



REPUBBLICA ITALIANA Reg.Sent. 4678/07

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

(Sezione II)

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sui ricorsi riuniti:

A) n. 939/2005 proposto da Gerosa Angelo, Lojacono Stefano, Marelli Gianni, Righes Francesco, Scarpa Giovanni e Dolci Glauco, rappresentati e difesi dagli avv.ti Antonio Belvedere e Riccardo Marletta nello studio dei quali sono elettivamente domiciliati in Milano, P.zza E. Duse n. 3;

contro

- il Comune di Madesimo, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Monti nello studio del quale è elettivamente domiciliato in Milano, Galleria S. Babila n. 4/A;

- la Provincia di Sondrio, in persona del Presidente in carica, non costituita in giudizio;

e nei confronti di

- GEAM s.r.l. – Gestioni Alberghi Madesimo, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avv.ti Franco Del

Curto, Rinaldo Bonatti e Bruno Amadio nello studio dei quali è elettivamente domiciliata in Milano, via S. Barnaba, n. 32;

- Banca per il Leasing Italease s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, non costituita in giudizio;

- Regione Lombardia, in persona del Presidente in carica, non costituita in giudizio;

- Comunità Montana Valchiavenna, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, non costituita in giudizio;

per l'annullamento

- della deliberazione del Consiglio comunale n. 73 del 5 novembre 2004, pubblicata sul BURL del 26 gennaio 2005 n. 4, avente ad oggetto "esame osservazioni ed eventuale approvazione in seconda adozione del Programma integrato di intervento riqualificazione Torre – PA n. 14 nuovo albergo/piscina in variante al PRG, ai sensi della L.R. n. 9/1999 e succ. mod.";

- di tutti gli atti connessi, presupposti e consequenziali, ivi comprese le deliberazioni del Consiglio comunale del 27 novembre 2003, nn. 57 e 58, del 23 febbraio 2004 n. 10 e del 26 aprile 2004 n. 32;

B) n. 2829/2006 proposto da Righes Francesco, rappresentato e difeso dagli avv.ti Antonio Belvedere e Riccardo Marletta nello studio dei quali è elettivamente domiciliato in Milano, P.zza E. Duse n. 3;

contro

- il Comune di Madesimo, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e

difeso dall'avv. Giovanni Monti nello studio del quale è elettivamente domiciliato in Milano, Galleria S. Babila n. 4/A;

e nei confronti di

GEAM s.r.l. – Gestioni Alberghi Madesimo, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avv.ti Franco Del Curto, Rinaldo Bonatti e Bruno Amadio nello studio dei quali è elettivamente domiciliata in Milano, via S. Barnaba, n. 32;

per l'annullamento

- del permesso di costruire n. 20/06, rilasciato dal Comune di Madesimo alla controinteressata con atto prot. n. 4094 del 13 luglio 2006 nonché tutti gli atti presupposti e connessi ivi compresa l'autorizzazione paesistica n. 43 del 12 agosto 2005;
- del permesso di costruire n. 21/06, rilasciato dal Comune di Madesimo alla controinteressata con atto prot. n. 4096 del 13 luglio 2006 nonché tutti gli atti presupposti e connessi ivi compresa l'autorizzazione paesistica n. 42 dell' 11 agosto 2005.

VISTI i ricorsi con i relativi allegati;

VISTI gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Madesimo e della GEAM s.r.l.;

VISTE le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

VISTI gli atti tutti della causa;

Nominato relatore alla pubblica udienza del 24 aprile 2007 il Ref. Daniele Dongiovanni;

Uditi l'avv. Fumagalli, in sostituzione dell'avv. Belvedere, per i ricorrenti, l'avv. Monti per il Comune resistente e l'avv. Fumarola, per delega dell'avv. Bonatti, per la società GEAM;

Considerato in fatto ed in diritto quanto segue:

FATTO

Con il primo ricorso (n. 939/2005), viene impugnata, per l'annullamento, la delibera con cui è stato approvato il piano integrato di intervento proposto dalla società controinteressata (GEAM s.r.l.) su sollecitazione della stessa amministrazione comunale la quale, con comunicazione pubblica (approvata con delibera C.C. n. 58 del 27 novembre 2003), aveva promosso la presentazione di piani di recupero urbano della specie da parte di imprese interessate.

Il piano proposto dalla controinteressata (ed approvato dal Comune) ha previsto una serie di interventi tra cui la demolizione di 9 (nove) dei sedici piani fuori terra dell'edificio che ospita l'albergo "Torre" (ciò al fine di trasformarli in sette piani destinati ad uso residenziale/commerciale), la realizzazione nell'area denominata PA 14 di una nuova struttura alberghiera con annessa piscina (anche ad uso pubblico) e la sistemazione a campo giochi di un terreno antistante la scuola elementare.

Al riguardo, i ricorrenti hanno proposto i seguenti motivi:

1) violazione dell'art. 3.14 della L.R. 5 gennaio 2000, n. 1.

Prima dell'approvazione del Piano integrato di intervento proposto dalla controinteressata (avvenuta con delibera n. 73 del 5 novembre 2004, qui impugnata) e dopo la valutazione di ammissibilità del progetto presentato dalla società GEAM (delibera n. 10 del 23 febbraio 2004), il Comune resistente avrebbe dovuto comunicare, ai sensi dell'art. 3, comma 14, della L.R. n. 1/2000, l'avvio del procedimento di variante al PRG stabilendo il termine entro il quale gli interessati avrebbero potuto presentare osservazioni.

Tale adempimento è stato omesso e ciò è causa di illegittimità della procedura di approvazione del Piano integrato di intervento proposto dalla GEAM s.r.l.;

2) violazione dell'art. 7 della L.R. 12 aprile 1999, n. 9.

L'art. 7, comma 2, della L.R.n. 9/1999 prevede che, per l'approvazione dei piani integrati di intervento, è necessario l'assenso preventivo di tutti i proprietari delle aree interessate.

Nel caso di specie, manca l'assenso della società Italease (proprietaria di una parte delle aree di che trattasi) e, pertanto, il Piano della controinteressata non avrebbe potuto essere approvato;

3) eccesso di potere per difetto e perplessità della motivazione; violazione della deliberazione della G.R. 18 maggio 1994 n. 52776.

La variante al PRG approvata nel 1997 ha previsto, nel comparto PA14, un'edificabilità massima di 3800 mc mentre il Piano integrato di intervento localizza una volumetria di mc 9000, con un incremento insediativo difficilmente ipotizzabile attraverso l'utilizzo della procedura di variante al PRG.

Peraltro, la delibera GR n. 52776 del 1994 prevede che le varianti al PRG debbano essere corredate dalla documentazione ivi prevista (tavole di azionamento e norme tecniche di attuazione) che, nel caso di specie, non risultano presentate dalla controinteressata;

4) violazione della deliberazione G.R. n. 37918 del 6 agosto 1998; eccesso di potere per difetto di istruttoria.

Le aree interessate dal Piano integrato di intervento sono inserite in classe 3 di fattibilità geologica.

Ciò impone che il Comune resistente, a fronte di un intervento che prevede – tra l'altro – un notevole incremento insediativo, avrebbe dovuto verificare la compatibilità delle opere di che trattasi con l'area in argomento, interessata da fattori di rischio geologico;

5) eccesso di potere per contraddittorietà ed illogicità manifesta; violazione del documento di inquadramento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 23 settembre 2003; violazione dell'art. 8.6 della L.R. n. 9/1999.

Con delibera n. 58/2003, l'amministrazione comunale ha approvato la comunicazione pubblica finalizzata a sollecitare la presentazione di programmi integrati di intervento riguardanti l'ambito denominato PA 14 in variante al vigente PRG.

I predetti Piani avrebbero dovuto perseguire i seguenti obiettivi:

- tutela del paesaggio e del territorio;

- mantenimento e sviluppo delle attività esistenti;
- sviluppo e razionalizzazione dei servizi;
- piano di razionalizzazione del centro abitato di Madesimo;
- potenziamento dell'attività alberghiera;
- gestione integrata delle risorse economiche disponibili.

Nessuno di tali obiettivi è stato rispettato dal Piano integrato proposto dalla società controinteressata.

Il progetto approvato dal Comune resistente si pone poi in contrasto con la delibera n. 41 del 23 settembre 2003 che non fa alcun riferimento all'esigenza di incrementare gli insediamenti residenziali;

6) violazione dell'art. 12 della legge n. 127/1997; eccesso di potere per sviamento; violazione del principio di imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 Cost..

Il Comune resistente, in sede di stipula della convenzione attuativa del PII, si è obbligato, ai sensi dell'art. 20 bis del regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili, a vendere direttamente alla società controinteressata alcune aree comunali ad un prezzo irrisorio, ciò al fine di realizzare alcuni interventi previsti in progetto (vani accessori al nuovo albergo e box interrati).

Pur tuttavia, la disciplina prevista dal citato art. 20 bis del regolamento comunale si pone in contrasto con l'art. 12, comma 2, della legge n. 127/1997 secondo cui l'alienazione del patrimonio immobiliare degli enti locali deve avvenire nel rispetto dei criteri di trasparenza e di pubblicità.

Nel caso di specie, i predetti criteri non risultano rispettati, sebbene ciò sia avvenuto nell'ambito di un progetto di sviluppo urbanistico più ampio e previa stipula di apposita convenzione;

7) violazione del D.Lgs n. 157/1995.

Il Piano integrato di che trattasi prevede, altresì, la realizzazione di una piscina che sarà aperta anche al pubblico (art. 33 della convenzione attuativa).

Trattandosi di un servizio pubblico, la relativa gestione avrebbe dovuto essere aggiudicata attraverso la procedura ad evidenza pubblica prevista dal D.Lgs n. 157/1995 e non affidata direttamente alla società controinteressata.

Si sono costituiti in giudizio il Comune di Madesimo e la società GEAM eccependo, dapprima, l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse e chiedendone comunque il rigetto perché infondato nel merito.

Nelle more, i ricorrenti Marelli, Lojacono, Scarpa, Dolci e Gerosa hanno notificato alle controparti intimato formale atto di rinuncia al gravame n. 939/2005, il quale, pertanto, dovrà essere esaminato con riferimento all'unico deducente che non ha operato la stessa scelta ovvero il Sig. Righes Francesco.

Con il ricorso n. 2829/2006, il ricorrente da ultimo citato (Righes Francesco) ha, poi, impugnato, per l'annullamento, i permessi di costruire rilasciati alla società controinteressata per la realizzazione del progetto di cui al P.I.I. gravato con il primo ricorso (n. 939/2005) e gli atti ad essi connessi, presupposti e conseguenti proponendo i seguenti motivi:

1) illegittimità derivata.

I permessi di costruire rilasciati alla controinteressata sono illegittimi in via derivata in ragione dei vizi che inficiano la delibera di approvazione del Piano integrato di intervento impugnata con il ricorso n. 939/2005;

2) violazione dell'art. 9 del regolamento edilizio; eccesso di potere sotto il profilo della carenza di istruttoria e di motivazione.

L'art. 9 del regolamento edilizio prevede che la Commissione edilizia debba esprimere il parere obbligatorio con riferimento ai progetti di ampliamento e di nuova costruzione.

Nel caso di specie, la Commissione edilizia si è limitata a compilare un modulo prestampato apponendo una semplice "croce" in corrispondenza del termine "favorevole" senza indicare alcuna motivazione in merito;

3) violazione dell'art. 8 del regolamento edilizio; eccesso di potere sotto il profilo della carenza di motivazione..

L'art. 8 del regolamento edilizio prevede che la Commissione edilizia debba poi esprimere il parere "nell'esercizio delle funzioni subdelegate dalla Regione in materia di tutela paesistico – ambientale" e che le valutazioni rese dagli esperti debbano essere riportate per esteso nel verbale della seduta.

Le predette relazioni allegate ai pareri della Commissione edilizia integrata (richiamati nelle autorizzazioni paesistiche rilasciate alla controinteressata) sono anch'esse redatte su un modulo prestampato attraverso l'apposizione di una semplice "croce" in corrispondenza del termine "favorevole", senza null'altro aggiungere;

4) violazione delle NTA del PII e delle NTA del PRG; eccesso di potere sotto il profilo del travisamento dei fatti, della carenza di istruttoria e di motivazione.

Il rilascio del permesso di costruire n. 20/06 (riguardante la ristrutturazione dell'ex albergo Torre per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale/commerciale avente una SLP di 2918 mq ed un volume massimo di mc 9290 e l'ampliamento del piano terra fino ad un massimo di 300 mq) non è stato preceduto da un esatto conteggio del volume progettato e ciò non ha consentito di dimostrare il rispetto dei parametri massimi previsti dal Piano integrato di intervento.

Nel conteggio, invero, non sono stati computati i terrazzi posti al primo piano dell'edificio né le superfici aggettanti situati ai piani superiori quando, invece, l'art. 4.9 delle NTA del PRG prevede che i terrazzi con aggetto superiore a due metri devono essere calcolati nella SLP complessiva.

Nel predetto calcolo di SLP, non sono state altresì computate le superfici poste al piano interrato nonostante abbiano una sporgenza fuori terra di oltre mezzo metro.

L'esatto computo delle predette superfici avrebbe determinato il superamento del limite massimo di SLP previsto nel Piano integrato di intervento di che trattasi (2918 mq a fronte di 2909,04 dichiarati dalla controinteressata);

5) violazione dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942 e dell'art. 8 delle NTA del PRG; eccesso di potere sotto il profilo del travisamento dei fatti, della carenza di istruttoria e del difetto di motivazione.

Il progetto presentato dalla società controinteressata non prevede la realizzazione di adeguati spazi a parcheggio per l'edificio a destinazione residenziale/commerciale, ciò in violazione dell'art. 41 *sexies* della legge n. 1150/1942;

6) violazione delle NTA del P.I.I. e delle NTA del PRG; eccesso di potere sotto il profilo del travisamento dei fatti, della carenza di istruttoria e di motivazione.

Anche l'intervento assentito con il permesso di costruire n. 21/06 (nuovo albergo della volumetria di 9000 mc) prevede l'edificazione di una struttura con una volumetria superiore a quella massima prevista dagli strumenti urbanistici.

Nel piano sottotetto ed al primo piano del nuovo albergo, sono stati infatti previsti una serie di spazi (palestra, SPA, solarium, terrazze e giardini pensili) che non sono stati computati nella SLP complessiva.

Eppure si tratta di superfici aggettanti (delimitate anche da ampie vetrate) che sporgono dalla parete perimetrale anche di 4 metri tanto che, ai sensi del citato art. 4.9 delle NTA del PRG, avrebbero dovuto essere computate nella SLP, il che avrebbe determinato il superamento dei limiti previsti dallo strumento urbanistico;

7) violazione dell'art. 39 delle NTA del PRG; eccesso di potere sotto il profilo del travisamento dei fatti, della carenza di istruttoria e del difetto di motivazione.

Il citato art. 39 delle NTA del PRG prevede che, nella zona D3, i nuovi edifici devono essere ubicati ad una distanza minima dal confine di 5 metri e di 10 metri dagli altri edifici esistenti.

Nessuna verifica in tal senso risulta effettuata dal Comune resistente.

Eppure, il corpo di fabbrica contenente la piscina è situato a metri 7,5 dall'edificio dal condominio del ricorrente mentre quello centrale (posizionato tra la piscina e la struttura recettiva) a meno di 8 metri.

Anche con riferimento alla distanza del realizzando immobile dal ciglio stradale, non risulta che il Comune resistente abbia effettuato le opportune verifiche;

8) violazione dell'art. 8 delle NTA del PRG; eccesso di potere sotto il profilo del travisamento dei fatti, della carenza di istruttoria e di motivazione.

Con riferimento al nuovo albergo, non risulta dai progetti approvati che siano stati reperiti gli spazi a parcheggio imposti dall'art. 8 delle NTA del PRG, ovvero 1 mq/mc oltre ad un posto auto per ogni camera.

Nell'albergo è stata, infatti, prevista la realizzazione di 52 camere mentre i posti auto risultano essere solo 59; ciò dimostra che l'ulteriore parametro relativo al reperimento di spazi a parcheggio pari ad un 1 mq/mc non è stato rispettato.

Anche nel presente giudizio (n. 2829/2006), si sono costituiti il Comune di Madesimo e la società GEAM eccependo, dapprima, l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse e chiedendone comunque il rigetto perché infondato nel merito.

In prossimità della trattazione del merito, le parti hanno depositato memorie insistendo nelle loro rispettive posizioni.

Alla pubblica udienza del 24 aprile 2007, le cause, dopo la discussione delle parti, sono state trattenute dal Collegio per la decisione.

DIRITTO

1. Ai sensi dell'art. 52 del R.D. 17 agosto 1907 n. 642, richiamato dall'art. 19 della legge 6 dicembre 1971 n. 1034, deve essere disposta la riunione dei ricorsi n. 939/2005 e n. 2829/2006 per ragioni di connessione oggettiva ed, in parte, soggettiva.

2. Va, poi, dato atto della rinuncia formalizzata, nel ricorso n. 939/2005, dai sigg.ri Gerosa Angelo, Lojacono Stefano, Marelli Gianni, Scarpa Giovanni e Dolci Glauco, con atto ritualmente notificato alle parti intimato.

In ragione di ciò, il gravame n. 939/2005 va quindi esaminato con riferimento al solo ricorrente Righes Francesco il quale ha proposto anche il secondo ricorso (riunito) n. 2829/2006.

3. Passando quindi all'esame del ricorso n. 939/2005, in via preliminare, va disattesa l'eccezione di inammissibilità sollevata dal Comune resistente e dalla società controinteressata (GEAM s.r.l.).

Ed invero, non risulta smentito che il ricorrente sia titolare del diritto reale di abitazione di un alloggio sito nel condominio "Boschetto" che dista poche decine di metri dall'area interessata dagli interventi previsti nel Piano integrato di intervento approvato dal Comune resistente.

Ora, posto che non è revocabile in dubbio la sussistenza del requisito della *vicinitas*, non può essere eccepita la carenza di interesse nel caso in esame in quanto, oltre al fatto che l'intervento di trasformazione edilizia progettato dalla controinteressata riguarda un'area piuttosto estesa ed è in grado di per sé di recare pregiudizio nei confronti dei soggetti confinanti, l'interessato ha comunque

prospettato il verificarsi del danno derivante dal notevole aumento del carico insediativo nella zona interessata (in parte ineditata) e dalla sottrazione all'uso pubblico del parcheggio ivi esistente.

Tale prospettazione risulta, invero, sufficiente a riconoscere in capo all'interessato l'interesse a ricorrere nel presente giudizio.

Né ad escludere il predetto interesse vale quanto rappresentato dalle difese avversarie circa la titolarità in capo al ricorrente del solo diritto reale di abitazione e non di un titolo come la proprietà in quanto si tratta comunque di una situazione giuridica che ha una consistenza tale da far riconoscere in capo al ricorrente la legittimazione ad agire in giudizio.

4. Con il primo motivo (del ricorso n. 939/2005), il ricorrente deduce la violazione dell'art. 3, comma 14, della L.R. n. 1/2000 riguardante le modalità di pubblicizzazione della procedura di variante al PRG in argomento e di partecipazione dei soggetti interessati.

La censura è infondata.

Ed invero, alla fattispecie in esame non risulta applicabile l'art. 3, comma 14, della L.R. n. 1/2000, invocato dal ricorrente, bensì l'art. 9, comma 5, della L.R. n. 9/1999 secondo cui *“I programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale ai sensi del comma 2, sono approvati con la procedura di cui all'articolo 3 della L.R. n. 23/97 (Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio), dimezzati i tempi di pubblicazione*

e per le osservazioni in esso indicati e acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'articolo 3, comma 18, della L.R.n. 1/2000, intendendosi il termine di novanta giorni, ivi previsto, ridotto a quarantacinque giorni”.

La norma invocata dal ricorrente (art. 3, comma 14, della L.R. n. 1/2000) fissa, invero, la disciplina generale valida per tutte le varianti al PRG mentre la previsione di cui alla richiamata L.R. n. 9/1999 delinea una regolamentazione speciale in caso di approvazione di Piani integrati di intervento (come nel caso di specie).

Ciò posto, non risulta smentito che le modalità previste dalla normativa da ultimo citata siano state rispettate nella fattispecie in esame posto che il Piano proposto dalla società controinteressata è stato pubblicato nelle forme di legge al fine di sollecitare le prescritte osservazioni da parte dei soggetti interessati.

5. Con il secondo motivo, l'interessato sostiene che la società interessata non ha preventivamente acquisito l'assenso di tutti i proprietari delle aree oggetto dell'intervento di che trattasi ed, in particolare, della Banca Italease.

La doglianza non può essere condivisa.

In disparte il fatto che la società controinteressata ha, ai sensi dell'art. 7, comma 2, della L.R. n. 9/1999, dichiarato di avere la disponibilità dei terreni in argomento e che si è impegnata ad acquisirli prima dell'approvazione del Piano integrato di intervento, è sufficiente osservare che la GEAM s.r.l. ha provveduto in data 24 gennaio 2005 ad acquistare la titolarità degli immobili di che trattasi ed, in particolare, di quello di proprietà della Banca Italease.

6. Con il terzo motivo, si lamenta l'illegittimità della variante al PRG approvata dal Comune resistente in quanto, oltre a non essere comprensibile se le modifiche apportate rientrino nella casistica di cui all'art. 6 della L.R. n. 23/1997, il progetto non sarebbe stato corredato della documentazione richiesta dalla delibera G.R. n. 52776 del 18 maggio 1994.

Le doglianze sono infondate.

Ed invero, la prima censura, oltre che generica, non è condivisibile in quanto l'all. 5/A del P.I.I. riporta i parametri urbanistici attuali e quelli derivanti dal progetto di che trattasi e, dal loro esame, non sussistono dubbi sul fatto che tali variazioni possano rientrare nella casistica di cui al citato art. 6 della L.R. n. 23/1997.

Anche la seconda censura deve essere disattesa sul presupposto che, alla fattispecie in esame, risulta applicabile l'art. 8, comma 5, della L.R. n. 9/1999 come esplicitata nella circolare approvata con delibera G.R. n. VI/44161 del 9 luglio 1999 secondo cui, per l'approvazione di un piano integrato di intervento in variante al PRG, va allegata al progetto varia documentazione (planimetria di inquadramento, stato di fatto, azionamento del PRG vigente, progetto planivolumetrico, progetto relativo alle opere di urbanizzazione, computo metrico estimativo, documentazione fotografica, relazione tecnica ed economica e schema di convenzione) che, nel caso di specie, non risulta smentito che la società controinteressata abbia presentato al Comune resistente.

7. La censura contenuta nel quarto motivo è, invece, smentita in punto di fatto posto che il Comune resistente ha acquisito la perizia geologica dalla quale

risulta che il progetto presentato dalla società GEAM è compatibile con la morfologia del territorio interessato dall'intervento di che trattasi.

8. Con il quinto motivo, l'istante deduce la contraddittorietà esistente tra le finalità del Piano integrato di intervento approvato dal Comune resistente e quelle esposte dalla stessa amministrazione nella delibera n. 58/2003 (ovvero tutela del paesaggio e del territorio, mantenimento e sviluppo delle attività esistenti, sviluppo e razionalizzazione dei servizi, piano di razionalizzazione del centro abitato di Medesimo, potenziamento dell'attività alberghiera e gestione integrata delle risorse economiche disponibili).

La doglianza non è condivisibile.

Come detto in premessa, il progetto presentato dalla controinteressata si caratterizza per la previsione di una serie di interventi quali la demolizione di 9 (nove) dei sedici piani fuori terra dell'edificio che ospita l'albergo "Torre" (ciò al fine di trasformarli in sette piani adibiti a residenza e ad uso commerciale), la realizzazione nell'area denominata PA 14 di una nuova struttura alberghiera con annessa piscina (anche ad uso pubblico) e la sistemazione a campo giochi di un terreno antistante la scuola elementare.

Ora, a parte il fatto che la delibera C.C. n. 10/2004 ha espressamente qualificato il progetto della controinteressata di rilevante interesse pubblico e conforme agli indirizzi di cui alla citata determinazione comunale, non risulta revocabile in dubbio che i suddetti interventi, oltre a non porsi in contrasto con le finalità pubbliche individuate nel provvedimento da ultimo citato, ne perseguano gli

obiettivi.

È sufficiente, ad esempio, osservare che la demolizione di nove piani dell'edificio denominato "ex albergo Torre" persegue l'intento di tutelare il paesaggio ed il territorio mentre la realizzazione della piscina annessa al nuovo albergo, utilizzabile anche dal pubblico, è finalizzata allo sviluppo delle attività esistenti nella zona.

Stesso discorso vale con riferimento alle altre opere previste nel progetto che – come detto – non si pongono in contrasto con le finalità espresse nella citata delibera n. 58/2003.

9. Con il sesto motivo, il ricorrente lamenta il fatto che il Comune resistente abbia alienato direttamente alla società controinteressata patrimonio immobiliare pubblico senza rispettare i principi di trasparenza e pubblicità di cui all'art. 12, comma 2, della legge n. 127/1997.

La censura è infondata.

Ora, a parte il fatto che la doglianza appare inammissibile posto che l'interessato non ha manifestato, in effetti, alcun interesse all'acquisto dell'immobile di che trattasi, va comunque osservato che la procedura di alienazione utilizzata dal Comune resistente è prevista dall'art. 20 bis del regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili secondo cui *"in caso di adozione di strumenti urbanistici attuativi, quali i Programmi integrati di intervento, ... la cessione di immobili di proprietà comunale, eventualmente ricadenti nell'ambito territoriale di tali strumenti, potrà anche avvenire nel contesto delle convenzioni urbanistiche,*

ove si terrà conto, oltre che del valore del bene immobile anche del complesso degli interessi pubblici”.

In effetti, a parte il censurato contrasto della norma regolamentare con il citato art. 12, comma 2, della L. 127/97, ciò che rileva, nel caso di specie, è che i richiamati principi di trasparenza e pubblicità risultano comunque rispettati posto che il Comune ha chiesto a tutti i soggetti interessati di presentare un programma integrato di intervento dell'area di che trattasi, nella quale erano ricompresi terreni di proprietà comunale.

A tale competizione ha partecipato la sola società controinteressata alla quale, in applicazione del citato art. 20 bis del regolamento comunale, è stato alienato l'immobile comunale in modo da portare a compimento il progetto di rilievo pubblico contenuto nel programma integrato di intervento approvato dal Comune resistente.

10. Il settimo motivo va, invece, dichiarato inammissibile non avendo il ricorrente dimostrato la sussistenza di un interesse concreto ad assumere l'eventuale gestione della realizzanda piscina che, come detto, sarà destinata a soddisfare anche le esigenze della collettività di riferimento.

11. In sintesi, il ricorso n. 939/2005 deve essere respinto.

12. Passando all'esame del gravame n. 2829/2006 (proposto dal solo Righes Francesco), va anzitutto osservato che le controparti costituite hanno ribadito l'eccezione di inammissibilità per carenza di interesse del ricorrente sulla base delle stesse motivazioni contenute nel primo ricorso.

Per respingere tale obiezione, è sufficiente quindi richiamare quanto esposto al precedente punto 3..

13. Il primo motivo contenuto nel ricorso n. 2829/2006 (secondo cui i permessi di costruire rilasciati alla controinteressata sono illegittimi in via derivata in ragione dei vizi che inficiano la delibera di approvazione del Piano integrato di intervento impugnata con il ricorso n. 939/2005) va respinto in quanto il gravame da ultimo citato è stato rigettato nel merito (cfr punti precedenti).

14. Con il secondo motivo, il ricorrente deduce l'illegittimità del parere reso dalla Commissione edilizia in quanto privo di motivazione.

La censura si rivela infondata.

Va, anzitutto, osservato che l'istante si è limitato a censurare quanto sopra sintetizzato senza tuttavia esplicitare eventuali profili che avrebbero dovuto comportare una pronuncia di non conformità degli interventi edilizi in argomento alle norme urbanistiche ed edilizie. Ciò comporta l'impossibilità di apprezzare eventuali profili di illegittimità del parere reso dalla Commissione edilizia la quale ha comunque operato una valutazione in senso favorevole alla controinteressata, nel senso cioè dell'insussistenza di profili di incompatibilità nel progetto in argomento.

Va, poi, precisato che la censura si rivela infondata anche perché non risulta smentito che la stessa Commissione edilizia, nell'atto di che trattasi, non si sia limitata soltanto a rendere il parere favorevole all'intervento, ma ha formulato una serie di prescrizioni in ordine a specifici aspetti progettuali che convincono del

fatto che il predetto organo collegiale abbia operato una valutazione accurata delle opere oggetto del permesso di costruire rilasciato dal Comune resistente.

15. Con il terzo motivo, il ricorrente propone censure di tenore analogo a quelle del punto precedente, sebbene riferite al parere reso dalla Commissione edilizia integrata con riferimento alla compatibilità paesistica.

Al riguardo, valgono le stesse argomentazioni sopra esposte.

A ciò si aggiunga che la doglianza è smentita in punto di fatto in quanto la relazione allegata al parere del predetto organo collegiale reca una motivazione sintetica ma comunque esaustiva delle ragioni che hanno giustificato l'adozione del parere favorevole di compatibilità paesistica delle opere edilizie in argomento.

16. Con il quarto motivo, l'interessato contesta i calcoli della SLP relativa all'edificio derivante dalla ristrutturazione dell' ex albergo "Torre" che, se correttamente effettuati, porterebbero al superamento dei limiti imposti dalle NTA del Piano attuativo.

Le censure non sono fondate.

Ed invero, in merito al mancato computo nella SLP dei terrazzi e dei giardini pensili previsti al primo piano ed a quelli superiori dell'edificio di che trattasi, risulta condivisibile quanto esposto dalle controparti con riferimento alle previsioni contenute nell'art. 4.9 delle NTA del PRG comunale.

La norma da ultimo citata prevede, infatti, che sono esclusi dalla superficie lorda di pavimento, i portici, le logge ed i balconi di sporgenza non superiore a 2 metri.

Tale "sporgenza" nel caso di specie non è ravvisabile in quanto, come risulta

dalle tavole progettuali depositate in giudizio, i terrazzi ed i giardini non hanno un profilo aggettante (nel senso che “sporgono” dalla sagoma del corpo di fabbrica) ma costituiscono la copertura piana del volume sottostante tanto che, ai sensi della predetta normativa tecnica, non va computata nella SLP complessiva dell'immobile.

Allo stesso modo, non va conteggiata la superficie dei locali posti al piano interrato in quanto, come rilevato dalla difesa delle controparti, tale volume non era conteggiato come tale nell'edificio esistente non avendo le caratteristiche necessarie per ottenere l'abitabilità.

Ciò posto, tale superficie non può essere conteggiata nella SLP complessiva dell'edificio posto che la ristrutturazione riguarda i soli piani superiori fuori terra mentre i locali interrati continueranno a non avere i requisiti di abitabilità.

17. Con il quinto e l'ottavo motivo (che possono essere trattati congiuntamente in quanto intimamente connessi), il ricorrente è dell'avviso che, nel progetto in argomento, la dotazione di parcheggi a servizio degli interventi edilizi di che trattasi non rispetti i parametri previsti dalla normativa vigente.

Le censure sono infondate.

Va, invero, osservato che, a fronte di generiche affermazioni del ricorrente, le controparti ed, in particolare, la società controinteressata ha presentato un conteggio analitico delle dotazioni di parcheggio previste dal programma integrato di intervento proposto e poi approvato dal Comune resistente.

Ed invero, come risulta dalla documentazione allegata al progetto e depositata in

giudizio, i parcheggi previsti a servizio degli edifici da realizzare nell'ambito del Piano attuativo (quello a destinazione residenziale/commerciale ed il nuovo albergo) risulta superiore sia alla dotazione a standard prevista dalla legge statale che dalla normativa tecnica di attuazione del PRG comunale (art. 8), e tale circostanza non risulta peraltro smentita dal ricorrente.

Ora, il fatto che parte dei parcheggi posti al servizio dell'edificio residenziale derivante dalla ristrutturazione dell'ex albergo Torre siano stati previsti nell'albergo di nuova realizzazione non è in grado di inficiare la legittimità dei titoli edilizi impugnati in quanto tali superfici sono comunque assoggettate a vincolo pertinenziale del suddetto immobile con una dotazione tale che rispetta i limiti imposti dalla normativa sopra richiamata.

Per quanto riguarda, invece, la parte commerciale dell'edificio derivante dalla ristrutturazione dell'ex albergo Torre, la questione relativa alla dotazione di parcheggi non è sussistente in quanto, oltre ad essere rispettati i parametri imposti dalla vigente normativa, le superfici risultano localizzate al piano interrato dello stesso immobile.

18. Con il sesto motivo, l'istante, con riferimento alla realizzazione del nuovo albergo, contesta nuovamente i calcoli della SLP in quanto non sarebbero stati conteggiati, nel piano sottotetto, i terrazzi, i giardini pensili ed i pati vetrati che ospitano giardini comuni e, al primo piano, i locali palestra, solarium e le zone relax.

Anche in questo caso, le censure si rivelano infondate.

Per quanto riguarda le superfici ricomprese nel piano sottotetto, valgono le stesse argomentazioni svolte al precedente punto 16.

Con riferimento, invece, alle superfici facenti parte della piscina (primo piano), va osservato che non sono state conteggiate nella SLP in quanto, in esecuzione di quanto previsto nel PRG comunale, tali opere sono state ritenute aree a standard da non conteggiare nel volume complessivo, ciò in ragione dell'uso pubblico a cui sarà destinata tale struttura.

Risulta, invero, dalla documentazione depositata in giudizio (allegato 1 al P.I.I.), che la controinteressata, oltre a realizzare la piscina a spese proprie, né avrà la relativa gestione (i cui costi solo parzialmente saranno coperti dal Comune), anche se l'intera struttura sarà aperta al pubblico e non limitato ai soli clienti dell'albergo.

Le aree della piscina sono state quindi asservite all'uso pubblico e, pertanto, la relativa volumetria è stata correttamente esclusa dal calcolo della SLP prevista nel Programma integrato di intervento.

19. Con il settimo motivo, l'istante sostiene che, nel progetto relativo alla costruzione del nuovo albergo, non sarebbero state rispettate le distanze dai confini (5 metri) e dagli altri edifici (10 metri).

Le doglianze sono infondate.

È sufficiente, al riguardo, osservare che, come è rilevabile dalle tavole progettuali, le strutture di che trattasi (il corpo di fabbrica contenente la piscina e quello di forma allungata posto in posizione centrale) risultano interrato rispetto al

lato monte sul quale insiste l'immobile del ricorrente.

In ragione di ciò (ovvero la realizzazione di strutture interrata), non si pone la prospettata violazione delle invocate norme sulle distanze che, come noto, hanno la funzione di impedire la formazione di intercapedini dannose fra edifici a tutela di interessi di carattere generale connessi all'igiene, alla sicurezza ed al decoro degli abitati; intercapedini che, nel caso di specie, non possono invero formarsi posto che le strutture di che trattasi – come detto - sono poste in posizione interrata rispetto al lato su cui insiste l'immobile del ricorrente.

Con riferimento, invece, alla lamentata violazione della distanza minima dal ciglio stradale, la censura, come eccepito dalla difesa comunale, risulta formulata in maniera generica tanto che non è possibile valutarne l'eventuale fondatezza.

20. In conclusione, anche il ricorso n. 2829/2006 deve essere respinto.

21. Le spese sono liquidate nella misura indicata in dispositivo e seguono, con riferimento ai rinuncianti nel ricorso n. 939/2005, quanto previsto dall'art. 46 del R.D. n. 642/1907 e, per quanto riguarda il sig. Righes, il criterio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, previa riunione dei ricorsi in epigrafe:

- respinge i gravami n. 939/2005 e n. 2829/2006;
- dà atto della rinuncia formulata dai sigg. Gerosa Angelo, Lojacono Stefano, Marelli Gianni, Scarpa Giovanni e Dolci Glauco nel ricorso n. 939/2005.

Con riferimento al ricorso n. 939/2005, condanna i ricorrenti al pagamento in solido delle spese processuali che si liquidano in complessivi euro 5.000,00 (cinquemila/00) oltre IVA e CPA, di cui euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) in favore del Comune di Madesimo ed euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) in favore della GEAM S.r.l..

Per quanto riguarda, invece, il gravame n. 2829/2006, condanna il sig. Righes Francesco al pagamento delle spese processuali che si liquidano in complessivi euro 5.000,00 (cinquemila/00) oltre IVA e CPA, di cui euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) in favore del Comune di Madesimo ed euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) in favore della GEAM S.r.l....

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

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 24 aprile 2007, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio - Presidente

Daniele Dongiovanni – Referendario est.

Alessio Liberati - Referendario