

N. 00842/2010 REG.SEN.
N. 02670/2008 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 2670 del 2008, proposto da:
Bregonzio Giovanni e Bregonzio Anna Elisa, rappresentati e difesi
dagli avv. Annarosa Corselli e Carlo Luigi Scrosati, con domicilio
eletto presso il loro studio in Milano, via Domodossola, 17;

contro

Comune di Varese, rappresentato e difeso dall'avv. Massimiliano
Ferrari, con domicilio eletto presso la Segreteria del T.A.R.
Lombardia in Milano, Via Corridoni, 39;

nei confronti di

Olympia Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Claudio Linzola, con
domicilio eletto presso lo stesso in Milano, via Hoepli, 3;

per l'annullamento

del permesso di costruire rilasciato in data 7.10.2008 a fronte

dell'istanza 23.11.2007 PGN 54855/2007 int. 794 proposta dalla società Olympia srl per opere di ristrutturazione edilizia di fabbricati ad uso residenziale e ad uso accessori alla residenza e contestuale recupero abitativo del sottotetto.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Varese e di Olympia Srl;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 marzo 2010 il dott. Giovanni Zucchini e uditi per le parti i difensori Annarosa Corselli per i ricorrenti; Massimiliano Ferrari per il Comune di Varese; Claudio Linzola per Olympia Srl;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La società Olympia srl presentava, in data 23.11.2007, istanza per il rilascio di permesso di costruire, relativo ad opere di ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto di un fabbricato sito in Varese, piazza Carducci n. 2.

Il fabbricato oggetto dell'intervento non si affaccia però sulla pubblica via, sicché l'accesso al medesimo deve necessariamente avvenire percorrendo, dalla citata piazza Carducci, due androni ed una corte interna attraverso l'immobile di cui gli esponenti, dr.ssa

Anna Elisa Bergonzio e dr. Giovanni Bergonzio, sono rispettivamente comproprietaria ed usufruttuario.

Nella domanda per l'ottenimento del titolo edilizio, la società attestava pertanto di essere titolare di servitù di passaggio attraverso il fondo dei signori Bergonzio, producendo sul punto apposita documentazione.

In data 26.9.2008 - e non in data 7.10.2008, come indicato erroneamente nell'epigrafe del presente gravame - l'Amministrazione rilasciava il permesso di costruire.

I signori Bergonzio impugnavano il menzionato permesso di costruire davanti a questo Tribunale, svolgendo quattordici motivi di ricorso, che possono così essere sintetizzati:

1) violazione dell'art. 1073 del codice civile, della legge urbanistica, del Testo Unico dell'edilizia e della legge regionale 12/2005, eccesso di potere per sviamento;

2) violazione della legge 241/1990, degli articoli 1065 e 1067 del codice civile, della legge urbanistica, del Testo Unico dell'edilizia e della legge regionale 12/2005, eccesso di potere per difetto dei presupposti e di istruttoria;

3) violazione degli articoli 1065 e 1067 del codice civile, della legge urbanistica, del Testo Unico dell'edilizia e della legge regionale 12/2005, eccesso di potere, difetto dei presupposti.

Attraverso tali motivi, assai omogenei fra loro, gli esponenti sostengono che la controinteressata non sarebbe titolare di alcuna

servitù di passaggio per entrare nel proprio fondo, per cui il Comune avrebbe erroneamente rilasciato il permesso di costruire senza tenere conto dell'impossibilità giuridica per la società di accedere all'immobile di cui è causa;

4) violazione degli articoli 14 e 15 delle NTA, della legge regionale 12/2005 ed eccesso di potere per difetto dei presupposti, ove si ribadisce il presunto errore dell'Amministrazione, che non avrebbe valutato il problema dell'accesso all'edificio;

5) violazione dell'art. 1030 del codice civile, della legge urbanistica e del Testo Unico dell'edilizia e della legge regionale 12/2005, eccesso di potere per difetto dei presupposti, travisamento e violazione dei criteri di saggia amministrazione;

6) violazione di legge ed eccesso di potere per travisamento dei fatti e contrasto con precedenti manifestazioni, dove si denuncia la presunta contraddittorietà dell'azione del Comune, che in passato aveva respinto un progetto della controinteressata per la ristrutturazione dello stesso edificio;

7) violazione del D.Lgs. 42/2004, eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto nei presupposti e di istruttoria, ove si sostiene che l'intervento edilizio danneggerà una serie di affreschi esistenti, sottoposti a tutela per motivi di interesse storico e culturale;

8) violazione dell'art. 46 del DPR 495/1992 e dei criteri di saggia amministrazione, ove si contesta la violazione della norma suindicata, contenuta nel regolamento di esecuzione del Codice della Strada e

relativa alle caratteristiche dei passi carrai;

9) violazione dell'art. 29 delle NTA ed eccesso di potere per difetto dei presupposti e di istruttoria, nel quale si lamenta l'inosservanza della citata norma urbanistica relativa al c.d. Progetto Unitario;

10) violazione dell'art. 30 delle NTA sulle opere e sugli oneri di urbanizzazione;

11) violazione dell'art. 31 delle NTA ed eccesso di potere per irrazionalità, nel quale si lamenta l'inosservanza della suddetta norma di piano, relativa ai parcheggi;

12) violazione dell'art. 47 delle NTA ed eccesso di potere. Il citato articolo, di cui si denuncia l'inosservanza, detta una serie di prescrizioni per gli interventi edilizi nei centri e nuclei storici;

13) violazione dell'art. 49 e dell'art. 53 delle NTA ed eccesso di potere; si contesta l'inosservanza di altre due norme di pianificazione, riguardanti gli usi ammessi nei centri storici e gli ambiti del tessuto edilizio storico;

14) violazione di legge, eccesso di potere, travisamento dei fatti, nel quale si denunciano altri errori che sarebbero stati commessi nella fase istruttoria.

Si costituivano in giudizio il Comune intimato e la società controinteressata, concludendo per il rigetto del gravame.

Alla pubblica udienza dell'11.3.2010, la causa era trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. In via preliminare, deve essere affrontata l'eccezione di difetto di giurisdizione, sollevata dai difensori delle parti evocate in giudizio con riguardo ai primi cinque mezzi di ricorso.

A detta dei legali degli intimati, infatti, i ricorrenti chiederebbero al giudice amministrativo di accertare l'inesistenza, per estinzione, della servitù di passaggio sul loro fondo a favore della società controinteressata e tale domanda giudiziale, vertendo sull'accertamento di un diritto soggettivo, esulerebbe dalla cognizione del giudice amministrativo.

L'eccezione deve respingersi, in quanto le censure degli esponenti appaiono rivolte a contestare la legittimità dell'azione amministrativa del Comune di Varese, che avrebbe rilasciato il permesso di costruire ivi impugnato senza accertare adeguatamente l'esistenza, in capo alla società richiedente, di un valido titolo, ai sensi dell'art. 11 DPR 380/2001, per ottenere il permesso di costruire.

Sotto tale profilo, sussiste senza dubbio la giurisdizione di questo Tribunale Amministrativo.

2. I primi tre mezzi di ricorso possono essere trattati congiuntamente, attesa la loro omogeneità.

Ai fini dell'esatta comprensione dei medesimi, occorre ricordare che l'immobile oggetto dell'intervento edilizio non ha accesso diretto alla pubblica via, costituendo invece un fondo intercluso (ai sensi degli articoli 1051 e seguenti del codice civile); di conseguenza l'ingresso nell'edificio implica necessariamente il passaggio attraverso

l'immobile degli esponenti, che si affaccia su piazza Carducci.

Orbene, a detta dei ricorrenti, la società controinteressata non è titolare di alcuna servitù di passaggio, in quanto tale diritto, seppure originariamente previsto dai titoli di acquisto dei danti causa di Olympia Srl, si sarebbe estinto per non uso ventennale, secondo quanto previsto dall'art. 1073, comma primo, del codice civile, in forza del quale <<La servitù si estingue per prescrizione quando non se ne usa per venti anni>>.

Ciò premesso, si continua nel ricorso, la condotta del Comune, che ha rilasciato il permesso di costruire senza adeguatamente valutare la situazione relativa al passaggio ed alla connessa servitù, non si sottrarrebbe alle censure per difetto di istruttoria e dei presupposti, non sussistendo le condizioni di legge (art. 11 DPR 380/2001, in Lombardia art. 35 della LR 12/2005), per concedere il titolo edilizio.

Le doglianze sono infondate, per le ragioni che seguono.

Come noto, l'art. 35, comma 1, della legge regionale 12/2005 – riprendendo analoga formulazione dell'art. 11 del DPR 380/2001 – stabilisce che il permesso di costruire venga rilasciato <<al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo>> e l'espressione legislativa “titolo per richiederlo” è stata intesa dalla giurisprudenza nel senso di posizione che civilisticamente costituisca titolo per esercitare sul fondo un'attività costruttiva (Consiglio di Stato, sez. IV, 15.2.1985, n. 47 e sez. V, 15.3.2001, n. 1507).

Tale posizione soggettiva non coincide con il solo diritto di proprietà,

ma anche con altri diritti reali o addirittura personali di godimento, purché attribuiscono al titolare la facoltà di attuare interventi sull'immobile (Consiglio di Stato, sez. V, 28.5.2001, n. 2882).

Tenuto conto, pertanto, che la mancanza della proprietà o di altro titolo idoneo preclude il rilascio del permesso di costruire, l'Amministrazione comunale è chiamata allo svolgimento di un'attività istruttoria, per accertare la sussistenza del titolo legittimante.

Tuttavia, al Comune spetta soltanto la verifica, in capo al richiedente, di un titolo sostanziale idoneo a costituire la posizione legittimante, senza alcuna ulteriore e minuziosa indagine che si estenda fino alla ricerca di eventuali fattori limitativi, preclusivi o estintivi del titolo di disponibilità dell'immobile, allegato da chi presenta istanza edilizia (giurisprudenza pacifica: si vedano Consiglio di Stato, sez. V, 4.2.2004, n. 368 e la sentenza di questo Tribunale, sezione II, n. 1157 del 6.2.2009, per la quale: *<<L'amministrazione comunale, nel corso dell'istruttoria sul rilascio della concessione edilizia, deve verificare che esista il titolo per intervenire sull'immobile per il quale è chiesta la concessione edilizia - anche se questa è sempre rilasciata facendo salvi i diritti dei terzi - e se il titolo non viene provato è legittimo che il rilascio della concessione venga negato. Tale principio è desumibile dall'art. 4 comma 1, l. 28 gennaio 1977 n. 10, secondo cui la "concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla", come confermato dall'art. 11 comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001 in base al quale "il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a*

chi abbia titolo per richiederlo". Per cui, la verifica del possesso del titolo a costruire costituisce un presupposto, la cui mancanza impedisce all'amministrazione di procedere oltre nell'esame del progetto, anche se deve escludersi un obbligo del comune di effettuare complessi accertamenti diretti a ricostruire tutte le vicende riguardanti l'immobile in considerazione, con particolare riferimento all'inesistenza di servitù o di altri vincoli reali che potrebbero limitare l'attività edificatoria dell'immobile>>).

Nel caso di specie, la società Olympia Srl, al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire (23.11.2007, cfr. doc. 2 del Comune), depositava atto di vendita del 27.12.1985 a rogito del notaio dott. Longo di Varese (doc. 18 del Comune), nel quale risulta (v.si Patti Speciali, punto 1°), l'esistenza, a carico del fondo dei ricorrenti, di una <<servitù prediale perpetua di passo e transito, pedonale e carraio, con ogni compatibile mezzo meccanico (...) in ragione di ogni loro futura utilizzazione>> (dove la parola "utilizzazione" è riferita ai mappali catastali oggetto di servitù).

Gli esponenti non contestano tale titolo, ma sostengono che la servitù, quanto meno di passaggio carraio, ivi prevista, si sarebbe prescritta per non uso ventennale.

Fra la società controinteressata ed i ricorrenti è sorto – ed attualmente è ancora pendente – un complesso contenzioso civilistico davanti al Tribunale di Varese, riguardante per l'appunto l'esistenza attuale di tale servitù: in particolare Olympia Srl ha promosso contro i signori Bregonzio un ricorso ex art. 700 c.p.c., un'azione a tutela del possesso

ex art. 1168 del codice civile ed una causa ordinaria per l'accertamento della servitù di passo, a fronte della quale gli attuali esponenti hanno chiesto, in via riconvenzionale, la declaratoria di estinzione della servitù per prescrizione (cfr. docc. 26, 27, 28 e 29 del Comune).

Tuttavia, tale contenzioso è sorto dopo il rilascio del permesso di costruire (avvenuto il 26.9.2008, cfr. doc. 1 del Comune), mentre al momento di presentazione della domanda di titolo edilizio non sussisteva alcun dubbio sull'esistenza della servitù, pacificamente risultante dal contratto di acquisto del 1985.

L'istruttoria svolta dal Comune, sotto il profilo dell'esistenza del diritto di passaggio in capo alla controinteressata, appare pertanto idonea, non potendosi certo pretendere che, a fronte di un valido ed efficace atto notarile, gli uffici comunali effettuassero accertamenti per verificare l'eventuale estinzione per prescrizione della servitù, fermo restando che tale accertamento spetta esclusivamente al giudice ordinario, non essendo possibile che, attraverso un'istruttoria amministrativa, si pervenga alla sicura conclusione dell'inesistenza di un diritto soggettivo assoluto – quale è la servitù – in capo ad un soggetto privato.

In conclusione e vista anche la giurisprudenza sopra richiamata, non è possibile censurare l'istruttoria svolta dal Comune ai sensi del citato art. 35 della legge regionale 12/2005, per la verifica del titolo di disponibilità sul bene.

I primi tre motivi di ricorso devono respingersi, fermo restando che la pronuncia sul punto di questo giudice attiene alla sola legittimità dell'azione del Comune e non si estende – ovviamente – ai rapporti di diritto privato intercorrenti fra i ricorrenti e la controinteressata, da valutarsi unicamente da parte del giudice ordinario.

Nel quarto motivo, si denuncia un presunto contrasto dell'intervento edilizio assentito con gli articoli 14 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Il motivo è infondato, alla luce della sua estrema genericità: non è chiaro, infatti, quale sia il concreto contrasto con l'art. 14 delle NTA, che subordina gli interventi edilizi all'esistenza delle condizioni di urbanizzazione richieste dalla vigente legislazione, mentre l'art. 15 concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche e la sicurezza e comodità degli spazi di uso pubblico, senza però che nel motivo si individui specificamente il contrasto del progetto con la norma di piano, lamentandosi soltanto una generica inosservanza di tali prescrizioni delle NTA. Si aggiunga ancora che, come si desume dalla documentazione versata in atti e dall'istruttoria svolta, la zona di Piazza Carducci appare dotata di idonee opere di urbanizzazione, per cui l'intervento di ristrutturazione di cui è causa risulta realizzabile attraverso permesso di costruire "semplice", senza ulteriore strumento attuativo.

Con il quinto motivo, si denuncia una sorta di violazione del parere rilasciato dall'Ufficio Autorizzazione, Controllo e Concessioni

Viabilistiche del Comune di Varese in data 31.7.2008, parere richiamato nel permesso di costruire impugnato.

In realtà, il parere del Corpo di Polizia Locale di cui sopra (v.si doc. 12 del Comune), dopo avere attentamente esaminato il progetto edilizio e l'impatto dello stesso sulla viabilità urbana, risulta favorevole alla realizzazione di tredici posti auto, prescrivendo altresì l'impiego di un impianto semaforico per regolare il senso unico alternato, nonché l'apertura automatica del cancello e il censimento del passo carraio. Il permesso di costruire impone lo scrupoloso rispetto di tale parere (v.si punto 2 del permesso), per cui non si comprendono le doglianze dei ricorrenti.

Si aggiunga che altro ufficio comunale – vale a dire l'Area X Attività Strade e Segnaletica – con nota del 2.9.2008, ha condiviso l'orientamento della Polizia Locale (v.si doc. 13 del Comune), il che conferma la completezza dell'istruttoria svolta.

Quanto alla circostanza che la posa del semaforo determinerebbe un aggravio della servitù, in violazione dell'art. 1030 del codice civile, si tratta di un'asserzione infondata, visto che il semaforo sarà posto sulla pubblica via e che lo stesso risponde ad esigenze di sicurezza della viabilità, non costituendo invece una prestazione accessoria per il titolare del fondo servente, vietata dall'art. 1030 citato.

Nel sesto motivo, si denuncia la presunta contraddittorietà del comportamento tenuto dal Comune di Varese, che nel 1994 aveva respinto un progetto di Piano di Recupero per lo stesso immobile

presentato dalla medesima Olympia Srl, che impugnò il diniego davanti al TAR Lombardia, il quale però respinse il ricorso – confermando così la legittimità del provvedimento negativo – con sentenza n. 1506/2004 (doc. 13 dei ricorrenti).

La censura è infondata, in quanto il progetto del 1994 presentava caratteri ben diversi rispetto a quello attuale: quest'ultimo si configura come una ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett. d), della legge regionale 12/2005, senza aumento di volumetria e volta a realizzare, fra l'altro, tredici posti auto; al contrario l'intervento del 1994 appariva di più ampia portata e di maggiore impatto urbanistico, essendo volto a realizzare ben trentotto posti auto e comportando il raddoppio della volumetria esistente (cfr. doc. 22 del Comune).

Trattandosi, a ben vedere, di differenti progetti, non si configura pertanto alcuna contraddittorietà nell'azione del Comune, che ha portato al rilascio del permesso di costruire di cui è causa.

Nel settimo motivo, si denuncia la presunta violazione della disciplina sulla tutela dei beni paesaggistici e culturali, in relazione ad una nota della Soprintendenza di Milano del 7.8.2008, nella quale si chiedono misure di tutela degli affreschi esistenti nel porticato interno dell'edificio di piazza Carducci.

Il mezzo è infondato, visto che nella citata nota si esprime parere favorevole all'intervento edilizio, salve le opere di tutela degli affreschi, oggetto di vincolo ex art. 50 del D.Lgs. 42/2004 (v.si doc. 16 dei ricorrenti). Del resto, con successiva nota del 20.8.2009, la

stessa Soprintendenza ha confermato l'autorizzazione all'intervento di cui alla pregressa determinazione del 7.8.2008, seppure raccomandando sempre iniziative di tutela dei dipinti murali esterni (cfr. doc. 23 dei ricorrenti).

Nell'ottavo motivo, si lamenta la presunta inosservanza dell'art. 46 del DPR 495/1992 (regolamento di attuazione del Codice della Strada), sulle caratteristiche dei passi carrai.

Il mezzo è infondato, in quanto in Comune di Varese, avvalendosi della facoltà concessa dal comma 6 dell'articolo citato (in forza del quale *<<I comuni hanno la facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate al comma 2, lettera a), per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'articolo 22, comma 2, del codice>>*), ha consentito il mantenimento del passo carraio, né tale scelta appare illogica o smentita dalle risultanze istruttorie svolte dalla Polizia Locale e da altri Uffici comunali (cfr. docc. 12 e 13 del resistente).

Nel nono motivo, si contesta la violazione dell'art. 29 delle NTA, il quale prevede, per taluni interventi edilizi nel territorio comunale, la presentazione di un Progetto Unitario, da attuarsi mediante specifiche concessioni edilizie (v.si doc. 18 dei ricorrenti).

Secondo gli esponenti, la società controinteressata non avrebbe presentato tale Progetto Unitario, incorrendo così nella violazione della citata norma di piano.

La doglianza è priva di pregio, essendo il frutto di un'erronea lettura

della disciplina urbanistica.

In particolare, l'art. 29, comma 13, delle NTA, prevede, fra l'altro, l'obbligo del Progetto Unitario nelle sottozone A*1.2 (ambiti con permanenza morfologica e tipologica del tessuto edilizio storico), che hanno subito rilevanti trasformazioni, all'esterno dei comparti perimetrati, con incremento del 15% della superficie lorda di pavimento (SLP), come stabilito dall'art. 53, comma 5, terzo alinea, delle NTA.

Il comma 5 del citato art. 53 (cfr. doc. 34 del Comune), prevede che nelle tavole in scala 1:1000 siano individuate con apposito retino, le sottozone A*1.2 che hanno subito rilevanti trasformazioni.

Da ciò consegue che le sottozone A*1.2, non comprese nel retino, non hanno subito rilevanti trasformazioni e quindi non sono soggette all'obbligo del Progetto Unitario di cui all'art. 29, comma 13, citato.

Nel caso di specie, i mappali oggetto dell'intervento di cui al permesso di costruire (mappali 4938-10808-4939 e 342, v.si doc. 1 del Comune), sono inclusi in zona A*1.2 (v.si doc. 34 del Comune, certificato di destinazione urbanistica dell'11.2.2010), senza però essere individuate nelle tavole planimetriche dall'apposito retino di cui al menzionato art. 53 delle NTA (cfr. ancora doc. 34 del Comune, stralcio planimetria e legenda; si evidenzia come nella planimetria il citato retino si presenta come un tratteggio diagonale che non interessa però l'immobile di cui è causa).

Da ciò consegue che le aree di cui al permesso di costruire possono

essere oggetto di interventi senza il preventivo Progetto Unitario di cui all'art. 29 delle NTA, che non appare pertanto violato nel caso di specie.

Con il decimo motivo, si denuncia la presunta inosservanza dell'art. 30, commi 4 e 5 delle NTA. L'articolo, però, si riferisce pacificamente (v.si doc. 18 dei ricorrenti), agli interventi di ristrutturazione urbanistica ed a quelli che prevedono piani attuativi o progetti unitari, mentre l'intervento di cui è causa costituisce un'ipotesi di ristrutturazione edilizia, per cui l'art. 30 risulta inapplicabile nella presente fattispecie. Il motivo n. 10 deve quindi respingersi.

Nel motivo undicesimo, i ricorrenti denunciano la violazione dell'art. 31, comma 4, delle NTA, riguardante la realizzazione dei parcheggi nei centri storici, sostenendo che i parcheggi di cui al progetto approvato dovevano essere realizzati con modalità differenti, collocandoli magari al di fuori del cortile interno del fabbricato, onde evitare il passaggio delle auto dal passo carraio.

La norma di piano citata (v.si doc. 18 dei ricorrenti), è però inapplicabile al caso di specie, in quanto riferita all'ipotesi di impossibilità di reperimento dei posti auto nell'area di pertinenza dell'edificio. Nel caso di specie, al contrario, all'interno del fabbricato sono stati reperiti ed assentiti i posti auto necessari (in numero di tredici), per cui non si vede perché il Comune avrebbe dovuto dare applicazione al citato art. 31, consentendo la realizzazione di parcheggi all'esterno dell'immobile e delle sue pertinenze.

Con il mezzo n. 12, è denunciata la presunta inosservanza di altra norma delle NTA, vale a dire l'art. 47, commi 3 e 4, riguardante la conservazione e gli usi degli edifici nei centri e nuclei storici.

A detta degli esponenti, l'intervento assentito stravolgerebbe l'originario impianto del centro storico, senza assicurare il necessario livello di standard, con particolare riguardo all'edificio accessorio a quello principale.

La censura è priva di pregio, visto che le opere di ristrutturazione edilizia, non comportando aumento di SLP o cambio di destinazione, non paiono certo idonee a stravolgere il centro storico, né sono tali da determinare una riduzione dei necessari livelli di standard (cfr. sul punto i documenti n. 4 n. 11 del Comune, relazione tecnica al progetto di ristrutturazione).

Nel mezzo n. 13, i ricorrenti lamentano la violazione degli articoli 49 e 53 delle NTA, ribadendo le loro tesi sulla necessità del Progetto Unitario per le opere assentite e sullo stravolgimento della struttura edilizia, rispetto ai caratteri originari.

Sul punto, il Collegio richiama innanzi tutto quanto sopra esposto circa l'irrilevanza del Progetto Unitario di cui alle NTA nel caso di specie, oltre alla rispondenza del permesso di costruire alla vigente disciplina urbanistica. Il motivo n. 13 appare, di conseguenza, una riproposizione di doglianze già esaminate e respinte, per cui non merita anch'esso accoglimento.

Con il quattordicesimo ed ultimo motivo, si evidenzia in primo luogo

che le pendenze e le altezze del fabbricato accessorio sarebbero in realtà diverse da quelle enunciate in progetto. La censura è di scarsa intelligibilità, in quanto non si comprende in alcun modo come tale differenza (la cui entità neppure viene indicata in ricorso), possa incidere sulla complessiva legittimità del titolo edilizio, sicché il mezzo deve, per tale parte, respingersi.

Nella seconda parte del motivo n. 14, si afferma l'inesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, fra cui l'allacciamento alla pubblica fognatura. Tale censura è però smentita per tabulas, visto che già con provvedimento del 1927 era stato approvato il progetto di fognatura (v.si docc. 19 e 20 del Comune). Anche per tale parte, di conseguenza, deve rigettarsi l'ultimo mezzo di gravame.

3. La complessità delle questioni trattate – complessità di cui si è avveduto lo stesso Comune, che ha sospeso il titolo edilizio impugnato, in attesa della decisione della presente controversia – induce il Tribunale a compensare interamente fra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Milano, sez. II, 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 11 marzo

2010 con l'intervento dei Signori:

Mario Arosio, Presidente

Carminè Maria Spadavecchia, Consigliere

Giovanni Zucchini, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 31/03/2010

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

IL SEGRETARIO