



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 il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1407 del 2011, proposto da:
Edile Immobiliare S.r.l., rappresentato e difeso dagli avv. Silvano Ciscato, Andrea Faresin, con domicilio presso la Segreteria di questo Tribunale ai sensi dell'art. 25 comma 2° del Codice del Processo Amministrativo.

contro

Comune di Vicenza, rappresentato e difeso dagli avv. Maurizio Tirapelle, Loretta Checchinato, con domicilio eletto presso la Segreteria di questo Tribunale;

nei confronti di

Adriana Valdo, rappresentato e difeso dall'avv. Elisa Maria Arena, con domicilio presso la Segreteria di questo Tribunale ai sensi dell'art. 25 comma 2° del Codice del Processo Amministrativo.

per l'annullamento

del provvedimento comunale 21.4.2011 n. 27757 di diniego adozione piano urbanistico attuativo.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Vicenza e di Adriana Valdo;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 luglio 2012 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

La ricorrente è proprietaria di un compendio immobiliare, nonché di una quota di proprietà indivisa di un'area edificabile sempre sita nel Comune di Vicenza. Le predette aree ricadono all'interno dell'ambito indicato come Area 5 del Piano di Intervento di Vicenza che le assoggettava ad intervento urbanistico preventivo. Secondo il Pat, entrato in vigore il 15/12/2010, tali aree sono ricomprese nel *“tessuto urbano consolidato”* di Vicenza e sono percorse da una *“linea preferenziale di sviluppo insediativo”*.

In data 26/04/2004 la ricorrente inoltrava un'istanza diretta a realizzare un intervento urbanistico preventivo “circoscritto” alle sole aree di sua proprietà.

Con la delibera n. 384 del 06/07/2005 fu approvata la relazione predisposta dall'Assessore all'Urbanistica con la quale si valutava favorevolmente l'opera, ma il piano non è stato mai formalmente adottato.

In data 30/11/2010 il Comune sollecitava la presentazione di un'ulteriore documentazione integrativa, rilevando come il ricorrente non avesse titolo alla presentazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 20 comma 6 della L. reg. 11/2004.

Malgrado le osservazioni del ricorrente l'Amministrazione, con provvedimento del 21/04/2011, denegava l'istanza, affermando che la proposta di piano attuativo si

sarebbe posta in contrasto con la normativa vigente essendo necessaria la preliminare approvazione di un PUA per tutta l'area 5 rispetto alla quale la ditta proponente risultava essere priva della titolarità ai sensi dell'art.20 comma 6 della L. reg. 11/2004.

Il provvedimento veniva impugnato presso questo Tribunale.

Nel giudizio si costituiva il Comune di Vicenza, e la Sig. ra Valdo Adriana in qualità di controinteressato. Entrambi i resistenti eccepivano, in primo luogo, l'inammissibilità del ricorso in quanto la nota del 21/04/2011 non avrebbe natura provvedimento, argomentando, in subordine, per l'infondatezza dello stesso ricorso.

DIRITTO

Il ricorso è infondato e deve essere rigettato.

Con il primo motivo il ricorrente contesta la violazione dell'art. 20 comma 1 della L. 23/04/2004 n.11 nella parte in cui attribuisce alla competenza della Giunta il potere di approvare i piani attuativi, contestando come l'atto impugnato, sia sottoscritto dal solo Dirigente competente.

Sul punto va rilevato come la comunicazione impugnata, pur rilevando la presenza di elementi ostativi all'approvazione del PUA – e pur costituendo un arresto procedimentale -, deve considerarsi una mera comunicazione interlocutoria tra le parti, assunta in risposta ad una precedente nota inviata dai legali della ricorrente.

Nel provvedimento impugnato il Dirigente responsabile si limita a verificare l'assenza dei requisiti previsti per l'approvazione dello stesso PUA e, ciò, nella parte in cui rileva che l'art. 4 comma 2 delle NTA del PRG/PI precisa che i*“PUA sono riferiti all'intero ambito territoriale previsto dal Prg”*. L'Amministrazione si è limitata a constatare come il ricorrente fosse di fatto privo della titolarità di tutte le aree, così come richiesto dal connaturato disposto dell'art. 20 comma 6 L. Reg. 11/2004 e dell'art. 40 delle NTA del Piano di Intervento. Siamo quindi in presenza

di un atto diretto ad evidenziare ai ricorrenti la mancanza di un presupposto per l'approvazione del PUA che, tuttavia, si ferma ad un momento propedeutico e precedente alla fase di manifestazione di volontà della Giunta. La comunicazione circa la mancanza dei requisiti deve essere allora collocata nell'ambito della fase istruttoria, essendo – com'è-, diretta a sollecitare l'impresa destinataria a “colmare” le irregolarità riscontrate, ad ottenere la documentazione richiesta e, quindi, a determinare una legittima approvazione del Piano.

Il motivo è pertanto infondato.

Con il secondo motivo si deduce la violazione dell'art. 4 comma 2 e 3 e dell'art. 40 comma 1 delle NTA del Piano degli Interventi in quanto detta norma, a parere della ricorrente, renderebbe ammissibile l'approvazione di un Piano attuativo, circoscritto non a tutte le aree che costituiscono l'ambito di cui si tratta, ma solo ad alcune di queste, ben potendo i PUA modificare gli ambiti in origine definiti.

L'interpretazione della norma sopra ricordata deve ritenersi, tuttavia, non totalmente corretta.

L'art. 4 delle NTA sancisce il principio in base al quale i PUA devono riferirsi all'intero ambito sul quale essi effettivamente incidono. Gli ulteriori comma dell'art.4 sopracitato, attribuiscono comunque all'Amministrazione il potere di variare l'ambito di incidenza del PUA e, quindi, a ricomprendere o meno determinate aree.

Va inoltre rilevato come l'art. 20 comma 6 della L. reg. 11/2004 sancisce che ...”*I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo*”.

Tutto quanto premesso va ricordato come per un costante orientamento il potere di modificare l'assetto territoriale, già in precedenza configurato dallo stesso

Comune, è comunque correlato all'esercizio di un potere di natura discrezionale, essendo, com'è, diretto a contemperare l'interesse privato con il perseguimento dell'interesse pubblico generale e collettivo contenuto nel Piano di Intervento. Detto interesse pubblico deve necessariamente considerare l'intero territorio, e non esclusivamente una parte di esso (Consiglio Stato, IV, 25 novembre 2003, n. 7782).

L'esistenza di tale potere discrezionale, laddove non integri il vizio dell'eccesso di potere (ipotesi non dimostrata dal ricorrente) permette allora di ritenere legittimo il comportamento dell'Amministrazione.

E' altrettanto infondato il terzo (e ultimo motivo) con il quale il ricorrente rileva come le aree in questione, in quanto inserite nel Pat - quali aree a "*tessuto urbano consolidato*" -, sarebbero edificabili poiché già dotate delle principali opere di urbanizzazione, circostanza quest'ultima che renderebbe di fatto non necessario l'emanazione del piano attuativo.

Il rilievo presuppone l'applicabilità dell'art.18 bis delle L. reg. 11/2004 nella parte in cui rende ammissibili .." *anche in assenza di piani attuativi...gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art. 3 Dpr 380/2001*".

E' del tutto evidente che detta norma debba essere interpretata non in modo "*assolutistico*", e nel senso di considerare ammissibili - sempre e comunque -, interventi nelle aree già urbanizzate. Essa implica l'esercizio di una potestà "*valutativa*" da parte dell'Amministrazione, diretta considerare l'"entità dell'intervento" e a verificare se, con riferimento a quest'ultimo, le opere di urbanizzazione siano sufficienti a garantire tutte esigenze della comunità locale.

Sul punto va rilevato come la parte ricorrente non abbia fornito alcuna prova o elemento di riscontro e, ciò, pur considerando come l'intervento richiesto sia relativo ad un intero edificio ed a un'unica strada di accesso. L'art. 18 bis citato, laddove rende ammissibili gli interventi in aree già urbanizzate, deve pertanto

essere applicato dall'Amministrazione "volta per volta", presupponendo comunque una valutazione e un'adeguata istruttoria, volta a verificare effettiva l'idoneità degli impianti e delle opere di urbanizzazione esistenti agli interventi da realizzare.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge così come precisato in parte motiva.

Condanna la parte soccombente al pagamento delle spese di lite che liquida in Euro 3.000,00 (tremila/00) oltre i.v.a. e c.p.a., per ciascuna parte costituita, per complessivi Euro 6.000,00 (seimila//00).

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 4 luglio 2012 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere

Giovanni Ricchiuto, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 06/08/2012

IL SEGRETARIO

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