



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia Sezione staccata di  
Brescia ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso n. 233/2002, proposto da

**CONZADORI GIACOMO,**

rappresentato e difeso dagli Avv. Enzo Bosio e Massimo Piazza con  
domicilio eletto presso quest'ultimo in Brescia via Ferramola 1/A;

contro

**COMUNE DI GAMBARA,**

in persona del Sindaco, costituitosi in giudizio, rappresentato e difeso dagli  
Avv. Domenico Bezzi e Francesco Noschese, con domicilio eletto presso il  
loro studio in Brescia via Cadorna 7;

e nei confronti di

**IMMOBILIARE LAGO srl,**

**BONAZZOLI MARIA LUISA,**

**BONAZZOLI LIVIO,**

non costituiti in giudizio,

per l'annullamento

della deliberazione del Consiglio comunale di Gambara n. 64 del 19  
novembre 2001, con la quale è stata approvata in via definitiva una variante  
semplificata al PRG;

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune;

Viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle proprie difese;

Visti gli atti tutti della causa;

Designato quale relatore alla pubblica udienza del 30 gennaio 2004 il dott.

Mauro Pedron;

Uditi i difensori delle parti;

Ritenuto in fatto e in diritto quanto segue:

### **FATTO**

Il Consiglio comunale di Gambara con deliberazione n. 64 del 19 novembre 2001 ha approvato definitivamente una variante semplificata al PRG ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. c)-e)-i) della LR 23 giugno 1997 n. 23, respingendo le osservazioni che il ricorrente aveva presentato in qualità di consigliere comunale. La variante consiste nell'aggiornamento della cartografia, nell'individuazione di tre nuove aree residenziali di completamento (zona B3), e nella modifica dei criteri dell'art. 14 delle NTA per il calcolo del volume in zona A (esclusione delle porzioni interrato di fabbricati esistenti "*purché destinate ad attrezzature di interesse pubblico o private di interesse pubblico convenzionate*").

Con ricorso notificato il 18 febbraio 2002 e depositato il 15 marzo 2002 il ricorrente ha impugnato la deliberazione n. 64/2001 proponendo le seguenti censure:

- a) violazione dell'art. 2 comma 4 lett. a) della LR 23/1997, che vieta di utilizzare la variante semplificata per ottenere come effetto la conformità alle previsioni urbanistiche di interventi abusivamente realizzati. Nel

caso in esame vi sarebbero tre abusi potenzialmente beneficiari delle modifiche introdotte con la variante;

- b) disparità di trattamento, in quanto la modifica dei criteri dell'art. 14 delle NTA per il calcolo del volume è stata prevista per la sola zona A (nuclei di antica formazione) senza ragioni a sostegno di tale limitazione.

Il Comune si è costituito in giudizio contestando l'interesse e la legittimazione ad agire del ricorrente in quanto consigliere comunale, e chiedendo in ogni caso la reiezione del ricorso.

All'udienza del 30 gennaio 2004 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

### **DIRITTO**

Il ricorrente, in qualità di consigliere comunale, ha impugnato la deliberazione del Consiglio comunale n. 64 del 19 novembre 2001, con la quale è stata approvata definitivamente una variante semplificata al PRG ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. c)-e)-i) della LR 23 giugno 1997 n. 23.

1. Il Comune resistente sostiene in via preliminare che il ricorso, essendo stato presentato da un consigliere comunale che non ha interessi personali nella vicenda, dovrebbe essere dichiarato inammissibile per difetto di interesse e di legittimazione. In effetti la giurisprudenza consolidata permette ai consiglieri comunali di impugnare le deliberazioni dell'organo di appartenenza e in generale gli atti del Comune soltanto quando sia lamentata una violazione del *munus*. Occorre quindi stabilire quale grado di collegamento con le funzioni di consigliere sia sufficiente per consentire l'impugnazione.

Nel caso in esame il ricorrente lamenta con il primo motivo l'erronea utilizzazione della procedura della variante semplificata al posto di quella

ordinaria. Pur non trattandosi di un vizio limitato alla fase di deliberazione (come la convocazione irrituale o la mancanza del *quorum*), l'utilizzazione di una procedura semplificata per l'approvazione delle varianti al PRG coinvolge anche i poteri del consiglio comunale, che viene chiamato a decidere in via definitiva sull'approvazione senza l'ulteriore esame della Regione. Questa circostanza, aumentando la rilevanza del voto consiliare in rapporto al risultato urbanistico, influisce in modo sostanziale sulla posizione dei consiglieri, e può far sorgere in quanti si oppongono all'approvazione delle varianti semplificate l'interesse a contestare la legittimità della procedura. Di conseguenza l'eventuale annullamento della deliberazione consiliare potrebbe accertare indirettamente anche il "peso" del voto dei consiglieri e fissare una regola procedurale per il rinnovo dell'esame della proposta.

In base a questa impostazione il ricorso deve quindi essere considerato ammissibile.

**2.** Nel merito il primo motivo non può invece essere condiviso. Secondo il ricorrente la variante semplificata contrasterebbe con l'art. 2 comma 4 lett. a) della LR 23/1997, che vieta di utilizzare questa procedura per ottenere come effetto la conformità alle previsioni urbanistiche di interventi abusivamente realizzati.

Uno degli abusi sarebbe quello realizzato dalla Immobiliare Lago srl, che ha costruito un immobile con un piano interrato alto 4 metri, sfiorando quindi la soglia di 2,5 metri prevista dalle NTA. Questa società beneficerebbe ora del nuovo sistema di calcolo del volume per gli edifici della zona A, che esclude dal computo i piani interrati anche con altezza superiore a 2,5 metri, purché

destinati ad attrezzature di interesse pubblico. La modifica alla regola generale dell'art. 14 comma 4 delle NTA riguarda in effetti i fabbricati esistenti (come risulta dalla relazione illustrativa - doc. 4 del Comune), e pertanto interessa sia gli edifici che momento della costruzione non erano conformi alle disposizioni in vigore sia quelli che saranno modificati o ristrutturati in futuro. In altri termini nuova norma contiene, accanto a una disposizione generale destinata a valere per il futuro, anche un implicito riferimento agli edifici irregolari. In proposito devono essere svolte due considerazioni:

- a) l'art. 2 comma 4 lett. a) della LR 23/1997 non è un ostacolo a norme generali che consentono (in via indiretta) di regolarizzare edifici esistenti, ma si riferisce a norme direttamente e prevalentemente finalizzate alla sanatoria. La procedura semplificata è quindi ammissibile se la nuova disciplina ha un contenuto generale, indipendentemente dai risvolti concreti su situazioni particolari. Nel caso in esame l'utilità della variante consiste nell'incentivo al recupero degli edifici più antichi (zona A) mediante una specificazione in senso ampliativo della disciplina urbanistica. La scelta compiuta dal Comune sembra rientrare nei limiti dell'art. 2 comma 2 lett. i) della LR 23/1997;
- b) per stabilire se la variante sia prevalentemente finalizzata a risolvere problemi contingenti oppure abbia un'impostazione generale si devono considerare gli elementi presenti in concreto. Nel caso in esame lo scomputo dei piani interrati dal volume degli edifici esistenti in zona A è limitato ai locali destinati ad attrezzature di interesse pubblico. Questa previsione urbanistica ha una giustificazione accettabile, in quanto

incentiva la destinazione di spazi privati a finalità pubbliche evitando di penalizzare i proprietari. L'utilità privata è quindi bilanciata da quella pubblica.

Altri due abusi secondo il ricorrente riguardano edifici situati in via Brescia, in fregio alla strada provinciale Leno – Fiesse. La variante modifica la destinazione di questi edifici da zona D2 (produttiva di completamento) a zona B3 (residenziale di completamento). Il carattere abusivo di questi edifici non è del tutto chiaro nel ricorso, ma dagli atti si desume che nella costruzione più risalente (ultratrentennale) vi sarebbe stato un cambio di destinazione illegittimo del piano terra (trasformato in abitazione), mentre l'edificio più recente, accessorio al primo (ripostiglio e garage), sarebbe stato illegittimamente autorizzato in assenza di un piano di lottizzazione (obbligatorio in zona D2). Il Comune resistente sostiene che gli interventi edilizi sono stati realizzati in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio delle concessioni edilizie.

La questione della legittimità delle concessioni edilizie non costituisce oggetto del presente giudizio. Per quanto riguarda il cambio di destinazione, non autorizzato in via preventiva e sanato dalla variante semplificata, occorre considerare che l'art. 2 comma 2 lett. c) della LR 23/1997 consente le rettifiche delle delimitazioni tra zone omogenee diverse. Si pone quindi un problema analogo a quello visto sopra per il calcolo del volume in zona A, ossia come valutare la coesistenza in una stessa disposizione di un obiettivo generale (il razionale azionamento) e di un risultato concreto a beneficio di alcuni soggetti (un azionamento coerente con la destinazione di fatto di edifici esistenti). L'ammissibilità di queste scelte urbanistiche deve

essere valutata tenendo conto della situazione concreta. Nel caso in esame sembra rilevante la circostanza che la situazione si era ormai consolidata da tempo, anche per effetto della concessione rilasciata dal Comune per l'edificio accessorio. La variante può quindi essere considerata legittima in quanto basata sulla mancanza di un attuale interesse pubblico a mantenere la destinazione produttiva dell'area.

**3.** Il secondo motivo di ricorso costituisce uno svolgimento del primo. Il ricorrente ritiene infatti incongruo che la nuova regola di calcolo del volume sia limitata alla zona A mentre potrebbe essere utile per incentivare il recupero di strutture dismesse anche in altre zone del territorio comunale.

Il Comune sostiene che l'estensione della regola alle zone B e C ridurrebbe l'incentivazione al recupero delle strutture storiche fatiscenti (collocate in zona A) e costituirebbe una variante non mirata (come tale non attuabile tramite la procedura semplificata). Queste motivazioni possono essere condivise, in quanto introducono un ragionevole elemento di differenziazione all'interno della disciplina urbanistica. La priorità data al recupero dei nuclei abitativi più antichi è una scelta rimessa alla discrezionalità del Comune e giustificata dal particolare significato di queste aree per ragioni storiche e di immagine.

Il ricorso deve pertanto essere respinto. Per quanto riguarda le spese di giudizio, la complessità del rapporto tra prescrizioni generali e disposizioni relative agli immobili esistenti consente di disporre l'integrale compensazione.

**P.Q.M.**

il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia Sezione staccata di

Brescia, definitivamente pronunciando, respinge il ricorso. Le spese sono integralmente compensate tra le parti.

Così deciso, in Brescia, nella camera di consiglio del 30 gennaio 2004, con l'intervento dei Signori:

Francesco Mariuzzo - Presidente

Gianluca Morri - Giudice

Mauro Pedron - Giudice relatore est.

<b>NUMERO SENTENZA</b>	<b>889 / 2004</b>
<b>DATA PUBBLICAZIONE</b>	<b>11 - 08 - 2004</b>