SECRETARIAT / SECRÉTARIAT

SECRETARIAT OF THE COMMITTEE OF MINISTERS
SECRÉTARIAT DU COMITÉ DES MINISTRES

COMMITTEE OF MINISTERS
COMITÉ DES MINISTRES

COUNCIL OF EUROPE
CONSEIL DE L'EUROPE

Contact: Ireneusz Kondak
Tel: 03.90.21.59.86

Date: 04/11/2026

DH-DD(2026)1466

Documents distributed at the request of a Representative shall be under the sole responsibility of the said Representative, without prejudice to the legal or political position of the Committee of Ministers.

Meeting: 1577th meeting (December 2026) (DH)

Item reference: Action Report (02/11/2026)

Communication from Italy concerning the cases of Terazzi S.R.L. v. Italy (Application No. 27265/95) and Odescalchi and Lante Della Rovere v. Italy (Application No. 38754/07) (Elia Srl group) ***[French only]*** - *appendices in Italian are available at the Secretariat upon request*

* * * * * * * * * * * *

Les documents distribués à la demande d'un/e Représentant/e le sont sous la seule responsabilité dudit/de ladite Représentant/e, sans préjuger de la position juridique ou politique du Comité des Ministres.

Réunion : 1577e réunion (décembre 2026) (DH)

Référence du point : Bilan d'action (02/11/2026)

Communication de l'Italie concernant les affaires Terazzi S.R.L. c. Italie (Requête n° 27265/95) et Odescalchi et Lante Della Rovere c. Italie (Requête n° 38754/07) (Groupe Elia Srl) - *des annexes en italien sont disponibles auprès du Secrétariat sur demande*

DH-DD(2026)1466 : Communication de l'Italie
Les documents distribués à la demande d'un/e Représentant/e le sont sous la seule responsabilité dudit/de ladite Représentant/e, sans préjuger de la position juridique ou politique du Comité des Ministres.

DGI
02 NOV. 2026
SERVICE DE L'EXECUTION DES ARRETS DE LA CEDH

Representation Permanente de l'Italie aupres du Conseil de l'Europe

Groupe d'affaires Elia S.r.l. c. Italie : affaires TERAZZI S.r.l. c. Italie (n° 27265/95) et ODESCALCHI ET LANTE DELLA ROVERE c. Italie (n° 38754/07)

Bilan d'action

I. Description de l'Affaire

Les présentes affaires concernent des restrictions prolongées au droit de propriété résultant de l'imposition de limitations urbanistiques préordonnées à l'expropriation, ainsi que du maintien de leurs effets après leur expiration. La Cour européenne des droits de l'homme a conclu, dans ces affaires, à une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention.

Dans l'affaire *Terazzi S.r.l. c. Italie*, le terrain de la société requérante avait été soumis à une interdiction de construire en vue de son expropriation. Après l'expiration de cette restriction, les limitations avaient continué à peser sur le terrain pendant une période prolongée, plaçant la société requérante dans une situation d'incertitude quant au sort de son bien.

Dans l'affaire *Odescalchi et Lante della Rovere c. Italie*, la Cour a relevé que les requérants étaient restés, pendant toute la période pertinente, dans une situation d'incertitude totale quant au sort de leur propriété, l'administration n'ayant pas procédé à l'expropriation pendant la durée de validité de la contrainte tandis que les restrictions avaient continué à peser sur les terrains concernés.

II. Mesures individuelles

Le paiement de la satisfaction équitable

La satisfaction équitable accordée par la Cour a été versée dans les deux affaires et les délais permettant aux requérants de soulever d'éventuelles contestations sont expirés.

En particulier, dans l'affaire *Odescalchi et Lante della Rovere c. Italie*, la satisfaction équitable accordée par la Cour, d'un montant de 1 005 000 EUR, a été intégralement versée. Le délai de paiement expirait le 7 octobre 2015 et le paiement a été effectué le 14 janvier 2016. L'administration a précisé que le retard intervenu dans le paiement était lié à la transmission tardive, par les requérants, de la documentation nécessaire au règlement. Le formulaire attestant le paiement de la satisfaction équitable est joint en **Annexe I**.

Toujours dans le cadre de cette affaire, s'agissant de la procédure dont l'issue restait à clarifier aux fins de la surveillance de l'exécution, il convient de préciser que celle-ci n'a eu aucune incidence sur le droit des requérants à la satisfaction équitable, dès lors qu'elle concernait exclusivement la répartition interne de la charge financière résultant de son paiement. À cet égard, le Gouvernement italien avait adopté un décret du Président du Conseil des ministres du 27 mars 2019 relatif à la somme de 1 005 000 EUR versée au titre de la satisfaction équitable et à l'exercice de l'action récursoire prévue par l'article 43, paragraphe 10, de la loi n° 234/2012 à l'encontre de la commune de Santa Marinella. La commune a contesté ce décret devant le Tribunal administratif régional du Latium. Par jugement n° 03753/2021 du 29 mars 2021, le Tribunal a accueilli le recours de la commune et annulé le décret du Président du Conseil des ministres du 27 mars 2019. Ce jugement est devenu définitif, aucune voie de recours n'ayant été exercée, et il est joint, le cas échéant, en **Annexe II**.

Autres mesures individuelles

a. Affaire *Terazzi S.r.l. c. Italie*

Dans l'affaire *Terazzi*, toutes les autres mesures individuelles requises ont également été adoptées, comme précisé ci-dessous.

Depuis l'arrêt de la Cour, le cadre urbanistique applicable aux terrains concernés a été substantiellement modifié. Le Plan réglementaire général de Rome de 1965, pertinent à l'époque des faits, a été remplacé par un nouveau Plan réglementaire général (PRG), définitivement approuvé en 2008. Selon les informations communiquées par Roma Capitale, le nouveau PRG a remplacé, sur l'ensemble du territoire communal, y compris sur les terrains appartenant à la société requérante, la réglementation urbanistique antérieure présentant un caractère substantiellement préordonné à l'expropriation.

Les dispositions actuellement applicables aux terrains concernés sont qualifiées de contraintes urbanistiques de nature « conformative ». Elles consistent en des limitations à caractère non ablatif, normalement prévues par les règlements de construction ou par les instruments de planification et de programmation urbanistiques et leurs normes techniques, ainsi qu'en des contraintes prévoyant une destination susceptible d'être réalisée à l'initiative de personnes privées ou dans le cadre d'une initiative mixte publique-privée. Elles n'entraînent donc pas la perte définitive de la propriété privée, mais imposent des limitations et des conditions restrictives aux interventions de construction en fonction des objectifs de protection de l'intérêt public. Dans ce cadre, le nouveau PRG a soumis les terrains concernés à des limitations appropriées et dûment motivées, fondées sur la nouvelle planification générale du territoire, rétablissant ainsi le droit des propriétaires à la jouissance paisible de leurs biens.

À la lumière des informations fournies, la situation est désormais conforme aux exigences conventionnelles et la violation constatée par la Cour ne perdure plus.

S'agissant plus spécifiquement des bien concernés par la présente affaire, Roma Capitale a en outre indiqué qu'aucune procédure d'expropriation au sens du DPR n° 327/2001 n'a été engagée à l'égard des terrains concernés par l'arrêt. Il en résulte que la contrainte préordonnée à l'expropriation examinée par la Cour n'a pas été réitérée et que la situation juridique actuelle des terrains découle du régime urbanistique général introduit par le PRG de 2008. Les informations détaillées transmises par Roma Capitale concernant l'évolution du régime urbanistique des terrains sont jointes en **Annexe III**.

En ce qui concerne les voies de recours dont pourraient disposer les requérants lorsque la contrainte préordonnée à l'expropriation n'a pas été réitérée, les Autorités relèvent que les restrictions actuellement applicables aux terrains ne constituent plus une contrainte préordonnée à l'expropriation, mais relèvent du nouveau régime urbanistique général. Elles ne rentrent donc pas dans le champ d'application du mécanisme d'indemnisation prévu à l'article 39 du DPR n° 327/2001 pour la réitération des contraintes préordonnées à l'expropriation.

b. Affaire *Odescalchi et Lante della Rovere c. Italie*

Dans l'affaire *Odescalchi et Lante della Rovere c. Italie*, toutes les autres mesures individuelles nécessaires ont également été adoptées, comme précisé ci-dessous.

À la suite d'un recours introduit par les propriétaires, le Tribunal administratif régional du Latium avait ordonné à l'administration communale de procéder à la reclassification urbanistique de la zone concernée. Un commissaire *ad acta* a ensuite été nommé. Par décision n° 12 du 15 juin 2011, celui-ci a réitéré, en application de l'article 9 du DPR n° 327/2001, la destination urbanistique de la zone en tant que « Zona N5 - Verde Pubblico » ainsi que les normes techniques correspondantes. La variante urbanistique ainsi adoptée a ensuite été définitivement approuvée par la Région du Latium par délibération de la Giunta regionale n° 109 du 5 mars 2019.

La commune de Santa Marinella a en outre indiqué qu'à ce jour aucune nouvelle procédure ou demande concernant la même zone n'a été introduite par les propriétaires. Les informations fournies par la commune de Santa Marinella sont jointes en **Annexe IV**.

À la lumière de ces éléments, la situation est désormais conforme aux principes conventionnels et les effets de la violation constatée par la Cour ne subsistent plus.

III. Mesures générales

Les mesures générales concernant les problèmes structurels mis en évidence par les présentes affaires ont déjà été examinées dans le cadre du groupe *Elia S.r.l. c. Italie*.

Compte tenu de ces évolutions et des informations déjà soumises au Comité des Ministres dans le cadre du groupe *Elia S.r.l.*, les Autorités considèrent qu'aucune nouvelle mesure générale ne serait requise dans le cadre des deux présentes affaires.

IV. Conclusions

Au vu de ce qui précède, les Autorités italiennes considèrent que les éléments communiqués dans le présent plan d'action font apparaître des progrès substantiels dans l'exécution de ces affaires. La satisfaction équitable a été intégralement versée dans chacune d'elles et les mesures générales relatives à la problématique à l'origine des violations ont déjà été examinées dans le cadre du groupe *Elia S.r.l. c. Italie*.

Sur le plan des mesures individuelles, la situation ayant donné lieu à la violation dans l'affaire *Terazzi* a été dépassée par l'adoption du nouveau PRG de Rome et aucune nouvelle contrainte préordonnée à l'expropriation n'a été imposée sur les terrains concernés.

Dans l'affaire *Odescalchi et Lante della Rovere*, la situation urbanistique a fait l'objet d'une reclassification définitive, les procédures nationales ultérieures sont désormais achevées et aucune nouvelle initiative des requérants n'est signalée.

Compte tenu de tout ce qui précède, on peut donc considérer que toutes les conditions sont réunies pour la clôture des affaires.