

**sentenza**  
**22 marzo 2007**  
**n. 636**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia  
Sezione 2<sup>^</sup>

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

in forma semplificata ex artt. 21 e 26 legge 6.12.1971 n. 1034  
sul ricorso n. 429 del 2007 proposto da  
**TECNOCOSTRUZIONI.IT s.r.l.**

con sede in Seregno, in persona del legale rappresentante ing. Enrico Bosio, rappresentata e difesa dall'avv. Umberto Grella di Monza, presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Milano, via Cesare Battisti 21

c o n t r o

- COMUNE di BOVISIO MASCIAGO, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Ada Lucia De Cesaris e Stefano Nespor, elettivamente domiciliato presso lo studio del primo in Milano, via Fogazzaro 1

- PROVINCIA di MILANO, non costituita in giudizio  
per l'annullamento

previa sospensione, dei seguenti atti:

- deliberazioni di consiglio comunale 25 maggio 2006 n. 30 (adozione PGT), 28 settembre 2006 n. 49 (riadozione parziale PGT), 5 dicembre 2006 n. 55 (approvazione PGT);

- deliberazione di Giunta comunale 20 luglio 2006 n. 104 (prolungamento del termine per la presentazione delle osservazioni al piano adottato).

Visto il ricorso, notificato il 15, depositato il 26 febbraio 2007;

Visti l'atto di costituzione e la memoria difensiva del Comune;

Visti atti e documenti di causa;

Uditi, nella camera di consiglio del 14 marzo 2007, relatore il dott. Carmine Spadavecchia, l'avv. Grella e l'avv. De Cesaris;

Sentite le parti sul punto e ritenuto che sussistano i presupposti per definire il ricorso con sentenza semplificata;

Premesso che:

1. - la Società ricorrente è proprietaria di un compendio immobiliare, realizzato, previo piano di lottizzazione, in Via Bertacciola, e costituito da quattro palazzine residenziali (due a cinque piani, due a quattro piani fuori terra);

2. - in tre palazzine è già stato realizzato il recupero dei sottotetti, che la Società intenderebbe completare anche nella quarta palazzina; la cui volumetria, previa convenzione urbanistica integrativa stipulata col Comune nel luglio 2006, è stata ridotta, con conseguente modifica del numero dei piani (da cinque a quattro), nuova progettazione del terzo e del quarto piano e previsione di un sottotetto non abitabile (come da d.i.a. 3.8.2006);

3. - poiché il recupero dei sottotetti è ora precluso dal piano di governo del territorio (PGT) recentemente approvato dal Comune, la Società ha impugnato il PGT nelle sue articolazioni provvedimentali, e specificamente: le deliberazioni consiliari di adozione (25 maggio 2006 n. 30), riadozione (28

**Sezione 2<sup>^</sup>**

n.  
reg. sent.

n. 429/07  
reg. ric.

settembre 2006 n. 49) e approvazione (5 dicembre 2006 n. 55), nonché la delibera 20 luglio 2006 n. 104 con cui la Giunta comunale ha differito il termine per la presentazione delle osservazioni al piano adottato;

4. - il PGT è impugnato nelle parti in cui il piano delle regole esclude la possibilità di recupero dei sottotetti in determinati ambiti del territorio comunale, ammettendola solo negli edifici che non superino i due piani fuori terra (art. 38 norme tecniche), eccettuato il caso di interventi realizzati in base a piani di lottizzazione convenzionati;

5. - sul piano sostanziale la ricorrente censura questa disciplina per violazione di legge ed eccesso di potere sotto vari profili, e in primo luogo per difetto di motivazione, in quanto l'esclusione a priori del recupero sottotetti "praticamente su tutto il territorio comunale" sarebbe immotivata;

6. - sul piano formale, censura il procedimento di formazione del PGT, ed in particolare la proroga del termine per presentare le osservazioni, in quanto il decorso dei termini scanditi, a pena di inefficacia, dalla normativa regionale comporterebbe "nullità, invalidità, inefficacia ed improduttività di effetti" (delle delibere di adozione e approvazione) del PGT;

Considerato, quanto alle censure di ordine procedimentale, che:

7. - i termini che l'art. 13 della legge regionale lombarda 11 marzo 2005 n. 11 (legge per il governo del territorio) stabilisce a pena di inefficacia degli atti di PGT sono: il termine di 90 giorni (dall'adozione), per il deposito del PGT nella segreteria comunale al fine di acquisire osservazioni degli interessati nei successivi trenta giorni (4° comma); il termine di 90 giorni (dalla scadenza del termine per la presentazione di osservazioni), per la decisione del consiglio comunale sulle osservazioni, per le consequenziali modifiche e per l'adeguamento del PGT al piano territoriale di coordinamento provinciale nei casi di incompatibilità eventualmente ravvisati dalla provincia (7° comma);

8. - l'art. 13 citato non prevede altri termini a pena di inefficacia, né vieta di prorogare il termine di trenta giorni per le osservazioni degli interessati, che non è stabilito - ripetersi - a pena di inefficacia;

9 - nel caso in esame detto termine, venutosi a collocare tra il 19 luglio e il 17 agosto 2006, è stato prorogato dalla giunta comunale con delibera 20 luglio 2006 n. 1049, dichiaratamente finalizzata - in considerazione della novità dello strumento urbanistico e della legislazione regionale in materia (l.r. 11.3.2005 n. 12, entrata in vigore il 31 marzo 2005) - a "garantire maggiore trasparenza ... in ossequio ad un processo allargato di presentazione delle osservazioni ...";

10 - tale proroga non può ritenersi viziata né sotto il profilo della competenza (si tratta di atto interno al procedimento, non annoverabile tra gli "atti fondamentali" riservati - ex art. 42 decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 - alla esclusiva competenza consiliare), né sul piano sostanziale, dal momento che l'obiettivo della proroga si identifica chiaramente con l'interesse partecipativo, cioè con l'intento di favorire la più ampia partecipazione al procedimento urbanistico, compromessa dalla coincidenza del termine per le osservazioni con il periodo dell'anno normalmente destinato al godimento delle ferie;

11. - quand'anche censurabile, l'illegittimità della proroga non comporterebbe automaticamente la caducazione del piano, posto che i termini di inefficacia stanno a sanzionare l'omissione di un atto dovuto della sequenza

procedimentale, e dunque l'inerzia dell'Amministrazione, che non è ravvisabile laddove essa abbia comunque agito, seppure con atti illegittimi (purchè ovviamente non finalizzati, secondo una ragionevole valutazione delle circostanze del caso, alla mera elusione del termine); tanto più quando, come nel caso di specie, il procedimento sia stato completato, nonostante la contestata proroga, entro il termine complessivo (240 giorni) risultante dalla sommatoria dei termini previsti per le singole fasi;

12. - per analoghe ragioni non è ravvisabile violazione dei termini per avere il Comune, con la delibera consiliare 28 settembre 2006 n. 49, corretto gli elaborati del PGT e riaperto i termini di presentazione delle osservazioni relativamente ad un determinato comparto;

Considerato inoltre, quanto alle censure di ordine sostanziale, che:

13. - l'art. 65, comma 1-*quater*, della legge regionale 12/2005 demanda al piano delle regole (parte essenziale del PGT) di individuare "le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni" sul recupero dei sottotetti, senza prescrivere a tal fine una motivazione particolare o "rafforzata", in conformità, del resto, al principio generale secondo cui gli atti di pianificazione urbanistica, contrassegnati da ampia discrezionalità, non richiedono una particolare motivazione, trattandosi di atti a contenuto generale in cui le scelte si correlano ai criteri generali di impostazione dello strumento di governo territoriale (art. 3, secondo comma, legge n. 241/90);

14. - una motivazione particolare era richiesta per le delibere con cui i Comuni, prima della legge regionale n. 12/2005, e nel vigore del pregresso regime in materia, avessero disposto di escludere il recupero dei sottotetti; ed è parimenti richiesta per le delibere che, pur nel vigore della legge regionale n. 12/2005, i Comuni intendano assumere allo stesso scopo prima dell'approvazione del PGT: in entrambi i casi, peraltro, l'efficacia di tali determinazioni non può oltrepassare l'approvazione del PGT (cfr. in tal senso, espressamente, art. 65, comma 1-*quater*), il che conferma che una motivazione specifica non occorre quando la disciplina dell'edificabilità dei sottotetti avvenga nell'ambito di un disegno globale, cioè all'interno di una programmazione (o riprogrammazione) complessiva del proprio territorio, e trovi la propria giustificazione nei criteri tecnici ispiratori delle scelte di piano;

15. - l'art. 38 delle norme tecniche contiene una disciplina dettagliata del recupero dei sottotetti nelle singole zone del territorio comunale; stabilisce i casi in cui è ammesso e quelli in cui è escluso; negli ambiti in cui è ammesso, il recupero può avvenire "esclusivamente negli edifici residenziali a tipologia monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare (da una fino a quattro unità abitative) che non superino i 2 piani fuori terra";

16. - in base a quanto dedotto e documentato dal Comune, senza confutazione avversaria, il PGT ammette il recupero dei sottotetti nel 76 % degli edifici residenziali presenti sul territorio comunale (tale è la percentuale degli edifici residenziali ad uno o due piani fuori terra rispetto al totale degli edifici residenziali); alla luce di questo dato la tesi dell'indiscriminata esclusione del recupero nella quasi totalità del territorio comunale si dimostra priva di fondamento;

17. - le limitazioni all'edificabilità dei sottotetti appaiono coerenti, in particolare, con l'obiettivo - illustrato nella relazione al PGT e negli allegati - di

disincentivare l'aumento del carico urbanistico derivante da nuovi insediamenti residenziali in una realtà territoriale connotata da elevata densità abitativa (conseguente all'eccessivo dimensionamento del vecchio PRG, sbilanciato verso le espansioni) e di riequilibrare il rapporto tra carico insediativo e offerta di servizi pubblici laddove "il forte incremento demografico ha indotto un esaurimento delle risorse in termini di servizi ... riducendo il livello qualitativo in termini di vivibilità e benessere urbano" (cfr. Relazione illustrativa, pagg. 10 e 53; Valutazione Ambientale Integrata, pagg. 144-146);

18. - parimenti incensurabile è l'esclusione della facoltà di recupero del sottotetto nel caso di interventi lottizzatori in corso regolati da convenzioni urbanistiche appositamente stipulate (ricorso, pagg. 13-14): sia perché si tratta di una scelta anch'essa coerente con l'obiettivo di ricondurre ad equilibrio l'offerta di servizi e la densità abitativa; sia perché, laddove l'assetto urbanistico di un ambito territoriale sia stato concordato, la relativa convenzione ha, come tutti i contratti, forza di legge tra le parti, e il lottizzante non ha ragione di pretendere di derogarvi sulla base di una legge già vigente al tempo della stipula della convenzione;

Ritenuto in conclusione che le contestate scelte discrezionali, compiute in sede di pianificazione urbanistica, non siano arbitrarie né irrazionali;

Ritenuto, per le ragioni esposte, di respingere il ricorso, restando assorbite le eccezioni di inammissibilità sollevate dalla difesa comunale;

Ritenuto di regolare le spese processuali secondo il criterio della soccombenza;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia respinge il ricorso. Condanna la Società ricorrente alla rifusione delle spese di causa, che si liquidano a favore del Comune nella complessiva somma di €3.000,00 (Euro tremila), oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 14 marzo 2007, con l'intervento dei magistrati:

Mario	Arosio	presidente
Carmine	Spadavecchia	consigliere, estensore
Alessio	Liberati	referendario
L'estensore		Il presidente