



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

(Sezione II)

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso n. 3858/2002 proposto da Kobaea s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avv.ti Pierluigi Mantini e Francesco Basile nello studio dei quali è elettivamente domiciliata in Milano, P.zza S. Maria Beltrade n. 2;

**contro**

il Comune di Monza, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Giuseppe Franco Ferrari nello studio del quale è elettivamente domiciliato in Milano, Corso Vittorio Emanuele II, n. 15;

**per l'annullamento**

- del provvedimento del Direttore del settore gestione urbanistica del Comune di Monza del 30 settembre 2002 avente ad oggetto il diniego sulla domanda di concessione edilizia presentata dalla ricorrente con riferimento all'ampliamento dell'edificio residenziale di via Doberdò;
- di ogni altro atto connesso, conseguente e presupposto.

VISTO il ricorso con i relativi allegati;

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

VISTA la memoria prodotta dall'amministrazione comunale;

VISTI gli atti tutti della causa;

Nominato relatore alla pubblica udienza del 20 giugno 2007 il Ref. Daniele Dongiovanni;

Uditi l'avv. Basile per la ricorrente e l'avv. S. Motta, in sostituzione dell'avv. Ferrari, per il Comune resistente;

Considerato in fatto ed in diritto quanto segue:

#### **FATTO**

Il Comune di Monza, con il provvedimento impugnato, ha rigettato la richiesta effettuata dalla ricorrente finalizzata alla realizzazione di un ampliamento dell'edificio sito in zona D (via Doberdò) attraverso la chiusura dell'androne posto al piano terra dell'immobile (già composto da tre piani fuori terra).

Avverso tale atto, ed ogni altro a questo connesso, presupposto e consequenziale, ha proposto impugnativa la società interessata, chiedendone l'annullamento per i seguenti motivi:

*1) violazione di legge per contrasto con gli artt. 11 e 13 delle NTA del PRG vigente nel Comune di Monza; difetto di istruttoria e travisamento dei presupposti.*

Il Comune resistente, nel motivare il diniego, ha affermato che "l'intervento contrasta con le NTA del PRG vigente in quanto i lotti che costituiscono la superficie fondiaria non formano un complesso unitario, come previsto dalle NTA,

ed inoltre non può essere applicata a posteriori la normativa di cui all'art. 13/H in quanto le concessioni sono già state tutte rilasciate e gli edifici ultimati".

Tali giustificazioni sono illegittime in quanto l'art. 13 lett. h) delle NTA non è stato correttamente applicato dal Comune di Monza.

La normativa citata prevede, invero, che *“nella zona attraverso piani planivolumetrici estesi a zone edificabili della superficie minima di mq. 5000, possono essere previste tipomorfologie edilizie differenti da quelle indicate dalle norme di zona, a condizione che: risultino da un progetto unitario; il volume totale costruibile sia quello di P.R.G.; che non vengano alterate le caratteristiche planivolumetriche preesistenti sull'isolato previste dal P.R.G.; che le caratteristiche siano quelle previste dai paragrafi c) d) e) g) h) i) l) dell'art. 11 (zona B)”*.

Nel caso di specie, risultano rispettate le previsioni sopra riportate e, pertanto, è possibile edificare immobili che presentino le caratteristiche tipologiche delle zone B (ovvero immobili con più di tre piani fuori terra come previsto invece per le zone D dove è ubicato l'immobile della ricorrente).

Ed invero, nel caso di specie, si è di fronte ad una superficie di oltre 5.000 mq in quanto l'edificio di che trattasi (denominato “Prati 1”) fa parte di un complesso più ampio edificato, a suo tempo, sulla base di un progetto unitario (c.d. “Prati 2” e “Prati 3”) la cui estensione territoriale è superiore al limite sopra indicato.

Il riferimento contenuto nella normativa citata al piano planivolumetrico fa supporre che non sia necessaria la continuità fisica tra gli immobili ma è sufficiente che sia riferito ad un unico contesto urbanistico, come nel caso di specie.

Si noti, infatti, che il lotto sul quale è stato edificato l'immobile "Prati 1" è collegato, sebbene solo in un punto, a quello denominato "Prati 2", il che depone a favore del collegamento esistente tra i predetti edifici.

Neanche è condivisibile quanto affermato dal Comune resistente secondo cui l'art. 13 lett. h) delle NTA non sarebbe applicabile a posteriori "in quanto le concessioni sono già state tutte rilasciate e gli edifici ultimati".

La norma citata non contempla tale ipotesi (se si sia conclusa o meno l'attività di edificazione) e, considerato che l'intervento deve essere qualificato di nuova costruzione, la realizzazione dell'opera deve essere autorizzata in quanto la volumetria ancora sfruttabile nella zona di riferimento, valutata con riferimento alla superficie dell'intera area interessata, soddisfa il requisito planivolumetrico unitario di cui al più volte citato art. 13 lett. h) delle NTA del PRG.

Ciò consente di affermare che l'intervento è conforme alle previsioni contenute nella normativa di attuazione con conseguente non applicazione dei limiti previsti per le zone D che impongono di non edificare immobili con più di tre piani fuori terra;

*2) violazione di legge per contrasto con l'art. 3 della legge n. 241/90 sotto il profilo del difetto di motivazione.*

La motivazione del diniego è generica in quanto fa riferimento ad un presunto contrasto con le NTA del PRG senza indicare con precisione le norme che si assumono violate;

*3) violazione di legge per contrasto con l'art. 4 della legge n. 493/1993, come*

*modificato dall'art. 2, comma 60, della legge n. 662/1996 sotto il profilo della mancata richiesta di integrazioni documentali.*

Il diniego impugnato è motivato anche con riferimento alla mancata dimostrazione da parte della ricorrente del titolo di proprietà delle aree.

Ora, a parte il fatto che la ricorrente è in possesso di un atto che la autorizza a sfruttare la volumetria residua dei lotti sui quali sono stati edificati gli immobili in argomento, tale motivazione non può essere ritenuta valida in quanto, a fronte di dubbi sulla titolarità degli stessi da parte del Comune resistente, l'amministrazione avrebbe dovuto chiedere un'integrazione documentale, senza che ciò possa costituire motivo di rigetto dell'istanza;

*4) eccesso di potere per contrasto con l'art. 11 della variante generale adottata nonché con l'articolo unico della legge n. 1092/1952 per la mancata applicazione delle misure di salvaguardia.*

Il diniego impugnato è stato altresì motivato dal fatto che, per quanto riguarda il PRG adottato in data 25 marzo 2003, non può esservi trasposizione volumetrica in quanto le aree non sono contigue perché separate da una nuova strada di Piano regolatore generale.

Ora, a parte il fatto che tale motivazione può giustificare la sospensione del procedimento e non il rigetto della domanda di concessione edilizia, l'art. 11 delle NTA della variante generale del PRG nulla dispone in ordine al divieto di trasferimento della volumetria in presenza di una strada.

In ragione di ciò, nulla vieta tale possibilità anche in presenza di una prescrizione

di piano che preveda (in futuro) la realizzazione di una strada tanto che tale motivazione risulta illegittima posto che sussiste la contiguità di aree con possibilità, quindi, di asservire la volumetria residua da un lotto all'altro per scopi edificatori.

Si è costituito in giudizio il Comune di Monza per resistere al ricorso.

In prossimità della trattazione del merito, la difesa comunale ha depositato memoria chiedendo il rigetto del ricorso perché infondato nel merito.

Alla pubblica udienza del 20 giugno 2007, la causa, dopo la discussione delle parti, è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

### **DIRITTO**

1. Con il primo motivo, la ricorrente deduce, sotto vari profili, l'illegittimità della motivazione resa dal Comune di Monza a supporto del diniego impugnato.

Le censure non sono fondate.

L'amministrazione comunale fonda, in via principale, il diniego opposto alla ricorrente (con il quale non ha consentito l'ampliamento dell'edificio denominato "Prati 1" attraverso la chiusura dell'androne posto al piano terra dell'immobile, già composto da tre piani fuori terra) sul contrasto della soluzione progettuale con l'art. 13 lett. h) delle NTA del PRG all'epoca vigente.

Come anticipato nella parte in fatto, il citato art. 13 lett. h) delle NTA prevede, invero, che *"nella zona attraverso piani planivolumetrici estesi a zone edificabili della superficie minima di mq. 5000, possono essere previste tipomorfologie edilizie differenti da quelle indicate dalle norme di zona, a condizione che: risultino*

*da un progetto unitario; il volume totale costruibile sia quello di P.R.G.; che non vengano alterate le caratteristiche planivolumetriche preesistenti sull'isolato previste dal P.R.G.; che le caratteristiche siano quelle previste dai paragrafi c) d) e) g) h) i) l) dell'art. 11 (zona B)".*

Al riguardo, la ricorrente sostiene che il progetto dalla stessa presentato al Comune di Monza rispetti le prescrizioni imposte dalla normativa tecnica di attuazione.

Il Collegio non condivide tale prospettazione posto che la normativa sopra richiamata non può essere invocata, in questa fase, dalla ricorrente quando cioè si tratta di intervenire su edifici o complessi di immobili che sono stati già realizzati ed in relazione ai quali la società interessata intende effettuare un ampliamento dell'esistente.

Non risulta, invero, revocabile in dubbio che la fattispecie richiamata dall'art. 13 lett. h) delle NTA si riferisca all'ipotesi in cui un soggetto intenda, attraverso la presentazione di un piano planivolumetrico, realizzare, *ex novo* e *ab initio*, un progetto unitario che interessi una superficie territoriale piuttosto estesa e, comunque, non inferiore a 5000 mq.

Tale interpretazione risulta la più ragionevole perché è in quella fase, sulla base dei pesi insediativi proposti con il progetto presentato dal soggetto interessato, che l'amministrazione comunale può valutare il rispetto della normativa tecnica della zona (ad es., previsione degli standard, opere di urbanizzazione, eventuale cessione di aree per la realizzazione di opere di interesse pubblico) e la

sostenibilità delle soluzioni proposte in sede progettuale con la situazione urbanistica della zona in modo da garantire uno sviluppo ordinato e sostenibile dell'edificazione.

È in questa prospettiva (ovvero realizzazione di un progetto unitario *ex novo*) che può essere condivisa la tesi della ricorrente sulla metodologia di calcolo della superficie territoriale minima di 5000 mq nel senso che non è necessario che i lotti interessati siano confinanti ma è sufficiente che facciano parte di un unico contesto urbanistico.

Pur tuttavia (ed a prescindere da quanto previsto dall'art. 9 delle NTA del PRG con riferimento alla definizione di superficie fondiaria), la ricostruzione della ricorrente si scontra con il presupposto essenziale della norma che, come detto, si riferisce all'ipotesi della realizzazione *ex novo* di un progetto unitario di edificazione tanto che risulta, in questa sede, superfluo individuare il criterio di calcolo per la misurazione dell'estensione territoriale minima prevista dal citato art. 13 lett. h delle NTA del Comune di Monza.

Nel quadro sopra delineato, risulta quindi condivisibile quanto riportato dal Comune di Monza nel provvedimento impugnato secondo cui il citato art. 13 lett. h) delle NTA non può essere applicata *a posteriori* quando cioè "le concessioni sono già state tutte rilasciate e gli edifici ultimati".

Non risulta infatti smentito che gli edifici di che trattasi (c.d. Prati 1, Prati 2 e Prati 3) siano stati edificati tra il 1996 ed il 1997 attraverso interventi successivi ed autonomi tra loro, senza che ciò sia stato quindi preceduto dalla presentazione del



piano planivolumetrico previsto dal citato art. 13 lett. h) delle NTA del PRG.

Chiedere ora l'applicazione della normativa più volte citata per l'ampliamento di uno degli edifici (Prati 1), già realizzato secondo le prescrizioni della zona D (che, come detto, prevede l'edificazione di immobili con non più di tre piani fuori terra), quando a suo tempo non era stato peraltro presentato alcun piano planivolumetrico non risulta quindi condivisibile in quanto, in caso contrario, ciò provocherebbe uno sviluppo irrazionale dell'edificazione nel territorio comunale.

**2.** Con il secondo motivo, la ricorrente deduce la genericità della motivazione fornita dal Comune resistente non avendo la stessa richiamato con chiarezza la norma violata.

Per respingere la censura, è sufficiente osservare che, dalla lettura della motivazione del provvedimento impugnato, risulta agevole individuare, oltre alle ragioni che hanno giustificato l'adozione dell'atto di diniego, anche la normativa violata dal progetto edificatorio della ricorrente (art. 13 lett. h delle NTA) ed invocata dalla ricorrente.

**3.** Risulta, poi, superfluo procedere alla valutazione della fondatezza della doglianza proposta con il terzo motivo (secondo cui la mancata prova del possesso del titolo di proprietà non può essere causa di rigetto dell'istanza presentata dalla società interessata) posto che le ulteriori motivazioni contenute nell'atto impugnato, non inficiate dai vizi dedotti secondo quanto esposto nei punti precedenti, sono comunque in grado di supportare la validità dell'atto di diniego.

**4.** Le stesse considerazioni esposte al precedente punto 3. valgono anche con

riferimento alle censure contenute nel quarto motivo.

A ciò deve tuttavia aggiungersi che la motivazione contenuta nel provvedimento impugnato (ovvero che, *“per quanto riguarda il PRG adottato in data 25 marzo 2003 – rectius 2002 -, non può esservi trasposizione volumetrica in quanto le aree non sono contigue perché separate da una nuova strada di Piano regolatore generale, hanno perso di attualità”*) ha perso di attualità in quanto la variante al PRG, essendo stata adottata nel 2002 è ormai decaduta non essendo mai stata approvata in via definitiva.

**5.** In conclusione, il ricorso deve essere respinto.

**6.** Le spese seguono la soccombenza nella misura indicata in dispositivo.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, respinge il ricorso in epigrafe.

Condanna la ricorrente al pagamento, in favore della resistente amministrazione, delle spese processuali che si liquidano in complessivi euro 3.000,00 (tremila/00) oltre IVA e CPA.

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

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 20 giugno 2007, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio - Presidente

Daniele Dongiovanni – Referendario est.

Alessio Liberati - Referendario