

N. 05000/2009 REG.SEN.
N. 02585/2008 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

in forma semplificata ex artt. 21 e 26 legge 6.12.1971 n. 1034
sul ricorso numero di registro generale 2585 del 2008, proposto da:
LAZZERI Riccardo, rappresentato e difeso dagli avv.ti Francesco
Venosta e Andreina Degli Esposti, elettivamente domiciliato presso
lo studio di quest'ultima in Milano, via San Barnaba 30

contro

COMUNE di VALDIDENTRO, in persona del Sindaco pro
tempore, signor Aldo Martinelli, rappresentato e difeso dall'avv.
Bruno Santamaria di Monza, elettivamente domiciliato presso il suo
studio in Milano, Galleria del Corso 2

nei confronti di

MOSELE Matteo, rappresentato e difeso dall'avv. Simona Gambini,
presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Corsico, via

Cavour 82

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia,

del permesso di costruire convenzionato in data 22 settembre 2008 (pratica edilizia n. 144/2006, prot. n. 6803) rilasciato al controinteressato per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione in loc. San Gallo (Fig. 52, Mapp. 214, 372).

Visto il ricorso, notificato il 19 e il 25 novembre, depositato il 1 dicembre 2008;

Vista l'istanza di sospensione del provvedimento impugnato, notificata il 19 e depositata il 27 ottobre 2009;

Vista la memoria di costituzione e difesa del Comune;

Visti l'atto di costituzione e la memoria difensiva del controinteressato;

Visti atti e documenti di causa;

Uditi, nella camera di consiglio del 5 novembre 2009, relatore il dott. Carmine Spadavecchia, l'avv. Mirko Minuzzo (per delega dell'avv. Degli Esposti), l'avv. Davide Perillo (per delega dell'avv. Santamaria) e l'avv. Gambini;

Sentite sul punto le parti, ex art. 21 comma 10 legge n. 1034/71 (introdotto dalla legge n. 205/00), e ritenuto che sussistano i presupposti per definire il ricorso con sentenza semplificata;

Considerato quanto segue in

FATTO e DIRITTO

1. Il Comune di Valdidentro (So) ha rilasciato al controinteressato un permesso di costruire convenzionato, in data 22 settembre 2008, per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione in loc. San Gallo, sull'area individuata in catasto al foglio 52, mappali 214 e 372, compresa dallo strumento urbanistico in zona C6 - residenziale di espansione, in ambito (PLC23) soggetto a piano attuativo.
2. Il ricorrente, proprietario di un fondo contiguo (mappale 371), compreso nello stesso ambito, ha impugnato il permesso edilizio assumendo che: (a) il permesso di costruire convenzionato, pur ammesso dall'art. 7.3 delle n.t.a. (norme tecniche di attuazione) in sostituzione del piano attuativo, potrebbe essere rilasciato solo con riferimento all'intero ambito, e con l'assenso di tutti i proprietari delle aree che ne fanno parte, stante l'esigenza di conferire al comparto un assetto urbanistico rispondente ad una impostazione unitaria; (b) il mappale di proprietà parrebbe "illegittimamente preso in considerazione ai fini della iniziativa edificatoria assentita, essendo ricompreso nella delineazione grafica dell'area di intervento con la destinazione a strada di accesso".
3. Resistono al ricorso il Comune e il controinteressato. Il Comune ha eccepito la tardività del ricorso per omessa impugnativa della nota 23 ottobre 2007 (prot. n. 7914), con cui il responsabile del Servizio edilizia privata ed urbanistica aveva segnalato al ricorrente, intenzionato a partecipare alla lottizzazione del comparto, che l'art. 7.3. n.t.a. ammetteva l'edificazione ad iniziativa disgiunta dei singoli

proprietari, e che era in corso l'istruttoria sulla richiesta di permesso edilizio presentata dai controinteressati.

4. Si può prescindere dall'esame dell'eccezione formulata dalla difesa comunale in quanto il ricorso è privo di fondamento.

5. L'art. 7.3 delle n.t.a., che disciplina l'edificabilità delle zone residenziali di espansione, assoggettandole a preventivo piano attuativo, dispone (pag. 20) che "qualora si tratti di ambito avente superficie complessiva non superiore a mq. 3.000 l'obbligo del preventivo piano attuativo può essere superato e sostituito da un permesso di costruire convenzionato, mediante il quale, nel rispetto di tutti gli indici e parametri stabiliti dal presente articolo, si garantisca la dotazione di standard urbanistici, nelle forme e nei modi stabiliti".

6. Nel caso in esame, l'ambito soggetto a piano attuativo ha una superficie di 1.550 mq; le aree dei controinteressati hanno un'estensione di 1525 mq; l'area del ricorrente, marginale e di modestissima estensione, è di 30 mq, con una capacità edificatoria esigua (mq 15 di S.l.p.).

7. Ricorrono pertanto le condizioni per l'applicazione della norma citata; la quale, diversamente da quanto assunto in ricorso, non richiede il coinvolgimento dei proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito soggetto a piano attuativo.

8. La norma si riallaccia al disposto dell'art. 31, quinto comma, della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (ora trasfusa nell'art. 12 d.p.r. 6 giugno

2001 n. 380), secondo cui la licenza edilizia (ora permesso di costruire) è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte del comune di attuarle nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto del permesso.

9. Nel caso de quo è lo stesso pianificatore comunale che per gli ambiti sino a 3.000 mq ha stabilito, in via generale ed astratta, l'equipollenza tra piano attuativo e permesso convenzionato; ciò sull'implicito presupposto - espressione di discrezionalità insindacabile - che negli ambiti poco estesi le esigenze di urbanizzazione possano essere parimenti soddisfatte, sotto il controllo del comune, con una modalità semplificata, senza necessità di ricorrere alle procedure complesse che sono proprie della pianificazione attuativa.

10. In effetti, l'atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto il 6 agosto 2008 ai fini del rilascio del permesso, prevede la cessione di un'area per parcheggio pubblico, la monetizzazione della restante quota di standard, nonché la realizzazione, a carico dei richiedenti, e senza scomputo dal contributo di costruzione, di tutte le indispensabili opere di urbanizzazione (fognatura, rete idrica ed elettrica, ecc.).

11. In definitiva, la pretesa del ricorrente ad una progettazione unitaria estesa anche al proprio fondo, per giunta marginale, non può essere condivisa. Nè ha fondamento l'altra censura (vedi sopra,

punto 2, sub b), peraltro prospettata in via dubitativa, in quanto sia gli atti (permesso di costruire e atto unilaterale d'obbligo), sia gli elaborati di progetto si riferiscono unicamente ai mappali 214 e 372, senza che ne risulti in alcun modo intaccato il mappale 371, di proprietà del ricorrente.

12. Per le considerazioni esposte il ricorso va respinto. Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia respinge il ricorso.

Condanna il ricorrente alla rifusione delle spese di causa a favore del Comune e del controinteressato, liquidandole nella somma di € 2.000,00 (Euro duemila) ciascuno, oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 5 novembre 2009, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Carmine Maria Spadavecchia, Consigliere, Estensore

Silvia Cattaneo, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 11/11/2009

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

IL SEGRETARIO