

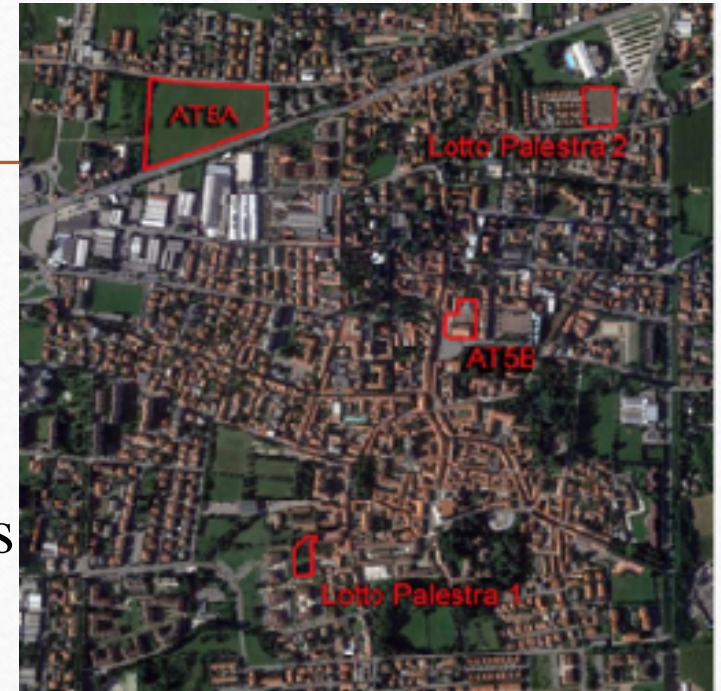


REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia
SENTENZA n° 596/2015



Immobiliare PA.RO.GRA. S.p.a.
Contro
Comune di Corbetta e Regione Lombardia

DIRITTO URBANISTICO- Prof. Paolo Urbani



a cura di:

Michele De Marinis

Licia Giannone

Piera Starnino

FATTO

- **Ricorrente** →

Società immobiliare PA.RO.GRA., proprietaria di 2 aree NON limitrofe nel territorio del Comune di Corbetta (area «Ultrocchi» e area «ex Consorzio»)

- **Resistente** →

Comune di Corbetta

- **Atto impugnato** →

Piano di Governo del territorio (approvato con del. N.37/2010) ed ogni altro atto o provvedimento connesso, preordinato o presupposto.

QUESTIONE

- **Previgente PRG**: edificabilità per iniziativa privata di entrambe le aree di proprietà di PA.RO.GRA s.p.a. sulla base di 2 autonomi piani attuativi;
- **Nuovo Piano di Governo del territorio**: le 2 aree di proprietà dell'impresa vengono ricomprese nell'Area di Trasformazione 5 - «Città della Cultura» soggezione delle aree ad un unico piano attuativo.
- **Documento di Piano**: edificazione massima complessiva dell'AT5 pari a 20.000 mq di slp, da concentrarsi esclusivamente nell'area «Ultrocchi».
- **ART. 17 DdP**: cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area dell'ex Consorzio Agrario, salvo quanto concordato in sede di piano attuativo.

Motivi di impugnazione

- Violazione del **PRINCIPIO DI NOMINATIVITA' E TIPICITA'** degli strumenti urbanistici;
- Violazione delle norme in materia di **PEREQUAZIONE**;
- Imposizione di un vincolo espropriativo atipico, a fronte del quale non sarebbe stata prevista la corresponsione di un indennizzo effettivamente commisurato al valore venale del bene;
- Squilibrio tra capacità edificatorie attribuite in compensazione alla società ricorrente nella sola area «Ultrocchi» e valore dell'edificio da cedere al Comune.

II MOTIVO: Violazione del principio di nominatività e tipicità degli strumenti urbanistici

Censure

La società ricorrente deduce una deviazione dal modello tipico del Documento di Piano, che NON dovrebbe contenere previsioni che producono EFFETTI DIRETTI sul regime dei suoli

ART. 8 comma 3 LR 12/2005

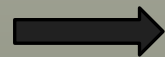
Il Documento di Piano del Comune di Corbetta recherebbe disposizioni DETTAGLIATE e VINCOLANTI, non limitandosi ad indicare criteri di negoziazione e indicazioni di massima per la pianificazione attuativa, ciò essendo in particolar modo evidente nella previsione dell'obbligo imposto alla società di cedere un bene individuato (l'edificio dell'ex Consorzio Agrario).

Giudizio del TAR

- **Richiamo** art. 8 comma 2 lett. e) LR 12/2005 relativa ai contenuti del Documento di Piano attinenti alla disciplina degli ambiti di trasformazione
- **Richiamo** alla giurisprudenza della Sez., secondo la quale «Le previsioni contenute nel documento di piano non producono effetto diretto perché, trattandosi di disposizioni di massima, da sole non sono sufficienti a definire in modo compiuto le regole di carattere urbanistico-edilizio che disciplinano gli ambiti di trasformazione; essendo a tal fine necessario l'intervento del piano attuativo».
- Tuttavia, in ordine all'individuazione del livello di dettaglio che le previsioni del DdP possono raggiungere, afferma che “l'art. 8, terzo comma, della LR n. 12 del 2005 (...) non vieta in maniera assoluta che nelle schede relative a tali ambiti siano contenute talune singole prescrizioni di dettaglio, ma vieta esclusivamente che la disciplina da esse scaturenti sia nel suo complesso talmente dettagliata da non lasciare alcun margine di adattabilità al piano attuativo”

Per i motivi di diritto illustrati, Il collegio decide:

- Possibilità per il Documento di Piano, nell'ambito delle scelte attinenti alla trasformazione delle aree ed accanto alla previsione di margini di flessibilità nelle modalità per la realizzazione degli obiettivi di trasformazione, di individuare delle INVARIANTI *“profili ed aspetti che, nella visione strategica che presiede allo strumento, devono costituire i punti fermi della successiva negoziazione finalizzata alla predisposizione dei piani attuativi”*. Tali aspetti non negoziabili, o soggetti a limitata negoziazione, sono da ritenere legittimamente individuabili in corrispondenza di scelte che assumono carattere essenziale o laddove indicazioni puntuali siano rese necessarie da esigenze correlate alla cura di interessi di rilievo costituzionale primario.
- Non è configurabile una violazione della disciplina normativa relativa ai contenuti del Documento di Piano, poiché la previsione di cui all'art. 17 DdP risulta astrattamente riconducibile alle possibili modalità di individuazione di criteri di negoziazione per la successiva pianificazione attuativa.
- D'altronde la stessa disposizione lascerebbe un margine di negoziazione rimesso alla pianificazione attuativa riguardo la destinazione ad uso terziario-commerciale da dare ai locali dell'edificio dell'ex consorzio .
- Le previsioni dettate dall'articolo 17 del DdP siano contenute nei limiti della funzione propria dello strumento:



RIGETTO delle censure.

3° MOTIVO DI RICORSO:

- L'IMMOBILIARE PA.RO.GRA. s.p.a.



Richiede al TAR LOMBARDIA l'accertamento della sussistenza della violazione delle norme in materia di perequazione, accusando il Comune della creazione di una forma di «Perequazione innominata».

MOTIVI DELLA PRESUNTA VIOLAZIONE:

- Coinvolgimento non solo di «aree», ma anche di un edificio già esistente nel meccanismo perequativo;
- Mancata determinazione dell'indice di edificabilità territoriale dell'intera area;
- Introduzione di previsioni dettagliate;
- Mancanza di una stretta correlazione tra i diritti edificatori e la dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

NORME VIOLATE: COMMI 1 , 2 e 3 ART. 11 LEGGE REGIONALE 2005 N. 12

Il COLLEGIO

Rigetta l'affermazione della ricorrente nei limiti dell'interpretazione restrittiva datane, avvertendo l'esigenza di chiarire la differenza tra le due diverse «cessioni»:

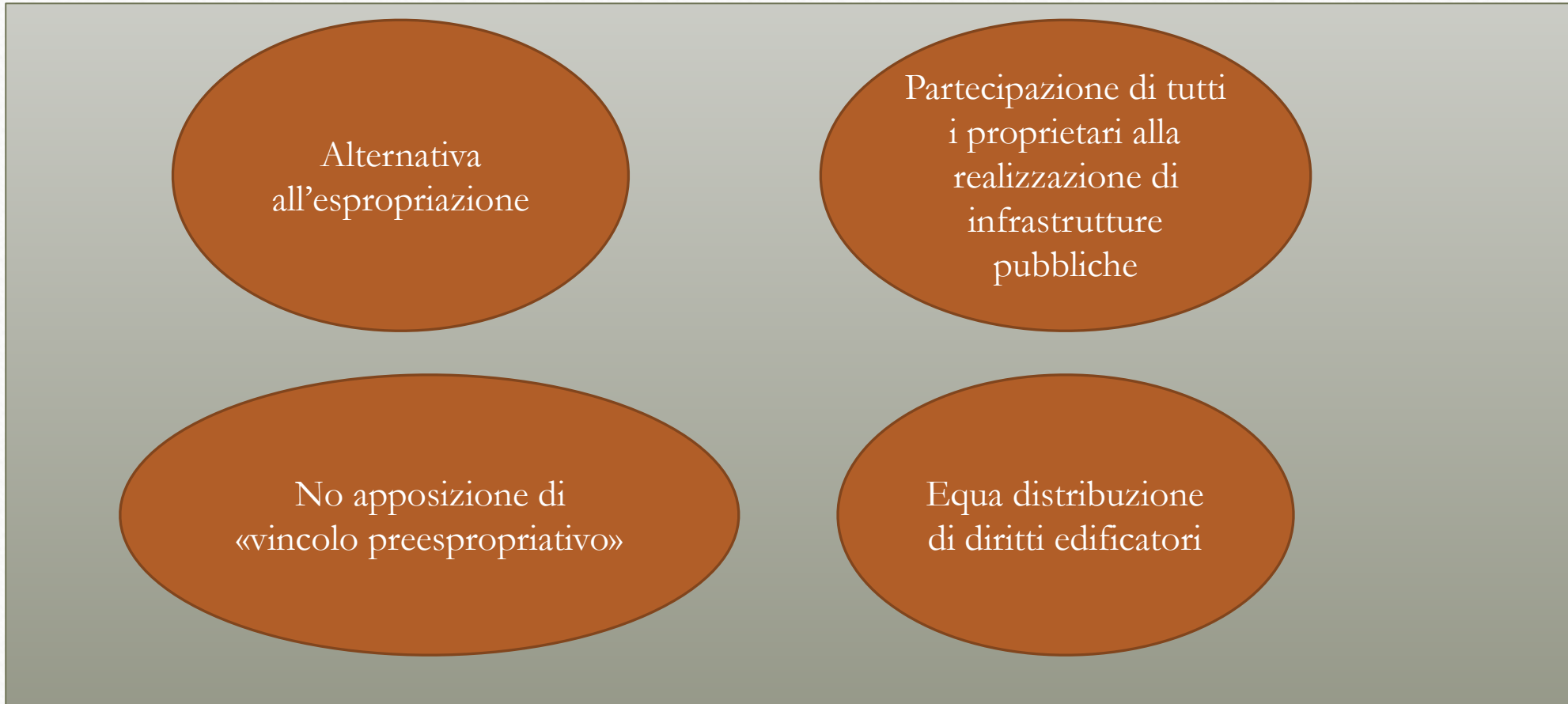
La **RICORRENTE**

Attraverso un'interpretazione restrittiva della materia perequativa, ritiene di poter qualificare l'istituto in questione come «Perequazione innominata», in quanto non rispondente ai criteri di alcuno degli istituti disciplinati nei commi della Legge citata.

CESSIONE PEREQUATIVA (C. 1, 2 ART. 11 lg. 2005 N. 12)

«1. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti.[...]»;

«2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo».



CESSIONE COMPENSATIVA (C. 3 art. 11 LG. 2005 N. 12)

«3. [...] alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio».

- Aree destinate alla costruzione della città pubblica individuate dal pianificatore;
- Imposizione del vincolo espropriativo;
- Amministrazione soggetta ad acquisizione coattiva delle aree;
- Diritto del proprietario di essere compensato mediante attribuzione di «crediti compensativi».

La fattispecie è da inquadrarsi interamente nell'ambito della perequazione: in tal caso, infatti, l'istituto risulta essere limitato solo all'area interessata dalle trasformazioni, secondo il modello dello stesso comma 1 articolo 11.

- Il **COLLEGIO**



«l'espressione di cui al c.1 *'dotazione di aree per opere di urbanizzazione'* non preclude di per sé la puntuale individuazione di un bene di cui sia prevista la cessione al Comune»

**IL TERZO MOTIVO DI RICORSO DEVE
ESSERE INTEGRALMENTE RESPINTO.**

4° e 5° MOTIVO di RICORSO

- La **ricorrente**



Denuncia la previsione di un VINCOLO ESPROPIATIVO ATIPICO al fronte del quale non sarebbe stata prevista la corrispondenza di un indennizzo effettivamente commisurato al bene.

La capacità edificatoria attribuite a PA.RO.GRA. Nella sola area Ultrocchi non sarebbero affatto corrispondenti al valore dell'edificio da cedere al Comune.

- Il **Consiglio**



Il Documento del piano del PGT di Corbetta non legittima da sola all'espropriazione dell'edificio della ricorrente.

4° e 5° MOTIVO di RICORSO

- Il Consiglio →

«..Il modello perequativo di pianificazione territoriale si fonda sul consenso dei proprietari coinvolti..» [TAR Lombardia, Sez. II, 5 febbraio 2014, n.378]

L'Amministrazione verrà in possesso dell'edificio, solo ed esclusivamente, se la ricorrente ritiene economicamente conveniente i vantaggi attribuiti dal Piano.

4° e 5° MOTIVO di RICORSO

- Il **Consiglio** 

L'Amministrazione ha previsto utilità aggiuntive e premiali per la cessione dell'edificio, allo scopo di rendere appetibile la complessiva operazione.



Il valore premiale per l'edificazione dell'ambito, emerge in rapporto agli indici attribuiti alla generalità degli altri ambiti, e non invece compiendo un'operazione volta semplicemente a riproporzionare tra le due aree ex Consorzio e Ultrocchi la capacità edificatoria dell' AT5, in sé considerato.

4° e 5° MOTIVO di RICORSO

- Il Consiglio →

Non si può individuare il valore dell'immobile nel suo prezzo d'acquisto.

Le disposizioni del precedente PRG non vincolano il Comune in occasione del nuovo esercizio della potestà pianificatoria, in quanto l'Ente non è affatto tenuto a riconoscere le potenzialità edificatorie attribuite ai suoli dallo strumento previgente.

Per i motivi di diritto illustrati, Il collegio decide:

4° Motivo



Esclude l'imposizione di alcun vincolo espropriativo sulle aree della ricorrente.

5° Motivo



Le capacità edificatorie riconosciute all' AT5 è stata determinata in misura proporzionalmente superiore rispetto agli altri ambiti di trasformazione.

P.Q.M.

- IL Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Seconda Sezione), definitivamente pronunciandosi sul ricorso, come in epigrafe proposto,

LO RESPINGE.