

Pubblicato il 10/10/2017

Sent. n. 1203/2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1736 del 2012, proposto da:

Maria Gabriella Legni, rappresentata e difesa dagli avvocati Stefano Vinti, Luisa Frediani, Maria Giovanna Politano, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Maria Giovanna Politano in Firenze, via dei Serragli n. 8;

contro

Comune di Monte Argentario, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Enrico Amante, con domicilio eletto presso il suo studio in Firenze, via Alfieri, 19; nei confronti di

Ditta Fratelli Manno di Manno Rino S.a.s. non costituita in giudizio;

per l'annullamento,

della delibera del Consiglio Comunale di Monte Argentario n. 12 del 23 marzo 2012, con la quale è stato approvato il regolamento urbanistico, pubblicata sul BURT n. 28 dell' 11 luglio 2012 e di ogni altro atto presupposto, consequenziale e/o connesso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Monte Argentario;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 settembre 2017 il dott. Giovanni Ricchiuto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con il presente ricorso la Sig.ra Legni Maria Gabriella ha impugnato, in quanto proprietaria di un locale autorimessa e di un locale magazzino siti nel Comune di Monte Argentario, la delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 23 marzo 2012 con la quale è stato approvato il regolamento urbanistico dello stesso Comune, unitamente ad ogni altro atto presupposto e consequenziale.

Detto regolamento urbanistico prevede, con riferimento agli immobili sopra citati, le destinazioni d'uso ad "*Area di rigenerazione dei tessuti urbani*", nonché la creazione di "*Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione*", che interessano una porzione di corti esclusive dei due immobili sopra richiamati, finalità queste ultime da perseguire mediante la formazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Dalle tavole di progetto di detto piano si desume l'attribuzione di volumetrie pari ad una superficie lorda di 1830 mq, per un numero di trentuno alloggi e per una superficie lorda massima edificabile pari a 290 mq..

Nel ritenere illegittime dette previsioni la ricorrente, con un unico motivo, sostiene la violazione degli artt. 55, 60, 65 e 66 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, dell'art. 16, D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R, degli artt. 7 e ss. e 23, L. 17 agosto 1942, n. 1150, nonché dei principi generali in tema di trasparenza ed effettività della strumentazione urbanistica, in considerazioni del fatto che il fabbricato di cui alla particella 791 non sarebbe presente nella scheda dell'impianto planimetrico di comparto; detto errore, riferito essenzialmente alla redazione dell'elaborato "Tn 1.3", avrebbe comportato che l'area della ricorrente non risulterebbe destinataria di un premio volumetrico, previsto nell'eventualità della demolizione e ricostruzione con diversa collocazione degli edifici esistenti.

Si è costituito il Comune di Monte Argentario che, preliminarmente, ha eccepito l'improcedibilità per sopravvenuto difetto di interesse, in considerazione del fatto che la previsione del regolamento urbanistico ora contestata risulterebbe decaduta, essendo trascorsi cinque anni dall'approvazione dello strumento generale, circostanza quest'ultima che impedirebbe alla ricorrente di ottenere un qualunque beneficio in termini di volumetria effettivamente utilizzabile.

Nel merito l'Amministrazione comunale ha contestato le argomentazioni proposte, chiedendo il rigetto del ricorso in quanto infondato.

All'udienza del 20 settembre 2017, uditi i procuratori delle parti costituite, il ricorso è stato trattenuto per la decisione.

DIRITTO

1. In primo luogo va evidenziato che la manifesta infondatezza del ricorso, consente di prescindere dall'esame dell'eccezione preliminare proposta dall'Amministrazione comunale.

1.1 La ricorrente sostiene che malgrado il fabbricato di cui alla particella n. 791 sia indicato nell'elaborato E.1, lo stesso fabbricato non sarebbe presente nella scheda dell'impianto planimetrico di comparto, inserita all'interno dell'elaborato F- comparto Valle – Via dell'Argentiera – Tn 1.3.

1.2 L'errore di redazione di detta scheda, facente parte del Regolamento urbanistico, avrebbe comportato l'attribuzione alla ricorrente di una cubatura insufficiente, tale da non consentire la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.

1.3 Dette argomentazioni non sono suscettibili di essere condivise.

1.4 La ricostruzione della ricorrente non considera che il regolamento urbanistico non attribuisce una premialità aggiuntiva in rapporto con gli edifici esistenti e in percentuale al volume di questi ultimi, ma al contrario si limita a prevedere i nuovi indici in valore assoluto, senza avere a riferimento i volumi esistenti.

1.5 Ne consegue che l'omessa rappresentazione del manufatto, peraltro in un'unica scheda progettuale, non costituisce circostanza suscettibile di determinare, di per sé e automaticamente, un pregiudizio per la ricorrente e, ciò, senza che risulti dimostrato (come nel caso di specie) che detta mancanza abbia comportato un'alterazione della volumetria effettivamente attribuita.

1.6 E' la stessa ricorrente, peraltro, a confermare che l'immobile in proprietà era stato correttamente riprodotto nei restanti allegati al regolamento urbanistico, circostanza quest'ultima che conforta circa l'esatta valutazione della situazione di fatto posta in essere dall'Amministrazione comunale.

1.7 Nemmeno si può condividere l'argomentazione in base alla quale l'Amministrazione comunale avrebbe dovuto attribuire agli immobili di proprietà della ricorrente una premialità ulteriore rispetto a quella effettivamente assegnata, pari a circa ottocentomila euro.

1.8 E' noto, infatti, che la perequazione, oltre ad attenere alla potestà pianificatoria e conformativa del territorio (Consiglio di Stato sentenza n. 3435/2015), è un sistema di distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari volto a evitare le ineguaglianze diversamente derivanti dal metodo della c.d. zonizzazione.

1.9 Se con la zonizzazione la Pubblica Amministrazione suddivide il proprio territorio comunale in zone alle quali viene riconosciuta o attribuita una determinata funzione (ad es. residenziale, produttiva, agricola), mediante la tecnica della perequazione viene attribuito un valore edificatorio uniforme alle singole proprietà che possono utilmente concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio (per tutti si veda T.A.R. Emilia-Romagna Bologna Sez. I, 12-01-2017, n. 6).

1.10 Ne consegue, pertanto, che con l'attribuzione delle premialità edilizie il Comune non esercita un potere puramente discrezionale svincolato da un qualunque parametro, dovendo perseguire una corretta ed equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione medesima, in funzione delle caratteristiche del territorio nell'ambito del quale si va ad incidere, senza per questo che l'attribuzione di dette premialità possa consentire l'assegnazione di una qualche redditività dell'intervento che prescindano da una valutazione sul perseguimento di un miglior assetto dei luoghi.

1.11 Ciò premesso è evidente che, non solo la premialità in origine prevista era stata così definita dall'Amministrazione comunale in relazione alle caratteristiche del territorio, ma che, nel contempo, detta premialità avrebbe potuto comunque essere utilizzata dalla ricorrente, presentando una proposta di piano attuativo in ossequio a quanto previsto dal punto 2.4 della scheda TN1.3 del Regolamento urbanistico.

1.12. Si consideri, peraltro, che nel caso di specie il regolamento urbanistico ora impugnato avrebbe consentito la possibilità di edificare, in sostituzione degli edifici preesistenti, un numero pari a trentuno appartamenti per una SUL di 1.830 mq, previsione quest'ultima che parte ricorrente non ha dimostrato essere insufficiente rispetto alle caratteristiche dell'area di riferimento.

2.1 In conclusione il ricorso è infondato e va respinto.

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

P.Q.M.

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

Condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese di lite che liquida in euro 3.000,00 (tremila//00) oltre oneri di legge.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 20 settembre 2017 con l'intervento dei magistrati:

Manfredo Atzeni, Presidente

Gianluca Bellucci, Consigliere

Giovanni Ricchiuto, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Giovanni Ricchiuto

IL PRESIDENTE

Manfredo Atzeni

IL SEGRETARIO