

N. 04674/2009 REG.SEN.  
N. 01379/2008 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 1379 del 2008, proposto da:

Supercondominio Comprensorio Milano 3, Bagassi Carlo, Capussela Domenico, Capussela Dufour Franca, Dosi Piercarlo, Manfredi Francesco Paolo Mario, Mansi Giuseppe, Mansi Lucio, Patrone Eugenio, Recla Marta, Rossi Franco, Sarasso Enrico, Tomaselli Emanuela, rappresentati e difesi dagli avv. Rinaldo Bonatti e Stefano Bonatti, con domicilio eletto presso Rinaldo Bonatti in Milano via S. Barnaba, 32;

*contro*

Comune di Basiglio, rappresentato e difeso dall'avv. Antonino Brambilla, con domicilio eletto presso Antonino Brambilla in Milano, via Soperga 14/A;

*nei confronti di*

Lattari Mafalda, n.c.;

*per l'annullamento*

- delle deliberazioni di Consiglio Comunale di Basiglio n. 30 del 20.11.2007 e n. 5 del 28.2.2008 (affissa all'Albo Pretorio dal 1 al 15 Aprile 2008 e pubblicata sul

BURL n. 16 del 16.4.2008), con le quali - rispettivamente - è stata adottata e poi approvata una variante "semplificata" del vigente PRG (NTA) "per reperimento di nuovi volumi nella lottizzazione 'Romano-Paltano' (e cioè del complesso residenziale di Via Milano 3), da ottenersi mediante la chiusura delle logge sulle facciate degli edifici realizzati a suo tempo in attuazione della predetta lottizzazione"..

Visto il ricorso con i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Uditi ai preliminari della pubblica udienza del giorno 01/07/2009, relatore la dott.ssa Silvana Bini, l'Avv. Pillitteri in sostituzione dell'Avv. Bonatti per parte ricorrente e l'Avv. Alessandro in sostituzione dell'Avv. Brambilla;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

#### FATTO

Il supercondominio comprensorio Milano 3 è un organismo costituito per governare il complesso residenziale realizzato dalla Società del Gruppo Fininvest spa, sul territorio del Comune di Basiglio, secondo quanto statuito da un regolamento comprensoriale, che disciplina i compiti e le funzioni del supercondominio stesso.

Milano 3 è un complesso residenziale, dotato di infrastrutture e servizi, che costituisce una "città satellite". Gli edifici destinati a residenza si caratterizzano per una serie continua di logge, larghe cinque metri e profonde fino a tre metri, che danno un effetto di pieno/vuoto alla facciata.

Alcune proprietà hanno provveduto a chiudere tali logge, presentando poi

domanda di condono all'Amministrazione Comunale.

Poiché nel regolamento condominiale è previsto l'obbligo di mantenere le logge aperte, sono state promosse azioni in sede civile, al fine di ottenere l'accertamento della violazione del suddetto obbligo e il ripristino delle logge.

Il Comune di Basiglio ha adottato la variante semplificata ex L.R. 23/97, modificando le NTA del PRG, al fine di consentire il tamponamento delle logge con serramenti vetrati.

Avverso gli atti della variante il comprensorio, unitamente ad alcuni proprietari delle singole unità immobiliari, hanno proposto l'iscritto ricorso, articolando le seguenti censure:

eccesso di potere per travisamento dei fatti sotto il profilo della piena illiceità sul piano privatistico della operazione di chiusura delle logge; violazione del principio costituzionale e del buon andamento della attività amministrativa: l'Amministrazione, a conoscenza degli obblighi circa il mantenimento delle logge, ha adottato una variante al fine di sanare una situazione illecita;

eccesso di potere per sviamento della causa tipica e difetto dei presupposti per l'adozione e l'approvazione della variante urbanistica impugnata, in quanto diretta a consentire le modifiche di una edificazione già realizzata da anni;

violazione di legge: art 2 comma 4 lett. a L.R. 23/97: la variante ha un illegittimo effetto di sanatoria delle opere già realizzate;

eccesso di potere per illogicità, travisamento dei fatti e contraddittorietà relativamente alle modalità di computo utilizzate nel provvedimento impugnato con riguardo ai volumi aggiunti, attraverso l'operazione legalizzata di chiusura delle logge: la volumetria che si crea con il tamponamento delle logge viene considerata pari a zero;

eccesso di potere per illogicità, difetto di motivazione per la mancata valutazione

degli effetti possibili della attuazione degli interventi autorizzabili con la variante; violazione delle regole del corretto procedimento, con riguardo agli interessi pubblici relativi alle componenti estetiche del complesso residenziale: la chiusura delle logge viene consentita ai singoli proprietari, compromettendo l'interesse ai valori estetici e paesaggistici;

eccesso di potere per totale difetto di motivazione in ordine all'interesse pubblico perseguito con l'approvazione della variante: la variante soddisfa interessi privati.

Si costituiva in giudizio l'Amministrazione comunale intimata, sollevando l'eccezione di nullità della notifica e chiedendo nel merito il rigetto del ricorso.

Con ordinanza n. 617 del 20.5.2009 la domanda di sospensiva veniva respinta per assenza del periculum.

Alla pubblica udienza dell'1 Luglio 2009, la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

## DIRITTO

1) Parte ricorrente impugna gli atti della variante semplificata con cui il Comune ha modificato le NTA, consentendo la possibilità di tamponare le logge del complesso residenziale Milano 3.

2) Le eccezioni sollevate dalla difesa dell'Amministrazione sulla nullità delle procure sono infondate e vanno respinte.

Infatti la procura rilasciata dall'Amministratore del supercondominio è valida, seppur in assenza di una delibera a monte di tutti i condomini, in quanto l'azione è diretta a salvaguardare l'integrità degli immobili e quindi un'azione di tutela delle facciate e dell'estetica degli immobili facenti parte del comprensorio, attività conferita dal regolamento di comprensorio direttamente all'Amministratore.

Rispetto ai singoli condomini viene contestato che le procure risultano conferite in data anteriore all'11.6.2008 e conterrebbero il riferimento al ricorso che precede,

steso invece successivamente.

Anche questa eccezione è infondata, in quanto è ammissibile la procura rilasciata su foglio separato, purchè allegato materialmente al ricorso. Nel caso di specie tale requisito è rispettato e in ogni caso non vi è alcun dubbio della provenienza dalla parte.

3) Nel merito il ricorso è fondato e merita accoglimento.

L'Amministrazione ha adottato una variante semplificata tesa a rendere possibile il tamponamento delle logge, che alcuni proprietari avevano già realizzato e, in alcuni casi, anche condonato.

A tal fine sono state modificate le NTA del PRG, precisando che tale tipologia di intervento non comporta aggiunta di volumi, trattandosi di una delimitazione fisica di spazi già costituenti volumi virtuali.

Parte ricorrente rileva un duplice aspetto di illegittimità: l'uso di una variante per sanare una situazione già esistente e dall'altro la creazione di un aumento volumetrico, che riduce del 22% lo standard.

Precisa tra l'altro che, indipendentemente dal problema del volume, con la variante viene trasformato uno spazio esterno a spazio interno aggiuntivo, con una modifica esteriore dell'immobile e inevitabilmente dei luoghi.

Al di là dell'aspetto civilistico (già oggetto di decisioni dell'AGO favorevoli alla ricorrente), id est la circostanza che ogni condomino si è autovincolato al mantenimento della loggia, va condivisa la tesi di parte ricorrente laddove rileva da un lato la violazione della L.R. 23/97 e dall'altro l'eccesso di potere per sviamento dalla causa tipica.

L'art 2 comma 4 lett. a) della L.R. 23/97 vieta di utilizzare la procedura della variante semplificata per ottenere come effetto la conformità alle previsioni urbanistiche di interventi abusivamente realizzati.

La disposizione non è un ostacolo a norme generali che consentono (in via indiretta) di regolarizzare edifici esistenti, ma, trattandosi pur sempre di una disposizione espressione della funzione di pianificazione, la nuova disciplina deve avere un contenuto generale, indipendentemente dai risvolti concreti su situazioni particolari.

Nel caso de quo però è evidente che la variante sia prevalentemente finalizzata a risolvere problemi contingenti di Milano 3 ed è quindi limitata ad una zona del territorio comunale, rectius ad uno specifico complesso condominiale, conferendo ai privati un indubbio vantaggio non bilanciato da alcune utilità pubblica.

Va infatti ricordato che la variante semplificata, quale strumento di pianificazione, presuppone sempre una scelta per finalità rispondenti agli interessi generali: nel caso di specie invece la variante è dichiaratamente intesa a regolarizzare a posteriori una serie di interventi edilizi, già realizzati e non a dare una nuova regolamentazione al territorio.

Si configura in tal modo il caso di scuola dell'eccesso di potere di potere per sviamento dalla causa tipica, in quanto l'amministrazione persegue un fine diverso da quello per il quale il potere esercitato è stato conferito.

L'operato dell'Amministrazione risulta quindi illegittimo sotto tali profili.

4) Conclusivamente il ricorso deve essere accolto, con conseguente annullamento delle delibere impugnate.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e sono poste a carico della Amministrazione Comunale di Basiglio e quantificate in € 3.000 (tremila/00), oltre oneri di legge, da liquidarsi in parti uguali a favore dei ricorrenti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo accoglie e per l'effetto annulla le delibere

n. 30 del 20.11.2007 e n. 5 del 28.2.2008.

Condanna il Comune di Basiglio a pagare la somma di € 3.000 (tremila/00), oltre oneri di legge, a favore dei ricorrenti, da liquidarsi in parti uguali.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 01/07/2009 con l'intervento dei Magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Silvana Bini, Primo Referendario, Estensore

Silvia Cattaneo, Referendario

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 17/09/2009

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

IL SEGRETARIO