

N. 00188/2010 REG.SEN.

N. 00721/2009 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 721 del 2009, proposto da:  
Lughignani Andrea, rappresentato e difeso dall'avv. Domenico  
Cigna, con domicilio eletto presso il suo studio, in Milano, via  
Morosini, 39;

***contro***

Comune di Limbiate, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e  
difeso dall'avv. Carlo Cerami, con domicilio eletto presso il suo  
studio, in Milano, Galleria San Babila 4/A,

***nei confronti di***

Frua De Angeli Holding Spa, rappresentata e difesa dagli avv. Guido  
Greco, Manuela Muscardini e Luigi Decio, con domicilio eletto  
presso lo studio del primo, in Milano, P.Le Lavater, 5;

***per l'annullamento***

della delibera della Giunta Comunale n. 246 del 23.12.2008, avente ad oggetto “piano di recupero di iniziativa privata sull’area di Villa Rasini Medolago presentata dalla Soc. Frua Holding S.P.A. di Milano, conforme al PRG vigente, ai sensi della L.R. 12/2005 e L.R. 4/2008. Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Approvazione definitiva”.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Limbiate e della controinteressata Frua De Angeli Holding Spa;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Uditi nell'udienza pubblica del giorno 3 dicembre 2009, relatore il Primo Referendario dott.ssa Silvana Bini, l'avv. Danilo Daniel, in sostituzione dell'avv. Cigna per il ricorrente, l'avv. Silvia Cazzaniga, in sostituzione dell'avv. Cerami, per il Comune intimato, l'avv. Guido Greco e l'avv. Luigi Decio per la controinteressata Frua De Angeli Holding Spa;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

Il ricorrente espone:

- di essere proprietario di un fabbricato unifamiliare, nel Comune di Limbiate, identificato al Fg. 17, mapp. 102, che fa parte di un contesto più ampio e costituisce una dependances di un edificio del

‘700 comprendente Villa Rasini Medolago, di proprietà della Soc. Frua de Angelis Holding spa, odierna controinteressata;

- che la suddetta società nel mese di marzo del 2008 inoltrava una proposta di piano di recupero, che interessava il complesso storico della villa e le dipendenze, ricadenti in zona A (aree interessate da edifici di interesse storico e ambientale), nonché un complesso di edifici vetusti che delimitano la seconda corte e ricadono in zona Ba (ambiti costruiti a maggior caratterizzazione ambientale), tra cui il suo fabbricato;

- che l'intervento proposto implicava la trasformazione del complesso in plesso alberghiero ai sensi dell'art 14 bis e 23 della NTA, come attuazione di piano di recupero di iniziativa privata in conformità al PRG vigente;

- che il piano veniva adottato con delibera della G.C. n. 197 del 25.9.2008 e depositato nella Segreteria del Comune;

- che alcuni proprietari di unità immobiliare facenti parte del complesso ricomprese nella zona Ba chiedevano che le loro proprietà fossero stralciate dal perimetro del piano;

- che in accoglimento alle loro richieste il perimetro del piano di recupero veniva ridotto ricomprendendo solo il complesso più antico della villa e dell'area pertinenziale e una parte del fabbricato ricadente in zona Ba, di proprietà della società contro interessata, ma escludendo le altre proprietà;

- che con delibera n. 246 del 23 dicembre 2008 la G.C. contro

deduceva alle osservazioni e approvava il piano, dando atto che lo stesso non comporta variante al PRG vigente;

- di aver così appreso che il proprio immobile, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, è stato escluso dalla perimetrazione del piano.

Avverso la delibera di approvazione del Piano, il ricorrente articola i seguenti motivi:

1) Violazione dell'art 14 bis della NTA del PRG del Comune di Limbiate; errata applicazione dell'art 25 comma 8 bis della L.R. 12/2005; incompetenza; eccesso di potere per errore sui presupposti: secondo la tesi del ricorrente il piano incorpora ora solo un terzo degli immobile del complesso interessato e quindi modifica il perimetro prescritto come "ambito minimo di intervento" per i piani di recupero in zona Ba.

Infatti l'art 14 bis delle NTA, al fine di salvaguardare la caratterizzazione ambientale degli ambiti costruiti, suddivide la zona in ambiti minimi di intervento, per ciascuno dei quali la "scheda ambito" definisce la tipologia di interventi ammessi.

I piani di recupero devono prevedere una estensione territoriale non inferiore all'ambito minimo, fatta salva la possibilità di una fusione di più ambiti.

La scheda dell'ambito 8, relativa alle proprietà de quibus, individua, come ambito minimo di intervento per i piani di recupero, le aree incluse nella perimetrazione, che nel caso di specie coincide con il

limite della zona Ba.

Quindi il piano di recupero avrebbe dovuto includere tutti gli immobili ricompresi nell'ambito minimo; includendone solo una parte è stata introdotta una variante al PRG, di modifica dei perimetri degli ambiti territoriali, con la conseguenza che il Piano avrebbe dovuto essere approvato dal Consiglio Comunale, non essendo conforme al PRG.

Si costituivano in giudizio l'Amministrazione comunale e la controinteressata, sollevando eccezioni di irricevibilità e inammissibilità del ricorso e chiedendone il rigetto.

In vista dell'udienza di merito le parti hanno depositato memorie a sostegno delle proprie posizioni.

Alla pubblica udienza del 3 Dicembre 2009, la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

#### DIRITTO

1) Oggetto del presente ricorso è la delibera di approvazione di un Piano di recupero, impugnata da un proprietario di un immobile, che dapprima è stato incluso nel suddetto piano, ma nella fase di approvazione del Piano di recupero è stato escluso.

2) Vanno preliminarmente esaminate le eccezioni sollevate dalla difesa comunale, di irricevibilità per tardività della notifica e di inammissibilità per carenza di interesse.

2.1 L'eccezione di irricevibilità è infondata, in quanto il ricorso è stato presentato agli ufficiali giudiziari in data 9 Marzo 2009 e quindi

entro il sessantesimo giorno dalla data dell'ultimo giorno di affissione della delibera all'Albo pretorio, cioè il 8.1.2009.

2.2 Va altresì respinta l'eccezione di inammissibilità per difetto di interesse.

Parte ricorrente contesta i provvedimenti di approvazione di un intervento che interessa immobili limitrofi alla sua proprietà, ritenendo che il Piano di recupero escluda illegittimamente alcuni fabbricati, tra cui quello di sua proprietà. Alla discussione in pubblica udienza, il difensore di parte ricorrente ha confermato che oggetto della domanda è l'annullamento globale del piano di recupero, non solo in parte qua, cioè nella parte in cui esclude il suo immobile.

Rispetto alla domanda così formulata, ad avviso del Collegio, si deve riconoscere sussistente il requisito dell'interesse, da identificarsi nell'utilitas effettiva, concreta, ricavabile dall'annullamento degli atti, cioè di un vantaggio anche successivo ed eventuale, in quanto l'annullamento risulta meramente strumentale rispetto alla ulteriore attività dell'Amministrazione, dalla quale il ricorrente potrebbe conseguire un risultato positivo (Cons. Stato V 15.11.2001 n. 5839).

Come noto infatti, in materia urbanistica, l'utilitas non è generalmente immediata, ma appunto, successiva e potenziale, essendosi in presenza di una attività discrezionale: a seguito della rimozione dell'atto la rideterminazione dell'Amministrazione può essere più favorevole al ricorrente.

Nel caso de quo, ciò può verificarsi a fronte della possibilità che

l'Amministrazione, nel rideterminarsi, modifichi la perimetrazione del piano, includendo gli immobili delle altre proprietà, tra cui quella del ricorrente.

3) Nel merito il ricorso è infondato e deve essere respinto per le ragioni di seguito esposte.

3.1 Il complesso immobiliare interessato dal Piano sorge su aree azonate in modo differente, in parte zona A e in parte zona Ba.

Per la zona A l'art 14 delle NTA prevede la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da attuarsi con autorizzazione edilizia, previa approvazione del piano di recupero.

Per la zona Ba la disciplina è contenuta nell'art 14 bis, che regola le varie tipologie di interventi edilizi (dal comma 1 al comma 6), ammissibili previa acquisizione del titolo edilizio e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, disciplinati dai commi 7 e seguenti, attuabili con il piano di recupero, con un'estensione territoriale non inferiore all'ambito minimo, salva la possibilità di fusione di più ambiti in un unico piano di recupero (comma 10 lett. a).

In sintesi, sulla base delle NTA, il piano di recupero è necessario per ogni intervento interessante la zona A, mentre per la zona Ba solo nel caso di ristrutturazione urbanistica.

La necessità che si rispetti il c.d. ambito minimo delle zone Ba, viene richiesto solo nel caso di ristrutturazione urbanistica e si giustifica

per il fatto che tale tipo di intervento può stravolgere l'assetto esistente, attraverso un insieme di interventi che riguardano non solo gli immobili, ma complessivamente l'area, comportando, come risultato, la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nel caso de quo l'intervento consiste in una ristrutturazione edilizia: per la zona A era necessario il Piano, mentre per la zona Ba era sufficiente il titolo edilizio.

Per una logica di semplificazione, la proprietà ha incluso anche gli immobili della zona Ba nel Piano di recupero, ma ciò non comporta che l'intervento dovesse essere disciplinato come una ristrutturazione urbanistica e quindi dovesse rispettare l'ambito minimo, dal momento che ciò che rileva al fine della disciplina da applicare è la natura dell'intervento, non lo strumento utilizzato per ottenere l'assenso dell'autorità preposta.

La circostanza che la società controinteressata abbia utilizzato per gli immobili ricadenti in zona Ba, uno "strumento maggiore", cioè il piano di recupero, pur essendo sufficiente il titolo edilizio, non ne fa modificare la tipologia dell'intervento, che rimane edilizio e non urbanistico.

Proprio sulla tipologia dell'intervento si richiama quanto dedotto da questa Sezione nella sentenza n. 4678 del 17 settembre 2009, circa la distinzione tra la ristrutturazione urbanistica e quella edilizia, basata "fondamentalmente nel diverso grado di invasività dell'intervento sul



territorio: la ristrutturazione edilizia (c.d. pesante) contempla infatti, secondo la definizione dell'art. 3 lett. D), interventi che incidono sull'organismo edilizio, con possibilità anche di portarlo ad uno in tutto o in parte diverso. Si verte invece nell'ambito della ristrutturazione urbanistica quando viene sostituito l'esistente tessuto urbanistico, con un altro diverso, mediante un insieme di interventi che riguardano non solo gli immobili, ma complessivamente l'area, comportando, come risultato, la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. .... Tale tipologia di intervento va quindi riferita ad interventi su un insieme di insediamenti, che possono incidere anche sulle opere di urbanizzazione e operano una sostituzione del tessuto urbanistico: un'operazione non di semplice "restyling", ma di cambiamento dei caratteri, della fisionomia e della struttura stessa della zona in cui gli immobili interessati si collocano".

3.2 Alla luce delle deduzioni sopra riportate risulta infondato l'unico motivo di ricorso, articolato sull'erroneo assunto che l'inclusione nel Piano di recupero di alcuni edifici azzonati come Ba comporti ex se la estensione del piano a tutti gli edifici facenti parte dell'ambito minimo, anche nell'ipotesi di semplice ristrutturazione edilizia. Da ciò conseguirebbe, secondo il ricorrente, che il Piano di recupero, che esclude parte degli edifici ricedenti nel perimetro, modifica il PRG e avrebbe dovuto essere approvato dal Consiglio Comunale.

Come sopra esposto, tale interpretazione cade a fronte della qualificazione dell'intervento come intervento edilizio e non

urbanistico e quindi nella non necessità di includere nel Piano di recupero, tutti gli immobili inseriti nell'ambito minimo, dal momento che l'intervento assentito consiste nel restauro degli immobile della zona A) e nella ristrutturazione e recupero degli immobili facente parte della corte nella zona Ba, senza modifica del disegno dei lotti.

4) Il ricorso va quindi respinto.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo respinge.

Condanna parte ricorrente al pagamento delle spese di lite quantificate in € 4.000 (quattromila/00), oltre oneri di legge, da ripartirsi in parte uguale tra il Comune di Limbiate e la controinteressata.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 3 dicembre 2009 con l'intervento dei Magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Silvana Bini, Primo Referendario, Estensore

Alberto Di Mario, Referendario

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 27/01/2010

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

IL SEGRETARIO