



N. 4950/07 Reg. Sent.
N. / Reg. Ric.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
(Sezione II)

ha pronunciato la seguente
SENTENZA

sul ricorso R.G. n. 1444 del 2003, proposto dalla sig.ra Marinella Mapelli, rappresentata e difesa dall'avv. Marcantonio Guerritore e con domicilio eletto presso lo studio dello stesso, in Milano, via Larga 7

contro il

Comune di Sulbiate, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avv.ti Mario Bassani, Pietro Ferraris e Cristina Bassani, ed elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi, in Milano, via privata Maria Teresa 8

nonché contro la

Regione Lombardia, non costituita in giudizio
per l'annullamento

- della deliberazione del Consiglio Comunale di Sulbiate n. 1 del 21 febbraio 2003, recante esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate in ordine al progetto di variante generale al P.R.G. ed approvazione definitiva della variante, nella parte in cui è intervenuta una pregiudizievole modifica delle previsioni pianificatorie dell'area della ricorrente, catastalmente identificata al fg. n. 4, mapp. n. 21;
- di tutti gli atti preordinati, consequenziali e connessi.

VISTO il ricorso con i relativi allegati;

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

VISTE le memorie ed i documenti prodotti dalle parti a sostegno delle rispettive tesi e difese;

VISTO l'atto di costituzione in giudizio del nuovo difensore della ricorrente;

VISTA l'ordinanza istruttoria di questo Tribunale n. 131/2006 del 12 ottobre 2006 e la documentazione inviata dal Comune di Sulbiate in ottemperanza alla stessa;

VISTI gli atti tutti della causa;

NOMINATO relatore alla pubblica udienza del 24 aprile 2007 il Referendario dr. Pietro De Berardinis ed udito lo stesso;

UDITI, altresì, i procuratori presenti delle parti costituite, come da verbale;

RITENUTO in fatto e considerato in diritto quanto segue:

FATTO

La ricorrente, sig.ra Marinella Mapelli, è proprietaria nel Comune di Sulbiate di un terreno catastalmente identificato al fg. n. 4, mappale n. 21, per il quale la variante

generale al P.R.G., adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Subiate n. 14 del 19 aprile 2002, aveva previsto l'inserimento in "zona B2 – residenziale di conferma", in luogo dell'originaria destinazione agricola.

Perciò, dati gli indici edificatori assegnati dalle N.T.A. a tale zona urbanistica, era prevista per l'area *de qua* una possibilità di intervento per un totale di mc. 6.620; la sig.ra Mapelli sottolinea come l'ora vista scelta urbanistica, oltre a soddisfare pienamente il suo interesse, era coerente con le regole della corretta pianificazione, essendo l'area di sua proprietà confinante, su due fronti, con ambiti già edificati ad uso residenziale.

Tuttavia, la scelta urbanistica in parola è stata modificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 21 febbraio 2003, recante esame e controdeduzione alle osservazioni presentate sulla variante generale adottata, nonché approvazione definitiva della stessa. In detta occasione, infatti, il Comune, in accoglimento del parere della A.S.L.–Provincia di Milano 3 del 9 gennaio 2003, nonché in parziale accoglimento dell'osservazione presentata dalla proprietà attigua, ha modificato la disciplina concernente il fondo della ricorrente.

La A.S.L. aveva infatti raccomandato l'inserimento di una fascia di salvaguardia ambientale in tutti i casi di interventi interessanti lotti a destinazione residenziale, localizzati nei pressi della viabilità principale, ovvero di insediamenti produttivi, artigianali o commerciali.

In particolare, la citata deliberazione n. 1, pur mantenendo per l'area di proprietà della ricorrente l'azzonamento a "zona B2 – residenziale di conferma", ha però inserito nel mappale due ambiti vincolati a "verde privato" in corrispondenza dei confini nord e sud del mappale stesso.

Una tale scelta, sostiene la ricorrente, avrebbe comportato un peggioramento, per l'area in esame, rispetto alle previsioni originariamente dettate nella variante, in quanto avrebbe lasciato la destinazione residenziale solo nella parte intermedia del fondo, conferendo invece alle porzioni residue la destinazione a verde privato, con l'effetto di diminuire di circa due terzi la possibilità edificatoria precedentemente ammessa.

Dolendosi dell'impossibilità di contraddire alla predetta scelta, la sig.ra Mapelli ha proposto il ricorso indicato in epigrafe, con cui ha chiesto l'annullamento della deliberazione consiliare n. 1 del 21 febbraio 2003, nella parte in cui, per l'appunto, ha modificato le previsioni pianificatorie relative al mappale di sua proprietà.

A sostegno del gravame ha dedotto le doglianze di:

- violazione e falsa interpretazione degli artt. 7 e segg. della l. n. 1150/1942 e degli artt. 13 e segg. della l.r. n. 51/1975;
- eccesso di potere per sviamento, errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto, contraddittorietà, illogicità ed ingiustizia manifeste, carenza di istruttoria e di motivazione.

In estrema sintesi, la ricorrente lamenta che l'introduzione degli ambiti destinati a "verde privato" è avvenuta tramite il recepimento acritico del parere dell'A.S.L., senza darle la possibilità di contraddire e senza addurre alcuna motivazione. Per di

più, il lato sud della sua proprietà non confinerebbe con aree destinate a viabilità o ad insediamenti produttivi, dunque almeno da quel lato non vi sarebbe necessità di inserire la fascia destinata a “verde privato”.

La ricorrente lamenta, inoltre, la mancata compensazione, sulla parte edificabile del mappale, della volumetria così persa, non essendo quello introdotto un vincolo di inedificabilità.

Ancora, vi sarebbe disparità di trattamento rispetto all’area assoggettata al piano attuativo “PE3A”, posta a sud del suo fondo: area che, pur trovandosi nelle stesse condizioni di quella della ricorrente, non ha avuto l’apposizione di alcuna fascia di salvaguardia ambientale.

Viene dedotta, altresì, la censura di carenza di istruttoria e di motivazione, perché la scelta operata ha modificato quella effettuata con la deliberazione di originaria adozione della variante, sicché sarebbe stata necessaria una motivazione specifica a supporto di tale modifica (che l’interessata non ha potuto contestare).

Infine, quelle introdotte dal Comune di Sulbiate a seguito dell’accoglimento delle osservazioni sarebbero delle modifiche sostanziali dell’azzonamento, per le quali, dunque, occorreva ripercorrere dall’inizio il procedimento di approvazione, dando la possibilità ai privati di presentare nuove osservazioni.

Si è costituito in giudizio il Comune di Sulbiate, depositando memoria con cui ha eccepito in via preliminare l’improcedibilità (*rectius*, inammissibilità) del ricorso per carenza di interesse e per omessa impugnazione della delibera di approvazione conclusiva della variante, nonché la sua irricevibilità per la mancata notificazione al controinteressato (ossia il proprietario confinante, la cui osservazione è stata in parte accolta). Nel merito, ha poi eccepito l’infondatezza del ricorso, concludendo per il suo rigetto.

Avendo l’originario procuratore della ricorrente rinunciato al mandato con atto depositato il 13 maggio 2005, si è costituito in giudizio in data 22 maggio 2005 il nuovo procuratore della stessa.

Nella Camera di consiglio del 12 ottobre 2006, il Collegio con ordinanza n. 131/06 ha ordinato al Comune di Sulbiate di depositare una relazione (con la pertinente documentazione), indicante la classificazione dell’area della ricorrente sulla base dello strumento urbanistico anteriore alla variante generale in discorso, nonché la disciplina del verde privato alla stregua della regolamentazione urbanistica vigente nel Comune stesso.

L’Amministrazione ha ottemperato a detto ordinanza con nota depositata in data 14 dicembre 2006.

In vista dell’udienza pubblica di merito, il Comune di Sulbiate ha depositato una ulteriore memoria, insistendo nelle proprie conclusioni.

All’udienza del 12 aprile 2007 la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

Con il ricorso indicato in epigrafe si chiede l’annullamento della deliberazione del Consiglio Comunale di Sulbiate, attraverso cui, in adesione al parere dell’A.S.L. –

Provincia di Milano 3 del 9 gennaio 2003, nonché in parziale accoglimento della osservazione della proprietà attigua, in sede di azzonamento dell'area di proprietà della ricorrente sono state inserite, in corrispondenza dei fronti sud e nord di detta area, due fasce di salvaguardia ambientale, vincolate a "verde privato".

Nel gravame viene sostenuto che l'introduzione di tali fasce avrebbe pregiudicato l'interesse della ricorrente, in quanto solo nella parte intermedia del terreno di sua proprietà sarebbe stata mantenuta l'originaria destinazione residenziale, mentre il conferimento alle porzioni residue del terreno della destinazione a "verde privato" avrebbe comportato una riduzione di circa due terzi della possibilità edificatoria in precedenza ammessa per l'area in esame.

In proposito, tuttavia, va condivisa l'obiezione del Comune resistente, secondo cui una simile conclusione deriva da un'erronea interpretazione della disciplina sul cd. verde privato dettata dallo strumento urbanistico vigente ed in particolare dall'art. 55 delle N.T.A. del P.R.G..

Infatti, l'istruttoria disposta dal Collegio ha confermato che l'art. 55 cit. si limita a vietare sulle aree destinate a "verde privato" qualsiasi costruzione, anche quelle in sottosuolo, ma non detta alcuna regola da cui si possa ricavare l'esclusione di tali aree dal calcolo della volumetria edificabile: ciò che, del resto, già si desumeva dal testo dell'art. 55 delle N.T.A. versato in atti dal Comune in allegato alla memoria difensiva.

Risulta, quindi, da condividere la conclusione della difesa comunale, per la quale, in accordo con l'insegnamento della giurisprudenza (v. C.d.S., Sez. V, 14 gennaio 1991, n. 44; T.A.R. Sicilia, Catania, Sez. I, 14 marzo 2002, n. 507), per stabilire la superficie fondiaria (nonché il rapporto tra superficie coperta ed area edificabile), si deve considerare il lotto nella sua totalità, indipendentemente dall'esistenza, nel suo interno, di parti vincolate all'inedificabilità.

In particolare, la giurisprudenza è pervenuta ad una simile conclusione in relazione alle prescrizioni dello strumento urbanistico sulle zone di rispetto, sul rilievo che dette prescrizioni hanno una finalità del tutto diversa rispetto a quella di contenere la densità edilizia, mirando esse ad assicurare dello spazio libero attorno alle opere pubbliche: ne discende la computabilità, ai fini del calcolo dei volumi edificabili, della parte del lotto vincolata al rispetto stradale (C.d.S., Sez. V, n. 44/1991 cit., in merito al P.R.G. di Velletri, con affermazione estesa anche alle superfici vincolate a verde privato).

Invero, il predetto ragionamento risulta applicabile, ad avviso del Collegio, anche alla fattispecie per cui è causa.

In proposito va premesso che, contrariamente a quanto sostenuto nel gravame, la disciplina dettata per il "verde privato" dall'art. 55 delle N.T.A., con il divieto di qualsiasi costruzione, anche nel sottosuolo, induce a concludere che per le fasce di terreno con siffatta destinazione sia stato introdotto un vero e proprio vincolo di inedificabilità.

Orbene, attesa la scarna disciplina dell'art. 55 delle N.T.A. del P.R.G. di Sulbiate, il quale, come già detto, non reca alcuna norma da cui possa ricavarsi l'esclusione

delle fasce con destinazione a “verde privato” dal computo dei volumi edificabili, tali fasce si debbono considerare ai fini del medesimo computo, perché la finalità della loro previsione non è stata quella del contenimento della densità edilizia, ma quella della salvaguardia ambientale.

Infatti, l’inserimento nel Piano delle fasce in questione, denominate per l’appunto “*fasce di salvaguardia ambientale*”, è avvenuto in recepimento del parere del 9 gennaio 2003 dell’A.S.L. – Provincia di Milano 3: quest’ultima ne ha consigliato la previsione ai fini della creazione di una zona filtro per tutte le ipotesi nelle quali un intervento edilizio venisse a riguardare lotti a destinazione residenziale, posti in prossimità o della viabilità principale, o di insediamenti produttivi, commerciali o artigianali.

Ad ulteriore sostegno di ciò che si è ora detto, va poi aggiunto che, secondo quanto sostenuto dalla difesa comunale e non contestato dalla ricorrente, l’art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., nell’individuare le aree da detrarre da quelle computabili per il calcolo della superficie fondiaria, non elenca le aree a verde privato, che, dunque, anche per tal motivo si devono ritenere computabili.

Tanto premesso, risulta perciò fondata l’eccezione preliminare di inammissibilità del ricorso per carenza di interesse a ricorrere formulata dalla difesa comunale, in quanto si deve escludere che la disciplina urbanistica di cui si duole la ricorrente le arrechi il pregiudizio da essa lamentato (sulla base di un’interpretazione erronea di siffatta disciplina).

In definitiva, quindi, il ricorso deve essere dichiarato inammissibile.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sede di Milano, Sezione II^a, così definitivamente pronunciando sul ricorso indicato in epigrafe, lo dichiara inammissibile.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese di giudizio in favore del Comune di Sulbiate, forfettariamente liquidandole in complessivi €2.000,00 (duemila/00), più I.V.A. e C.P.A. come per legge.

La presente sentenza sarà eseguita dall’Amministrazione ed è depositata presso la Segreteria del Tribunale, che provvederà a darne comunicazione alle parti.

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

MARIO AROSIO	Presidente
CARMINE SPADAVECCHIA	Consigliere
PIETRO DE BERARDINIS	Ref., estensore