'immobile resta tenuto all'adempimento degli obblighi di cessione o asservimento delle aree a standard, indipendentemente dalla sua partecipazione all'atto originario (Cons. Stato, Sez. IV, 27 maggio 2026, n. 4296, cit.).

Da tale qualificazione discende ulteriormente che gli obblighi assunti mediante atto unilaterale d'obbligo accessivo al titolo edilizio, aventi ad oggetto la cessione o l'asservimento ad uso pubblico di aree destinate a standard urbanistici, non sono soggetti alla prescrizione decennale propria delle obbligazioni patrimoniali, in quanto integrano obblighi di natura pubblicistica strettamente connessi all'attuazione della pianificazione urbanistica e costituiscono elemento strutturale e condizione di legittimità dell'intervento edilizio.

La prescrizione può operare esclusivamente con riferimento alle obbligazioni aventi contenuto meramente patrimoniale, quali gli oneri di urbanizzazione, e non agli obblighi destinati a garantire in modo permanente il perseguimento dell'interesse pubblico urbanistico.

Nel caso in esame, l'impegno assunto dalla dante causa dell'odierna

appellante di cedere gratuitamente al Comune l'area di mq 815 costituisce parte integrante del titolo edilizio e ne rappresenta un presupposto essenziale, essendo stato il rilascio del permesso di costruire espressamente subordinato all'assunzione di tale obbligazione.

La finalità perseguita dall'obbligo di cessione è quella di garantire un ordinato ed omogeneo sviluppo dell'ambito urbanistico interessato dall'intervento edilizio, oltre a costituire il corrispettivo del contributo di costruzione dovuto in relazione al rilascio del titolo edilizio.

Da tale stretto nesso funzionale tra titolo edilizio e atto d'obbligo consegue che l'obbligazione di cessione permane in capo all'attuale proprietaria, la quale è subentrata nella posizione giuridica della propria dante causa in forza dell'atto di compravendita.

Ne consegue che, in quanto contenuto del titolo edilizio ed avente la natura di accordo ad oggetto pubblico ex art. 11, L. n. 241/1990, rispetto ad esso non può trovare applicazione l'istituto della prescrizione.

Ai sensi dell'art. 2934, comma 2, c.c., infatti, la prescrizione non opera nei confronti dei diritti di cui il titolare non può disporre.

La ragione risiede, all'evidenza, nel fatto che, se al mancato esercizio da parte del titolare fosse collegata la prescrizione, si realizzerebbe un atto di disposizione inconciliabile con la necessità di curare l'interesse pubblico sotteso. Se al mancato esercizio del diritto fosse collegata la sua estinzione per prescrizione, in altri termini, si realizzerebbe una forma di disposizione del diritto stesso, incompatibile con la sua natura indisponibile.

La prescrizione presuppone infatti la disponibilità del diritto da parte del suo titolare; diversamente opinando, il mancato esercizio del diritto determinerebbe un effetto estintivo incompatibile con la necessaria tutela dell'interesse pubblico sotteso all'esercizio delle funzioni urbanistiche

dell'amministrazione.

Ne consegue che, in ragione della natura pubblicistica dell'atto unilaterale d'obbligo in esame e della sua funzione indirettamente conformativa della proprietà, deve escludersi l'applicabilità dell'istituto della prescrizione.

Argomenti a sostegno della conclusione evidenziata si ricavano anche dalla recente decisione della Sezione 10 marzo 2026, n. 1938, nella quale si è avuto ha chiarito che *“Sul piano dell'inquadramento sistematico, occorre ricordare che le convenzioni urbanistiche sono costantemente ricondotte dalla giurisprudenza al modello degli accordi sostitutivi di provvedimento di cui all'art. 11 della legge n. 241 del 1990. Esse costituiscono, in particolare, moduli consensuali di esercizio del potere amministrativo, caratterizzati dalla compresenza di elementi pubblicistici ed elementi civilistici.*

Come chiarito dalla giurisprudenza costituzionale e amministrativa, tali accordi si inseriscono nel procedimento di governo del territorio e sono funzionali al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, dei quali integrano e condizionano il contenuto (Corte cost. 6 luglio 2004 n. 204; Cass., SS.UU., n. 4368/2015).

In ragione di tale inserimento nel procedimento amministrativo, gli accordi urbanistici non costituiscono meri contratti di diritto privato, ma strumenti di esercizio mediato del potere pubblico.

Come la Sezione, al riguardo, ha già avuto modo di chiarire, “fermi i casi di contratti di diritto privato (per i quali trovano certamente applicazione le disposizioni del codice civile), nei casi invece di contratto ad oggetto pubblico l'amministrazione mantiene comunque la sua tradizionale posizione di supremazia; tali contratti non sono disciplinati dalle regole proprie del diritto privato, ma meramente dai

“principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti”, sempre “in quanto compatibili” e salvo che “non diversamente previsto”.

Questa clausola di compatibilità esprime l'idea che le norme generali del codice in materia di obbligazioni e contratti sono applicabili agli accordi amministrativi in quanto non contrastanti con le disposizioni specifiche relative a questi o alle obbligazioni in essi dedotte.

Essa, come è stato rilevato anche in dottrina, costituisce la previsione chiave su cui si regge l'interpretazione del regime giuridico degli accordi amministrativi, costituendo il filtro attraverso il quale valutare le modalità di ingresso nell'ordinamento amministrativo delle regole privatistiche. (Cons. Stato, sez. IV, 15 maggio 2017, n. 2256).

In una analogo ordine di idee, è stato in maniera condivisibile osservato che l'art. 11 l. n. 241/1990 non rende applicabili agli accordi della pubblica amministrazione le norme del codice civile in tema di obbligazioni e contratti, bensì i “principi”, con ciò stesso presupponendo una non immediata adattabilità – sia ad accordi non aventi natura contrattuale, sia a convenzioni/contratto – delle norme valevoli per le manifestazioni di autonomia privata, ma richiedendo la verifica della applicabilità, in ragione della specifica natura dell'atto bilaterale sottoposto a giudizio, dei “principi” (e di quanto da essi desumibile) in tema di obbligazioni e contratti.

L'esito dell'opzione generale espressa dal comma 2 dell'art. 11 va, dunque, nella direzione di delineare un regime giuridico caratterizzato dalla compresenza di elementi di diritto amministrativo ed elementi di diritto civile.

Ciò che, del resto, trova conferma, sul piano processuale, nella previsione di un'ipotesi di giurisdizione esclusiva per tutte le controversie in materia non solo di formazione e di conclusione, ma anche di esecuzione del rapporto, in cui dovrebbe essere meno marcato l'esercizio di un potere discrezionale della pubblica amministrazione (originariamente art. 11, comma 5, della legge n. 241/1990, ora art. 133, comma 1, lett. a, n. 2, c.p.a.).

In tale contesto, la giurisprudenza amministrativa, con orientamento costante, condiviso dal Collegio, ha valorizzato l'interdipendenza tra lo statuto pubblicistico e la struttura negoziale soprattutto al fine di adattare l'operatività delle regole di diritto privato alle esigenze che caratterizzano la funzione pubblica.

In applicazione del riportato orientamento interpretativo, ad esempio, la penale richiesta a titolo di sanzione per l'inosservanza delle pattuizioni convenzionali è stata inquadrata non alla stregua della clausola penale di cui all'art. 1382 c.c., bensì come sanzione a salvaguardia del raggiungimento delle finalità di pubblico interesse sottese all'esercizio del potere.

In questa logica, la penale è stata ritenuta funzionale ad assolvere il compito “non già di rafforzamento del vincolo contrattuale e dunque della garanzia di corretto adempimento delle obbligazioni assunte”, essendo solo eventuale la sua funzione di liquidazione preventiva del danno da inadempimento, bensì di “tutela del raggiungimento dell'interesse pubblico perseguito” (Cons. Stato, sez. IV, 15 maggio 2017, n. 2258).

Più di recente, in un analogo ordine di idee, si è avuto modo di

affermare che “La scadenza del termine non superiore ai dieci anni che la convenzione di lottizzazione deve assegnare per l'ultimazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 non fa venire meno la relativa obbligazione, la quale, al contrario, diventa esigibile proprio da tale momento, dal quale inizia a decorrere l'ordinario termine di prescrizione”(Cons. Stato, Sez. IV, 14 settembre 2023, n. 8328).”.

In tale quadro, all'interno del medesimo rapporto convenzionale la decisione in esame ha operato una condivisibile distinzione tra diverse categorie di obbligazioni, in particolare differenziando:

- a) obbligazioni a contenuto patrimoniale, quali quelle relative al pagamento di contributi o oneri di urbanizzazione, che presentano struttura assimilabile alle obbligazioni di diritto privato e sono soggette al regime ordinario di prescrizione;
- b) obbligazioni a contenuto pubblicistico, strettamente connesse all'esercizio della funzione pianificatoria e conformativa del territorio, tra le quali rientrano la cessione delle aree a standard, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro successiva acquisizione e gestione da parte del Comune.

Mentre le prime hanno natura disponibile, le seconde costituiscono diretta proiezione del compito istituzionale del Comune di pianificare, gestire, mantenere e vigilare sulle infrastrutture pubbliche nel territorio di competenza.

Tale distinzione trova fondamento nel quadro normativo delineato dall'art. 28 della legge n. 1150 del 1942 e dall'art. 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, che subordinano l'attività edificatoria alla realizzazione delle opere necessarie a rendere l'area idonea all'insediamento urbanistico.

Le opere di urbanizzazione sono, infatti, funzionali alla gestione di

servizi pubblici e rientrano nelle attribuzioni istituzionali dell'ente locale territorialmente competente.

L'obbligo di acquisizione e gestione delle opere di urbanizzazione non si esaurisce in una utilità patrimoniale per l'ente, ma è finalizzato alla cura dell'interesse pubblico all'ordinato assetto del territorio e alla fruizione delle infrastrutture da parte della collettività.

Esso costituisce diretta proiezione del compito istituzionale del Comune di realizzare, gestire, mantenere e vigilare sulle infrastrutture pubbliche nel territorio di competenza (Cons. Stato, sez. V, 13 settembre 2018 n. 5372; Cons. Stato, sez. IV, 19 luglio 2024 n. 6503).

Del resto, in tal senso è possibile trarre ulteriore argomento dalla previsione dell'art. 28, comma 5, legge n. 1150/1942, che costituisce un contenuto imposto dell'accordo ex art. 11 legge n. 241/1990 fra privato ed amministrazione, e si raccorda in maniera evidente alla “necessità” che ogni edificazione venga compiuta unitamente alla realizzazione di quelle opere – le opere di urbanizzazione, per l'appunto - “necessarie a rendere una porzione di territorio idonea all'uso insediativo previsto dagli strumenti urbanistici vigenti” (Cons. Stato, Sez. V, 13 settembre 2018 n. 5372, §. 2.3.), la cui edificazione e la cui cura spettano, di regola, all'amministrazione comunale a cui è attribuito tale “compito”, che si estrinseca nel doverle realizzare, nel doverle mantenere e nel doverle vigilare (cfr. Cons. Stato, Sez. V, n. 5372/2018, cit. §. 2.4. e, più di recente, Cons. Stato, sez. IV, 19 luglio 2024 n. 6503, secondo cui “la realizzazione delle opere di urbanizzazione rientra nelle attribuzioni dell'Amministrazione competente (di regola, quella comunale)”.

In tale ordine di idee, la Sezione ha ulteriormente chiarito che: “Le opere di urbanizzazione sono funzionali alla gestione di servizi pubblici, che sono a carico del Comune territorialmente competente, con la

conseguenza che, una volta che siano state regolarmente eseguite dal soggetto lottizzante, le opere di urbanizzazione debbono essere acquisite dal Comune, che deve provvedere alla loro relativa manutenzione e gestione nell'interesse generale della collettività" (Cons. Stato, sez. IV, n. 6503/2024).

Con un secondo mezzo di gravame l'appellante lamenta l'erroneità della sentenza impugnata nella parte in cui ha richiamato l'intervenuta approvazione del secondo Piano degli Interventi, sostenendo che il Tribunale avrebbe così prospettato una pronuncia di inammissibilità del ricorso per sopravvenuta carenza di interesse.

L'appellante deduce che tale rilievo, ove interpretato come declaratoria di sopravvenuto difetto di interesse, sarebbe erroneo, poiché l'interesse all'annullamento degli atti impugnati permane anche qualora il conseguimento del bene della vita non sia più possibile, in quanto la pronuncia demolitoria costituisce il presupposto per l'eventuale proposizione dell'azione risarcitoria.

Si evidenzia, infatti, che la sopravvenuta modifica della destinazione urbanistica avrebbe determinato una perdita patrimoniale consistente sia nell'impossibilità di edificare il fondo, sia nella conseguente diminuzione del suo valore economico. Richiamando il principio affermato dall'Adunanza Plenaria n. 8 del 2022, l'appellante sostiene che, ai fini dell'accertamento dell'illegittimità dell'atto ai sensi dell'art. 34, comma 3, c.p.a., è sufficiente dichiarare l'interesse risarcitorio, senza necessità di proporre contestualmente la relativa domanda.

Pertanto, secondo l'appellante, il mancato ricorso avverso la sopravvenuta pianificazione urbanistica non determinerebbe il venir meno dell'interesse all'impugnazione del diniego di permesso di costruire, permanendo l'utilità della pronuncia ai fini dell'eventuale tutela

risarcitoria.

Il motivo non è fondato.

Il passaggio motivazionale contestato ha carattere meramente rafforzativo e non costituisce autonoma *ratio decidendi* della sentenza appellata.

Il TAR ha, infatti, respinto il ricorso sulla base della ritenuta perdurante efficacia dell'obbligo di cessione; il richiamo alla disciplina urbanistica sopravvenuta è stato svolto esclusivamente al fine di evidenziare che, anche sotto il profilo dell'attuale pianificazione, l'area risulta in parte classificata come zona F3 destinata a verde pubblico, gioco e sport, destinazione incompatibile con l'edificazione residenziale privata richiesta dall'appellante.

Il Tribunale ha infatti compiutamente esaminato e respinto tutte le censure dedotte con il ricorso, per poi osservare, in via meramente confermativa, che il successivo Piano degli Interventi, approvato con deliberazione consiliare n. 6 del 13 febbraio 2023, ha ulteriormente confermato la correttezza dell'operato dell'amministrazione.

Tale strumento urbanistico ha infatti classificato parte dei terreni di proprietà dell'odierna appellante nelle zone territoriali omogenee F3 destinate a spazi di verde pubblico e attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, destinazione urbanistica che, ai sensi dell'art. 34 delle Norme Tecniche Operative, consente esclusivamente interventi compatibili con la funzione pubblica dell'area, tra i quali non rientra la realizzazione di un edificio residenziale privato.

È altresì significativo che detta deliberazione non sia stata impugnata dall'odierna appellante, sicché la nuova disciplina urbanistica è divenuta definitiva.

La sopravvenuta pianificazione urbanistica si pone, inoltre, in piena

coerenza con le scelte programmatiche dell'amministrazione, ispirate ai principi della riduzione del consumo di suolo, della rigenerazione urbana e del rafforzamento delle infrastrutture verdi, confermando la persistente destinazione pubblicistica dell'area.

Ne deriva che il richiamo operato dal giudice di primo grado integra una motivazione meramente rafforzativa, priva di autonoma incidenza sul dispositivo della decisione.

Alla luce delle considerazioni che precedono, l'appello deve essere integralmente respinto, con conseguente conferma della sentenza impugnata.

Il Collegio ritiene che ricorrano giusti motivi per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge nei sensi e nei limiti di cui in motivazione.

Compensa integralmente tra le parti le spese del presente grado di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 21 maggio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Neri, Presidente

Emanuela Loria, Consigliere

Luigi Furno, Consigliere, Estensore

Ofelia Fratamico, Consigliere

Riccardo Carpino, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

Luigi Furno

Vincenzo Neri

IL SEGRETARIO