



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

(Sezione II)

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso con motivi aggiunti R.G. n. 3707/2004 proposto da

Arch. Giovanni Alberello, rappresentato e difeso dagli Avv. Maria Sala e Claudio Sala, elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano, Via Hoepli 3;

**contro**

Comune di Locate Triulzi, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall' Avv. Giovanni Brambilla, elettivamente domiciliato in Milano, Via Visconti di Modrone 6;

**per l'annullamento**

- della delibera del C.C. di Locate Triulzi del 16.7.2003 n. 27 di adozione di variante al PRG, nonché della delibera del C.C. del 24.4.2004 di controdeduzioni alle

osservazioni e di approvazione definitiva della variante al PRG;

VISTI i ricorsi e i motivi aggiunti, con i relativi allegati;

VISTO l'atto di costituzione in giudizio dell'Amministrazione comunale intimata;

VISTI gli atti tutti della causa;

Uditi, ai preliminari, relatore alla pubblica udienza del 9 Aprile 2008 il Ref. Silvana Bini, l'Avv. Pintus in sostituzione dell'Avv. Sala per il ricorrente e l'Avv. Longoni in sostituzione dell'Avv. Brambilla per l'Amministrazione resistente;

Considerato in fatto ed in diritto quanto segue:

#### **FATTO**

Il ricorrente è proprietario di un'area compresa nel comparto delimitato da Via S. Pellico, Via Bellini e Via Croce Rossa, con accesso da Via Pellico 2/4, nel Comune di Locate Triulzi.

Su detta area insiste un immobile, composto da due case unifamiliari, realizzato nell'ambito di un Piano di Lottizzazione convenzionato negli anni 80 stipulato tra il Comune da un lato e la Cooperativa Sabotino e i Sigg. Negri,

quali lottizzanti dall'altro.

Il ricorrente ha edificato l'immobile in forza di c.e. n. 6135/83 in variante alla originaria n. 3070/81, rilasciata originariamente alla Cooperativa Sabotino.

Complessivamente il comparto è edificato a tutt'oggi per mc 18.110.64 e sull'area di proprietà del ricorrente insiste una cubatura di circa 1,2 mc/mq.

Con delibera consiliare n. 27 del 16.7.2003 il comparto è stato variato nel seguente modo:

- l'ambito della proprietà limitrofa Negri da zona residenziale B5 è stato qualificato come zona residenziale B4;
- l'ambito del ricorrente da zona residenziale B5 è stato classificato come zona residenziale B6;

Sono state introdotte le seguenti varianti alle NTA del PRG:

- all'art 5 punto 4 comma 4b) modalità di intervento è previsto *"piani esecutivi ove segnalati nella tavola di azionamento al fine del completamento delle urbanizzazioni"*;
- al comma 4c) - Indici - per l'indice IF viene aggiunto *"pari all'esistente e comunque non superiore a 4 mc/mq"*

*nelle zone B6 sottoposte a piano esecutivo;"*

*- per l'indice di altezza H è stato aggiunto "nella zona B6 sottoposta a Piano esecutivo le altezze non dovranno superare anche in caso di ricostruzione quella propria di ogni edificio esistente"; al comma successivo "nel rispetto degli indici volumetrici di zona fatto salvo quanto definito per le zone B6 sottoposte a Piano esecutivo";*

*Il ricorrente in data 28.9.2003 ha presentato osservazioni al PRG adottato, chiedendo che il proprio lotto fosse ricondotto alla classificazione originaria di zona residenziale B5 con indice 2,5 mc/mq al fine di procedere a demolizione e ricostruzione per uso familiare, con aumento di volumetria, dal momento che attualmente insiste una cubatura di 1,2 mc/mq.*

*Il Consiglio Comunale con la delibera gravata ha respinto l'osservazione, sostenendo che "il lotto interessato risulta edificato in ragione dell'originario Piano di Lottizzazione e la variante è espressa ai fini del riconoscimento della volumetria residua certificata dalla sentenza del Consiglio di Stato. Il successivo frazionamento dell'area di proprietà dell'osservante non*

può ricondurre ad un aumento della edificabilità della stessa, in quanto l'area di pertinenza di tale edificio risulta priva di capacità edificatoria residua. Uno stralcio del lotto dell'area originariamente individuata a piano attuativo ed una riconduzione agli indici di edificazione propri di un'area di completamento provocherebbero un aumento della capacità insediativi del comparto, capacità peraltro complessivamente sancita da una sentenza del Consiglio di Stato. Lo spirito della variante risulta al contrario quello di garantire la edificabilità del lotto residuo non edificato, edificabilità ribadita dalla sentenza di cui al precedente punto, mantenendo la volumetria e le altezze degli edifici già realizzati anche in caso di futura demolizione e ricostruzione, ed applicando diversi indici di edificabilità alle due aree."

Avverso la delibera il ricorrente articola i seguenti motivi:

- I) illegittimità per eccesso di potere sotto il profilo del difetto di istruttoria e di motivazione.
- II) Illegittimità per eccesso di potere sotto il

*profilo della illogicità e contraddittorietà;  
difetto di motivazione anche in raffronto  
all'indice volumetrico;*

Si costituiva in giudizio l'Amministrazione intimata, chiedendo il rigetto del ricorso.

*Medio tempore* il Comune inviava al ricorrente la nota prot. del 1.7.04 con cui trasmetteva la decisione del Consiglio di Stato sopra citata.

A fronte della nuova produzione documentale il ricorrente articola i seguenti ulteriori motivi:

*III) Illegittimità per eccesso di potere sotto il profilo della equivocità e del difetto di motivazione;*

Anche rispetto i motivi aggiunti si costituiva la Pubblica Amministrazione chiedendone il rigetto.

In vista dell'udienza di merito entrambi le parti depositavano nuova documentazione e memorie a sostegno delle reciproche tesi.

Alla pubblica udienza del 9 Aprile 2008 la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

#### **DIRITTO**

I) Il ricorrente grava gli atti relativi alla variante con cui l'Amministrazione ha modificato la destinazione del

comparto, portando la sua area da B5 a B6 e l'area dei vicini da B5 a B4.

Alla zona B4 è stata riconosciuta una edificabilità pari a 4 mc/mq, mentre quella assegnata alla zona B5 è di 2,5 mc/mq. Per la zona B6 gli indici sono pari all'esistente e comunque non superiori a 4 mc/mq e le altezze non devono superare anche in caso di ricostruzione quelle di ogni edificio esistente.

In tal modo la variante ha recepito la decisione del Consiglio di Stato che riconosce alla proprietà dei Negri una volumetria ulteriore rispetto all'edificato.

Infatti ai Negri era stato negato il rilascio della Concessione edilizia per l'ampliamento dell'edificio esistente, sull'assunto che i volumi richiesti non trovassero capienza nella volumetria residua, in quanto il Comune aveva assentito concessioni edilizie in favore della Cooperativa in eccedenza rispetto alla volumetria consentita nel Piano.

II) Il ricorso è infondato e va respinto.

Pare logico partire dall'esame del terzo motivo introdotto con i motivi aggiunti, formulato dopo la presa visione della decisione del Consiglio di Stato.

In tale motivo il ricorrente sostiene che l'Amministrazione avrebbe dovuto scinderete l'originario PL in tre zone, separando anche la sua area da quella su cui insistono i fabbricato della Coop. Sabotino ed attribuire poi al suo lotto una capacità edificatoria maggiore, come riconosciuta alla Coop. e ai Sigg. Negri.

Il motivo non ha pregio.

Il Consiglio di Stato ha riconosciuto ai Sigg. Negri una capacità edificatoria, in quanto la convenzione è stata stipulata tra due soggetti, la Cooperative e i Negri, mentre il ricorrente, avendo acquistato l'immobile edificato dalla Cooperativa, non ha una posizione distinta da quella della Cooperativa nella convenzione.

Infatti il Consiglio di Stato ha precisato che la ripartizione volumetrica concordata tra i lottizzanti non aveva *"un mero rilievo negoziale interno a questi ultimi, ma era stata recepita dal piano assumendo valore di prescrizione urbanistica vera e propria"*.

Avendo quindi i Sigg. Negri richiesto la concessione edilizia per realizzare volumi nei limiti previsti nel piano di lottizzazione, la circostanza che agli altri lottizzanti fosse stata rilasciata una concessione in contrasto con le



previsioni di piano, in quanto venivano superati i limiti di volumetria edificabili loro assegnati, "non può avere l'effetto di modificare la disciplina dello stesso piano in danno di altri lottizzanti che a quest'ultima si sono attenuti".

Pertanto ai Sigg. Negri, come soggetti contraenti del piano di lottizzazione, è stato riconosciuto il titolo ad ottenere il rilascio della relativa concessione edilizia, per realizzare l'intervento specificamente previsto e nei limiti di volumetria consentiti dal piano di lottizzazione.

Il ricorrente ha invece acquistato dalla Cooperativa e la sua posizione rispetto all'Amministrazione non è distinta quindi rispetto a quella della Cooperativa stessa. La richiesta di una "scissione" della sua posizione da quella della Cooperativa non ha alcun fondamento, come altresì la richiesta di una maggior volumetria per il suo lotto.

Ai Negri infatti non è stata assegnata una maggior volumetria, ma quella originaria, prevista nel piano.

III) Alla luce di quanto sopra dedotto anche i motivi del ricorso principale vanno respinti.

Nel primo motivo viene lamentato il difetto di istruttoria e di motivazione, in quanto non verrebbero indicate le ragioni

delle modificazioni azzonative e normative introdotte. Il motivo è infondato, dal momento che la motivazione della variante risiede nel *dictum* giurisdizionale, che ha riconosciuto in capo ai Negri il titolo ad edificare.

Nel secondo motivo vengono contestate le scelte di riduzione della volumetria e di mantenimento dell'altezza esistente.

Non conoscendo il contenuto della decisione del Consiglio di Stato il ricorrente contesta, in modo necessariamente generico, la menomazione della capacità edificatoria del lotto di sua proprietà, rilevando l'irragionevolezza e la contraddittorietà della scelta pianificatoria.

Il motivo è infondato, in quanto, come già esposto, si tratta di una scelta pianificatoria, in parte anche attuativa di una decisione giurisdizionale, che non pare irragionevole, nella parte in cui stabilisce gli indici pari all'esistente, con la possibilità di mantenere quanto realizzato, anche con interventi di demolizione e ricostruzione, purchè entro i limiti volumetrici e di altezza, scelta che trova una ragionevole giustificazione nella circostanza che il lotto è già ampiamente edificato.

VI) Conclusivamente il ricorso e i motivi aggiunti devono essere respinti.

Le spese seguono la soccombenza e vengono poste a carico di parte ricorrente e quantificate in € 3.000 (tremila) a favore dell'Amministrazione Comunale di Locate Triulzi.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe e sui motivi aggiunti, li respinge.

Condanna parte ricorrente al pagamento delle spese di giudizio a favore del Comune di Locate Triulzi, quantificate in € 3000 (tremila), oltre IVA e CPA.

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

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 9 Aprile 2008, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio - Presidente

Silvana Bini - Referendario est.

Carmin Russo - Referendario