

N. 01452/2010 REG.SEN.

N. 01736/2009 REG.RIC.

N. 01737/2009 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

sui ricorsi numeri di registro generale 1736 e 1737 del 2009 rispettivamente proposti da:

ASSOCIAZIONE LEGAMBIENTE Onlus, con sede in Roma, in persona del presidente *pro tempore* di Legambiente Lombardia Onlus, dott. Cosimo Damiano Di Simine, e ASSOCIAZIONE NAZIONALE "ITALIA NOSTRA", con sede in Roma, in persona del presidente e legale rappresentante *pro tempore*, dott. Giovanni Losavio, entrambe rappresentate e difese dagli avv.ti Francesco Adavastro, Paolo Re e Serena Filippi Filippi, elettivamente domiciliate presso il loro studio in Milano, via Cerva 20

contro

COMUNE di CASORATE PRIMO, PROVINCIA di PAVIA, REGIONE LOMBARDIA, non costituiti in giudizio

nei confronti di

- INIZIATIVA CASORATE s.r.l, con sede in Opera, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, dott. Umberto Ugolini, rappresentata e difesa dagli avv.ti

Marco Luigi di Tolle e Simone Porcu, elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, via Cappuccio 13;

- IMMOBILIARE LE ROGGE s.r.l., LA ROCCIA s.r.l., non costituite in giudizio;
- FRANZOSI Paolo, FRANZOSI Enrico, FRANZOSI Felicita, ARTEMAGNI Rosangela, non costituiti in giudizio;

per l'annullamento

del programma Integrato di Intervento (PII) in variante al PRG vigente ed alla relativa disciplina commerciale, denominato "Omino di Ferro", adottato con delibera consiliare 20 dicembre 2008 n. 67 ed approvato con delibere consiliari 8 aprile 2009 n. 19 e 9 aprile 2009 n. 20; con ogni atto presupposto, consequenziale o connesso, e in specie:

- comunicazione comunale 14.2.2006 prot. n. 2007 (assenso alla proposta iniziale di PII);
- comunicazione 17.6.2008 (esito positivo dell'istruttoria sulla proposta definitiva di PII);
- determinazione 7.9.2007 prot. n. 10625 della conferenza di servizi (verifica esclusione della VAS);
- parere n. 2/09 della commissione comunale per il paesaggio;
- parere 3.4.2009 prot. n. 3996/09 dell'estensore del piano commerciale di Casorate Primo sulla conformità delle modifiche introdotte al comparto commerciale;
- aggiornamento delle indagini conoscitive 23.2.2009 prot. 2062/09 (allegato al n. B1 della delibera di approvazione del PII);
- delibera di giunta provinciale 26.2.2009 n. 59 (parere di compatibilità col PTCP);
- delibera di giunta regionale 6 maggio 2009 n. VIII/9413 (modalità per l'approvazione dei programmi integrati di intervento in variante ex art. 25 comma 7

l.r. 12/2005), nella parte relativa alle “Modalità per l'applicazione della norma” (Allegato 1 - pag. 6, ultimo capoverso).

Visti i ricorsi, depositati il 18 luglio 2009;

Visti i controricorsi della S.r.l. Iniziativa Casorate;

Viste le memorie delle parti;

Visti atti e documenti di causa;

Uditi, alla pubblica udienza del 28 aprile 2010, relatore il dott. Carmine Spadavecchia, l'avv. Luca Torlaschi (per delega dell'avv. Adavastro), l'avv. Fidani e l'avv. Porcu;

Considerato in fatto e in diritto quanto segue:

FATTO

1. Il Comune di Casorate Primo ha adottato e approvato, in variante al PRG e alla relativa disciplina commerciale, un programma integrato di intervento (PII) denominato “Omino di Ferro”, con deliberazioni consiliari 20 dicembre 2008 n. 67 (adozione), 8 aprile 2009 n. 19 e 9 aprile 2009 n. 20 (approvazione), assunte ai sensi dell'art. 92 della legge regionale lombarda 11 marzo 2005 n. 12 (legge per il governo del territorio).

2. Il PII riguarda un compendio di aree e fabbricati (di cui la Società controinteressata è una delle proprietarie) della superficie complessiva di 67.555 mq. Esso - come sintetizzato nel parere della Provincia di Pavia (delibera 26 febbraio 2009 n. 59 di giunta provinciale), che ha esaminato la proposta di piano per verificarne la compatibilità con il PTCP (piano territoriale di coordinamento provinciale) - si sviluppa su tre aree dismesse:

- l'area relativa all'ex fabbrica “Omino di Ferro” (44.319 mq), destinata alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale (7 palazzine di 4-5 piani oltre a piano terra, con eventuali uffici, spazi commerciali o adibiti a servizio pubblico, per

un totale di 75.000 mc, spazi destinati a piazza pubblica e pista ciclabile lungo il perimetro ovest);

- l'area agricola dismessa (20.054 mq), adiacente a quella di cui sopra, destinata alla realizzazione di una struttura con funzione ricettivo-alberghiera (altezza massima di m. 21, così ridotta dai 24,5 mt della proposta di piano, superficie di 4.400 mq, volumetria di 13.200 mc) e due fabbricati a destinazione commerciale (superficie di vendita pari a 1.400 mq su 1.800 mq di Slp e 1500 mq su 2000 mq di Slp con relativi parcheggi);

- l'area dell'ex "Piumificio Belloni" (mq 3182), situata nel centro urbano in via Dell'Orto, con una struttura risalente agli inizi del '900, che verrebbe riutilizzata dal Comune come polo scolastico.

3. Il PII prevede anche la sistemazione paesaggistica del Parco del Lazzaretto che fronteggia la Sp 190.

4. Le associazioni ricorrenti hanno impugnato, con ricorsi separati ma di identico contenuto, il PII e gli atti presupposti, preordinati e connessi, come individuati in epigrafe, sulla base di sette motivi di ricorso, articolati in una pluralità di censure, di ordine sostanziale e procedimentale.

5. Queste, in sintesi, le doglianze dedotte:

- (*primo motivo*): (1) violazione delle norme relative alla VAS (valutazione ambientale strategica) dettate con D.C.R. 13.3.2007 n. VIII/351, mancando i presupposti per il ricorso alla procedura semplificata di verifica e per l'esonero dalla VAS (prescritta per i PII in variante e per le varianti allo strumento urbanistico); in ogni caso la verifica è affetta da vizi procedurali (omessa motivata designazione dell'autorità procedente, inopinatamente individuata nel responsabile del Comune di Trovo; omessa pubblicazione sul BUR dell'avviso di avvio del procedimento; omessa individuazione e coinvolgimento degli Enti Parco e dei soggetti esponenziali di

interessi ambientali; omessa predisposizione del documento di sintesi; svolgimento della conferenza in seduta unica; parere della conferenza immotivato; mancato rispetto dei termini per le osservazioni) e vizi sostanziali (omessa valutazione: del vincolo ambientale d'area relativo al reticolo idrico; delle precedenti destinazioni d'uso produttive; dei profili di impatto sovra comunale; dell'inadeguatezza di contenuti e della difformità dai modelli legali delle indagini geologiche, viabilistiche e di impatto acustico; dell'impatto derivante dalla previsioni di indici e pesi insediativi consistenti per volumetria, ingombro, altezza); (2) totale omissione della VIA (verifica di impatto ambientale) riguardo a singoli interventi in progetto (parco commerciale, parcheggi di uso pubblico, complesso alberghiero); (3) omessa valutazione e presa d'atto del vincolo ambientale (reticolo idrico) esistente sull'area a destinazione agricola, varianda in zona commerciale e ricettiva; genericità del parere 22.4.08 della commissione comunale per il paesaggio; violazione dell'art. 115, comma 1, d.lgs. 152/06, che vieta la copertura di corsi d'acqua non imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, ragioni da individuarsi con riguardo alla situazione esistente (cioè in relazione alla natura agricola dell'area) e non a quella in progetto (cioè in relazione al previsto insediamento commerciale); (4) inadeguatezza dell'indagine geologica, anche dopo la sua (peraltro illegittima) integrazione successiva: nonostante le aree interessate dal piano siano in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni), l'indagine non individua i fattori di rischio e le correlative opere di mitigazione, omettendo la valutazione dello stato di fatto e delle possibili situazioni di degrado e contaminazione del suolo di aree già adibite ad attività industriali dismesse, specie in relazione alla sensibilità delle funzioni da insediare (quartiere residenziale e plesso scolastico) ; (5) omessa valutazione dell'incidenza paesaggistica, prescritta dall'art. 25 del PTPR (piano territoriale paesistico regionale) e dall'art. 37 PTCP per tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi,

compresi i piani attuativi soggetti ad esame di impatto paesistico; violazione delle prescrizioni dettate, al riguardo, dal parere condizionato della Provincia di Pavia; (6) omessa valutazione della compatibilità dell'intervento (specie commerciale e ricettivo) rispetto alla presenza di industrie insalubri di seconda classe in zona adiacente;

- (*secondo motivo*): è illegittima l'inclusione nel PII di aree agricole, in assenza dei presupposti e delle condizioni di cui all'art. 89 l.r. 12/2005 ed in contrasto sia con il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), che prescrive la rinaturalizzazione delle aree agricole dimesse (art. 31.C), sia con il documento di inquadramento (art. 6.4), il quale esclude dagli ambiti di PII le aree agricole, cui assegna una funzione di salvaguardia del paesaggio agricolo e di pregio, che verrebbe compromessa dalla prevista destinazione commerciale e ricettivo-alberghiera del compendio;

- (*terzo motivo*): è stata omessa la concertazione prescritta dal PTCP (artt. 16, 17, 19) per gli interventi di rilevanza sovracomunale (nel cui novero ricadrebbe quello in esame) e (art. 26.19) per gli interventi localizzati nell'ambito territoriale n. 19 (in cui è compreso il Comune) attinenti, tra l'altro, all'offerta di medie e grandi strutture di vendita;

- (*quarto motivo*): il Comune ha dato corso all'approvazione del PII prima che la giunta regionale, in forza della competenza attribuitale dal legislatore regionale (art. 25, comma 7, l.r. n. 12/2005 sul governo del territorio, come modificato e integrato dall'art. 1 l.r. 5/2009), dettasse i criteri e le modalità applicative per l'approvazione dei PII in variante allo strumento urbanistico; in ogni caso il PII è privo di "carattere strategico ed essenziale per la riqualificazione dell'ambito territoriale", sicché manca la condizione essenziale per la sua approvazione in assenza di PGT (piano di governo del territorio);

- (*quinto motivo*): il PII in variante ha rilevanza regionale e incidenza urbanistica e insediativa sovracomunale: ciò in quanto l'intervento commerciale in progetto, sebbene articolato in due medie strutture di vendita, sarebbe da qualificare come grande struttura di vendita (parco commerciale), e come tale soggetto ad approvazione regionale previo accordo di programma [ex art. 92, commi 1, 4, 5 l.r. 14/98 (*rectius*, l.r. 12/2005) e art. 34 d.lgs. 267/00]; le modifiche introdotte dopo l'adozione del PII non mutano il carattere della struttura e contrastano con le prescrizioni che condizionano l'assenso provinciale (parere reso con delibera 26.2.09 n. 59, ex artt. 13 e 92 l.r. 12/2005);
- (*sesto motivo*): non ricorre alcuna delle ipotesi che consentono al comune, in base alla norma transitoria contenuta nell'art. 25 l.r. 12/2005, di assumere varianti "minori" con procedura semplificata ex art. 2, comma 2, e 3 l.r. 23/1997;
- (*settimo motivo*): (a) inammissibile illegittima integrazione e/o sostituzione di pressoché tutti gli elaborati di progetto proposto e adottato, laddove sarebbe stato necessario riavviare l'intero iter procedimentale; (b) mancanza del computo volumetrico degli interventi (parco commerciale e struttura alberghiera) localizzati nel comparto commerciale e ricettivo, il che preclude di valutare la conformità del piano rispetto alla normativa urbanistica e ambientale di riferimento, come richiesto dalla Provincia di Pavia nel parere ex artt. 13 e 92 l.r. 12/05; (c) analisi di impatto acustico difforme dalla normativa di riferimento e carente di valutazioni riferite al complesso alberghiero e al polo scolastico; (d) omesso adeguamento del progetto alle prescrizioni (peraltro insufficienti) imposte dal parere 22.4.08 n. 2 della Commissione paesaggistica comunale e dal parere della Provincia di Pavia in ordine alla (non) conformazione dello sviluppo verticale dell'intervento al contesto della realtà locale (sarebbe insufficiente la riduzione delle altezze di 3 ml, quando lo sviluppo verticale tocca i 21,25 ml); (e) mancanza di studio idraulico.

6. Nessuna delle Amministrazioni intimata si è costituita in giudizio. Si è costituita la Società controinteressata, la quale, eccetto il difetto di legittimazione attiva delle Associazioni ricorrenti, ha controdedotto nel merito.

DIRITTO

7. I ricorsi, di identico tenore, possono essere riuniti e decisi con un'unica sentenza.

8. Come dettagliatamente esposto nella parte in fatto, essi investono il programma integrato di intervento (PII) denominato "Omino di Ferro", approvato dal Comune, in variante al PRG ed alla relativa disciplina commerciale, ai sensi dell'art. 92 della legge regionale lombarda 11 marzo 2005 n. 12 (legge per il governo del territorio), in base alla disciplina transitoria - valevole "fino all'approvazione del PGT" (piano di governo del territorio) - di cui all'art. 25 della stessa legge.

9. Il PII, riguardante un compendio di aree e fabbricati della superficie complessiva di 67.555 mq, prevede la realizzazione: di un quartiere residenziale (con uffici, spazi commerciali, spazi a servizi pubblici) sull'area (44.319 mq) relativa all'ex fabbrica "Omino di Ferro"; di una struttura con funzione ricettivo-alberghiera e due fabbricati a destinazione commerciale su un'area agricola dismessa adiacente (20.054 mq); di un nuovo polo scolastico sull'area dell'ex "Piumificio Belloni" (3182 mq).

10. La Società controinteressata, che è una delle proprietarie del compendio di aree e fabbricati compresi nel PII, ha eccetto il difetto di legittimazione attiva delle ricorrenti. Di Legambiente, per essersi costituita in giudizio in persona del presidente di Legambiente Lombardia (che ha rilasciato la procura *ad litem*), laddove la legittimazione spetterebbe alla sola associazione ambientalista nazionale, e non alle sue strutture territoriali, articolate su base regionale. Di entrambe (Legambiente e Italia Nostra), perché l'intervento in contestazione, non essendo lesivo di interessi diffusi di natura ambientale, sarebbe estraneo all'ambito di legittimazione delle Associazioni ricorrenti, non titolate all'impugnativa di "atti deliberativi [meramente]

urbanistici”.

11. L'eccezione va disattesa sotto entrambi i profili. Quanto al primo, va rilevato che il ricorso è stato proposto non da un organo decentrato, ma dall'associazione nazionale, a nulla rilevando che l'associazione sia rappresentata in giudizio dal presidente regionale, posto che a norma dello Statuto associativo (art. 24) la rappresentanza in giudizio spetta non solo al presidente nazionale, ma anche ai presidenti regionali. E se è vero che la posizione legittimante all'impugnativa non può essere distribuita verso le articolazioni territoriali, ma resta in capo all'ente che ne è titolare in virtù di investitura legale eccezionale, è altrettanto vero che le disposizioni statutarie possono disciplinare il potere di stare in giudizio in rappresentanza della persona giuridica o associazione (Cons. Stato VI 9.3.10 n. 1403).

12. Quanto al secondo profilo, va rilevato che se alcune delle censure attengono a profili prettamente urbanistici, o commerciali, ovvero a contenuti di dettaglio del PII, le censure principali sono riferibili ad interessi tipicamente ambientali, attinenti alla tutela del paesaggio, del territorio, della salute, delle risorse naturali, beni che le Associazioni reputano lesi dalla mancata o insufficiente valutazione dell'impatto ambientale causato dall'intervento in progetto.

13. Ciò emerge - quanto meno - dall'analisi delle censure che attengono ad interessi riconducibili alla tutela dell'ambiente.

14. Prioritario, in ordine logico, è l'esame del *quarto motivo*, che prospetta la violazione dell'art. 25, comma 7, legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, come modificato dall'art. 1, lett. b), legge regionale 10 marzo 2009 n. 5, entrata in vigore il 10 marzo 2009.

15. Il motivo è fondato. L'art. 25 comma 7 (novellato) per quanto qui interessa dispone: “Fino all'approvazione del PGT, i comuni non possono dar corso

all'approvazione di programmi integrati di intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di P.I.I. che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale. La Giunta regionale definisce, con proprio atto, i criteri e le modalità per l'applicazione della disposizione di cui al precedente periodo entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della stessa; decorso infruttuosamente tale termine, si applicano le previsioni del documento d'inquadramento di cui al presente comma”.

16. Nel caso in esame il Comune ha approvato il PII con delibere consiliari 8 aprile 2009 n. 19 e 9 aprile 2009 n. 20: e dunque *dopo* l'entrata in vigore (10.3.2009) del (novellato) comma 7, ma *prima* che la Giunta regionale (delibera 6 maggio 2009 n. 8/9413, tempestivamente assunta nel termine assegnato dal legislatore regionale) dettasse i criteri e le modalità applicative della disposizione in esame.

17. Non si tratta di una mera inversione dell'ordine procedimentale, ascrivibile al novero delle irregolarità prive di portata sostanziale. La delibera regionale precisa infatti l'ambito applicativo della norma, ed individua i criteri in base ai quali valutare la presenza o meno dei requisiti di legge (la previsione, cioè, di “infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale”). Dopo di che dispone che nel P.I.I. in variante allo strumento urbanistico “dovrà essere espressa la coerenza con i presenti criteri, in uno specifico elaborato tecnico denominato «Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni», sottoscritto dal Tecnico Progettista del Programma Integrato d'Intervento, atto a documentare la presenza delle infrastrutture previste dalla legge e la loro corrispondenza al presente documento”; aggiunge infine che “non potrà essere dato corso all'approvazione di P.I.I. in

variante privi di tale specifico elaborato”.

18. Nel caso in esame il PII, approvato prima della delibera di giunta regionale, è sprovvisto - com'era inevitabile - di tale elaborato specifico, in assenza del quale non è dato verificare se e quali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, strategiche ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale, possano legittimarne l'approvazione anticipata rispetto al PGT.

19. Va sottolineato che il novellato comma 7 dell'art. 25, laddove dispone che i Comuni “non possono dar corso all'approvazione”, deve intendersi applicabile anche ai programmi adottati ma non ancora approvati nel momento dell'entrata in vigore della legge n. 5/2009. X

20. Le ricorrenti censurano la delibera regionale 6 maggio 2009 n. 8/9413 per l'ipotesi in cui essa intenda escludere la propria applicazione ai programmi già adottati. Il Collegio ritiene che la delibera - laddove dispone di applicarsi sia alle proposte di PII presentate al Comune dopo la novella legislativa, sia a quelle presentate prima ma non oggetto di adozione - debba essere interpretata in conformità alla fonte primaria, e dunque senza alcun intento di escludere la propria applicabilità anche ai piani *in itinere* (adottati ma non ancora approvati).

21. Relativamente al *primo motivo*, sono fondate e assorbenti le censure volte a denunciare l'omissione della VAS (valutazione ambientale strategica) e della valutazione di impatto paesistico.

In ossequio alle direttive comunitarie (direttiva 27.6.2001, n. 2001/42, del Parlamento europeo e del Consiglio, recepita con decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152), la legge regionale della Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 (legge per il governo del territorio) prescrive (art. 4) la valutazione ambientale (VAS) di piani e programmi urbanistici (P/P). A tal fine demanda al consiglio regionale l'approvazione degli indirizzi per la valutazione ambientale tenuto conto della

natura, della forma e del contenuto dei piani stessi (art. 4, comma 1).

22. A ciò il Consiglio regionale ha provveduto con deliberazione 13 marzo 2007, n. VIII/351, il cui ambito di applicazione è definito dall'art. 4.0 dell'Allegato A.

23. L'art. 4.0, per quanto qui interessa dispone che:

- (4.1) sono soggetti a VAS i P/P elaborati dalla Regione e dagli enti locali “come individuati dai successivi punti 4.2 e 4.3”;
- (4.2) è effettuata una valutazione ambientale per tutti i P/P “a) elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, *della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, ...*”;
- (4.3) I P/P indicati alla lettera a) del punto 4.2 sono individuati nell'allegato A, che contiene un elenco meramente compilativo e non esaustivo;
- (4.6) per i P/P che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori, come definiti con provvedimento dalla Giunta regionale, si procede alla verifica di esclusione secondo le modalità previste dal punto 5.0, al fine di determinare se possono avere significativi effetti sull'ambiente.

24. Ora, l'Allegato A, di cui all'art. 4.3, annovera tra i piani soggetti a VAS, sotto la lettera “I - Settore della Pianificazione Territoriale”, al punto 13, il “Programma Integrato di Intervento di cui all'art. 87 della l.r. 12/2005... SE [in] VARIANTE AL DOC. PIANO”.

25. Il PII in questione è appunto in variante allo strumento urbanistico (ed alla pianificazione commerciale). Esso, inoltre, riguarda una superficie di oltre 67.000 mq, comporta la riqualificazione di un'area industriale dismessa, il cambio di destinazione di aree agricole e la realizzazione di un polo scolastico. Non vi sono dunque elementi o ragioni per ricondurlo al novero dei piani/programmi assoggettabili a mera verifica di esclusione della VAS ai sensi del sopra citato art. 4.6

(dell'Allegato 1 alla delibera di consiglio regionale 13 marzo 2007 n. 351), tali essendo solo i "P/P che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o modifiche minori". Ne consegue che la censura in esame è fondata, dovendosi ritenere il PII soggetto a VAS.

26. Parimenti fondata è la quinta censura del primo motivo, relativa alla (omessa) valutazione dell'impatto paesistico. Il piano territoriale paesistico regionale approvato con delibera di consiglio regionale 6 marzo 2001 n. VII/197 stabilisce nelle proprie norme tecniche di attuazione (art. 25) che "in tutto il territorio regionale", anche nelle aree non soggette a specifico vincolo paesistico, "i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui al comma 9 dell'articolo 7 della l.r. 23/1997, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico".

27. A tal fine il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve considerare la sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza del progetto (con le modalità di cui agli articoli 26 e 27) e determinare l'entità dell'impatto paesistico (artt. 28 e 29); il progetto che superi la soglia di rilevanza paesistica deve essere corredato da apposita relazione (secondo le linee guida dettate con delibera di giunta regionale 8 novembre 2002 n. VII/11045) e sottoposto a giudizio di impatto paesistico, rimesso al comune, tramite la commissione edilizia, ovvero alle altre amministrazioni competenti, in sede di parere (cfr. artt. 25 commi 3 e 6; art. 29, commi 3, 6 e 9; art. 30 delle NTA del PTPR).

28. Ora:

- la commissione paesaggistica del Comune (adunanza del 22.4.2008, doc. 6 fasc. ricorso) ha espresso uno stringato "parere favorevole condizionato in quanto lo sviluppo verticale della proposta di intervento appare particolarmente invasivo

rispetto al contesto della realtà locale”;

- la Provincia, nel rendere il parere di compatibilità col PTCP (cfr. delibera di giunta 26 febbraio 2009 n. 59, Relazione, Allegato 1), ha valutato specificamente gli aspetti paesaggistici urbanistici del PII; e dopo avere evidenziato il notevole impatto del progetto dal punto di vista della capacità insediativa (oltre 500 abitanti teorici aggiuntivi) e l'esigenza di un'approfondita valutazione dell'incidenza paesistica per “l'ingombro e la rilevante altezza dell'edificio destinato a hotel (25 metri) che appare fuori scala rispetto al contesto”, ha rappresentato la necessità di verificare “l'incidenza paesistica del progetto ai sensi dell'art. 25 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico regionale (PTPR), delle linee guida approvate con la relativa D.G.R. e dell'art. 37 delle NTA del PTCP”.

29. Tale valutazione non risulta effettuata. Né risulta che le modifiche progettuali volte a mitigare, con la riduzione dell'altezza a 21,5 metri, l'impatto del progetto rispetto al contesto siano state nuovamente sottoposte all'esame della commissione paesaggistica (o di altro organo) al fine di verificare se la condizione (ridimensionamento del progetto) apposta dagli enti deputati alla valutazione *de qua* potesse ritenersi soddisfatta.

30. Nelle proprie memorie difensive (pag. 16 e pag. 19) la controinteressata menziona un rapporto ambientale 20 luglio 2007, prot. n. 8834 (peraltro non prodotto), che attesterebbe la compatibilità dell'intervento. Si tratta, tuttavia, di un elaborato antecedente ai pareri espressi tanto dalla commissione comunale, quanto dalla Provincia, che non lo hanno evidentemente ritenuto sufficiente né idoneo ad integrare la valutazione di impatto paesistico richiesta dal PTPR.

31. Con il *secondo motivo*, le ricorrenti censurano l'inclusione nel PII di aree agricole in violazione della legge regionale n. 12 del 2005, del PTCP e del documento di inquadramento. L'art. 89 della l.r. 12/2005 dispone che i programmi integrati di

intervento in cui siano comprese aree destinate all'agricoltura sono volti unicamente al recupero dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e agricole del territorio, a meno che non si tratti ("ad esclusione") di "aree intercluse in zone già urbanizzate e non funzionali all'agricoltura stessa e dismesse da tale attività ai sensi del comma 3 bis". Il comma 3-*bis* dispone che la dismissione o il ritiro dall'attività agricola per almeno un triennio delle aree e dei fabbricati compresi nei programmi integrati di intervento di cui al comma 3 è attestata dalla provincia.

32. Le ricorrenti negano la sussistenza del requisito della dismissione certificata. A fronte di tale contestazione la controinteressata ha prodotto due certificazioni della Provincia di Pavia riferite ai soli mappali 12, 10 e 108 del foglio 5, mentre non risulta analoga certificazione per i mappali 552 e 2478, compresi nel comparto 2 del PII (area commerciale terziario) da realizzarsi sull'area agricola dismessa.

33. La censura appare dunque fondata, anche con riferimento al documento di inquadramento, il quale dispone (punto 6.4) che "sono escluse dagli ambiti di attuazione del PII le aree agricole così come indicate all'art. 89 della legge regionale n. 12 del 11.03.2005".

34. Quanto al PTCP, si deve parimenti riconoscere che esso include il comune di Casorate Primo nell'ambito della Pianura Irrigua Pavese (art. 31.C), nel quale "c) va ... incentivata la rinaturalizzazione delle aree agricole dismesse (misure agro-ambientali)": obiettivo - questo - non compatibile con la destinazione terziario-commerciale del comparto 2 del PII.

35. Con il *terzo motivo* si censura la mancata concertazione tra comuni, che il PTCP rende obbligatoria (art. 16.4) nel caso di interventi previsti dai Comuni o altri Enti che abbiano rilevanza sovra comunale".

36. Il motivo è fondato, perché: il PII prevede la realizzazione di due medie

strutture di vendita; l'art. 17.1, lett. d), del PTCP considera di valenza sovracomunale, ai fini della procedura di concertazione, la previsione di insediamenti della media e grande distribuzione e centri commerciali con s.l.p. superiore a 1.500 mq per i comuni con meno di 10.000 abitanti; l'art. 26.19 del PTCP ribadisce, per i comuni compresi nell'ambito territoriale n. 19 (tra cui il comune di Casorate Primo), la necessaria promozione di tavoli di concertazione tra i comuni interessati la Provincia di Pavia e la Provincia di Milano, in ordine a questioni di rilevanza comunale su vari temi, tra cui (lett. d) l'offerta di medie e grandi strutture di vendita.

37. Con il *quinto motivo* le ricorrenti assumono che, configurando le due medie strutture di vendita in progetto un parco commerciale, il PII avrebbe rilevanza regionale, sicché la sua approvazione sarebbe di competenza della Regione, previo accordo di programma, ai sensi dell'art. 92 (commi 1, 4, 5, 6) della legge regionale n. 12/2005.

38. Il motivo è infondato. L'art. 92 definisce di rilevanza regionale, per quanto qui interessa, i programmi integrati di intervento che prevedano "grandi strutture di vendita" (comma 5, lett. c).

39. La norma non menziona né centri commerciali né parchi commerciali. Pertanto, la circostanza che una media struttura di vendita possa integrare un centro commerciale [in quanto formata da esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente: cfr. art. 4, comma 1, lett. g), decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114], o che due medie strutture di vendita possano integrare un parco commerciale ai sensi della delibera di giunta regionale 4 luglio 2007 n. 8/5054 [in quanto localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune: cfr. Allegato A, art. 4.2.1, punto 2, lett. b)] può avere effetti ai fini della

disciplina commerciale e del rilascio delle relative autorizzazioni, ma non costituisce ragione sufficiente per conferire all'intervento, ai fini urbanistici, rango di rilevanza regionale, e radicare di conseguenza, per l'approvazione del PII, la competenza della Regione.

40. Ciò tanto più ove si consideri che le due medie strutture di vendita previste dal PII in esame sono state configurate come indipendenti, non godono di accessi e servizi comuni e sono servite da parcheggi separati.

41. Con il *sesto motivo* si assume che non ricorre alcuna delle ipotesi che consentono al comune, in base alla norma transitoria contenuta nell'art. 25 l.r. 12/2005, di assumere varianti "minori" con procedura semplificata ex artt. 2, comma 2, e 3 l.r. 23/1997.

42. Il motivo è inconferente, giacché il Comune non ha inteso assumere una variante "semplificata" ex art. 2, comma 2, l.r. 23/1997 (come consentito dall'art. 25, comma 1, legge regionale n. 12 del 2005), ma un programma di intervento (come previsto dallo stesso art. 25, comma 7).

43. La riconosciuta fondatezza dei primi quattro motivi comporta la necessità di rielaborazione del piano e la sua sottoposizione a VAS, salva la decisione se riproporlo o far confluire le relative determinazioni nel PGT in corso di elaborazione. Ciò esenta il Collegio dalla disamina delle residue censure, trattandosi di censure di dettaglio (come quelle dedotte con il settimo motivo) o comunque travolte e superate dall'accoglimento delle censure principali.

44. Per le considerazioni esposte il ricorso va accolto, con conseguente annullamento del programma di intervento impugnato.

45. La complessità del caso e della normativa di riferimento costituisce ragione sufficiente per disporre la compensazione tra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, riuniti i ricorsi in epigrafe, li accoglie nei sensi di cui in motivazione e per l'effetto annulla l'impugnato programma integrato di intervento.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 28 aprile 2010, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Carmine Maria Spadavecchia, Consigliere, Estensore

Silvia Cattaneo, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 10/05/2010

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

IL SEGRETARIO