

N. 05832/2009 REG.SEN.
N. 02492/2009 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

in forma semplificata ex artt. 21 e 26 legge 6.12.1971 n. 1034, sul ricorso numero di registro generale 2492 del 2009, proposto da IMMOBILIARE RAVELLINO s.r.l., in persona dell'Amministratore Unico, dottor Francesco Bonecchi, rappresentata e difesa dagli avv.ti Giancarlo Tanzarella ed Elena Tanzarella, presso i quali è elettivamente domiciliata in Milano, piazza Velasca 5

contro

COMUNE di POGLIANO MILANESE, in persona del Sindaco *pro tempore*, dott. Vincenzo Magistrelli, rappresentato e difeso dagli avv.ti Antonio, Michele e Pietro Romano, elettivamente domiciliato presso il loro studio in Rho, via dei Martiri 3

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia,

- del provvedimento dirigenziale 7 agosto 2009 (prot. 6439/9501), notificato il 14.8.09, recante diniego del permesso di costruire per il mutamento di destinazione d'uso, da produttivo a commerciale (media struttura alimentare), di parte del piano terra dell'edificio sito in via Paleari 90;

- della delibera di Giunta comunale 4 agosto 2009 n. 101, avente ad oggetto "revoca atto di indirizzo assunto con deliberazione di Giunta comunale n. 84 del 29.5.2009".

Visto il ricorso, notificato il 5/9 novembre, depositato il 13 novembre 2009;

Vista la comparsa di costituzione del Comune;

Visti atti e documenti di causa;

Uditi, nella camera di consiglio del 3 dicembre 2009, relatore il dott. Carmine Spadavecchia, l'avv. Giancarlo Tanzarella e l'avv. Pietro Romano;

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. La Società ricorrente, proprietaria di un immobile (fg. 4 mapp. 779) ricadente in area classificata dal PRG come "zona produttiva esistente e di completamento D1", ove è consentita tra l'altro la destinazione d'uso commerciale per medie strutture di vendita (art. 33 NTA), ha

chiesto il rilascio del permesso di costruire per il cambio della destinazione d'uso di parte del piano terra dell'edificio da industriale a commerciale, per l'apertura di una media struttura di vendita alimentare su mq 618,84 (mq 497,07 più mq 137,77 già assentiti ad uso commerciale).

2. Per soddisfare lo standard di parcheggi, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 9-*bis* delle norme tecniche di attuazione (NTA) del piano regolatore, ha formulato proposta unilaterale di accordo ex art. 11 legge n. 241/90, impegnandosi a contribuire con la somma di € 75.000 alla realizzazione di un parcheggio pubblico su aree situate sulla sponda opposta del fiume Olona (in zona F, dove il Comune avrebbe in progetto un programma di riqualificazione urbanistica comprendente, tra gli altri interventi, un parcheggio pubblico), oltre a realizzare a sue spese un ponticello di collegamento tra parcheggio e centro città.

3. Il Comune ha approvato la proposta di accordo (delibera di Giunta comunale 29 maggio 2009 n. 84), che ha però revocato (delibera 4 agosto 2009 n. 101) in ragione di "evenienze e criticità" (motivate sotto tre profili diversi) che la nuova attività commerciale determinerebbe. La delibera fa riferimento, in particolare, a problematiche di ordine viabilistico (carenza di parcheggi pubblici e pericolo di soste abusive), alle ripercussioni economiche negative di una media struttura di vendita alimentare sugli esercizi di vendita già insediati, e all'esigenza di una verifica generale della gestione del

territorio in sede di revisione, già in corso, dello strumento urbanistico.

4. Alla delibera di revoca è seguito il provvedimento 7 agosto 2009 con cui il responsabile dell'area urbanistica ha negato il permesso edilizio per carenza di parcheggi.

5. La ricorrente ha chiesto, col ricorso in esame, l'annullamento del diniego e della delibera n. 101 del 2009; in subordine ha chiesto la liquidazione dell'indennizzo previsto, per il caso di recesso unilaterale dall'accordo, dall'art. 11, comma 4, della legge 7 agosto 1990 n. 241 .

6. Questi i motivi di ricorso:

- violazione dell'art. 11 legge n. 241/90 stante l'insussistenza dei presupposti per la revoca dell'accordo: l'accordo deve ritenersi formato con l'accettazione, da parte del Comune, della proposta di parte; non vi sarebbero motivi di pubblico interesse correlati a fatti nuovi e sconosciuti al momento dell'accordo, ma solo una nuova valutazione di opportunità inidonea a giustificare la revoca dell'accordo; le ragioni del "recesso" da parte del Comune sarebbero comunque illegittime;

- violazione dell'art. 11 della legge n. 241/90 per mancata previsione dell'indennità di recesso, per la cui liquidazione la ricorrente chiede al TAR di stabilire i criteri.

7. Il ricorso, cui resiste il Comune, è infondato.

Non può condividersi, in primo luogo, l'assunto da cui muove la ricorrente, secondo cui si sarebbe formato un accordo ai sensi dell'art.

11 della legge n. 241/90. In mancanza di stipulazione per atto scritto (prevista dal secondo comma dell'art. 11), l'accordo non può ritenersi infatti perfezionato, non essendo sufficiente a tal fine la delibera di Giunta 29 maggio 2009 n. 84, che si configura come atto presupposto ad efficacia meramente interna: ciò, sia in base ai principi generali (cfr. Cass. 1[^], 26.1.07 n. 1752 e 3.1.01 n. 59; Cass. 2[^], 24.1.00 n. 741), sia in base al testuale disposto dell'art. 11, comma 4-bis, della stessa legge n. 241/90, secondo cui la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

8. Il Comune ha revocato dunque non un accordo già concluso, ma un atto di indirizzo, e lo ha fatto “in via cautelativa e nel preminente interesse pubblico”, in vista di una “verifica generale della gestione del territorio, entro cui ricade anche l'immobile in parola”, e nell'ambito della revisione (in corso) del PRG, finalizzata dell'approvazione del nuovo PGT, sospendendo altresì, per maggiori approfondimenti, la scelta di attuare un intervento pubblico sull'area a ridosso del fiume Olona.

9. In mancanza di accordo non ricorre l'ipotesi del recesso unilaterale disciplinata dal quarto comma dell'art. 11, e conseguentemente non è configurabile il correlativo diritto all'indennizzo.

10. La revoca della delibera n. 84 del 2009 si inquadra invece nella fattispecie di cui all'art. 21-*quinquies* della legge n. 241/90, che ammette la revoca dell'atto amministrativo anche a seguito di una

nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, come avvenuto nel caso in esame.

11. La delibera di revoca, d'altro canto (delibera 4 agosto 2009 n. 101), risulta sorretta da una pluralità di motivazioni autonome; sicché l'eventuale censurabilità di un motivo (qual è quello che, ispirato alla tutela delle attività economiche già esistenti, sostanzierebbe una condotta anticoncorrenziale, ostacolando l'ingresso nel mercato di nuovi operatori, in violazione della libertà di impresa) non è in grado di inficiare gli altri.

12. In particolare, non appare illegittima la determinazione - insindacabile nel merito - di riservare ad ulteriori approfondimenti e verifiche, nel quadro della revisione dello strumento urbanistico, la scelta di un intervento pubblico sull'area a ridosso del fiume Olona, intervento che costituisce "*condicio sine qua non*" per la realizzazione del parcheggio.

13. E, quanto alle problematiche di carattere viabilistico, su cui pure si appuntano le censure della ricorrente, esse hanno formato oggetto di pertinenti valutazioni da parte dell'organo tecnico competente (Comando di Polizia Locale), che aveva già avuto modo di esprimere al riguardo parere negativo.

14. Va aggiunto che con la delibera revocata (delibera 29.5.09 n. 84) il Comune aveva deliberato l'acquisizione forzata di aree a ridosso del fiume per realizzare uno specifico progetto di riqualificazione (con percorsi ciclopedonali, aree a verde e parcheggio pubblico); ed è in

questo quadro - e su tale presupposto - che aveva approvato l'accordo con la Società ricorrente, finalizzato al rilascio del permesso di costruire chiesto dalla medesima.

15. E' dunque comprensibile che il ripensamento sul progetto *generale* abbia coinvolto anche l'accordo *particolare* che nel primo aveva il proprio indefettibile presupposto.

16. D'altronde, l'art. 9-*bis* delle N.T.A. prevede sì la monetizzazione, ma "finalizzata alla realizzazione di parcheggi (anche pluripiano) nell'ambito delle zone destinate a questo scopo dal PRG o dall'eventuale programma urbano dei parcheggi ex lege 122/89".

17. Deve trattarsi cioè di una monetizzazione nella prospettiva, imminente ed attendibile, se non certa, di realizzazione del parcheggio; realizzazione che nella vicenda in esame è invece del tutto ipotetica, perché connessa con un progetto di intervento pubblico ancora tutto da definire, subordinato per giunta all'acquisizione, mediante procedure espropriative, di un'area di cui né il Comune né la Società ricorrente hanno, al momento, la disponibilità.

18. L'appartenenza dell'area a terzi e la complessiva aleatorietà dell'intera operazione finiscono per rendere del tutto incerta e inattuale la possibilità di dotare di parcheggi pubblici, nei modi auspicati dalla ricorrente, un insediamento commerciale che all'opposto deve, per ovvie ragioni, esserne dotato nel momento in cui viene realizzato.

19. Per le considerazioni che precedono 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 la Società ricorrente alla rifusione delle spese di causa, che si liquidano a favore del Comune nella complessiva somma di € 3.000,00 (Euro tremila), oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 3 dicembre 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 22/12/2009

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

IL SEGRETARIO