

N. 00829/2013 REG.PROV.COLL.
N. 00675/2012 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 il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 675 del 2012, proposto da:
Luisa Nicolis, Delio Nicolis, Gemma Lunardi, rappresentati e difesi
dagli avv. Franco Dalla Mura, Elisa Colombaroli, Eliana Bertagnolli,
con domicilio eletto presso Eliana Bertagnolli in Venezia- Mestre, via
Fapanni, 46 Int. 1;

contro

Comune di Verona, rappresentato e difeso per legge dagli avv. Giovanni
Michelon, Fulvia Squadroni, Giovanni Caineri, con domicilio eletto
presso la Segreteria di questo Tribunale ai sensi dell'art. 25 del Codice
del Processo Amministrativo;

nei confronti di

Roberto Nadalini, Fabiola Costi, Donato Cicogna, Cristina Costi, non
costituiti nel presente giudizio.

per l'annullamento,

- della deliberazione del Consiglio comunale del Comune di Verona n. rep. 2011/91 del 23/12/2011 avente ad oggetto “Urbanistica/Piano Regolatore - Piano degli Interventi del Comune di Verona - esame delle osservazioni – decisione sulle stesse – e approvazione ai sensi degli articoli 17e 18 della L. Reg. V. 11/2004 ed in particolare nella parte relativa alla costituzione di due tessuti perimetrali (n. 11/13 e 11/14 di cui all'emendamento n. 6/65 – ATO 10) in Cà di David (VR) Via Fracazzole;

- della deliberazione del Consiglio Comunale di Verona n. 59 del 08/09/2011 avente ad oggetto “Urbanistica/Piano Regolatore – Piano degli Interventi del Comune di Verona – adozione ai sensi degli art. 17 e 18 della L. Reg. V. 11/2004, unitamente ai relativi allegati, nella parte incidente sugli immobili di proprietà dei ricorrenti, ed in particolare nella parte relativa alla costituzione di due tessuti perimetrati (n.11/13 e 11/14 di cui all'emendamento n. 6/65 – ATO10) in Cà David (VR) Via Fracazzole.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Verona;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 maggio 2013 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

I Sigg.ri Luisa Nicolis, Delio Nicolis e Lunardi Gemma possiedono (la Sig.ra Luisa Nicolis a titolo di nuda proprietà, mentre i genitori a titolo di usufrutto) alcune aree di terreno ubicate in Verona.

Uno dei mappali nei quali incide la proprietà dei ricorrenti confina con la proprietà dei Sig.ri Nadalini, Costi Fabiola, Cicogna e Costi Cristina, attuali controinteressati.

Sempre uno dei mappali del ricorrente (il n. 1249), unitamente ad alcuni mappali dei controinteressati, erano classificati dal precedente Prg, approvato nel 1975, come zona di completamento edilizio 14a che prevedeva un indice di edificabilità massima pari a 1mc/mc.

A seguito dell'approvazione del PAT che aveva confermato le classificazioni sopra ricordate - e nelle fasi di approvazione del Piano degli Interventi -, i ricorrenti presentavano una manifestazione di interesse al fine di ampliare la zona edificabile, prevedendo opere di urbanizzazione ad ampliamento di detta strada.

Anche i controinteressati presentavano una manifestazione di interesse volta all'ampliamento dell'edificabilità del terreno di loro proprietà adiacente a quello dei ricorrenti.

Il Comune riteneva di non prendere in esame dette manifestazioni di interesse.

La delibera di adozione del Piano degli Interventi non comprendeva detta osservazione, in quanto diretta ad ottenere un ampliamento, ma al contrario, la stessa delibera prevedeva che una striscia di terreno, originariamente di proprietà della Sig.ra Nicolis, venisse incorporata

nella proprietà dei controinteressati in quanto diretta a permettere la realizzazione di una strada.

Detta nuova pianificazione costituiva il risultato dell'accoglimento di un emendamento confluito nella delibera n. 59/2011 di adozione del Piano degli interventi.

Le osservazioni sul punto presentate successivamente dai ricorrenti venivano respinte dall'Amministrazione comunale, laddove si evidenziava come *“il PI ha riconosciuto e conferma, l'ambito a comparto urbanistico confinante con la proprietà dei richiedenti, per cui l'osservazione si ritiene non accoglibile”*.

Il Piano degli Interventi veniva approvato con delibera del Consiglio Comunale di Verona n. 91 del 23/12/2011, confermando quando previsto in origine, statuizioni che venivano così impugnate con il presente ricorso.

In relazione a detta impugnativa venivano dedotti i seguenti vizi di illegittimità.

Con il primo motivo si sosteneva la violazione e falsa applicazione dell'art. 6 della L. Reg. V. 11/2004 in quanto il Comune non solo non avrebbe recepito l'osservazione diretta ad operare l'ampliamento dell'area edificabile, ma avrebbe ridotto l'indice di edificabilità precedentemente previsto e collocato una porzione di proprietà edificabile di proprietà dei ricorrenti al fine di poter realizzare una strada per servire l'ambito erroneamente ritenuto intercluso di proprietà dei contro interessati.

Nel secondo motivo si deduce la violazione art. 21 della L. Reg. V. n. 11/2004 in cui sarebbe incorsa l'Amministrazione comunale nel costituire il comparto n.11/14

Con il terzo motivo viene censurata l'esistenza di un eccesso di potere, laddove l'Amministrazione avrebbe creato il comparto 11/14 presupponendo, erroneamente, che il terreno dei controinteressati fosse intercluso.

Il Comune di Verona si costituiva in giudizio chiedendo che il ricorso venisse dichiarato improcedibile, inammissibile o infondato.

All'udienza dell'08 Maggio 2013, uditi i procuratori delle parti costituite, il ricorso veniva trattenuto per la decisione.

DIRITTO

Il ricorso è fondato e può essere accolto.

1. E' fondato, in particolare, il terzo motivo mediante il quale parte ricorrente rileva la sussistenza dei vizi riconducibili ad un difetto di motivazione e all'eccesso di potere per erronea presupposizione e travisamento dei fatti.

Detta ultima censura è accoglibile laddove rileva l'erroneità dell'affermazione, contenuta nei provvedimenti impugnati, nell'ambito dei quali si è sostenuto che i terreni ricompresi nel comparto urbanistico 11/14 fossero "*interclusi*", circostanza dalla quale il Comune desumeva l'indispensabilità di realizzare una strada e di acquisire parte della proprietà delle ricorrenti.

2. Come ha avuto modo di evidenziare il ricorrente, senza essere per questo smentito dall'Amministrazione comunale, una viabilità di accesso ai terreni di cui si tratta era stata già prevista in sede di rilascio di

un precedente permesso di costruire nei confronti degli attuali controinteressati e, ciò, nel momento era stata previsto, l'accesso agli stessi lotti, mediante il passaggio dalla "Strada Mazar".

2.1 Il Comune di Verona, sempre nel rilasciare detto permesso – e con la delibera consiliare n. 18/05/1995 n. 61, aveva affermato che le aree di cui si tratta risultavano già sufficiente servite *"e non necessitavano di un'integrazione dell'urbanizzazione esistente"*.

Ne consegue come l'affermazione, contenuta nel provvedimento impugnato, in relazione al quale i terreni che incidevano nel comparto n.11/14 dovessero considerarsi "interclusi", risulta in contrasto sia, con precedenti provvedimenti emessi dallo stesso Comune sia, ancora, con quanto desumibile dallo stato dei luoghi tutt'ora esistente.

2.2 Parte ricorrente, ha, infatti, dimostrato – senza risultare contraddetta –, che anche oggi l'accesso ai fondi di cui si tratta avviene per la strada via Mazar, elementi che sono suscettibili, altresì, di determinare un vizio di istruttoria dell'Amministrazione comunale.

3. L'eccesso di potere in cui è incorsa l'Amministrazione è, inoltre, desumibile da un ulteriore comportamento.

Nelle osservazioni proposte parte ricorrente – e con riferimento alla delibera di adozione del Piano degli Interventi –, aveva rilevato il pregiudizio conseguente al fatto che la strada, così come prevista, avrebbe di fatto diviso in due la proprietà.

3.1 In quella sede si era evidenziata la pericolosità, per quanto attiene la viabilità dell'area, della soluzione prevista, ricordando come in precedenza il Comune avesse ritenuto preferibili soluzioni differenti, meno pregiudizievoli delle parti istanti.

Malgrado detti rilievi, specifici nel loro contenuto, il Comune si era limitato ad affermare la “*non accoglibilità*” dell’osservazione proposta e, ciò, nel momento in cui aveva approvato il Piano degli interventi e introdotto un indice di edificabilità inferiore, senza controdedurre con alcuna e ulteriore argomentazione.

Le circostanze sopra rilevate consentono di evidenziare come l’Amministrazione comunale, pur nell’espressione di un potere di discrezionalità tecnica, abbia omissso di motivare adeguatamente le previsioni poste in essere e, ciò, avendo a riferimento una valutazione non corretta valutazione dello stato dei luoghi.

3.2 E’ del tutto evidente che il Comune avrebbe potuto, comunque, modificare quelle previsioni urbanistiche in precedenza assunte (nel caso di specie la previsione di un ulteriore via di accesso ai lotti di cui si tratta), ma nel manifestare detto potere avrebbe dovuto esperire una corretta istruttoria, che desse conto dell’effettivo stato dei luoghi e, soprattutto degli interessi coinvolti e delle ragioni che ritenevano preferibile prevedere un diverso indice di edificabilità.

3.3 Detti riscontri avrebbero dovuto obbligare, inevitabilmente, lo stesso Comune ad adottare una motivazione più stringente che desse conto dell’iter logico seguito e, ciò, sia per quanto concerne il sacrificio imposto al privato sia, ancora, al fine di modificare le previsioni in origine assunte, la cui esistenza era stata espressamente eccepita in sede di presentazione delle osservazioni.

4. Sul punto risulta applicabile un consolidato orientamento giurisprudenziale (per tutti si veda T.A.R. Lombardia Milano, 22-04-1996, n. 537) nella parte in cui ha sancito che “*la modifica della previsione di*

zona contenuta nella variante al p.r.g., introdotta a seguito dell'accoglimento di una osservazione presentata da terzi, e che abbia determinato il peggioramento della situazione dell'interessato, comporta la necessità di una circostanziata motivazione sulle ragioni della valutazione divergente dalle scelte originarie: in tal senso non è sufficiente l'affermazione che le osservazioni accolte "comportano un miglioramento del piano e tendono ad un giusto assetto delle piccole proprietà".

5. E' del tutto evidente che una motivazione puntuale sia da considerare necessaria tutte quelle volte in cui l'amministrazione provveda a modificare in senso peggiorativo la destinazione impressa dai precedenti strumenti urbanistici, incidendo sulle aspettative ingenerate dai propri atti e, ciò, in considerazione dell'esigenza di tutela dei privati (Tar Sicilia, sez. I, 18 gennaio 2000, n. 44 T.A.R. Abruzzo Pescara Sez. I, 12-06-2009, n. 432).

Ne consegue che il motivo sopra citato può essere accolto con contestuale assorbimento delle ulteriori censure dedotte da parte ricorrente.

Può essere accolto, altresì, il ricorso nel suo complesso proposto, con conseguenziale annullamento degli atti impugnati nei limiti dell'interesse della parte ricorrente.

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 Accoglie così come precisato in parte motiva e nei limiti dell'interesse del ricorrente.

Condanna la parte soccombente al pagamento delle spese di lite che liquida in Euro 3.000,00 (tremila//00) oltre iva e cpa.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 8 maggio 2013 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere

Giovanni Ricchiuto, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 13/06/2013

IL SEGRETARIO

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