



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. 3508/2001 proposto da  
Società L'Intelvese sas, in persona del legale  
rappresentante, rappresentata e difesa dall'Avv. Umberto  
Grella, elettivamente domiciliata presso il suo studio in  
Milano, Via Cesare Battisti 21;

**contro**

Comune di Como, in persona del Sindaco *pro tempore*,  
rappresentato e difeso dall' Avv. Ezio Antonini  
elettivamente domiciliato in Milano, Via Caradosso 11;  
Regione Lombardia, in persona del Presidente p.t.,  
rappresentata e difesa dall' Avv. Marco Cederle  
elettivamente domiciliata in Milano, Via Pola 14;

**per l'annullamento**

in parte qua, con tutti gli atti preordinati, consequenziali e connessi:

- a) della deliberazione del C.C. di Como n. 28 del 6.4.1998 di revoca di variante al PRG adottata con delibera n. 72 del 6.7.1991 ed adozione di nuova variante al piano regolatore generale di Como;
- b) della deliberazione del C.C. di Como n. 4 del 31.01.2000 di esame e controdeduzione alle osservazioni presentate nei confronti del nuovo PRG;
- c) della deliberazione della G.R. della Lombardia n. 4503 del 4.5.2001 recante modifiche di ufficio alla proposta di PRG;
- d) della deliberazione del C.C. di Como n. 33 del 16.7.2001 recante approvazione definitiva del PRG;
- e) dell'avviso di avvenuta approvazione del PRG pubblicato sul BURL del 16.8.2001;

per la condanna

ex artt. 33,34 e 35 D. Lvo 80/98 ed ex sentenza Corte Costituzionale n. 179 del 1999 al risarcimento dei danni patiti e patiendi per effetto dell'illegittima modificazione peggiorativa del regime urbanistico delle aree di proprietà ed al ristoro dell'indennizzo dovuto

per l'illegittima reiterazione del vincolo espropriativi oltre il c.d. periodo quinquennale di franchigia, dal 1972 alla data odierna, per l'importo complessivo di lire 1.000.000.000 o per la maggior somma accertata.

VISTO il ricorso, con i relativi allegati;

VISTO l'atto di costituzione in giudizio dell'Amministrazione Comunale intimata e della Regione Lombardia;

VISTI gli atti tutti della causa;

Uditi, ai preliminari della pubblica udienza del 7 Maggio 2008, relatore il Ref. Silvana Bini, l'Avv. Grella per parte ricorrente, l'Avv. Noli Calvi in sostituzione dell'Avv. Antonini per l'Amministrazione Comunale resistente e l'Avv. Fidani in sostituzione dell'Avv. Cederle per la Regione Lombardia;

Considerato in fatto ed in diritto quanto segue:

#### **FATTO**

La società ricorrente acquistava nel 1993 un appezzamento di terreno nel territorio di Como, contraddistinto al mapp. 676 fg.4, di circa 4.200 mq, inserito in un contesto ampiamente urbanizzato, circondato da edifici e servito da urbanizzazioni.

Fino al 1972 detto terreno era classificato come zona C con possibilità edificatoria di 3,5 mc/mq.

Nel 1972 veniva apposto sull'area un vincolo espropriativo finalizzato alla realizzazione di infrastrutture scolastiche.

Nel 1985 con delibera consiliare n. 40 e Regionale n. 29312 l'area veniva destinata a parcheggio pubblico, confermando in tal modo l'apposizione di un vincolo, che veniva riconfermato con la delibera consiliare del 6.7.93 n. 72, provvedimento revocato con contestuale adozione di un nuovo piano (delibera n. 28 del 6.4.1998), a seguito del quale l'area risultava destinata a verde attrezzato e parcheggio.

Le osservazioni presentate dalla società ricorrente in data 30.6.1998 venivano parzialmente accolte, con l'inserimento di una porzione di area edificabile di 500 mq, mentre per il resto permaneva il vincolo espropriativo.

Avverso gli atti del procedimento di approvazione del PRG, indicati in epigrafe, la società ricorrente articola i seguenti motivi:

*Violazione e falsa applicazione della L. 1150/42; L. 241/90, L. 1187/68, DM 2.4.1968; L.447/95; L.833/78; RD 1265/34; L.162/67; L.865/71; L.L.R.R. 51/75, 64/81 e 1/00;*

*Violazione e falsa applicazione della deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 10220 del 15.3.1996 e n. 52776 del 18.5.1994;*

*Eccesso di potere per sviamento; illogicità, difetto di motivazione; erronea rappresentazione della situazione di fatto e di diritto; pretestuosità; ingiustizia manifesta, contrasto con precedenti manifestazioni di volontà; contraddittorietà; carenza di istruttoria; travisamento di fatto; disparità di trattamento; illegittimità derivata: sostiene parte ricorrente l'illegittimità dei provvedimenti per difetto di motivazione, in quanto l'Amministrazione non avrebbe indicato le ragioni di pubblico interesse per la loro reiterazione, omettendo di valutare la naturale vocazione edificatoria delle aree.*

La ricorrente chiede anche il risarcimento del danno, per l'illegittima modificazione peggiorativa del regime urbanistico e il diritto al ristoro dell'indennizzo per la reiterazione del vincolo.

Si costituivano in giudizio l'Amministrazione comunale intimata e la Regione Lombardia, chiedendo il rigetto del ricorso e sollevando l'eccezione di irricevibilità per l'impugnazione tardiva delle NTA del PRG, oltre la

sopravvenuta carenza di interesse, essendo la zona divenuta, *medio tempore*, area bianca.

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

Alla pubblica udienza del 7 Maggio 2008 la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

#### **DIRITTO**

1) Vengono impugnati con l'inscrito ricorso gli atti di approvazione della variante generale del PRG di Como, nella parte in cui è reiterato un vincolo a standards sull'area di proprietà della società ricorrente.

2) Il Collegio ritiene di poter prescindere dalle eccezioni di inammissibilità del ricorso sollevate dalle Amministrazioni resistenti stante l'infondatezza dello stesso nel merito.

2.1 Come emerge dalla ricostruzione in punto di fatto, sull'area fin dagli anni '70 è stato posto un vincolo, seppure di diverso contenuto, prima per la realizzazione di infrastrutture scolastiche, poi, dal 1985, come parcheggio e verde attrezzato.

Con l'ultima variante generale, pur essendo riconfermato il vincolo a verde e a parcheggio, viene riconosciuta all'area

una certa edificabilità, con l'azzoneamento a "zona C1 di espansione", in parziale accoglimento all'osservazione della proprietà.

Come rilevato dalla difesa dell'Amministrazione Comunale, l'area si inserisce in una zona ad alta densità edificatoria, essendo a confine di un comparto su cui negli anni '70 vennero realizzati edifici di edilizia economico popolare.

2.2 La ricorrente censura gli atti con cui è stato reiterato il vincolo, lamentando il difetto di motivazione circa l'interesse pubblico concreto al mantenimento del suddetto vincolo.

Il motivo è infondato.

L'Amministrazione Comunale ha scelto di dare una motivazione generale per giustificare la reiterazione dei vincoli esistenti (Cap. XII NTA), distinguendo poi le ragioni che hanno portato a confermare le diverse tipologie di vincoli, cioè quelle per i parcheggi, per gli impianti ad uso pubblico e per le aree a verde.

Si parte infatti dalla constatazione che *"il territorio comunale sia morfologicamente molto accidentato e le scarse aree pianeggianti o anche collinari siano ormai pressoché*

*sature di edificazione, mentre il non edificato presenta alti valori di carattere paesistico e ambientale."*

*In tale situazione, essendo "difficile evitare la reiterazione dei vincoli di aree che, per la natura stessa dei servizi che si devono insediare, devono essere collocate all'interno dell'edificato o nelle sue immediate adiacenze ed avere una conformazione regolare il più possibile pianeggiante", è esigenza ineludibile la reiterazione dei vincoli già esistenti. Tali ragioni sono certamente eloquenti per la reiterazione "in blocco" sia dei parcheggi che delle aree a verde. Per quest'ultime l'Amministrazione ha ulteriormente precisato come tale necessità di conferma dei vincoli nasca "dall'evidente constatazione della irriproducibilità di aree che costituiscono l'elemento portante e più significativo del disegno urbanistico della città (PU) e il connettivo a verde dell'edificato."*

*In tal modo, ad avviso del Collegio, viene assolto l'onere motivazionale sull'attualità dell'interesse pubblico da soddisfare attraverso la reiterazione dei vincoli.*

*Né può essere condivisa la censura relativa al mancato accoglimento dell'osservazione, che invece è stata parzialmente recepita, dal momento che l'area è stata in*



parte qualificata come zona C1.

Per tali motivi le censure mosse avverso i provvedimenti impugnati sono infondate. Da ciò consegue l'inammissibilità della domanda risarcitoria.

3) La difesa della ricorrente insiste nella richiesta di liquidazione dell'indennizzo, sostenendo la giurisdizione del G.A., in quanto la domanda è stata presentata nel novembre 2001 e quindi prima della entrata in vigore del DPR 327/01, che attribuisce alla cognizione della Corte d'Appello la controversia sulla determinazione dell'indennità per reiterazione del vincolo sostanzialmente espropriativo.

La domanda va respinta, in quanto anche prima del DPR 327/01 le controversie, quali quella di specie, concernenti il riconoscimento del diritto all'indennizzo per reiterazione di vincoli di inedificabilità sostanzialmente espropriativi, nella ricorrenza dei presupposti indicati dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 179 del 1999, erano da ricondurre nell'ampia previsione di salvezza della giurisdizione del giudice ordinario, in base all'art 34 comma 3, lett. b) del d.lg. n. 80 del 1998, dal momento che la cosiddetta espropriazione "di valore" veniva ricompresa nella nozione di "atto ablativo".

4) Conclusivamente il ricorso deve essere respinto.

Le spese seguono la soccombenza e vengono poste a carico di parte ricorrente e quantificate in € 2.000,00 (duemila), oltre IVA e CPA, da ripartirsi in parti uguali a favore delle Amministrazioni costituite.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo respinge.

Condanna la società ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, liquidate in € 2000/00 oltre Iva e CPA a favore del Comune di Como e della Regione Lombardia, da ripartirsi in parti uguali.

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

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 7 maggio 2008, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio - Presidente

Silvana Bini - Referendario est.

Alberto Di Mario - Referendario