



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. 3458/1992, proposto da Attilio Colombo, rappresentato e difeso dall'avv. Giancarlo Tanzarella e con domicilio eletto presso il suo studio, in Milano, piazza Velasca, 5

contro il

Comune di Trezzano Rosa, in persona del Sindaco *pro tempore*, non costituito,

e nei confronti di

Centro Tre Rose s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Enrico Asti e con domicilio eletto presso il suo studio in Milano, Corso di Porta Romana, 63

per l'annullamento

- della concessione edilizia n. 81/91, rilasciata dal Sindaco del Comune di Trezzano Rosa in data 28 ottobre 1991, nonché di ogni altro atto o provvedimento alla stessa preordinato, conseguente o comunque connesso.

VISTO il ricorso principale;

VISTO l'atto di costituzione della società controinteressata;

VISTI atti e documenti di causa;

UDITI nella pubblica udienza del 28.05.2008, relatore il dott. Alberto Di Mario, gli avvocati come da verbale d'udienza;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto quanto segue:

FATTO

Il ricorrente è proprietario, nel Comune di Trezzano Rosa, di un terreno contiguo ad un'area di proprietà della società Centro Tre Rose, sulla quale sono state realizzate opere edili a seguito del rilascio della concessione edilizia 18 maggio 1991. Ritenendo che le opere fossero in contrasto con il p.r.g. e con le NTA dello stesso il ricorrente si rivolgeva in data 30 maggio 1992 al Comune affinché verificasse la legittimità delle opere realizzate. In data 13 giugno 1992 il Comune ha dato risposta al ricorrente affermando la piena conformità delle opere realizzate al p.l. residenziale - commerciale approvato con la deliberazione di giunta municipale 2 febbraio 1988 n. 29 in conformità al p.r.g. vigente all'atto dell'approvazione del piano di lottizzazione.

Contro il citato provvedimento insorge l'attuale ricorrente per i seguenti motivi. I) Violazione e falsa applicazione di norme di legge (art. 10 L. 1150/1942; eccesso di potere per illogicità, assurdità manifesta, contraddittorietà, difetto assoluto dei presupposti e di istruttoria, travisamento. Il ricorrente evidenzia che la concessione edilizia impugnata è stata rilasciata dopo l'adozione del nuovo piano regolatore, avvenuta con deliberazione 23 ottobre 1990 n. 28. La variante al piano regolatore prevede la formazione di una strada a fondo cieco nell'ambito della lottizzazione e stabilisce che le distanze delle nuove costruzioni dai confini di proprietà sia non inferiore a 5 metri misurate a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione anche se aperta (art. 2.17 NTA). Sia le distanze che la destinazione dell'area previste dal progetto approvato con la concessione edilizia, invece, si pongono in contrasto con la variante al piano regolatore anche se sono conformi alle norme in materia di distanze ed alle destinazioni previste nel p.r.g. del 1975 e nel piano di lottizzazione. La concessione edilizia sarebbe quindi illegittima per il ricorrente in quanto in contrasto con le norme di salvaguardia del nuovo piano regolatore. II) Violazione e falsa applicazione di norme di legge (art. 28 L. 1150/1942); eccesso di potere per illogicità, assurdità, contraddittorietà, difetto assoluto dei presupposti. Secondo il ricorrente l'art. 28 della L. 1150/1942 subordina la lottizzazione alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico al fine di rendere i nuovi insediamenti residenziali conformi all'assetto generale del territorio previsto nel p.r.g.. La suddetta conformità deve essere garantita anche qualora il piano regolatore venga adottato successivamente all'approvazione del piano di lottizzazione e sostituisca il pregresso p.r.g. al quale il p.l. aveva fatto riferimento. Ne consegue che il rilascio della concessione edilizia impugnata costituisce, con riferimento alle distanze ed alla destinazione di zona, una illegittima modifica del piano regolatore adottato dal Comune.

L'amministrazione non si è costituita mentre la società controinteressata si è costituita solo formalmente.

All'udienza pubblica del 28 maggio 2008 la causa è stata quindi trattenuta dal Collegio per la decisione.

DIRITTO

Il ricorso merita accoglimento per le seguenti motivazioni.

Con il primo motivo il ricorrente sostiene che la concessione edilizia impugnata è stata rilasciata in contrasto con il piano regolatore adottato in data 23 ottobre 1990 n. 28. In particolare la nuova costruzione prevista nella concessione edilizia non rispetta la distanza dai confini di proprietà di 5 metri calcolata a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e si pone in contrasto con la previsione di una strada a fondo cieco nell'ambito della lottizzazione.

Il motivo merita accoglimento.

Dall'analisi della documentazione in atti risulta chiaro che sia il ricorrente che l'amministrazione sono concordi nel riconoscere che il titolo abilitativo edilizio rilasciato era conforme al piano di lottizzazione approvato, mentre il ricorrente prova che esso è stato rilasciato in contrasto con il piano regolatore adottato dal Comune.

Circa gli effetti dell'adozione e dell'approvazione di un nuovo piano regolatore nei confronti dei piani di lottizzazione già approvati, la giurisprudenza assume due diversi indirizzi.

La giurisprudenza prevalente attribuisce al piano regolatore sopravvenuto contrastante con la convenzione di lottizzazione natura di provvedimento di secondo grado, con cui l'amministrazione manifesta, anche non esplicitamente, l'intenzione di recedere dalla precedente convenzione di lottizzazione (*ex plurimis* Cons. Stato, sez. VI, 14 gennaio 2002, n. 173, secondo il quale "una variante al piano regolatore che muti la destinazione di parti di aree interessate da una lottizzazione equivale ad una revoca unilaterale della convenzione"). Ciò comporta che "a tutela delle legittime aspettative dei proprietari, la relativa delibera va motivata specificamente con la valutazione comparativa tra l'interesse pubblico alla nuova destinazione e la situazione soggettiva del privato, anche prefigurando se esistano possibilità di conseguire l'obiettivo di pubblico interesse con soluzioni alternative, capaci di escludere o di contenere la lesione dell'affidamento suscitato dalla lottizzazione" (Cons. Stato, sez. VI, 14 gennaio 2002, n. 173; in tal senso anche Cons. Stato, sez. IV, 26 maggio 2003, n. 2827).

Secondo altro indirizzo (Cons. Stato, sez. IV, 4 dicembre 2007 n. 6170), invece, i rapporti tra piano di lottizzazione e P.R.G. sopravvenuto sono disciplinati dall'art. 17, primo comma, della legge n. 1150 del 1942, per il quale, "decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso". Da tale norma sarebbe possibile desumere "un ulteriore principio riguardante il caso in cui le previsioni di un sopravvenuto piano regolatore generale vadano a 'sovrapporsi' su quelle del precedente piano attuativo. L'Autorità urbanistica può modificare le specifiche prescrizioni dello strumento attuativo, in base a una motivata valutazione dello stato dei luoghi e delle posizioni venutesi a consolidare e su cui si va ad incidere. Se tale modifica è effettuata con una variante speciale, *nulla quaestio*: prevalgono le prescrizioni disposte con la variante al piano regolatore, approvata proprio per incidere su quelle desumibili dallo strumento attuativo. Nel caso di approvazione di una variante generale al piano regolatore generale, o vi è un espresso e specifico richiamo alle prescrizioni del precedente strumento attuativo su cui si intenda incidere, oppure – in assenza di tale richiamo – tale approvazione è irrilevante per la perdurante efficacia delle prescrizioni del piano attuativo. Sotto tale aspetto, va rimarcato che il piano regolatore generale – nel riferirsi in senso dinamico alle parti del territorio da pianificare in dettaglio – di per sé non incide sulle previsioni del precedente strumento attuativo (anche se non più eseguibile per il decorso del tempo), poiché quest'ultimo ha stabilmente determinato l'assetto definitivo e di dettaglio della parte del territorio in considerazione. Pertanto, anche per la localizzazione degli edifici, le prescrizioni del piano esecutivo (malgrado la scadenza del termine decennale) continuano ad essere rilevanti per coloro che – non avendo ancora realizzato le costruzioni - intendano tardivamente chiedere il titolo abilitativo (nel vigore dello strumento urbanistico sopravvenuto, ove questo ugualmente consenta la nuova costruzione)".

Il collegio ritiene di aderire all'orientamento prevalente, secondo il quale la nuova pianificazione generale dell'area in contrasto totale o parziale con la lottizzazione precedente comporta la revoca implicita della convenzione di lottizzazione, con la

conseguenza che il titolo edilizio rilasciato dopo l'adozione del nuovo piano ed in contrasto con le nuove previsioni urbanistiche è illegittimo.

L'accoglimento del primo motivo di ricorso comporta l'assorbimento del secondo motivo in quanto con esso il ricorrente reitera, sotto altra forma, le stesse doglianze relative al contrasto tra il titolo edilizio ed il piano regolatore adottato, già esitate con il primo motivo.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sede di Milano, Sezione, Seconda, così definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo accoglie nei limiti di cui in motivazione e per l'effetto annulla il provvedimento impugnato.

Condanna il Comune di Trezzano Rosa al pagamento a favore del ricorrente delle spese ed onorari di causa che liquida in via forfettaria in complessivi € 2.000,00 (duemila/00) oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Demanda alla Segreteria per gli adempimenti di competenza.

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

Così deciso in Milano, dal T.A.R. per la Lombardia, Sezione II, nella Camera di Consiglio del 28 maggio 2008, con l'intervento dei signori magistrati:

MARIO AROSIO Presidente

SILVANA BINI Consigliere

ALBERTO DI MARIO Ref., estensore

Il presidente

L'estensore