



N. /06 Reg. Sent.

N. 2813/2000 Reg. Ric.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
SENTENZA

sul ricorso R.G. n. 2813 del 2000, proposto dalla società Giquattro S.r.l., in persona del suo Amministratore unico e legale rappresentante, ing. Gilberto Macchi, nonché da Macchi Gilberto e da Rita Luigia, tutti rappresentati e difesi dall'avv. Antonio Chierichetti e con domicilio eletto presso lo studio legale Bottini, in Milano, via Passione, 6

contro

il Comune di Varese, in persona del suo Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Maura Bogni e con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Ronchi, in Milano corso Indipendenza, 1

nonché contro

la Regione Lombardia, non costituita in giudizio
per l'annullamento *in parte qua*

della sequenza provvedimento configurante la variante al P.R.G. del Comune di Varese ed in particolare dei seguenti provvedimenti:

- 1) la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 233 del 28 dicembre 1995, avente ad oggetto "*Progetto di revisione generale del Piano Regolatore della città di Varese. Adozione*";
- 2) la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 100 del 4 luglio 1997, avente come oggetto "*Variante Generale P.r.g.. Controdeduzione alle osservazioni*", modificata con la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 143 del 23 dicembre 1998;
- 3) la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 143 del 23 dicembre 1998, con oggetto "*Modifica della deliberazione consiliare n. 10 del 4.7.1997, portante approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate in ordine alla Variante Generale al P.R.G. il 28.12.1995. Prosecuzione seduta del 21.12.1998 e votazione finale*";
- 4) la deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VI/45534 dell'8 ottobre 1999, avente ad oggetto: "*Proposta di modifiche d'ufficio del nuovo Piano Regolatore Generale in revisione del vigente. Deliberazione consiliare n. 233 del 28.12.1995*";
- 5) la deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VI/47945 del 28 gennaio 2000, avente ad oggetto "*Rettifica della deliberazione di Giunta Regionale n. 45534 del 8.10.1999 ad oggetto "Proposta di modifiche d'ufficio del nuovo P.R.G. in revisione del vigente"*";
- 6) la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 21 del 13 marzo 2000, avente come oggetto: "*Variante Generale del P.r.g.: adeguamento alle proposte di modifica d'ufficio formulate dalla Regione Lombardia*";
- 7) la pubblicazione sul *B.U.R.L.* n. 20 del 17 maggio 2000 dell'ulteriore pubblicazione di avviso deposito sul *B.U.R.L.* n. 22 del 31 maggio 2000.
- 8) ogni ulteriore provvedimento connesso, antecedente e conseguente e comunque relativo alla procedura di adozione ed approvazione della suddetta revisione generale del P.R.G. del Comune di Varese,

e per la condanna

del Comune di Varese al risarcimento dei danni, *ex artt.* 34 e 35 del d.lgs. n. 80/1998.

VISTO il ricorso con i relativi allegati;

VISTO l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Varese;

VISTE le memorie ed i documenti presentati dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

VISTI gli atti tutti del giudizio;

DESIGNATO relatore, alla pubblica udienza del 20 aprile 2006, il Referendario dr. Pietro De Berardinis ed udito lo stesso;

UDITI, altresì, i difensori presenti delle parti costituite, come da verbale di udienza;

RITENUTO in fatto e considerato in diritto quanto segue:

FATTO

I ricorrenti sono proprietari di immobili siti in Varese, località Bobbiate, in via Zonda e via Govi. Nello specifico, la Giquattro S.r.l. è proprietaria degli immobili identificati al Catasto Terreni sul foglio n. 3 della Sezione censuaria di Bobbiate, ai mappali nn. 89, 2498, 2499, 2500, 2501, 94, 96 e 97, nonché di quelli identificati al N.C.E.U. ai mappali nn. 89 e 91. I sigg.ri Gilberto Macchi e Luigia Rita, a propria volta, sono comproprietari degli immobili identificati al Catasto Terreni sul foglio n. 3 della Sezione censuaria di Bobbiate, ai mappali nn. 2502, 2503, 2504, 2505 e 2506, nonché di quelli identificati al N.C.E.U. ai mappali nn. 89 e 91.

I predetti ricorrenti espongono che la Giquattro S.r.l. aveva presentato il 6 giugno 1996, quale proprietaria (all'epoca, unica) del compendio immobiliare in parola, un'osservazione in opposizione al P.R.G. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 233 del 28 dicembre 1995.

In tale osservazione, rubricata al n. 306, con riferimento ai mappali nn. 89, 91, 93, 94, 96 e 97, veniva anzitutto chiesto al Comune di effettuare una rettifica di un errore grafico relativo alla perimetrazione del confine tra il mappale n. 89 ed il mappale n. 88; in secondo luogo, si precisava che il fabbricato identificato nella scheda di P.R.G. con il n. 135 e denominato tradizionalmente "cascina Deserto" non era in disuso, come indicato in detta scheda, ma era utilizzato quale residenza. Quanto, poi, ai mappali n. 116 e 117, si chiedeva un azzonamento più omogeneo con le zone circostanti, classificate come sottozone di tipo B, in luogo della classificazione adottata dal P.R.G. come zona A3.1.

L'osservazione veniva respinta con la deliberazione di controdeduzioni n. 100 del 4 luglio 1997, per quanto concerne la richiesta di modifica di azzonamento, mentre veniva accolta in linea di principio per quanto riguarda la questione della perimetrazione (sebbene questa non fosse ancora del tutto corrispondente con il limite catastale). In merito, poi, all'indicazione della "cascina Deserto" come utilizzata per residenza, anziché in disuso, la deliberazione del Comune non prendeva espressamente posizione, riportando, però, di nuovo una definizione del comparto difforme da quella residenziale.

In data 10 giugno 1996 veniva presentata da un gruppo di cittadini un'altra osservazione alla variante al P.R.G., rubricata al n. 344, con la quale gli interessati, quali proprietari dei lotti componenti la cd. Lottizzazione Deserto, realizzata a seguito di convenzione edificatoria del 22 gennaio 1976, chiedevano al Comune la rettifica della cartografia adottata nella variante e delle relative norme di attuazione, al fine di identificare chiaramente le aree a parcheggio in modo da soddisfare le previsioni del progetto originale della lottizzazione.

Tale ultima osservazione, che interessava direttamente i terreni di proprietà dei ricorrenti, in quanto le aree a parcheggio ricadono per una parte in tali terreni, veniva accolta

Sul punto, peraltro, gli esponenti rilevano come l'osservazione n. 344, in un primo tempo esaminata sfavorevolmente in sede tecnica, e poi, invece, accolta in sede di deliberazione consiliare, presenterebbe un'irregolarità procedurale, giacchè un consigliere comunale, che risulta tra i sottoscrittori di essa, avrebbe altresì presentato un emendamento nella sua veste di consigliere in merito a tale osservazione ed avrebbe poi partecipato alla discussione ed alla votazione in Consiglio Comunale della deliberazione con la quale l'osservazione *de qua* è stata accolta (la n. 100 del 4 luglio 1997).

Dall'accoglimento dell'osservazione ora indicata discendeva la reiterazione del vincolo a *standard* (parcheggio pubblico) sull'area di proprietà (all'epoca, esclusiva) della Giquattro S.r.l., da quest'ultima ritenuta ingiustamente lesiva dei propri interessi. Quindi, la società presentava, ai sensi dell'art. 10 della l. n. 241/1990, un atto di intervento indirizzato sia al Comune di Varese che alla Regione, onde evidenziare i propri motivi di opposizione alle scelte operate in sede di P.R.G., ma tale atto non veniva riscontrato da nessuna delle due Amministrazioni.

Ritenendo, pertanto, che la variante al P.R.G. sia lesiva dei propri interessi, incidendo in modo negativo sulle possibilità edificatorie dei terreni di loro proprietà, gli esponenti, con il ricorso indicato in epigrafe, impugnano tutti i provvedimenti deliberativi che hanno portato all'approvazione della suddetta variante, chiedendone l'annullamento.

A sostegno del proposto gravame deducono i seguenti motivi:

- violazione e falsa applicazione dell'art. 9 della l. n. 1150/1942, violazione dell'art. 290 del R.D. n. 148/1915 e dell'art. 279 del R.D. n. 383/1934 (confermati dall'art. 19 della l. n. 265/1999) in materia di obbligo di astensione dei consiglieri interessati, ed eccesso di potere per difetto di congrua motivazione specifica, travisamento, sviamento, contraddittorietà con l'interesse pubblico, illogicità, perplessità e mancata ponderazione di interessi, per essere stata l'osservazione n. 344 al P.R.G. adottato sottoscritta anche dal consigliere Bressan, che però avrebbe poi preso parte alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 100/1997, avente ad oggetto le controdeduzioni alle osservazioni, invece di astenersi;
- violazione e falsa applicazione dell'art. 9 della l. n. 1150/1942, violazione delle norme generali del Capo primo della l. n. 241/1990, in particolare degli artt. 1 e 3, ed eccesso di potere per irrazionalità, contraddittorietà e contrasto con il pubblico interesse, travisamento, sviamento, erroneità ed insussistenza dei presupposti, perchè, in primo luogo, l'osservazione n. 344 si fonderebbe su un piano attuativo (cd. Deserto), che ormai da molto tempo non ha più alcuna validità, in secondo luogo la già citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 100/1997 si porrebbe in contraddizione con precedenti atti dell'Amministrazione comunale intervenuti sulla questione sollevata con l'osservazione n. 344, inoltre, l'accoglimento della osservazione *de qua* contrasterebbe con il pubblico interesse, mentre il rigetto di quella n. 306, presentata dalla Giquattro S.r.l., sarebbe il frutto di un macroscopico travisamento ed in ogni caso sarebbe affetto da illogicità della motivazione;
- violazione degli artt. 3 e 10 della l. n. 241/1990 per mancata valutazione della memoria della ricorrente, nonché dell'art. 3, comma 16, della l.r. n. 1/2000, ed eccesso di potere per difetto di motivazione e di istruttoria, illogicità, contraddittorietà con il pubblico interesse al giusto procedimento in materia di pianificazione urbanistica, in quanto né la Regione, né il Comune hanno valutato la memoria presentata dalla Giquattro S.r.l.;
- violazione e falsa applicazione dell'art. 2 della l. n. 1187/1968, nonché dell'art. 7, nn. 2, 3 e 4, e dell'art. 40 della l. n. 1150/1942, violazione dell'art. 42 Cost. ed eccesso di potere per illogicità, difetto di motivazione, insussistenza ed erroneità dei presupposti, travisamento, sviamento, erronea reiterazione di *standard* urbanistico senza previsione di indennizzo, in

quanto una parte del terreno dei ricorrenti è stato gravato con la reiterazione di un vincolo a *standard* senza una congrua motivazione e senza la previsione di un indennizzo;

- violazione dell'art. 53 dello Statuto del Comune di Varese e dell'art. 22 del Regolamento dei Consigli di Circoscrizione, nonché degli artt. 13 e 32 della l. n. 142/1990, degli artt. 61 e 62 dello Statuto e dell'art. 53 della l. n. 142/1990 ed inoltre eccesso di potere per erroneità dei presupposti, travisamento, carenza di istruttoria, perchè i pareri obbligatori dei Consigli di circoscrizione di Varese sarebbero stati resi su documentazione carente ad essi trasmessa dal Comune ed in quanto il parere della Commissione Edilizia sarebbe stato espresso su una versione della variante diversa da quella poi adottata.

I ricorrenti hanno inoltre chiesto il risarcimento dei danni subiti per le limitazioni (nei loro vari aspetti di ritardo negli interventi edilizi, maggiori costi, perdita di *chances*, diminuzione della commerciabilità del terreno) alle possibilità edificatorie degli immobili sopra indicati derivanti dal P.R.G. impugnato.

Si è costituito in giudizio il Comune di Varese, depositando, nell'imminenza dell'udienza pubblica, memoria, con cui ha eccepito l'infondatezza delle censure avanzate dai ricorrenti e della domanda di risarcimento, concludendo per la reiezione del gravame.

La Regione Lombardia, pur ritualmente notificata, non si è costituita in giudizio.

Con memoria depositata il 7 aprile 2006 i ricorrenti hanno ulteriormente illustrato le loro posizioni, specificando gli elementi per la quantificazione del risarcimento ed insistendo per l'accoglimento del ricorso.

All'udienza pubblica del 20 aprile 2006 la causa è stata riservata per la decisione.

DIRITTO

I ricorrenti impugnano i vari provvedimenti (adozione, controdeduzioni alle osservazioni, proposta di modifiche d'ufficio e adeguamento alla proposta *de qua*) del Comune di Varese e della Regione Lombardia, che hanno portato, in base alla procedura semplificata prevista dall'art. 27 comma 3-*bis*, della l.r. n. 51/1975 (introdotto dall'art. 13, comma 1, della l.r. n. 23/1997), all'approvazione definitiva della variante generale al P.R.G. del predetto Comune, nelle parti che interessano i terreni di proprietà dei ricorrenti stessi.

In particolare, ci si duole del fatto che l'osservazione n. 306 alla variante al P.R.G., adottata dal Consiglio Comunale di Varese con delibera n. 233 del 28 dicembre 1995 (osservazione presentata da uno dei ricorrenti e precisamente la Giquattro S.r.l. in data 10 giugno 1996) sia stata respinta e che sia stata, invece, accolta l'osservazione n. 344, ciò che ha comportato la reiterazione di un vincolo a *standard* (parcheggio pubblico) su una porzione dei terreni dei ricorrenti.

Con il primo motivo di ricorso viene dedotta l'illegittimità della deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 100 in data 4 luglio 1997, nonché, in via derivata, delle conseguenti delibere di approvazione, giacchè l'osservazione n. 344 – il cui accoglimento è lesivo degli interessi dei ricorrenti – è stata sottoscritta, tra gli altri, dal consigliere Ivo Bressan, il quale avrebbe poi preso parte alla votazione della stessa in aula, violando l'obbligo di astensione previsto dalla disciplina in vigore (artt. 290 del R.D. n. 148 del 1915 e 279 del R.D. n. 383 del 1934, disciplina riconfermata dall'art. 19 della l. n. 265/1999).

In sostanza, attraverso copiose citazioni giurisprudenziali, i ricorrenti evidenziano che:

- per i consiglieri comunali sussiste l'obbligo di astensione, senza deroghe od eccezioni, dal prendere parte a deliberazioni cui possano essere direttamente o indirettamente interessati, il che comporta altresì l'obbligo di allontanarsi dalla sala della riunione;

- è stata superata la tesi che ammetteva la possibilità di ricorrere alla cd. prova di resistenza e, sebbene sia presente in giurisprudenza l'indirizzo che esclude l'obbligo di astensione nei casi di atti normativi o di carattere generale, come appunto per l'adozione del P.R.G., perché non vi sarebbe una correlazione immediata tra la situazione del consigliere e l'oggetto della deliberazione, nella fattispecie in esame, invece, tale correlazione sussisterebbe, in quanto si tratta dell'osservazione n. 344, sottoscritta dal cons. Bressan e che ha un contenuto puntuale e specifico;

- in ordine all'interesse personale del consigliere, che costituisce il presupposto dell'obbligo di astensione e va valutato *a priori*, esso è rinvenibile in una specifica situazione di carattere oggettivo, che faccia emergere la possibilità di un conflitto di interessi, indipendentemente dal fatto che poi il consigliere abbia o no tratto vantaggio dalla delibera, e che sussiste anche quando la votazione non potesse avere altro apprezzabile esito e quando la scelta operata con essa fosse in concreto la più conforme all'interesse pubblico.

Facendo applicazione delle regole ora enunciate al caso di specie, i ricorrenti affermano che la deliberazione consiliare n. 100 del 1997, cui ha partecipato il consigliere Bressan, sarebbe viziata, perché l'osservazione n. 344 – accolta con la suddetta deliberazione – non contiene prescrizioni generali ed astratte, ma, al contrario, incide in via diretta sull'interesse proprio del medesimo consigliere, mutando la destinazione di alcune aree rispetto a quella prevista originariamente nel P.R.G. adottato.

Così riassunta la doglianza (estesamente) prospettata dai ricorrenti, osserva il Collegio che la stessa non può essere accolta.

Ciò, per la decisiva ragione che dalla lettura dell'osservazione n. 344 risulta come essa sia stata sottoscritta dal consigliere Ivo Bressan non, come gli altri sottoscrittori della stessa, in qualità di proprietario di uno dei lotti componenti la "Lottizzazione Deserto", ma proprio nella sua veste di consigliere comunale.

Nel caso di specie risulta, quindi, del tutto indimostrata l'esistenza di quell'interesse proprio del consigliere comunale (o di persone a lui legate dal vincolo di parentela), dal quale la giurisprudenza fa derivare, in capo al consigliere stesso, l'obbligo di astenersi dal prendere parte alle delibere aventi ad oggetto questioni che possano suscitare il suddetto interesse (cfr., *ex plurimis*, C.d.S., Sez. IV, 12 dicembre 2000, n. 6596).

In definitiva, perciò, l'assunto dei ricorrenti, secondo cui la partecipazione del cons. Bressan alla deliberazione consiliare n. 100/1997 avrebbe viziato quest'ultima, inficiando, altresì, in via derivata le delibere di approvazione, è infondato.

In ogni caso, la doglianza è, altresì, inammissibile per l'omessa notificazione del gravame al predetto consigliere Bressan, in quanto, come ricorda la giurisprudenza (T.A.R. Lazio, Sez. II, 23 settembre 2002, n. 7998), il ricorso avverso la variante generale al P.R.G., con cui si contesti la pretesa illegittima partecipazione alle votazioni di un consigliere comunale, per asseriti interessi privati dello stesso, deve essergli notificato quale controinteressato, perché volto a contestare l'esercizio del suo *munus* pubblico.

Passando all'esame del secondo motivo di ricorso, con esso viene censurato, per più profili, l'accoglimento, ad opera della deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 1997, della già citata osservazione n. 344.

In primo luogo, tenuto conto che l'osservazione *de qua* si riferisce ai parcheggi previsti nel progetto originale della "Lottizzazione Deserto", i ricorrenti sostengono che l'accoglimento di essa è illegittimo, perché presuppone la validità del piano attuativo cd. Deserto, laddove, invece, questo piano, risalendo la relativa convenzione di lottizzazione al 22 gennaio 1976

ed avendo quindi esaurito la sua validità decennale almeno dal 1986, non sarebbe stato più valido ed efficace al tempo della vicenda per cui è causa.

La doglianza deve essere accolta.

Sul punto va premesso che nel caso di specie, alla luce degli insegnamenti giurisprudenziali (T.A.R. Toscana, Sez. I, 12 gennaio 2005, n. 98), sebbene si controverta dell'accoglimento di un'osservazione presentata da privati, non sono ipotizzabili controinteressati, in quanto lo strumento urbanistico ha come funzione esclusiva quella di predisporre un ordinato assetto del territorio comunale, prescindendo dalle posizioni dei titolari di diritti reali e dai vantaggi o dagli svantaggi che ad essi possono derivare dalla pianificazione.

Nel merito della doglianza, si osserva che, per costante giurisprudenza, il termine decennale di efficacia *ex art. 16* della l. n. 1150/1942 si applica anche ai Piani di Lottizzazione, con riguardo alle disposizioni a contenuto espropriativo, mentre le prescrizioni urbanistiche di piano restano vincolanti ed operanti senza limiti di tempo, fino all'eventuale approvazione di un nuovo Piano attuativo (cfr. C.d.S., Sez. IV, 28 luglio 2005, n. 4018; T.A.R. Sicilia, Catania, Sez. I, 29 settembre 2004, n. 2718).

Nel caso di specie, però, ci si trova dinanzi ad una previsione del Piano avente contenuto espropriativo: ed invero, la destinazione di un'area a parcheggio pubblico, impressa dallo strumento urbanistico, concreta un vincolo preordinato all'esproprio qualora – com'è nella vicenda in esame – esuli dalla prospettiva della suddivisione zonale del territorio, mirando, invece, ad imporre un vincolo particolare su beni singolarmente individuati (Cass. civ., Sez. I, 7 febbraio 2006, n. 2613).

Se ne deduce che, per la previsione del progetto originario della cd. Lottizzazione Deserto che aveva individuato in complessivi mq. 2.230 la superficie da destinare a parcheggio, non può non ritenersi decorso il termine decennale di efficacia di cui all'art. 16 della l. n. 1150 cit., atteso il risalire di tale previsione al 1976: del resto, ciò è affermato pure nella nota del Comune del 12 febbraio 1996 (prodotta dai ricorrenti come all. n. 5 al documento depositato come all. n. 10), recante la relazione illustrativa per la risposta ad un'interrogazione avente ad oggetto l'utilizzazione edificatoria in località "Deserto", nonché nella nota prot. n. 20230 del 15 maggio 1996, a firma dell'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Varese, recante la risposta scritta alla suddetta interrogazione.

Pertanto, la deliberazione consiliare n. 100/1997, nella parte in cui accoglie l'osservazione n. 344, risulta illegittima, in quanto fondata sul presupposto della validità ed efficacia di una previsione pianificatoria che, invece, non era più idonea a produrre effetti.

La fondatezza della doglianza ora esaminata rende superfluo procedere all'esame delle altre censure formulate con il secondo motivo di ricorso e contraddistinte con i numeri 2.2. e 2.3, dovendo tali censure considerarsi assorbite. Analogamente, risulta assorbito altresì il quarto motivo di gravame, concernente la reiterazione del vincolo a *standard* (parcheggio) su una parte dei terreni dei ricorrenti.

Si deve procedere, invece, all'esame della censura, formulata a propria volta con il secondo motivo di ricorso, contraddistinta con il numero 2.4, avendo essa ad oggetto la reiezione, da parte della delibera consiliare gravata, dell'osservazione n. 306, presentata dalla Giquattro S.r.l. in data 10 giugno 1996.

In particolare, i ricorrenti lamentano che la suddetta reiezione sarebbe stata viziata da un travisamento macroscopico, perchè l'osservazione in parola è stata catalogata per errore tra quelle comportanti richieste di modifica della destinazione da zona E a zona B, ed in quanto tale respinta, laddove invece con essa era stato richiesto che i mappali nn. 116 e 117 (poi

frazionati nei mappali dei ricorrenti), da A3.1 ricevessero un azionamento omogeneo con le zone edificate circostanti, classificate B2.

In altri termini, avendo la Giquattro S.r.l. richiesto di modificare l'azionamento non di una zona E, ma di una parte di zona A3.1, il travisamento sarebbe reso evidente dal fatto che la osservazione n. 306 è stessa respinta includendola in un gruppo tematico di osservazioni di tutt'altro genere, perché concernenti aree in zona agricola.

La censura non può essere accolta.

Ed infatti, a ben vedere la motivazione su cui si basa il rigetto dell'osservazione *de qua* ha una portata generale che spiega perché l'osservazione stessa sia stata inclusa, ai fini della sua reiezione, tra quelle per le quali era stata chiesta la modifica dell'azionamento, da zona E a zona B.

In particolare, la reiezione si basa sul fatto che *“in linea generale la strategia della variante al P.R.G. è quella di limitare al massimo, tenuto conto del trend demografico in regresso, l'utilizzo di aree libere anche se interstiziali a tessuto già edificato (zone B), entro cui si sono inserite potenzialità notevoli di intervento anche mediante sostituzione edilizia”*.

Ancora, la deliberazione consiliare gravata, nella parte ora in esame, dopo avere indicato le ragioni di pubblica utilità per il mantenimento delle zone E, torna a riflessioni più generali, prendendo in esame *“altre tipologie di osservazioni intese a modificare la scelta di Piano per procedere a nuove edificazioni su aree libere”*, e chiarendo come la loro reiezione sia dovuta alla prevalenza accordata alla scelta, effettuata dalla variante generale al P.R.G., di privilegiare interventi diretti all'adeguamento/realizzazione di unità abitative attraverso il recupero del patrimonio edilizio già esistente, tenuto pure conto dell'esigenza del reimpiego della notevole quantità di unità immobiliari sfitte.

In definitiva, pertanto, sebbene l'osservazione n. 306 sia stata accorpata, nella deliberazione consiliare impugnata, alle osservazioni volte alla modifica dell'azionamento agricolo, ai fini del suo rigetto, le motivazioni di tale rigetto hanno un carattere generale, non riferibile in modo esclusivo al mantenimento dell'azionamento ad area agricola, ma che ben si attaglia anche alla reiezione della predetta osservazione n. 306. Al riguardo, quindi, non si rinviene alcun travisamento, né alcuna illogicità della motivazione, come preteso dai ricorrenti, la cui doglianza risulta, perciò, infondata.

Passando al terzo motivo di gravame, con esso l'operato del Comune e della Regione viene censurato per avere siffatti Enti omesso di esaminare l'atto di intervento *ex art. 10* della l. n. 241/1990, presentato dalla Giquattro S.r.l..

La censura non può essere accolta, in quanto il predetto atto di intervento è stato proposto in difformità dallo schema procedimentale prestabilito, che prevede l'intervento del privato per l'approvazione degli strumenti urbanistici secondo una scansione procedimentale tipizzata (T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 22 giugno 2004, n. 2644).

Ne discende l'infondatezza del relativo motivo di ricorso.

Con l'ultimo motivo di gravame si deduce l'illegittimità del procedimento di approvazione della variante, in quanto i Consigli circoscrizionali, il parere dei quali è obbligatorio, in sede di espressione del suddetto parere avrebbero ricevuto documentazione assai carente circa la variante al P.R.G., e perché la Commissione edilizia, chiamata a sua volta a pronunciarsi, si sarebbe espressa addirittura su un testo diverso da quello poi adottato. Il medesimo vizio si sarebbe manifestato anche per i pareri resi degli Uffici comunali ai sensi dell'art. 53 della l. n. 142/1990 e degli artt. 61-62 dello Statuto.

La censura si appalesa priva di pregio, in quanto i ricorrenti non portano nessun elemento a sostegno delle proprie affermazioni ed atteso che la deliberazione del Consiglio Comunale

n. 233 del 28 dicembre 1995, di adozione della variante, a pag. 16 dà conto dell'esame sia dei pareri favorevoli dei Consigli di circoscrizione, sia delle valutazioni della Commissione edilizia.

In definitiva, perciò, e previa declaratoria di inammissibilità del primo motivo di ricorso, il gravame risulta fondato nella parte in cui con esso si censura la deliberazione consiliare n. 100 del 4 luglio 1997 (e le delibere conseguenti), per avere la stessa recepito l'osservazione n. 344, in accoglimento del motivo di ricorso rubricato al n. 2.1, con assorbimento degli altri motivi (nn. 2.2, 2.3 e 4) formulati avverso il recepimento dell'osservazione in discorso. Per conseguenza, si deve accogliere *in parte qua* la domanda di annullamento della impugnata variante generale al P.R.G. di Varese.

Il ricorso va invece respinto nelle restanti parti ed in specie nella parte in cui si censura la reiezione dell'osservazione n. 306.

Del pari, deve essere respinta la domanda di risarcimento dei danni, in quanto i ricorrenti non hanno addotto alcun elemento idoneo a comprovare il pregiudizio asseritamente subito per il vincolo apposto sulle superfici di loro proprietà, né sotto il profilo degli ostacoli ad un possibile utilizzo edificatorio, né sotto quello di una perdita di valore nella pendenza, ad es., di trattative commerciali riguardanti dette superfici.

Sussistono giusti motivi per la compensazione delle spese, attesa la parziale soccombenza reciproca delle parti.

P.Q.M.

il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – Sede di Milano (Sezione II[^]), così definitivamente pronunciando sul ricorso indicato in epigrafe, lo accoglie nei limiti di cui in motivazione.

Respinge la domanda di risarcimento dei danni.

Compensa le spese

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 20 aprile 2006, con l'intervento dei signori magistrati:

ANGELA RADESI	Presidente
DANIELE DONGIOVANNI	Referendario
PIETRO DE BERARDINIS	Referendario, est.