

Pubblicato il 09/05/2022

N. 01063/2022 REG.PROV.COLL.

N. 02560/2015 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 2560 del 2015, proposto da Immobiliare Futura S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandra Noli Calvi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Alessandra Noli in Milano, via Emilio Visconti Venosta, 4;

contro

Comune di Gallarate, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Andrea Mascetti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Milano, piazza Luigi Cadorna, 2;

nei confronti

Regione Lombardia, Provincia di Varese, Consorzio Parco Lombardo Valle del Ticino, non costituiti in giudizio;

per l'annullamento

- della deliberazione del Consiglio Comunale di Gallarate n. 29 del 3 Giugno 2015 (doc.1) e della deliberazione n. 30 del 4 Giugno 2015 (doc.2), entrambe aventi ad oggetto: "Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT): . esame pareri - osservazioni e controdeduzioni-approvazione ex art. 13 della Lr.11.3.2015 n. 12 "Legge per il governo del territorio", pubblicate sul BURL 22 Luglio 2015 n. 30;

- di ogni atto preordinato, conseguente o comunque connesso ed in particolare:

- della deliberazione del Consiglio Comunale di Gallarate n. 75 del 25 ottobre 2011, avente ad oggetto "Approvazione linee di indirizzo per l'avvio del procedimento relativo alla variante generale al Piano di Governo del Territorio";

- della deliberazione del Consiglio Comunale di Gallarate n. 84 del 1 Dicembre 2014 avente ad oggetto: "Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) - Adozione ex art. 13 della Lr.11.3.2005 n.12 "Legge di Governo del Territorio";

nonché

per la condanna del Comune al risarcimento del danno arrecato alla ricorrente a causa dell'illegittimità degli atti di approvazione della variante, oggetto di impugnazione.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza di smaltimento del giorno 27 aprile 2022 il dott. Alberto Di Mario e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La ricorrente società, proprietaria di un'area libera nel Comune di Gallarate, ha impugnato la variante al PGT comunale che ha assegnato all'intero compendio destinazione agricola.

Contro il suddetto atto ha sollevato i seguenti motivi di ricorso.

1. - ECCESSO DI POTERE PER CARENZA ASSOLUTA DI MOTIVAZIONE.

Secondo la ricorrente il contenzioso ventennale con domande di risarcimento del danno particolarmente significative (al momento del ricorso le richieste risarcitorie, nelle quali Immobiliare Futura insiste, ammontano ad oltre 21 milioni di Euro), porrebbe la società ricorrente in una posizione certamente differenziata rispetto alla generalità dei cittadini, caratterizzata da un ampio affidamento nell'inserimento dell'area in meccanismi che - ove correttamente applicati - avrebbero permesso quantomeno una adeguata conservazione del patrimonio aziendale.

2.- ECCESSO DI POTERE PER ABNORME ILLEGITIMITA' CONTRADDITTORIA MANIFESTA- ERRORE DI FATTO.

La ricorrente lamenta che il Comune di Gallarate avrebbe classificato come "agricola" non già una modesta porzione di terreno inedificato che potrebbe costituire uno "vuoto" in alternanza rispetto all'edificato circostante, ma un'estensione di oltre 157.000 mq, di terreno, pari ad una quota significativa del territorio comunale, rispetto alla quale la mera finalità paesaggistica a fronte dell'inidoneità colturale dell'area apparirebbe un obiettivo sproporzionato ed unicamente funzionale ad imprimere all'area un vincolo analogo a quello a verde pubblico, come del resto traspare anche dalle dichiarazioni del progettista in sede di approvazione della variante.

Non solo l'area non sarebbe idonea all'agricoltura ma neppure avrebbe valenza paesaggistica perché sarebbe una landa con vegetazione infestante da sempre stralciata dalla pianificazione territoriale del Parco del Ticino ed assoggettata unicamente alla pianificazione comunale e, proprio perché priva di reale valenza

ambientale, inserita in passato in grandi interventi come la zona "Polifunzionale" del PRG di Gallarate o il "Business Park" del Piano d'Area di Malpensa.

3. - SVIAMENTO - VIOLAZIONE ART. 42 COSTITUZIONE e Art .1 Protocollo Addizionale CEDU.

Secondo la ricorrente dagli atti risulterebbe come i diversi strumenti urbanistici assunti negli anni - addirittura con una sorta di collegamento ideale dall'attività svolta dall'ing. Guenzani quando era Assessore negli anni '90 ad oggi, quando nuovamente se ne occupa in qualità di Sindaco - siano stati impostati con l'obiettivo primario di impedire ogni concreta edificazione sulle aree di Immobiliare Futura e ciò ricorrendo ai più diversi espedienti procedurali.

Ha chiesto quindi il risarcimento del danno “che non potrà essere inferiore a 7 milioni di Euro”.

La difesa del Comune ha chiesto la reiezione del ricorso.

All'udienza di smaltimento del 27 aprile 2022 la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

2. Il primo motivo di ricorso, con il quale la ricorrente denuncia la violazione di una posizione qualificata senza idonea motivazione, è infondato.

La giurisprudenza riconosce una posizione qualificata ad ottenere una valutazione specifica in merito alle aspettative del proprietario alla conservazione dei diritti edificatori acquisiti nel precedente piano, solo se le stesse hanno raggiunto un certo livello di concretezza, rappresentato da un accordo con il Comune, o da un titolo edilizio già rilasciato, o da una sentenza favorevole che aspetti di essere attuata (Cons. Stato, Ad. Plen., 22 dicembre 1999, n. 24; Consiglio di Stato, Sez. VI, sentenza 08.06.2020 n. 3632; Cons. Stato, IV, 04/04/2022 n. 2462).

Nel caso di specie la ricorrente denuncia che la sua posizione differenziata risulterebbe dal contenzioso ventennale con l'amministrazione, che ha visto riconosciute in primo grado alcune doglianze della ricorrente. Tale contenzioso, per

quanto di conoscenza al Collegio, è stato però chiuso in senso favorevole al Comune dal Consiglio di Stato, con la sentenza n. 5960/2019. Non risulta quindi l'esistenza di una posizione qualificata di fonte giurisprudenziale della ricorrente in merito alla destinazione specifica delle aree oggetto di ricorso, né altro accordo con il Comune od atto edilizio efficace.

3. Il secondo motivo, con il quale la ricorrente denuncia l'inidoneità dell'area allo svolgimento di attività agricola, è infondato in quanto la destinazione agricola, infatti, non può esclusivamente riservarsi a zone interessate da tale attività ma è volta a perseguire finalità paesaggistiche o ambientali che trovano albergo negli strumenti urbanistici.

A ciò può aggiungersi la considerazione che la destinazione di un'area a verde agricolo non implica necessariamente che la stessa soddisfi in modo diretto e immediato interessi agricoli, ben potendo giustificarsi con le esigenze dell'ordinato governo del territorio, quale la necessità di impedire ulteriori edificazioni, ovvero di garantire l'equilibrio delle condizioni di vivibilità, assicurando la quota di valori naturalistici e ambientali necessaria a compensare gli effetti dell'espansione dell'aggregato urbano (cfr., in merito, Consiglio di Stato, Sez. IV, 12.02.2013, n. 830; TAR Lombardia – Sede di Milano, Sez. II, 22.01.2019, n. 122).

Ne consegue che l'intenzione dell'amministrazione di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio risulta coerente con la destinazione agricola.

4. Il terzo motivo, con il quale la ricorrente contesta la violazione del diritto di proprietà ex art. 42 Cost. ed art. 1 protocollo addizionale CEDU, è infondato.

Come chiarito dalla giurisprudenza (da ultimo TAR Lombardia-Milano, Sez. II, sentenza 18.02.2021 n. 459; TAR Lombardia-Milano, Sez. II, sentenza 21.02.2017 n. 434) *“l'urbanistica ed il correlativo esercizio del potere di pianificazione non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, così offrendone una visione affatto minimale, ma devono essere ricostruiti come*

intervento degli Enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo, per cui l'esercizio dei poteri di pianificazione territoriale ben può tenere conto delle esigenze legate alla tutela di interessi costituzionalmente primari, tra i quali rientrano, appunto, quelli contemplati dall'articolo 9 della Costituzione".

Ne consegue che l'assegnazione della destinazione agricola ad un'area non costituisce un atto espropriativo in quanto la Costituzione stabilisce che la proprietà privata è destinata a fini sociali e quindi l'amministrazione, attraverso l'urbanistica, può indirizzare gli usi del territorio al fine di renderli compatibili nell'interesse della collettività.

5. La reiezione della domanda di annullamento si estende anche alla domanda risarcitoria.

6. La durata del giudizio giustifica la compensazione delle spese di giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 27 aprile 2022 con l'intervento dei magistrati:

Alberto Di Mario, Presidente FF, Estensore

Antonio De Vita, Consigliere

Lorenzo Cordi', Primo Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE
Alberto Di Mario

IL SEGRETARIO