

N. 04582/2009 REG.SEN.
N. 00639/2004 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Sul ricorso numero di registro generale 639 del 2004, proposto da:

La Rotonda Srl, rappresentato e difeso dall'avv. Francesco Zucaro, con domicilio eletto presso Antonio Belvedere in Milano, p.zza Duse, 3;

contro

Comune di Lacchiarella, rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Mariotti, con domicilio eletto presso Giovanni Mariotti in Milano, largo Schuster,1;

per l'annullamento dei seguenti atti:

della deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 13.11.2003 avente ad oggetto "variante al PRG della zona con destinazione terziaria e residenziale situata a nord del centro abitato – adozione, pubblicata all'albo pretorio dal 20.11.2003 al 4.12.2003;

di tutti gli connessi, antecedenti concomitanti, compresa la nota prot. 14158 del 28.11.2003 a firma del Responsabile del Settore Gestione del Territorio del Comune;

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Lacchiarella;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Udito, ai preliminari della pubblica udienza del giorno 05/06/2009, relatore la dott.ssa Silvana Bini, l'Avv. Giardina in sostituzione dell'Avv. Mariotti per il Comune resistente;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO

La società ricorrente è proprietaria di un'area sita nel Comune di Lacchiarella, classificata dal PRG del 1984 come zona D1 per insediamenti direzionali e commerciali, con edificazione subordinata a un piano di lottizzazione convenzionato.

Negli anni '90 venne approvato un progetto di lottizzazione e la relativa convenzione venne sottoscritta il 27.3.1991.

A partire dal giugno 1991, in attuazione al P.L. e alla convenzione, vennero rilasciate sette concessioni edilizie, per la realizzazione di 14 villette, di un complesso alberghiero e delle opere di urbanizzazione.

Nel 1999 il Consiglio Comunale adottava la variante al PRG facendo salvi i piani di lottizzazione approvati e confermando la destinazione dell'area della ricorrente come zona omogenea D1 – insediamenti direzionali e commerciali, distinguendo due aree, una destinata alla residenza e l'altra al settore alberghiero e commerciale.

Dopo dieci anni dalla approvazione del P.d.L., avendo il Comune, accertato che le opere di urbanizzazione non erano state realizzate e gli interventi edilizi non risultavano conclusi, avviava il procedimento per escutere la polizza fideiussoria.

Con nota del 29.11.2001 la Società manifestava la volontà di completare i lavori, chiedendo la possibilità di una proroga del pagamento e di una presentazione di un

nuovo P. L. per il completamento di quello rimasto inattuato, anche al fine di rimediare allo stato di degrado delle aree, provocato dall'interruzione dei lavori.

La G.C. con delibera n. 338 del 11.12.2001 accoglieva la proposta, impegnandosi a non escutere la fidejussione fino al 31.12.2001.

Poiché la prima proposta di PL non veniva ritenuta meritevole di accoglimento e la Società persisteva nell'inadempimento, il Comune con raccomandata del 16.12.2002 sollecitava il pagamento di quanto dovuto.

Con delibera n. 2 del 12.2.2003 il Consiglio Comunale adottava la proposta di piano con modifiche per permettere il completamento degli interventi rimasti inattuati, invitando poi l'impresa a predisporre gli atti per la stipulazione del PL, entro 45 giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva.

Nonostante gli inviti, il legale rappresentante della ricorrente non si presentava alla sottoscrizione della nuova convenzione, inducendo così l'Amministrazione, con delibera consiliare n.30 del 26.9.2003, a dichiarare decaduto il P.L. e a revocare le delibere consiliari n. 12 del 12.2.2003 e 12 del 15.4.2003.

Avendo preso atto del degrado delle aree, in quanto i cantieri erano in stato di abbandono e gli edifici non completati, con delibera n. 34 del 13.11.2003 veniva adottata la variante parziale al PRG, in cui la destinazione terziaria veniva modificata in zona a standard a servizio della residenza: attrezzature collettive e verde pubblico, mantenendo invece invariata la destinazione residenziale.

La delibera veniva pubblicata dal 20.11.2003 al 4.12.2003 e trasmessa alla Società interessata il 28.11.2003, con nota del 28.11.2003.

Avverso questa delibera e la nota di comunicazione prot. 14158 del 28.11.2003 a firma del Responsabile del Settore Gestione del Territorio del Comune, vengono articolate le seguenti censure:

1) violazione di legge: art 3 L.R. 1/2000; artt. 7 e 8 L. 241/90; art 11 lett. A T.U.

espropri: il procedimento di variante non è stato preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento, nonostante la ricorrente avesse chiesto di poter valutare con l'Amministrazione possibili soluzioni alternative per il completamento delle opere;

2) violazione di legge: art 17 L. urbanistica; eccesso di potere per illogicità, contraddittorietà, irragionevolezza e sproporzione dell'azione amministrativa: il Comune avrebbe dovuto richiedere l'adempimento delle obbligazioni previste nella convenzione, non essendo estinti gli effetti del piano;

3) eccesso di potere per travisamento e falsità dei presupposti: la scelta di modificare la destinazione di parte delle aree presupponeva un contraddittorio con la proprietà, in quanto doveva essere valutato l'interesse commerciale della stessa;

4) violazione di legge: artt. 3 e 10 L. 241/90; difetto di contraddittorio, di istruttoria e di motivazione: la modifica della destinazione è giustificata dalla necessità di reperire aree destinate a strutture socio assistenziali, senza tuttavia indicare il fabbisogno di servizi, la comparazione tra le diverse localizzazioni e in assenza di un compiuta istruttoria tecnica e degli strumenti di attuazione della previsione di piano.

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

Con ordinanza n. 598 del 27.2.2004 questa Sezione respingeva la domanda cautelare, rilevando che la mancata impugnazione della delibera del C.C. di revoca del piano di lottizzazione.

Alla pubblica udienza del 5 Giugno 2009, la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

DIRITTO

1) La società ricorrente impugna gli atti di adozione della variante al PRG con cui

viene assegnata una nuova destinazione di zona a parte delle aree di sua proprietà, già incluse in un PL.

Come emerge dalla ricostruzione in fatto la modifica della destinazione è la conseguenza della mancata realizzazione del progetto approvato e delle opere di urbanizzazione che erano a carico della Società. Il Comune, preso atto del grave e perdurante inadempimento, ha dapprima revocato le delibere di approvazione della convenzione ed ha poi avviato il procedimento della variante per parte delle aree incluse nella lottizzazione.

2) Unitamente alla delibera di adozione, viene impugnata la nota prot. 14158 del 28.11.2003, contenente la comunicazione alla Società La Rotonda della delibera di variante.

L'impugnazione avverso quest'ultima nota è manifestamente inammissibile, trattandosi di una semplice comunicazione, priva di qualsivoglia contenuto provvedimentale.

3) Per il resto il ricorso è infondato e va respinto.

Nel primo motivo si lamenta la mancata partecipazione al procedimento ed in particolare l'assenza di una comunicazione di avvio del procedimento rispetto sia alla delibera di revoca sia a quella di variante al PRG.

Quanto alla delibera di revoca, mai impugnata, il rilievo non può essere preso in considerazione, anche se emerge dalla produzione documentale versata in atti come la delibera di revoca sia stata adottata a conclusione di una fase di contrattazione tra la ricorrente e l'Amministrazione, al fine di ricercare congiuntamente una soluzione per completare il piano.

Nel procedimento di variante tutte le forme di pubblicità legale sono state osservate, tanto che la società ha presentato le proprie osservazioni in data 27.1.2004.

La nuova destinazione non ha introdotto alcun vincolo pre-espropriativo e quindi non risulta violato in alcun modo l'art 11 del DPR 327/2001.

Nel secondo motivo la ricorrente afferma che l'Amministrazione aveva interesse alla conclusione delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree a standard e quindi risulta illogica la scelta amministrativa.

Il motivo, oltre che investire profili di merito, risulta infondato, dal momento che la decisione di revocare le delibere di approvazione del PL e di modificare la destinazione delle aree è stata l'extrema ratio a fronte di un grave inadempimento della società, che non ha offerto serie garanzie circa la volontà di concludere i lavori (basti pensare alla mancata presenza alla sottoscrizione della nuova convenzione e al mancato rispetto dei termini di adempimento assegnati).

Parimenti inconferente la terza censura (attinente al preteso, mancato contraddittorio con la proprietà), in quanto non solo l'Amministrazione non si è mai rifiutata di aprire un contraddittorio, ma le scelte del Comune appaiono rispondenti all'interesse di dare un definitivo assetto alle aree già in stato di degrado.

Infondato anche il quarto motivo, in quanto la scelta urbanistica non risulta né illogica né irrazionale, ma giustificata dalla particolare situazione delle aree, come indicato nella relazione allegata. La nuova destinazione comporta un aumento delle aree a standard, che, rapportato su tutto il territorio, comporta un aumento minimo per abitante, che non necessita di una specifica motivazione.

4) Conclusivamente il ricorso va dichiarato inammissibile nella parte in cui impugna la nota prot. 14158 del 28.11.2003 e va respinto per il resto.

Le spese seguono la soccombenza e sono determinate in € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre oneri di legge, a carico della Società ricorrente da liquidarsi al Comune di Lacchiarella.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, in parte lo dichiara inammissibile e lo respinge per il resto.

Condanna la società ricorrente al pagamento a favore del Comune di Lacchiarella la somma di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre oneri di legge.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 05/06/2009 con l'intervento dei Magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Silvana Bini, Consigliere, Estensore

Silvia Cattaneo, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 18/08/2009

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO