



N. /06 Reg. Sent.

N. 3354/2000 Reg. Ric.

T.A.R. Lombardia – Sent. n. 1719/06 del 05/07/2006

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
SENTENZA

sul ricorso R.G. n. 3354 del 2000, proposto dalla PAS EDIL S.a.s. di Pasolini Giuseppe e Carlo & C., in persona dei suoi soci accomandatari, Pasolini Giuseppe e Pasolini Carlo, rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Chierichetti ed elettivamente domiciliata presso lo studio legale Bottini, in Milano, via Passione, 6

contro

il Comune di Varese, in persona del suo Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Maura Bogni e con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Ronchi, in Milano corso Indipendenza, 1

nonché contro

la Regione Lombardia, non costituita in giudizio

per l'annullamento *in parte qua*

della sequenza provvedimentale configurante la variante al P.R.G. del Comune di Varese ed in particolare dei seguenti provvedimenti:

- 1) la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 233 del 28 dicembre 1995, avente ad oggetto “*Progetto di revisione generale del Piano Regolatore della città di Varese. Adozione*”;
- 2) la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 100 del 4 luglio 1997, avente come oggetto “*Variante Generale P.r.g.. Controdeduzione alle osservazioni*”, modificata con la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 143 del 23 dicembre 1998;
- 3) la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 143 del 23 dicembre 1998, con oggetto “*Modifica della deliberazione consiliare n. 10 del 4.7.1997, portante approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate in ordine alla Variante Generale al P.R.G. il 28.12.1995. Prosecuzione seduta del 21.12.1998 e votazione finale*”;
- 4) la deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VI/45534 dell'8 ottobre 1999, avente ad oggetto: “*Proposta di modifiche d'ufficio del nuovo Piano Regolatore Generale in revisione del vigente. Deliberazione consiliare n. 233 del 28.12.1995*”;
- 5) la deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VI/47945 del 28 gennaio 2000, avente ad oggetto “*Rettifica della deliberazione di Giunta Regionale n. 45534 del 8.10.1999 ad oggetto “Proposta di modifiche d'ufficio del nuovo P.R.G. in revisione del vigente*”;
- 6) la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 21 del 13 marzo 2000, avente come oggetto: “*Variante Generale del P.r.g.: adeguamento alle proposte di modifica d'ufficio formulate dalla Regione Lombardia*”;

7) la pubblicazione sul *B.U.R.L.* n. 20 del 17 maggio 2000 dell'ulteriore pubblicazione di avviso deposito sul *B.U.R.L.* n. 22 del 31 maggio 2000.

8) ogni ulteriore provvedimento connesso, antecedente e conseguente e comunque relativo alla procedura di adozione ed approvazione della suddetta revisione generale del P.R.G. del Comune di Varese,

e per la condanna

del Comune di Varese al risarcimento dei danni, *ex artt.* 34 e 35 del d.lgs. n. 80/1998.

VISTO il ricorso con i relativi allegati;

VISTA la costituzione in giudizio del Comune di Varese

VISTE le memorie ed i documenti presentati dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

VISTI gli atti tutti del giudizio;

DESIGNATO relatore, alla pubblica udienza del 25 maggio 2006, il Referendario dr. Pietro De Berardinis ed udito lo stesso;

UDITI, altresì, i difensori presenti delle parti costituite, come da verbale di udienza;

RITENUTO in fatto e considerato in diritto quanto segue:

FATTO

La società ricorrente, PAS EDIL S.a.s., espone di essere proprietaria di un terreno (mappali nn. 4161 e 2245) che la variante generale al P.R.G. del Comune di Varese, impugnata con il ricorso in epigrafe, classifica all'interno di una zona di riqualificazione indicata con la sigla CC39 ("*zona di riqualificazione e integrazione di Via delle Vigne*").

Il suddetto terreno era stato ricompreso dalla preesistente disciplina urbanistica nell'ambito di un piano di lottizzazione, rimasto tuttavia inattuato. La variante al P.R.G., ha inserito, invece, l'area in zona di riqualificazione CC39.

Al riguardo, l'odierna ricorrente ebbe a dolersi di siffatta classificazione, presentando una osservazione al P.R.G. adottato (la n. 147, depositata il 7 giugno 1996), nella quale veniva sottolineato:

a) che la disciplina della zona in cui il terreno era stato inserito subordinava l'edificazione alla cessione gratuita di un quantitativo di aree a *standard* troppo elevato;

b) che la S.L.P. concessa risultava estremamente bassa in rapporto al numero dei proprietari coinvolti ed ai notevoli costi delle opere di urbanizzazione da realizzare;

c) che l'attuazione del piano esecutivo era di fatto assai complicata dall'inclusione nell'area interessata dei mappali di un Consorzio sottoposto a procedura fallimentare.

L'osservazione in discorso veniva tuttavia respinta dal Consiglio Comunale con la delibera di controdeduzioni n. 100 del 4 luglio 1997. Il rigetto della predetta osservazione ha destato però le perplessità della ricorrente, giacchè avvenuto a seguito di un'unica controdeduzione collettiva da parte del Consiglio Comunale su un blocco di osservazioni diverse.

Pertanto, la PAS EDIL S.a.s. rileva come nella zona di riqualificazione CC39 gli interventi edilizi debbano avvenire attraverso piani attuativi relativi ad uno o più comparti, previa approvazione di un "*Piano-Programma di Coordinamento dell'attuazione per comparti*" (di seguito, P.C.A.), esteso all'intera zona.

Secondo la ricorrente, la subordinazione dei piani attuativi di comparto all'approvazione del P.C.A. da parte del Consiglio Comunale implica l'ingresso di un ulteriore ed irrituale livello di pianificazione intermedia, causando un ingiustificato e notevole aggravio della procedura di attuazione del P.R.G.:

Ritenendo, quindi, che la variante al P.R.G., approvata senza recepire l'osservazione da essa avanzata, fosse lesiva dei propri interessi, per la sua capacità di incidere negativamente sulle possibilità edificatorie e di utilizzo imprenditoriale del terreno in discorso, la PAS EDIL S.a.s. con il ricorso in epigrafe ha impugnato tutti i provvedimenti deliberativi che hanno portato alla approvazione della suddetta variante, chiedendone l'annullamento.

A sostegno del proposto gravame ha dedotto i seguenti motivi:

- eccesso di potere per difetto di congrua motivazione, erroneo presupposto, sviamento, travisamento, illogicità, irrazionalità e contraddittorietà con l'interesse pubblico, perplessità e mancata ponderazione di interessi, carenza di motivazione specifica, per la macchinosità eccessiva della procedura cui sono subordinate le iniziative edilizie sull'area *de qua*;
- violazione dell'art. 31 della l.r. n. 51/1975, eccesso di potere per travisamento, sviamento, genericità, perplessità, illogicità, contrasto con il pubblico interesse, nonché per irrazionalità ed illogicità manifeste, contraddittorietà intrinseca del provvedimento, insussistenza ed erroneità dei presupposti, travisamento, sviamento della causa tipica del provvedimento e difetto di una congrua motivazione, ed inoltre violazione del principio della nominatività e tipicità degli atti amministrativi, per l'introduzione del P.C.A., strumento di pianificazione urbanistica non previsto dalla legge, di contenuto non facilmente decifrabile, ma comunque non in linea con il vigente sistema di pianificazione e programmazione urbanistica;
- violazione dell'art. 2 della l. n. 1187/1968, eccesso di potere per formale dissimulazione di sostanziale vincolo a *standard*, travisamento e sviamento, illogicità, perplessità, contrarietà con il pubblico interesse, illegittimità per mancata previsione di indennizzo per i vincoli a *standard* e violazione dell'art. 22 della l.r. n. 51/1975, perché il meccanismo previsto per le zone CC (come quella dove si trova il terreno della ricorrente) in merito all'assoggettamento delle aree a vincoli urbanistici, sarebbe non conforme alla disciplina di cui all'art. 2 della l. n. 1187/1968 e perché comunque vi sarebbe un sovradimensionamento delle aree a *standard* in violazione dell'art. 22 della l.r. n. 51/1975;
- eccesso di potere per irrazionalità ed illogicità manifeste, contraddittorietà intrinseca del provvedimento, travisamento, sviamento, insussistenza dei presupposti, carenza d'istruttoria e di congrua motivazione specifica, contraddittorietà con l'interesse pubblico, perplessità e mancata ponderazione di interessi, violazione dell'art. 3 della l. n. 241/1990 e della l.r. n. 51/1975, violazione e falsa applicazione degli artt. 7, 8, 9 e 10 della l. n. 1150/1942, perché il rigetto dell'osservazione presentata dalla ricorrente sul P.R.G. adottato (nonché di quella presentata dagli altri lottizzanti) sarebbe privo di motivazione;
- violazione dell'art. 53 dello Statuto del Comune di Varese e dell'art. 22 del Regolamento dei Consigli di Circoscrizione, nonché degli artt. 13 e 32 della l. n. 142/1990, degli artt. 61 e 62 dello Statuto e dell'art. 53 della l. n. 142/1990 ed inoltre eccesso di potere per erroneità dei presupposti, travisamento, carenza di istruttoria, perché i pareri obbligatori dei Consigli di circoscrizione di Varese sarebbero stati resi su documentazione carente ad essi trasmessa dal Comune ed in quanto il parere della Commissione Edilizia sarebbe stato espresso su una versione della variante diversa da quella poi adottata.

La PAS EDIL S.a.s. ha inoltre chiesto il risarcimento dei danni subiti per le limitazioni (nei loro aspetti di ritardo negli interventi edilizi, maggiori costi, perdita di *chances*, diminuita commerciabilità del terreno) alle possibilità edificatorie e di uso del terreno di cui si discute. Si è costituito in giudizio il Comune di Varese, depositando, nell'imminenza dell'udienza pubblica, memoria, in cui ha eccepito l'infondatezza delle censure avanzate dalla ricorrente e della domanda di risarcimento, concludendo per la reiezione del gravame.

La Regione Lombardia, pur se ritualmente notificata, non si è costituita in giudizio.

Con memoria depositata l'11 maggio 2006 la PAS EDIL S.a.s. ha precisato le proprie conclusioni, insistendo per l'accoglimento del ricorso.
All'udienza pubblica del 25 maggio 2006 la causa è stata riservata per la decisione.

DIRITTO

La società ricorrente impugna i provvedimenti (adozione, controdeduzioni alle osservazioni, proposta di modifiche d'ufficio e adeguamento alla proposta *de qua*) del Comune di Varese e della Regione Lombardia, che hanno portato, in base alla procedura semplificata prevista dall'art. 27 comma 3-*bis*, della l.r. n. 51/1975 (introdotto dall'art. 13, comma 1, della l.r. n. 23/1997), all'approvazione definitiva della variante generale al P.R.G. del predetto Comune, nelle parti riguardanti il terreno di proprietà della ricorrente stessa.

In particolare viene censurata la scelta, contenuta nella variante, di subordinare gli interventi edilizi nella zona in cui è ricompreso il terreno in discorso, effettuabili a mezzo di piano attuativo, alla preventiva adozione, da parte del Consiglio Comunale, di un P.C.A. (*"Piano-Programma di coordinamento dell'attuazione per comparti"*), esteso all'intera zona e che è configurato dalla variante generale come strumento di coordinamento e controllo della sua attuazione.

Questa essendo la doglianza sostanziale su cui è incentrato il gravame (unitamente ad altre di tipo formale), il Collegio ritiene necessario procedere anzitutto alla disamina del secondo motivo di ricorso, riguardante per l'appunto l'illegittimità della previsione del P.C.A., attesa la sua priorità sul piano logico.

Nello specifico, il ricorrente ricorda come, ai sensi dell'art. 31 della l.r. n. 51/1975 il P.R.G. si attua tramite i Programmi Pluriennali di Attuazione, degli ordinari piani attuativi, nonché gli atti abilitativi diretti, senza che sia previsto l'ulteriore strumento intermedio del P.C.A., la cui introduzione rappresenta, quindi, una violazione dell'indicata legge regionale, oltre che, più in generale, del principio di tipicità e nominatività degli atti amministrativi.

Sul punto, questo Tribunale ha già avuto modo di evidenziare l'illegittimità della previsione del P.C.A. (T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 22 giugno 2004, n. 2644), con argomenti del tutto condivisibili e che mette conto di riportare in estrema sintesi.

In particolare, è stato sottolineato come dal principio inderogabile di tipicità e nominatività degli strumenti urbanistici (su cui anche T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 8 ottobre 2004, n. 5515) discenda che l'Amministrazione non può adottare né approvare una figura di piano di organizzazione del territorio non corrispondente ad uno schema già predeterminato in via generale ed astratta, quanto a presupposti, competenze, oggetto, funzione ed effetti, da una norma primaria dell'ordinamento.

Ciò, perchè le varie manifestazioni di potestà pubbliche che si esprimono nella funzione di gestione dell'assetto del territorio sono caratterizzate ciascuna, per legge, da una propria causa, da propri effetti e dalla correlativa competenza, in modo da garantire i destinatari del loro esercizio.

Se ne desume che l'Amministrazione non dispone, nell'attuale ordinamento, di un generale ed indifferenziato potere di pianificazione, libero quanto a mezzi e forme, con il corollario che l'Amministrazione non può legittimamente introdurre nell'ordinamento giuridico nuove categorie di strumenti di pianificazione dell'assetto del territorio, quale che sia la funzione ad essi attribuita (indicativa, ovvero coercitiva).

Né una deroga al principio del *numerus clausus* degli strumenti di pianificazione urbanistica previsti dalla legge può ricavarsi dal principio dell'autonomia degli Enti locali, da un lato in quanto, comunque, gli atti normativi di rango secondario o ulteriormente subordinato posti

in essere dai suddetti Enti debbono rispettare le fonti primarie (così T.A.R. Lombardia, n. 2644/2004 cit.). In secondo luogo –e soprattutto– perché nel caso di specie la previsione del P.C.A. per il terreno di proprietà della ricorrente si ricava dal combinato disposto degli artt. 25, 79, 80, 82.3, 84.4 delle N.T.A. del P.R.G. approvato, cioè da un atto privo del carattere di fonte normativa (C.d.S., Sez. V, 4 febbraio 2004, n. 367) e che è subordinato alle fonti normative stesse.

Nel caso di specie, quindi, le previsioni che subordinano gli interventi edificatori sul terreno della ricorrente alla preventiva approvazione del P.C.A. (v. in specie l'art. 79.3 delle N.T.A. del P.R.G., che richiede il previo P.C.A. ove l'attuazione della variante generale al P.R.G. avvenga mediante piano attuativo avente ad oggetto uno o più comparti della zona CC) sono illegittime.

Ciò, in quanto il predetto P.C.A. (Piano-Programma di coordinamento dell'attuazione per comparti, le cui funzioni sono indicate dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.), è uno strumento di dettaglio non conosciuto dalla legislazione urbanistica e che si connota come strumento atipico e dunque, alla luce di quanto sinora detto, illegittimo.

A nulla vale obiettare, come fa la difesa del Comune intimato, che il P.C.A. è strumento di coordinamento e non già di pianificazione, perché, al di là del dato nominalistico, è palese che la previsione del P.C.A. come lo strumento, la cui preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale consente la presentazione di conformi piani attuativi del comparto (art. 25.5 delle N.T.A.), qualifica il P.C.A. stesso come istituto che integra un ulteriore livello di pianificazione, intermedio tra il P.R.G. ed i singoli piani attuativi.

Del resto, la reale natura del P.C.A. come autentico strumento di pianificazione si coglie sia dal fatto che, come appena detto, i piani singoli attuativi vi si debbono conformare (art. 25.4 N.T.A.), sia, ancor di più, dai contenuti specifici che il P.C.A. ha, in base all'art. 25.6 delle N.T.A. (ad es., la perimetrazione dei comparti da considerare come unità di intervento, od i parametri urbanistici ed edilizi proposti per ogni comparto e per la zona nel suo complesso, o, ancora, l'indicazione delle aree ed edifici per cui è possibile uno stralcio dell'attuazione del Piano, con relativa modifica dei parametri urbanistici).

Nemmeno può essere condivisa la tesi esposta dall'Amministrazione comunale in sede di controdeduzioni alle osservazioni, secondo cui il P.C.A. sarebbe uno strumento attuativo unitario, assimilato al tradizionale Piano di recupero, che permetterebbe un miglioramento e arricchimento della dotazione di spazi ed attrezzature di uso pubblico (così la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 100 del 4 luglio 1997, pagg. 13-14).

In proposito, si osserva che il Piano di recupero è, esso stesso, piano attuativo del P.R.G. (e non dunque strumento intermedio sovraordinato alla pianificazione attuativa): in particolare, ai sensi dell'art. 27 della l. n. 457/1978, il Piano di recupero è utilizzabile per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente in zone individuate dal P.R.G. e che si trovano in condizioni di degrado, attraverso interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Il Piano di recupero, in altre parole, serve a consentire, in un'ottica coordinata, interventi ad iniziativa pubblica o privata di recupero del patrimonio edilizio degradato e, per consolidata giurisprudenza, è uno strumento urbanistico equivalente, quanto alla sua efficacia giuridica, al Piano particolareggiato (C.d.S., Sez. IV, 3 febbraio 1996, n. 96), da cui differisce perché finalizzato non alla complessiva trasformazione del territorio, ma al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente (C.d.S., Sez. IV, 14 ottobre 2005, n. 5724).

Orbene, ritiene il Collegio che l'aver classificato l'area in cui è ricompresa la proprietà della ricorrente come "*Zona CC39, zona di riqualificazione ed integrazione di via delle Vigne*", non basti a far attribuire al P.C.A. la natura di Piano di recupero.

Ciò, in ragione, innanzitutto, dei contenuti specifici del P.C.A., come elencati nel già citato art. 25.6 delle N.T.A. del P.R.G., che sembrano andare oltre il mero recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente in zone degradate

In secondo luogo, perché, al di là, pure in questo caso, del dato nominalistico, la definizione delle Zone di riqualificazione – CC fornita dall'art. 84 delle N.T.A. riguarda zone in cui la variante generale "*individua l'esigenza primaria del potenziamento delle attrezzature e dei servizi pubblici e di uso pubblico, entro ambiti urbani che si giudicano inadeguati da tale punto di vista*". Una tale definizione non identifica, quindi, aree degradate, ma zone inserite in ambiti dove vi sarebbe inadeguatezza di attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico, inadeguatezza che di per sé sola non basta, secondo il Collegio, a qualificare un'area come degradata, ben potendo una simile carenza manifestarsi anche in aree non in condizioni di degrado.

E questo, pur accogliendo un concetto di degrado che vada oltre quello meramente edilizio, perché comunque la nozione ex art. 84 cit risulta inidonea a far ragionevolmente assimilare il nuovo strumento previsto al tradizionale Piano di recupero.

Né vale invocare, come pure fa il Comune resistente, le esigenze della tutela ambientale per giustificare la previsione del P.C.A., potendo tali esigenze essere soddisfatte attraverso degli strumenti tipici (e quindi direttamente in sede di variante generale o di piani attuativi) e non con strumenti atipici.

Ancora, giacché, sul piano letterale, l'art. 79 delle N.T.A. sembra distinguere il P.C.A. dai Piani di recupero, assimilando, per di più, in maniera esplicita questi ultimi ai piani attuativi, laddove, invece, l'art. 25.1 delle stesse N.T.A. nega recisamente che il P.C.A. sia strumento di pianificazione attuativa.

Da ultimo, perché se è vero che il Piano di recupero ha l'effetto di precludere, sino alla sua approvazione, gli interventi consentiti nelle zone di recupero non assoggettate ad esso, tale effetto è tuttavia limitato ad un triennio (art. 28, terzo comma, della l. n. 457 cit.), decorso il quale senza che il suddetto Piano sia approvato, la preclusione viene meno.

Nella fattispecie in esame, invece, nessun termine decadenziale è fissato per l'approvazione del P.C.A..

L'atipicità e quindi l'illegittimità del P.C.A. è poi evidenziata dalla ricorrente, laddove pone in rilievo che il P.C.A., pur volendosi caratterizzare come strumento di portata generale, in quanto relativo non a singoli comparti, ma all'intera zona (qui, la zona CC), può però essere presentato pure dai privati interessati, di regola legittimati a proporre, invece, piani attuativi specifici.

Né, secondo il Collegio, è ipotizzabile un'assimilazione del P.C.A. ai P.P.A. (Programmi Pluriennali di Attuazione ex artt. 32 e ss. della l.r. n. 51/1975), e quindi, per tal via, una sua tipizzazione, avendo i predetti P.P.A. la funzione di disciplinare l'utilizzazione edilizia del territorio nel tempo, secondo le regole stabilite dagli strumenti urbanistici generali (T.A.R. Lombardia, Milano, 2 maggio 1985, n. 240), senza contenere scelte di assetto territoriale (T.A.R. Lombardia, Milano, 23 giugno 1982, n. 457): una funzione, perciò, diversissima da quella del P.C.A., quale si ricava dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G. di cui si discute.

In definitiva, pertanto, la doglianza della ricorrente appare senz'altro fondata e meritevole di accoglimento.

Per conseguenza, risulta, altresì, fondato il primo motivo di ricorso, con cui si censura il sostanziale svuotamento della potenzialità edificatoria del terreno interessato, attraverso il “congelamento” dell’esplicazione della stessa discendente dalla previsione di un ulteriore strumento di pianificazione, collocato a livello intermedio tra la variante generale ed il piano attuativo del comparto.

Vanno rigettate, pertanto, le argomentazioni addotte sul punto dalla difesa comunale, basate sulla circostanza che le potenzialità edificatorie sui terreni della ricorrente sarebbero rimaste le stesse esistenti prima dell’adozione della variante contestata, in quanto ciò che rileva è la modalità attraverso cui tali potenzialità possono esplicarsi.

In questo senso, la previsione del P.C.A. prefigura, anzi, il vizio di sviamento, dedotto dalla ricorrente, perché sembra in sostanza volta a sottoporre, sia pur indirettamente, ad un regime vincolistico il terreno *de quo*.

Sono invece prive di fondamento le ulteriori censure dedotte dalla ricorrente.

E così, in primo luogo non sono condivisibili le doglianze di violazione degli artt. 2 della l. n. 1187/1968 e 22 della l.r. n. 51/1975, di eccesso di potere per formale dissimulazione di sostanziale vincolo a *standard*, travisamento e sviamento, illogicità, perplessità, contrarietà con il pubblico interesse, e di illegittimità per mancata previsione di indennizzo per i vincoli a *standard*, avanzate con il terzo motivo di ricorso.

Ciò, in quanto, contrariamente alla tesi della ricorrente, dalla documentazione in atti non si evince che i requisiti di progettazione urbanistica costituenti, *ex art.* 84.3 delle N.T.A. del P.R.G., prescrizioni inderogabili per i piani attuativi aventi ad oggetto le zone CC, abbiano le caratteristiche dei vincoli urbanistici di cui all’art. 2 della l. n. 1187/1968: questi ultimi, infatti, sono vincoli che incidono su beni determinati, preordinandoli all’espropriazione o comportandone l’inedificabilità e, pertanto, svuotano il contenuto del diritto di proprietà, incidendo sul godimento del bene in modo tale da renderlo inutilizzabile rispetto alla sua destinazione naturale, ovvero diminuendone significativamente il valore di scambio (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II *bis*, 11 ottobre 2005, n. 8286). Nulla di tutto ciò si desume invece, dai requisiti di progettazione urbanistica individuati nel relativo allegato (doc. 16 della società ricorrente).

Inoltre, risultano non condivisibili le doglianze di eccesso di potere (sotto molteplici figure sintomatiche), violazione dell’art. 3 della l. n. 241/1990, violazione degli artt. 7, 8, 9 e 10 della l. n. 1150/1942 e violazione della l.r. n. 51/1975, sollevate con il quarto motivo di ricorso, per avere il Consiglio Comunale respinto l’osservazione presentata dalla ricorrente (n. 147) e quella degli altri lottizzanti (n. 148) in maniera immotivata.

Ed infatti, con la deliberazione consiliare n. 100 del 4 luglio 1997 il Comune di Varese, pur se sinteticamente e nell’ambito di una risposta cumulativa ad una pluralità di osservazioni, ha ad ogni modo controdedotto specificamente al problema sollevato dalla PAS Edil S.a.s., indicando, per gli interventi da attuare nelle zone C, quali criteri informativi della variante generale (non vanificabili, nonostante i rilievi presentati), quelli:

- della riorganizzazione razionale degli spazi urbani residuali;
- della realizzazione delle aree pubbliche contemporaneamente alle nuove edificazioni;
- del perseguimento della perequazione delle condizioni tra i proprietari delle aree comprese nel perimetro di dette zone.

Se ne deduce, per tal via, l’infondatezza del motivo di ricorso in esame.

Con l’ultimo motivo di gravame si deduce l’illegittimità del procedimento di approvazione della variante, in quanto i Consigli circoscrizionali, il parere dei quali è obbligatorio, in sede di espressione del suddetto parere avrebbero ricevuto documentazione assai carente circa la

variante al P.R.G., e perché la Commissione edilizia, chiamata a sua volta a pronunciarsi, si sarebbe espressa addirittura su un testo diverso da quello poi adottato. Il medesimo vizio si sarebbe manifestato anche per i pareri resi degli Uffici comunali ai sensi dell'art. 53 della l. n. 142/1990 e degli artt. 61-62 dello Statuto.

La censura si appalesa priva di pregio, in quanto la ricorrente non porta nessun elemento a sostegno delle proprie affermazioni ed atteso che la deliberazione di adozione della variante dà conto dell'esame dei pareri favorevoli dei Consigli di circoscrizione e delle valutazioni della Commissione edilizia.

In definitiva, risultano fondati il primo ed il secondo motivo di ricorso e quindi la domanda di annullamento *in parte qua* della variante generale al P.R.G. di Varese deve essere accolta, con riferimento alle disposizioni della predetta variante che assoggettano l'edificabilità del terreno di proprietà della ricorrente alla preventiva approvazione del "*Piano-Programma di coordinamento dell'attuazione per comparti*" (P.C.A.).

L'accoglimento del gravame comporta l'obbligo, a carico dell'Amministrazione comunale, di ridefinire il regime urbanistico del terreno di proprietà della PAS EDIL S.a.s., ed impone la rinnovazione dell'intero procedimento amministrativo nella parte in cui interessa il terreno in esame, in aderenza ai principi più sopra esposti.

La domanda risarcitoria va invece disattesa, in considerazione dell'assenza di ogni riscontro probatorio in ordine ai danni prospettati dalla ricorrente.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – Sede di Milano (Sezione II[^]), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il P.R.G. di Varese, nella parte in cui assoggetta l'edificazione del terreno di proprietà della ricorrente alla previa approvazione del Piano-Programma di coordinamento dell'attuazione per comparti.

Respinge la domanda di risarcimento dei danni.

Condanna il Comune di Varese al pagamento delle spese di giudizio, che liquida, in misura forfettaria, in complessivi € 1.500,00 (millecinquecento/00), più I.V.A. e C.P.A..

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

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 25 maggio 2006, con l'intervento dei signori magistrati:

ANGELA RADESI	Presidente
DANIELE DONGIOVANNI	Referendario
PIETRO DE BERARDINIS	Referendario, est.