

N. 00433/2012 REG.PROV.COLL.  
N. 00672/2009 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 672 del 2009, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Palazzo del Targelio Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Paola Brambilla, con domicilio eletto presso il suo studio in Milano, piazza Bertarelli, 1;

*contro*

Comune di Orsenigo, rappresentato e difeso dall'avv. Mario Viviani, con domicilio eletto presso il suo studio, in Milano, piazza San Babila, 4/A;

*per l'annullamento:*

I) con il ricorso principale dei seguenti atti:

- del diniego alla variante al Piano di Recupero Villa Baragiola del 29.11.2008, prot. n. 6864, con valore anche di diniego all'istanza di annullamento del preavviso di diniego avanzata dalla ricorrente il 16.12.2008;

- nonché di tutti i provvedimenti presupposti, connessi e consequenziali;

II) con i motivi aggiunti depositati il 27.04.2011:

- del provvedimento prot. n. 1594 del 4 marzo 2011 con cui il Comune di Orsenigo, in persona del Sindaco, ha rifiutato la stipulazione della convenzione presentata dalla ricorrente per l'attuazione di un Piano di recupero edilizio; nonché di tutti gli atti presupposti, connessi e consequenziali, con riserva di ulteriori motivi aggiunti;
- per l'accertamento del perdurante obbligo di stipulazione della convenzione in capo al Comune di Orsenigo;
- per la condanna dell'Amministrazione alla stipula della convenzione anche mediante emissione di sentenza costitutiva.

III) con motivi aggiunti depositati in data 19 ottobre 2011:

- della deliberazione del Consiglio Comunale di Orsenigo n. 16 del 10 maggio 2011 avente ad oggetto osservazioni controdeduzioni e approvazione degli atti costituenti il Piano del Governo del Territorio;
- di tutti gli atti presupposti, connessi, e consequenziali, tra cui la delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 3 agosto 2011, il documento "istruttoria tecnica" del 6 luglio 2011 e la nota comunale del 5 agosto 2011;

IV) con motivi aggiunti depositati in data 4 novembre 2011:

- della delibera del Consiglio Comunale di Orsenigo n. 37 del 19 ottobre 2011 avente ad oggetto "Conclusione del procedimento di integrale riesame della variante al piano di recupero della Villa Bragiola approvata con delibera 5 del 15.2.2010; di tutti gli atti presupposti, connessi, e consequenziali, tra cui la delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 3 agosto 2011, il documento "istruttoria tecnica" del 6 luglio 2011 e la nota comunale del 5 agosto 2011.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Orsenigo;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 dicembre 2011 la dott.ssa Silvana Bini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

### FATTO

La società ricorrente è proprietaria di un complesso immobiliare denominato "Villa Bragiola", nel Comune di Orsenigo, costituito da una villa settecentesca, con annesso un parco di mq 32.500. La maggior parte dell'area, mq 31.210, è classificata nel PRG come zona A2/residenziale, di interesse storico e ambientale, soggetta al vincolo ex D. Lgs. 42/2004.

La proprietà ha presentato un progetto di Piano di Recupero nel 2005, che veniva approvato, con delibera della Giunta Municipale in data 6.9.2006, pur in presenza, a giudizio della stessa società, di evidenti errori.

Sostiene infatti la proprietà che i professionisti incaricati si erano basati su meri dati catastali, senza verificare le misure reali di superficie e altezze, con mancata inclusione di 800 mq di superficie utile di solai.

In data 11 aprile 2007 veniva presentata la domanda di permesso di costruire, per recuperare il volume dei sottotetti.

In data 22.7.2007 il Comune trasmetteva alla proprietà l'autorizzazione paesaggistica e l'avviso di rilascio del permesso di costruire per l'intervento principale.

Rispetto invece al recupero dei solai, dopo la comunicazione del preavviso di diniego del titolo edilizio, in data 28.8.2007 perveniva alla società il diniego definitivo all'istanza di permesso di costruire.

Dopo una intensa attività istruttoria, in data 25.7.2008 la società presentava una variante al Piano di recupero.

L'Amministrazione richiedeva in data 18.8.2008 talune integrazioni

documentali, tra cui lo stato comparativo tra il precedente progetto di piano di recupero e la variante, il conteggio della slp, facendo presente che per il piano sottotetto poteva essere “conteggiata solo la slp dei locali la cui quota di impostazione della struttura di copertura superi di 0,50 m la quota di estradosso dell’ultimo solaio o la cui struttura abbia una pendenza superiore al 40%”.

Nonostante l’adeguamento progettuale, in data 28 novembre 2008 la ricorrente riceveva il preavviso di rigetto e in data 29.11.2008 il diniego.

Avverso il diniego è stato proposto il ricorso principale, con i seguenti motivi.

- 1) violazione e falsa applicazione degli artt. 1,3 e 10 bis L. 241/90; violazione del principio di buon andamento: il provvedimento si limita a rilevare che le integrazioni non sarebbero esaustive;
- 2) violazione di legge , difetto di istruttoria, violazione dell’art. 3 e 6 L. 241/90;
- 3) eccesso di potere, sviamento e utilizzo del preavviso per dilatazione dei termini;
- 4) incompetenza relativa.

Si costituiva in giudizio l’Amministrazione Comunale chiedendo il rigetto del ricorso.

Con ordinanza n. 430 del 2 aprile 2009, la domanda cautelare veniva respinta, sull’assunto che, la richiesta dell’Amministrazione Comunale, finalizzata a verificare il calcolo del volume esistente, attraverso l’esatta indicazione delle quote e della pendenza delle coperture del sottotetto, non fosse pretestuosa.

In data 6 maggio 2009 la proprietà riteneva opportuno presentare una nuova proposta di variante, sempre con l’intenzione di includere nell’intervento di ristrutturazione l’intero volume del compendio

immobiliare e quindi anche i locali di altezza media di mt 2,7 posti nei livelli di sottocopertura, prevedendo una diversa soluzione per le serre e la realizzazione di un secondo parcheggio interrato.

Il progetto otteneva il parere favorevole della Commissione Paesaggio.

Il piano veniva adottato e approvato, unitamente allo schema di convenzione, rispettivamente con le delibere consiliari nn. 23 del 28 settembre 2009 e 5 del 15 febbraio 2010.

La proprietà rilevava però, nella fase di predisposizione degli atti notarili, che il Comune non aveva richiesto il parere della Soprintendenza; provvedeva allora lei stessa in data 5 ottobre 2010, ad inoltrare una richiesta di parere preventivo, su cui la Soprintendenza si pronunciava positivamente, in data 12 novembre 2010; parere tuttavia condizionato all'osservanza di una serie di modifiche progettuali.

L'Amministrazione Comunale, su espressa sollecitazione della proprietà che chiedeva se ritenesse necessaria una variante, comunicava di ritenere vincolanti le prescrizioni della Soprintendenza.

All'atto della firma della convenzione, il Sindaco non riteneva di sottoscrivere la medesima, avendo riscontrato un testo differente rispetto a quello concordato e approvato.

Dopo una lunga corrispondenza, a conclusione della quale la società si rendeva disponibile a recepire le richieste dell'Amministrazione, il Sindaco con la nota prot. 1594 del 4 marzo 2011, comunicava le ragioni del rifiuto della sottoscrizione: la disponibilità infatti era considerata tardiva, essendo decorso un anno dall'approvazione della variante, avvenuta in data 15.2.2010, con la conseguenza che l'Amministrazione "può pretendere l'integrale riesame della variante allo scopo di adeguarla al quadro normativo vigente, aggiornandone i valori a quelli correnti al momento della stipula della convenzione".

Con motivi aggiunti depositati in data 27 aprile 2011 parte ricorrente ha gravato il provvedimento prot. n. 1594 del 4 marzo 2011, chiedendo l'accertamento del perdurante obbligo di stipulazione della convenzione in capo al Comune di Orsenigo e la condanna dell'Amministrazione alla stipula della convenzione anche mediante emissione di sentenza costitutiva.

Con ordinanza n. 951 del 10.6.2011, la domanda cautelare veniva accolta, accertando da un lato l'obbligo dell'Amministrazione di sottoscrivere la convenzione e dall'altro la facoltà, della stessa, di adeguare la convenzione: pertanto veniva sospeso "il provvedimento nella parte in cui l'Amministrazione comunica di non voler sottoscrivere la convenzione, ordinando all'Amministrazione di avviare il procedimento di revisione e di concludere lo stesso, con la sottoscrizione della convenzione, entro 60 giorni dalla notificazione o dalla comunicazione in via amministrativa della presente ordinanza".

Contestualmente la Soprintendenza dichiarava, con decreto del 1 giugno 2011, la villa Baragiola e la connessa zona di rispetto, di interesse storico artistico particolarmente importante, ai sensi degli artt 10 comma 3 lett. a), 13 e 14 D. Lvo 42/2004.

La proprietà, con la nota del 20 luglio 2011, sollecitava l'Amministrazione "alla revisione della convenzione per adeguarla al quadro normativo vigente aggiornandone i valori a quelli correlati al momento della stipula stessa", ritenendo che il provvedimento di vincolo sancisse la piena fattibilità dell'intervento previsto dalla variante, in merito al quale la Soprintendenza si era già espressa favorevolmente, con prescrizioni, con la nota del 12 novembre 2010.

Con delibera n. 25 del 3 agosto 2011 l'Amministrazione stabiliva di avviare un integrale riesame della variante al piano convenzionato,

sottoponendola ad una analisi di compatibilità del PGT nel frattempo approvato ma non ancora efficace (delibera n. 16 del 10 maggio 2011).

Parte ricorrente ha impugnato sia la delibera n. 25 del 3 agosto 2011, sia la delibera n. 16 del 10 maggio 2011, ed in particolare l'art 22 del Piano delle regole, che limita il regime di salvaguardia alle sole parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi già convenzionati", articolando le seguenti censure:

1) violazione e falsa applicazione degli artt 1 e 3 L. 241/90; eccesso di potere per contraddittorietà e difetto di istruttoria: nelle disposizioni di attuazione del PGT, è prevista una clausola di salvezza ove si specifica che "i piani attuativi e i programmi integrati di intervento approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione alla data del 17 settembre 2010, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalle rispettive convenzioni, nonché dalla legislazione in vigore". L'art 22 invocato è quindi in palese contraddizione con la disposizione sopra citata;

2) violazione degli artt. 9 e 10 L. 1942/1150; violazione della L. R. 12/2005; violazione degli artt. 7 e segg. L. 241/90, del principio di partecipazione e del giusto procedimento; eccesso di potere per sviamento e difetto di istruttoria: il riesame del piano doveva essere effettuato alla luce della normativa urbanistica vigente al 25 febbraio 2011 e non della successiva;

3) violazione degli artt. 41 e 97 Cost. violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 21 quinquies L. 241/90; violazione della L. 1150/1942; incompetenza, eccesso di potere per contraddittorietà, difetto di istruttoria e sviamento: contrariamente a quanto sostenuto dall'Amministrazione, non sussiste alcun contrasto tra il Piano di recupero e gli artt. 2.1 e 2.2.2 del Piano delle Regole;

4) violazione degli artt. 41 e 97 Cost.; violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 21 quinquies L. 241/90; violazione dell'art 10 della L. 1150/1942; incompetenza, eccesso di potere per contraddittorietà e difetto di istruttoria: rispetto agli interventi di recupero di alcuni manufatti presenti nel parco, viene erroneamente richiamato l'art 2.2.2 della Piano delle Regole;

5) violazione degli artt. 41 e 97 Cost.; violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 21 quinquies L. 241/90; violazione del principio di buona fede nelle trattative; eccesso di potere per sviamento: la nuova disciplina pianificatoria ha leso l'affidamento della proprietaria;

6) violazione dell'art 97 Cost.; violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 21 quinquies L. 241/90; violazione del principio di buona fede nelle trattative; eccesso di potere per sviamento;

7) violazione e falsa applicazione dell'art 6 Direttiva 42/2001/CE; violazione e falsa applicazione dell'art 9 L. 1150/1942; violazione e falsa applicazione dell'art 13 L.R, 12/2005, non essendo stato rispettato il termine di deposito degli atti del PGT.

Contestualmente le società notificava ricorso per l'ottemperanza dell'ordinanza n. 951 del 10 giugno 2011, ritenendo che il Comune non avesse correttamente individuato l'oggetto del riesame, violando il contenuto prescrittivo dell'ordinanza stessa.

Veniva depositato in data 4 novembre 2011 un terzo ricorso per motivi aggiunti, avverso la delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 19 ottobre 2011, con cui è stato concluso il procedimento di riesame della variante al piano di recupero della Villa Bragiola, unitamente al documento "istruttoria tecnica" del 6 luglio 2011 e alla nota comunale del 5 agosto 2011.

Nei motivi aggiunti in esame sono sollevati i seguenti profili di



illegittimità:

- 1) violazione e falsa applicazione degli artt 1 e 3 L. 241/90; eccesso di potere per contraddittorietà e difetto di istruttoria: nelle disposizioni di attuazione del PGT è prevista una clausola di salvezza ove si specifica che “i piani attuativi e i programmi integrati di intervento approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione alla data del 17 settembre 2010, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalle rispettive convenzioni, nonché dalla legislazione in vigore”. L’art 22 invocato è quindi in palese contraddizione con la disposizione sopra citata;
- 2) violazione degli artt. 9 e 10 L. 1942/1150; violazione della L. R. 12/2005; violazione degli artt. 7 e segg. L. 241/90, del principio di partecipazione e del giusto procedimento; eccesso di potere per sviamento e difetto di istruttoria: il riesame del piano doveva essere effettuato alla luce della normativa urbanistica vigente al 25 febbraio 2011 e non della successiva;
- 3) violazione degli artt. 41 e 97 Cost. violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 21 quinquies L. 241/90; violazione della L. 1150/1942; incompetenza, eccesso di potere per contraddittorietà, difetto di istruttoria e sviamento: contrariamente a quanto sostenuto dall’Amministrazione, non sussiste alcun contrasto tra il Piano di recupero e gli artt. 2.1 e 2.2.2 del Piano delle Regole;
- 4) violazione degli artt. 41 e 97 Cost.; violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 21 quinquies L. 241/90; violazione dell’art 10 della L. 1150/1942; incompetenza, eccesso di potere per contraddittorietà e difetto di istruttoria: rispetto agli interventi di recupero di alcuni manufatti presenti nel parco, viene erroneamente richiamato l’art 2.2.2 della Paino delle Regole;

5) violazione degli artt 41 e 97 Cost.; violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 21 quinquies L. 241/90; violazione del principio di buona fede nelle trattative; eccesso di potere per sviamento: la nuova disciplina pianificatoria ha leso l'affidamento della proprietaria;

6) violazione dell'art 97 Cost.; violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 21 quinquies L. 241/90; violazione del principio di buona fede nelle trattative; eccesso di potere per sviamento;

7) violazione e falsa applicazione dell'art 6 Direttiva 42/2001/CE; violazione e falsa applicazione dell'art 9 L. 1150/1942; violazione e falsa applicazione dell'art 13 L.R, 12/2005, non essendo stato rispettato il termine di deposito degli atti del PGT;

8) violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 3 e 21 quinquies L. 241/90; violazione e falsa applicazione dell'art 28 L. 457/1978; Incompetenza; eccesso di potere per contraddittorietà, illogicità e indeterminatezza;

9) violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 3 e 21 quinquies L. 241/90; eccesso di potere per difetto di istruttoria.

Si costituiva l'Amministrazione comunale chiedendo il rigetto del ricorso.

All'udienza del 15 dicembre 2011 il ricorso veniva trattenuto in decisione.

## DIRITTO

1) Oggetto del ricorso e dei motivi aggiunti in esame è il progetto di recupero, interessante un immobile sito nel Comune di Orsenigo, costituito da una villa settecentesca, con annesso un parco di mq 32.500.

2) Il ricorso principale è stato proposto avverso il provvedimento con cui viene respinta la richiesta di variante al piano: dopo l'adozione del piano di recupero, la proprietà, avendo accertato un errore nella redazione del progetto, ha chiesto una variante per poter recuperare il

volume dei solai.

Come emerge dalla ricostruzione in fatto, la società, dopo il rigetto della domanda di variante, gravato con il ricorso principale, ha presentato in data 6.5.2009 una nuova variante, (adottata e approvata rispettivamente con le delibere nn. 23/2009 e 5/2010).

Tuttavia, avendo la ricorrente chiesto anche il risarcimento dei danni, sussiste l'interesse alla decisione del ricorso, nonostante il progetto su cui si è pronunciata l'Amministrazione sia stato "superato" da uno nuovo.

I primi tre motivi del ricorso attengono alla violazione delle norme procedurali: lamenta parte ricorrente la carenza di motivazione del diniego, il difetto di istruttoria, nonché lo sviamento di potere, per il comportamento dilatorio dell'Amministrazione.

Le censure non hanno pregio.

Dalla documentazione emerge che l'Amministrazione ha richiesto integrazioni necessarie per verificare la consistenza volumetrica dei locali sottotetto e la loro computabilità, rilevando una carenza progettuale su tale aspetto, nelle planimetrie allegate alla istanza di variante.

La società richiedente si è però limitata a rinviare a tavole già depositate ( in particolare la tavola di progetto PDR V.028), che, a giudizio del Responsabile del procedimento, non era esaustiva.

Viene specificato infatti nella relazione tecnica che la suddetta tavola è riferita allo stato di progetto, mentre lo stato di fatto è descritto in altra tavola (PDR U-002rl), carente di elementi per calcolare il volume dei sottotetti.

Il provvedimento riporta con chiarezza la ragione del diniego e si pone a conclusione di una fase in cui non si ravvisa né una carenza istruttoria,

né un atteggiamento dilatorio o persecutorio: l'arresto del procedimento è stato determinato dall'assenza di un dato essenziale per la verifica della fattibilità dell'intervento, dato che era chiaramente onere dell'istante produrre all'Amministrazione.

Rispetto invece al quarto motivo, ove si lamenta l'incompetenza, in quanto l'avviso di diniego è stato emesso dal responsabile del procedimento, in luogo dell'organo collegiale, è sufficiente osservare che, essendo ancora in una fase istruttoria, il preavviso doveva essere dato dal responsabile del procedimento, non dall'organo deputato all'approvazione del piano, chiamato a valutare ed esaminare il piano una volta completo di tutti gli elementi necessari per l'approvazione.

Il ricorso principale va quindi respinto, con conseguente rigetto anche della domanda di risarcimento.

3) La nuova variante, presentata in data 6 maggio 2009, veniva adottata e approvata con le delibere consiliari nn. 23 del 28 settembre 2009 e 5 del 15 febbraio 2010.

All'atto della firma della convenzione, il Sindaco non riteneva di sottoscrivere la medesima, avendo riscontrato un testo differente rispetto a quello concordato e approvato.

Si apriva una fase interlocutoria, a conclusione della quale, con la nota prot. n. 1594 del 4 marzo 2011, il Responsabile del Settore Urbanistica faceva presente che, essendo decorso un anno dalla approvazione della variante, l'Amministrazione voleva "riesaminare il contenuto, per adeguarla al quadro normativo vigente, aggiornandone i valori a quelli correnti al momento della stipula della convenzione".

Con i motivi aggiunti del 27 aprile 2011 parte ricorrente ha gravato la suddetta nota, chiedendo anche l'accertamento del perdurante obbligo di stipulazione della convenzione in capo al Comune di Orsenigo, nonché

la condanna dell'Amministrazione alla stipula della convenzione anche mediante emissione di sentenza costitutiva.

Come già rilevato nell'ordinanza cautelare, è stato documentalmente provato che la proprietà ha espresso la disponibilità incondizionata a sottoscrivere la convenzione solo con la nota del 25 febbraio 2011 e quindi decorso il termine annuale dalla approvazione del PA. Tuttavia, approvato il piano, sussiste in capo all'Amministrazione l'obbligo di sottoscrivere la convenzione, anche se sia decorso il termine di un anno dalla approvazione del piano, con la facoltà, prevista nello stesso piano, di "pretenderne l'integrale riesame, allo scopo di adeguarla al quadro normativo vigente, aggiornandone i valori a quelli correlati al momento della stipula della stessa".

Nel primo motivo la società afferma che l'Amministrazione avrebbe equiparato il piano di recupero ad un Programma integrato di intervento, laddove ha previsto il termine annuale per la stipula della convenzione.

Il motivo non ha pregio.

La previsione di un termine entro cui sottoscrivere la convenzione garantisce che il procedimento sia concluso in termini ragionevoli, dal momento che ogni piano attuativo diviene fonte di diritti ed obblighi nei rapporti tra il comune ed i proprietari delle aree solo quando il procedimento si è concluso con la sottoscrizione e la trascrizione della convenzione.

Pertanto il piano in esame non si è "convertito" in un differente piano attuativo, per la semplice previsione di un termine entro cui sottoscrivere la convenzione, ben potendo l'Amministrazione prevedere detto termine, al fine assolvere all'obbligo di sottoscrizione della convenzione.

Nel secondo motivo si afferma invece che il periodo annuale indicato come termine per la sottoscrizione della convenzione non poteva ritenersi decorso, per l'assenza del nulla osta della Soprintendenza.

La tesi non può essere condivisa, dal momento che il procedimento per la futura apposizione del vincolo è distinto e autonomo rispetto a quello urbanistico e non può quindi produrre alcun effetto sospensivo.

Non miglior sorte hanno i successivi due motivi, relativi alla incompetenza del Sindaco, che non avrebbe potuto rifiutarsi di attuare la delibera del C.C., nonché la violazione del dovere di buona fede nella fase precontrattuale.

Pur riconoscendo la complessità della situazione di fatto, tuttavia è innegabile che il rifiuto alla sottoscrizione della convenzione da parte del Sindaco trova una legittima giustificazione nella circostanza che la convenzione non corrispondeva a quella approvata dall'organo consiliare: tra la convenzione approvata dal Consiglio e quella sottoscritta dal rappresentante dell'Amministrazione deve infatti esservi piena corrispondenza, dal momento che la convenzione è un atto di competenza del Consiglio Comunale e colui che la sottoscrive non dispone di autonomia di decisione sul suo contenuto.

La scelta del primo cittadino di non sottoscrivere la convenzione ha quindi una valida ragione giustificativa e non può essere fonte di responsabilità.

Per tale ragione vanno anche respinte le domande di condanna dell'Amministrazione alla stipula di quella convenzione, che non corrispondeva a quanto approvato dal Consiglio Comunale.

4) Con i secondi motivi aggiunti sono state impugnate: la deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 10 maggio 2011, avente ad oggetto osservazioni controdeduzioni e approvazione degli atti costituenti il

Piano del Governo del Territorio, e la delibera consiliare n. 25 del 3 agosto 2011, unitamente al documento denominato “istruttoria tecnica” del 6 luglio 2011.

Orbene, emerge dalla ricostruzione in fatto, nonché dalla produzione documentale, che prima di giungere alla conclusione del procedimento di revisione della variante, vi è stata una lunga trattativa in cui si è inserita l'approvazione del PGT ed è altresì stato notificato alla proprietà il decreto 1 giugno 2011 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, con cui la Villa Baragiola e la connessa zona di rispetto è stata dichiarata di “interesse storico-artistico particolarmente importante, ai sensi degli articoli 10 comma 3, lettera a), 13 e 14 del D. Lgs. 42/2004”.

Con la delibera n. 25/2011 l'Amministrazione ha, infatti, avviato l'integrale riesame della variante del piano di recupero, tenendo conto della disciplina del nuovo strumento urbanistico.

Le censure articolate nei secondi motivi aggiunti attengono, quindi, a profili di illegittimità che discendono dalla scelta dell'Amministrazione di applicare la nuova disciplina urbanistica in sede di revisione della variante.

4.1 La società ricorrente lamenta nel primo motivo l'illegittimità dell'operato dell'Amministrazione che, nella delibera n. 25/2011, ha dato la prevalenza alle norme del PGT, quando in sede di esame delle osservazioni ha affermato che, per il complesso immobiliare de quo, le modalità di intervento sarebbero state quelle previste dal piano attuativo vigente.

Il motivo non è fondato.

Già nella controdeduzioni l'Amministrazione ha chiarito che solo per il piano attuativo di recupero approvato e convenzionato poteva trovare

applicazione la disciplina previgente, mentre per la variante in esame, per la quale la convenzione non era stata sottoscritta ed era decorso un anno dall'approvazione del piano, con facoltà per l'amministrazione di riesaminarne il contenuto, deve trovare applicazione la nuova disciplina pianificatoria.

La clausola in base alla quale l'Amministrazione si riservava il riesame, è stata infatti introdotta proprio con la finalità di adeguare il piano alle sopravvenienze normative e quindi anche alla nuova disciplina urbanistica.

4.2 Nel secondo motivo parte ricorrente lamenta la violazione della L. 1150/1942, per l'introduzione dell'art 22 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, che sancisce la prevalenza dei soli piani attuativi già convenzionati sulla disciplina di piano: la disposizione introdotta dopo la presentazione dei primi motivi aggiunti, non può quindi trovare applicazione nel procedimento di riesame che avrebbe dovuto essere effettuato alla luce della normativa vigente al 25 febbraio 2011.

Il motivo non ha pregio.

Come ha ben evidenziato la difesa dell'Amministrazione, la disciplina della variante è contenuta nella delibera consiliare n. 5/2010, laddove si prevede la facoltà, decorso un anno dalla approvazione del piano, di una revisione per adeguarla al quadro normativo vigente.

Per tale ragione l'art 22, che si riferisce ai piani attuativi già convenzionati, non può trovare applicazione nel caso di specie, per quanto attiene alla variante.

Non solo.

Per le ville e i parchi di interesse storico ed ambientale, inclusi in piani attuativi, in forza dell'art 3.8.3 delle disposizioni di attuazione del PdR devono trovare applicazione gli indici e i parametri previsti dal piano



attuativo e gli obblighi delle convenzioni in essere: pertanto nel caso de quo continua a trovare applicazione la convenzione del 2006, in quanto unica convenzione approvata.

Proprio perché l'art 22 sopra citato non trova applicazione nel caso di specie, non si ravvisa alcun interesse alle ulteriori argomentazioni introdotte nella censura in esame, circa la violazione delle garanzie di partecipazione.

4.3 Con il terzo motivo si lamenta che l'Amministrazione, con la delibera n. 25/2011, avrebbe rimesso in discussione gli interventi già assentiti nel Piano di recupero e avrebbe altresì sovrapposto "una tutela del bene propria a quella della Soprintendenza": viene in particolare contestato il divieto di interventi di demolizione e la disciplina delle superfetazioni.

Nel ricorso si richiama la relazione istruttoria del 6.7.2011, redatta nell'ambito del procedimento di riesame della variante, al fine di dimostrare l'illegittimità degli artt. 2.1 e 2.2.2 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, che avrebbero introdotto prescrizioni restrittive senza precisa motivazione e in contrasto con il precedente parere favorevole della Soprintendenza.

La censura è inconferente.

Entrambe le disposizioni richiamate, espressione del potere di pianificazione con ampi margini di discrezionalità, restano soggette ad un mero sindacato esterno per l'eventuale individuazione di vizi di eccesso di potere per illogicità manifesta e irrazionalità, profili che ad avviso del Collegio non si configurano nel caso di specie.

Infatti l'art 2.2.2, nell'introdurre l'obbligo di interventi "non distruttivi", nonché il divieto realizzare abbaini e terrazzini, risponde ad una legittima e logica scelta di conservazione dei caratteri storici degli

immobili.

Ugualmente non pare illogica la disciplina per le superfetazioni: con l'art 2.1, il legislatore si è, infatti, limitato ad introdurre l'esclusione dal computo delle volumetrie preesistenti.

4.4 Il quarto e il quinto motivo possono essere esaminati congiuntamente: in entrambi si contesta che il Comune, nella revisione della disciplina relativa ai manufatti presenti nel Parco, non avrebbe considerato le previsioni del piano di recupero e il decreto di vincolo, dando prevalenza alle norme del PGT e avrebbe violato il principio di buona fede nelle trattative, rimettendo in discussione un intervento attuativo già approvato.

Anche queste censure sono prive di rilievo.

L'Amministrazione si è limitata ad esercitare la facoltà di revisione, adeguando il piano attuativo alla nuova disciplina, nell'esercizio di una generale potestà pianificatoria, che non presenta profili di irragionevolezza.

4.5 Nel sesto motivo viene riproposta la questione della mancata sottoscrizione della convenzione, affermando che l'Amministrazione avrebbe dovuto evidenziare gli aspetti della Variante che riteneva più consoni al pubblico interesse.

Il motivo, oltre che di non facile comprensione, ripropone la illegittimità della scelta di non sottoscrivere la convenzione, profilo già ritenuto non censurabile.

4.6 Il settimo motivo attiene invece al procedimento del PGT: lamenta parte ricorrente la inidoneità delle modalità di pubblicazione degli elaborati del PGT adottato, in quanto effettuato con mezzi inidonei a garantire la conoscibilità da parte del pubblico.

L'infondatezza della censura emerge dalla stessa presentazione da parte

della società di una osservazione puntuale, che mostra come la stessa abbia avuto piena conoscenza di tutti gli atti di cui si compone il PGT.

5) Con i terzi motivi aggiunti la ricorrente ha impugnato la delibera consiliare n. 37 del 19 ottobre 2011 con cui si è concluso il procedimento di integrale riesame della variante.

Vengono riproposti i medesimi motivi, già presentati nei secondi motivi aggiunti, nonché due nuove censure, rubricate ai nn. 8) e 9).

Per i primi sette motivi si rinvia a quanto dedotto nel punto 4).

L'ottavo motivo verte sulla violazione degli artt. 1, 3 e 21 quinquies L. 241/90 e dell'art 28 L. 457/78, in quanto l'Amministrazione con la delibera n. 37 del 19 ottobre 2011, avrebbe revocato non solo la variante ma anche il piano di recupero già convenzionato.

La censura non ha pregio: l'Amministrazione, come detto, si è limitata ad esercitare la facoltà di revisione del piano, per adeguarlo alla nuova disciplina.

5.2 Nel nono motivo si lamenta invece la violazione dei principi di partecipazione al procedimento, in quanto la ricorrente non sarebbe stata messa in grado di partecipare compiutamente alla fase della revisione.

I fatti mostrano al contrario come tutto il procedimento, fin dall'inizio, sia stata improntato alla massima partecipazione, che ha certamente causato il protrarsi dei tempi procedurali, ma ciò anche per il comportamento imputabile esclusivamente alla proprietà.

Anche questa censura è quindi da respingere.

6) Conclusivamente il ricorso principale e i motivi aggiunti vanno respinti.

La complessità dei fatti giustifica la compensazione tra le parti delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, li respinge.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 15 dicembre 2011 e del giorno 12 gennaio 2012 con l'intervento dei magistrati:

Angelo De Zotti, Presidente

Giovanni Zucchini, Primo Referendario

Silvana Bini, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 08/02/2012

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)