

N. 04498/2009 REG.SEN.
N. 00386/2009 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 386 del 2009, proposto da:

Cer S.r.l., rappresentato e difeso dall'avv. Paola Bastonini, con domicilio eletto presso Paola Bastonini in Milano, Galleria del corso 2;

contro

Comune di Valdidentro, rappresentato e difeso dall'avv. Guido Alberto Inzaghi, con domicilio eletto presso Guido Alberto Inzaghi in Milano, via Casati 1;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia,

del provvedimento del Comune di Valdidentro datato 17.12.2008 con il quale è stato negato il permesso di costruire in variante prot. 7411 del 14.10.2008 in quanto in contrasto con quanto stabilito dalla convenzione urbanistica stipulata fra il Comune e la società ricorrente in data 31.01.2007.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

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

Vista l'ordinanza del T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 4 marzo 2009 n. 287;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18/06/2009 il dott. Alberto Di Mario e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO

La società ricorrente è proprietaria di un compendio immobiliare nel Comune di Valdidentro in parte ricadente in zona residenziale di recupero BR ed in parte in area agricola. In data 31.01.2007 ha stipulato una convenzione con il Comune per l'attuazione del piano di recupero ed otteneva i conseguenti titoli abilitativi edilizi. Poiché durante le opere è entrata in vigore la L.R. n. 33/2007, che permette di non computare nella s.l.p. i muri perimetrali in caso di utilizzo di tecniche che permettono la riduzione del dispendio energetico, ha presentato una proposta di modifica al progetto originario ed ha chiesto un permesso di costruire in variante per il recupero del sottotetto in conseguenza dell'applicazione della nuova legge, che le permetterebbe di aumentare la s.l.p. effettiva a parità di calcolo. Il Comune ha respinto l'istanza in quanto l'art. 9 della convenzione urbanistica sottoscritta dalle parti prevede che “ la superficie lorda di pavimento pari a mq. 1082,01 è la massima superficie lorda consentita sui terreni foglio 49 mappali 302, 366 e 303 non più superabile con altre iniziative. Per comune determinazione dei contraenti si stabilisce che la presente disposizione non è derogabile nemmeno in presenza di disposizioni di legge che lo consentissero”.

Contro il suddetto atto la ricorrente solleva i seguenti motivi in fatto ed in diritto: violazione della L.R. 33/2007, della Circolare della Regione Lombardia di cui al Decreto n. 8935 del 07.08.2008 ed eccesso di potere in quanto: il Comune avrebbe impedito l'applicazione della legge regionale; avrebbe disatteso la circolare

regionale che prevede la possibilità, nel caso di lavori in corso al momento dell'entrata in vigore della legge, di presentare variante in corso d'opera; avrebbe tenuto un comportamento contraddittorio in quanto nel rilascio del titolo originario aveva già applicato la precedente normativa sul risparmio energetico; non avrebbe tenuto conto che la ricorrente non chiedeva un aumento della s.l.p. prevista in convenzione ma solo un diverso calcolo.

La difesa del Comune sostiene che la clausola contenuta nella convenzione non può essere interpretata che nel senso di impedire qualsiasi aumento della s.l.p., anche derivante da diverso calcolo e che il riferimento alla circolare regionale sarebbero errato in quanto l'esclusione dal calcolo della s.l.p. dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni sarebbe limitata alla determinazione degli abitanti insediabili e quindi delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

All'udienza pubblica del 18 giugno 2009 la causa è stata quindi trattenuta dal Collegio per la decisione.

DIRITTO

Il ricorso è infondato.

Secondo il Collegio l'art. 9 della convenzione edilizia sottoscritta dalle parti è chiara nell'escludere qualsiasi aumento della s.l.p., anche derivate da altro calcolo. Infatti la norma specifica che il limite di mq. 1082,01 di superficie lorda consentita sui terreni foglio 49 mappali 302, 366 e 303 non solo non è più superabile con altre iniziative ma neppure è derogabile anche in presenza di disposizioni di legge che lo consentissero. Poiché la variante presentata dalla ricorrente costituisce in sostanza una deroga a tale calcolo, in quanto comporta l'aumento della s.l.p. realizzata a parità di calcolo, deve ritenersi che essa contrasti con il limite pattiziamente

concordato dalle parti.

Tale limite, inoltre, non può essere superato invocando la sopravvenienza normativa in quanto tale legge dà vita ad un meccanismo premiale per il caso in cui i privati intendano avvalersi di particolari mezzi costruttivi. La norma, quindi, intende incentivare l'utilizzo di modalità costruttive attente al risparmio energetico, ritenendo questo interesse prevalente rispetto a quelli connessi alla determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura. Il meccanismo premiale si fonda, però, sulla libera scelta del privato, che intenda avvalersi delle nuove tecniche costruttive e si impegni a realizzare determinati risultati di miglioramento energetico degli edifici previsti dalla norma. Ne consegue che qualora il privato abbia rinunciato all'utilizzo di futuri meccanismi premiali per ottenere dall'amministrazione l'approvazione di un piano di recupero, non potrà successivamente richiedere di avvalersi di tale nuova previsione se non contravvenendo agli impegni già assunti. La volontà di avvalersi dei meccanismi premiali previsti dalla nuova normativa, per aumentare di fatto la s.l.p. con conseguente aumento del carico urbanistico, dovrà quindi necessariamente passare attraverso una modifica del piano di recupero e della convenzione sottoscritta al fine di permettere al Comune di valutare la conformità di tale richiesta alle caratteristiche del piano ed alle finalità da esso perseguite.

Sussistono comunque giustificati motivi per disporre la compensazione delle spese.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sede di Milano, Sezione, Seconda, così definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 18/06/2009 con

l'intervento dei Magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Carmine Maria Spadavecchia, Consigliere

Alberto Di Mario, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 29/07/2009

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

IL SEGRETARIO