Studio Legale
Bassani e associati
20123 Milano - Piazza Borromeo, 12
Tel. 028545721
Fax 0289096239
e-mail: studiolegale@bassanieassociati.it

IDeA FIMIT SGR S.p.A.
Pervenuto il 24.06.12
Inviato il
Prot. n. 19625

COPIA

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE

DELLA LOMBARDIA

RICORSO

della Società **MAPEI S.p.a.**, (C.F. 01649960158), in persona del Direttore Amministrativo e Finanziario rag. Carlo Pecchi, che rappresenta la società in forza di procura del 25.02.2008 autenticata a ministero Notaio Iannello di Milano n. Rep.125357, con sede in Milano, Via Cafiero n. 22, di seguito Società Mapei, rappresentata e difesa, in via anche tra loro disgiuntiva, dagli Avvocati Laura Giovanna Squinzi (*C.F. SQNLGV48H64F205L pec:lauragiovanna.squinzi@pecavvocati.it; fax 0254122445*), Mario Bassani (*C.F. BSSMRA34C21F205N; pec: mario.bassani@milano.pecavvocati.it; fax 0289096239*), Mara Boffa (*C.F. BFFMRA76M65L750C; pec: mara.boffa@milano.pecavvocati.it; fax 0289096239*) e Cristina Bassani (*C.F. BSSCST61E63F2L5F; pec: cristina.bassani@milano.pecavvocati.it; fax 0289096239*), con Studio in Milano, Piazza Borromeo 12, ove è eletto domicilio, giusta delega in calce al presente atto

contro

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO (P.IVA 05802370154) in persona del Sindaco in carica,

e nei confronti di

IMMOBILIARE SANTILO S.R.L. (C.F. 040165109601), in persona dell'amministratore in carica

IDEA FIMIT SGR S.p.A. (C.F. 05553101006) (già FIRST ATLANTIC

REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A), in persona dell'organo di amministrazione in carica

DANTE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA (C.F. 06064790964), in persona dell'amministratore in carica

SAN GIUSEPPE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA (C.F. 08822050152), in persona dell'amministratore in carica

SOCIETA' SVILUPPO EDILIZIO S.R.L. (C.F. 05707980966), in persona dell'amministratore in carica

per l'annullamento

1.- della delibera del Consiglio Comunale di Peschiera Borromeo 26 luglio 2012, n. 42 (doc. 1), nella parte in cui si statuisce di disporre l'annullamento solo parziale del PII quanto alle opere di urbanizzazione, meglio ivi individuate (punto 1.1. del dispositivo);

2.- della delibera suddetta nella parte in cui dispone l'annullamento solo parziale del PII inerente la previsione l'edificazione del lotto 2 (punto 1.2. del dispositivo);

3.- della medesima delibera nella parte in cui statuisce di soprassedere all'annullamento del PII relativamente agli edifici privati compresi nei lotti 1 e 3, senza procedere all'annullamento della relativa parte di PII, come meglio ivi si legge (punto 4);

4.- delle medesima delibera nella parte in cui non dispone l'annullamento di tutti i titoli abilitativi rilasciati,

con le statuizioni conseguenti, idonee a rendere effettivo il giudicato, nella previsione dell'articolo 34, c. 1, lettera *e)*, e

per la condanna

dell'Amministrazione resistente all'adozione dei provvedimenti di annullamento dell'intero PII di cui alle premesse e della declaratoria di nullità e/o inefficacia dei titoli abilitativi all'edificazione di tutte le opere previste dal PII medesimo, oltre al risarcimento dei danni, e vittoria di spese.

PREMESSE

La Società Mapei è proprietaria del complesso produttivo ubicato in Comune di Mediglia, al limite nord del suo territorio. Al tempo della sua realizzazione, nell'anno 1975, i terreni circostanti avevano destinazione e utilizzazione agricola. L'attività produttiva è rivolta alla fabbricazione di adesivi, sigillanti e prodotti per l'edilizia con lavorazioni di materie prime a componente chimica. La loro natura fa ricadere l'azienda nella classificazione introdotta dalle c.d. "direttive Seveso", oggetto di recepimento in Italia con il D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334, che impone particolari cautele, e con continua attività di vigilanza da parte delle autorità preposte a questa specifica attività produttiva. Nello stabilimento vengono prodotte emissioni di rumori anche nelle ore notturne e nei giorni che altrimenti sarebbero di riposo e le materie prime impiegate possono presentare rischi di deflagrazione. L'osservanza di tutte le prescrizioni imposte dalla normativa di volta in volta vigente è stata sempre e costantemente attestata dalle autorità preposte.

Lo stabilimento occupa una vasta area, di circa mq. 157.000, ed ha una

grande visibilità (doc. 2). Vi è anche movimentazione di mezzi pesanti che in ogni ora del giorno e della notte vi accedono, svolgendosi alcune lavorazioni su cicli di 24 ore. Chi ha promosso l'edificazione nell'area agricola contigua era quindi ben conscio delle condizioni ambientali.

Nel corso dell'anno 2007 ha avuto avvio un'attività edilizia sui terreni confinanti con il sito produttivo, ma in territorio del Comune di Peschiera Borromeo. Avendo faticosamente accertato, per la difficoltà di acquisizione di documenti e di notizie, che l'edificazione era stata assentita sulla base di attestazioni di compatibilità ambientale non corrette, e per effetto di varianti straordinarie alla pianificazione urbanistica (P.I.I.) adottate per consentire edificazione residenziale in aree agricole, la Società Mapei ha impugnato avanti codesto TAR gli atti della pianificazione attuativa, e quelli abilitativi dell'edificazione, denunciando i numerosi vizi che erano stati rilevati. Il ricorso non è stato accolto sotto il profilo di una asserita tardività, avendo codesto TAR ritenuto che la conoscenza degli effetti lesivi risaliva a tempo addietro rispetto ai termini di impugnazione (*sentenza della II Sezione, 5 aprile 2011, n. 899/2011*). Avverso tale sentenza la Società Mapei ha proposto appello, ed il giudizio è pendente avanti la IV Sezione del Consiglio di Stato con il n.r.g. 6634/2011. In questo giudizio si discute del piano attuativo e della edificazione.

Nelle more, l'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo rilevava pure essa che il procedimento seguito per l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, e per assentire l'edificazione delle

unità abitative e delle opere di standard (parco pubblico, e scuola materna), non appariva corretto sotto molti aspetti, con particolare riferimento alla compatibilità acustica, e alla sicurezza. Promuoveva quindi procedimento di autotutela, dandone motivato avviso con nota 8 febbraio 2011, prot. 3697 (doc. 3). Avverso questo provvedimento, e con altre doglianze, proponevano ricorso i promotori dell'iniziativa immobiliare e i realizzatori.

Codesto TAR decideva il ricorso con sentenza della II Sezione, 3 maggio 2012, n. 1252/2012, imponendo all'Amministrazione comunale l'obbligo, per quanto interessa il presente giudizio, di concludere il procedimento di autotutela (rimasto pendente) entro un termine all'uopo fissato (novanta giorni dalla comunicazione o notificazione della sentenza medesima - doc. 4).

Presone atto, l'Amministrazione comunale vi ha dato esecuzione con deliberazione consiliare 26 luglio 2012, n. 42.

Nelle premesse delle deliberazione vengono illustrati gli aspetti che inducono a ritenere che le delibere di adozione e approvazione del PII sono state illegittimamente assunte, e che pure illegittimi sono gli atti abilitativi dell'edificazione, ma si conclude con separate parti dispositive non coerenti con le premesse suddette. Come saranno poi analizzate nei motivi di impugnazione, la sintesi di dette parti che la Società ricorrente ritiene lesive è la seguente:

1.1.- annullamento solo parziale del PII relativamente alla previsione di realizzazione di alcune delle principali opere di urbanizzazione;

1.2.- annullamento solo parziale del PII relativamente alla previsione inerente l'edificazione del lotto 2;

1.3.- mancata adozione di provvedimento di annullamento del PII relativamente agli edifici privati compresi nei lotti 1 e 3 (gli edifici nei quali sono entrati ad abitare i promissari acquirenti pur in assenza di licenza di abitabilità);

1.4.- mancata adozione di provvedimenti di annullamento di tutti i titoli abilitativi rilasciati, o assentiti.

Quanto si censura appare illegittimo per i seguenti

MOTIVI

1.- ***La delibera impugnata.***

Con la deliberazione che forma oggetto della presente impugnazione (doc. 1) l'Amministrazione comunale di Peschiera Borromeo conclude il procedimento diretto all'annullamento in autotutela degli atti di pianificazione attuativa, e dei titoli abilitativi, per l'edificazione di un grande quartiere residenziale nel comparto denominato Bellaria, avviato con l'avviso dell'8 febbraio 2011 (doc. 3). Nella parte motiva si dà atto che gli accertamenti effettuati, condotti con procedure di rilevazione rigorose e da tecnici particolarmente qualificati (il Professor Mazzarella del Politecnico di Milano) e dall'ARPA, hanno rilevato che la modifica dell'assetto territoriale determinato dall'edificazione residenziale comporta una seria compromissione della qualità dell'ambiente. Le fonti rumorose, prodotte per la loro stessa natura dalle lavorazioni dello stabilimento Mapei, e svolte nel rispetto della

normativa di riferimento, sono ora intollerabili da parte di chi già ha iniziato a risiedere (malgrado l'assenza di certificazione di abitabilità) e di chi vi andrà, mentre erano irrilevanti quando il contesto circostante era agricolo. Si dà parimenti atto che i promotori dell'iniziativa immobiliare avevano pure essi avvertito il problema, ma sottoponendo all'Amministrazione attestazioni di compatibilità acustica poi rivelatesi inattendibili, e asserendo, come risulta dagli atti del giudizio pendente in Consiglio di Stato, che l'azienda, da essi qualificata di autotrasporti, se ne sarebbe andata altrove (doc. 5). Gli approfondimenti successivamente condotti dall'Amministrazione comunale, anche per le sollecitazioni della Società Mapei, hanno portato a individuare gravi aspetti di illegittimità, puntualmente enunciati nel ricordato avviso di avvio del procedimento, come sopra riferito. Sull'impugnazione di tale atto da parte dei promotori e dei realizzatori, codesto Tribunale, risolte questioni che non interferiscono con questo giudizio, ha rilevato con la sentenza n. 1252/2012 cit. (doc. 4), che non erano stati rispettati i termini per la conclusione del procedimento, e quindi con condanna dell'Amministrazione a concluderlo. Da qui la deliberazione della quale si discute.

Nella parte motiva viene dato atto della fondatezza dei rilevi enunciati nell'avviso di avvio del procedimento di autotutela, ma solo in parte ne è conseguente. Mentre infatti dispone l'annullamento del piano attuativo nella parte in cui prevede l'esecuzione di interventi di urbanizzazione (parco pubblico e asilo), e annulla i titoli abilitativi per

gli edifici ancora da costruire, fa salvo il PII per le parti non colpite dalla sua parziale rimozione, e con esso gli edifici realizzati ed abitati (punto 4), con la sola riserva di individuare in tempo futuro, e quantificare gli oneri urbanistici derivanti dal nuovo assetto, peraltro così radicalmente modificato, come più avanti si vedrà, dal venir meno di urbanizzazioni di grande peso urbanistico (parco pubblico e asilo).

Da qui le censure che la Società Mapei intende muovere, come di seguito enunciate.

2.- *I motivi di impugnazione.*

2.1. Violazione di legge (Legge Regionale Lombardia 11.03.2005, n. 12, art. 90)

La delibera in esame individua nella parte motiva i molti aspetti di illegittimità della pianificazione attuativa e dei titoli abilitativi. Invero, già in sede di esame preliminare dei progetti l'Ufficio tecnico comunale aveva sollevato rilievi ostativi alla approvazione, come si legge nella nota n. 27727 del 13 dicembre 2006 dell'allora dirigente, appresa dalla lettura della stampa locale (doc. 6).

Fra gli aspetti di maggior rilievo della delibera conseguenti alle considerazioni introduttive vi è l'annullamento della previsione di realizzazione del parco pubblico e dell'asilo, di cui al punto 1.1. della parte dispositiva. A questa statuizione l'Amministrazione attribuisce però efficacia solo parziale rispetto all'intero piano attuativo, con il rinvio a un futuro incerto l'adozione di atti volti al riequilibrio dello standard che finisce con il risultare gravemente compromesso (punti 4

e 5).

In questo si ravvisa violazione delle norme che prescrivono la previsione, valida e efficace, e la realizzazione, di dotazione di standard quale supporto necessario e insostituibile dell'edificazione (*art. 90 L.R. 12/2005 cit.*). Non può pertanto essere in alcun modo consentito il mantenimento di efficacia di un piano attuativo senza che le urbanizzazioni siano specificamente individuate, e senza una previsione certa di realizzazione.

2.2.- Violazione di legge (L. 26 ottobre 1995, n. 447, artt. 4, 6, 8, 14; L.R. Lombardia 10 agosto 2001, n. 13, artt. 5, 7 anche in relazione a quanto previsto dalla Delib. G.Reg. Lombardia 8.3.2002 n. 7/8313 e dal D.M. 16.03.1998; art. 844 del codice civile).

Le norme qui richiamate impongono l'accertamento di compatibilità ambientale prima del rilascio del titolo abilitativo. Prescrizione ovvia, come rilevato da codesto TAR (*TAR Lombardia, sentenza 1252/2012*). Invero attestazioni di compatibilità sono state esibite dai promotori, ma inattendibili, come viene evidenziato nell'avviso di avvio del procedimento, e ribadito nella parte motiva della delibera in esame e come accertato nelle relazioni conclusive del Prof. Mazzarella al quale l'Amministrazione aveva demandato le rilevazioni fonometriche (docc. 7-8). Da qui deve derivare non tanto la sospensione dell'efficacia dei titoli abilitativi di cui al punto 3 della parte dispositiva, ma l'obbligo, che si chiede di imporre, di annullamento dell'intero piano attuativo e dei titoli abilitativi medesimi. Dalla correttezza delle relazioni deriva

anche la valutazione di rilevanza delle emissioni/immissioni nella previsione dell'art. 844 cod. civ. (limiti di tollerabilità in presenza di attività produttive esistenti).

2.3.- Eccesso di potere per contraddittorietà e difetto di motivazione.

Come sopra rilevato, le parti dispositive delle quali si denuncia la illegittimità appaiono altresì contraddittorie rispetto a quanto oggettivamente accertato nell'avviso di avvio del procedimento, e nelle sue stesse premesse del provvedimento, sulla incompatibilità ambientale.

Vi è altresì difetto di motivazione dove al punto 4 si afferma che il bilanciamento degli interessi impedisce l'annullamento dei titoli abilitativi riguardanti gli edifici ora occupati pur in assenza di abitabilità.

Il bilanciamento presuppone l'individuazione di quali dei beni che si intende tutelare siano meritevoli di maggiore protezione rispetto ad altri. Se pur è opportuno prestare attenzione verso chi ha anticipato denaro per acquistare una casa, e che ci deve abitare, ci si chiede perché non vi è alcun cenno al riguardo dell'attività produttiva che, di questi tempi è bene assai prezioso, e la cui importanza e rilevanza non solo nazionale è documentata nella pubblicazione che si produce (doc. 9). Attività produttiva, da sempre rispettosa delle norme, e attivata in un contesto ambientale che viene ora modificato con procedure urbanistiche censurabili sotto molti profili, e che si vuole comprimere proprio da coloro che si sono posti essi stessi nella condizione di

disagio, e che ora chiedono l'adozione di provvedimenti diretti a condizionare negativamente l'attività medesima (si vedano le sollecitazioni e gli esposti dei nuovi residenti - doc. 10).

3.- *Sulle statuizioni conseguenti.*

Con i motivi di impugnazione si è rilevato che l'Amministrazione comunale ha adottato il provvedimento con il quale ha ritenuto di concludere il procedimento di autotutela in modo contraddittorio rispetto all'avviso di avvio, e alle stesse sue premesse, e con le evidenziate violazioni di legge. L'auspicabile annullamento delle parti censurate deve però portare all'adozione da parte dell'amministrazione di provvedimenti conseguenti ai motivi di impugnazione e alle conseguenti statuizioni che si confida codesto Tribunale vorrà adottare. La natura vincolante di queste statuizioni, che si auspica vengano ribadite in sentenza, discende dall'applicazione del principio di effettività e efficacia delle sentenze, che trova ora sede nella riforma del processo amministrativo (*art. 34, c. 1, lettera e*), di derivazione comunitaria e giurisprudenziale.

Si insiste, pertanto, per l'accoglimento del ricorso.

Milano, 18 ottobre 2012

(Avv. Mario Bassani) (Avv. Laura Giovanna Squinzi)

DELEGA

Nella mia qualità di Direttore Amministrativo e Finanziario di Mapei s.p.a., autorizzato in forza di procura del 25.02.2008 autenticata a

ministero Notaio Iannello di Milano n. Rep. 125357, delego a rappresentare e difendere la predetta Società nel presente ricorso avanti al Tar per la Lombardia, avente ad oggetto l'impugnazione *in parte qua* della delibera del Consiglio Comunale di Peschiera Borromeo 26 luglio 2012, n. 42, con pari e disgiunta facoltà gli Avvocati Mario Bassani, Laura Giovanna Squinzi, Mara Boffa e Cristina Bassani, eleggendo domicilio presso lo Studio dell'Avv. Mario Bassani in Milano, Piazza Borromeo 12, conferendo loro tutti i poteri di legge e di consuetudine compresa la facoltà di proporre motivi aggiunti anche avverso atti nuovi e diversi adottati nell'ambito del medesimo procedimento.

fto (rag. Carlo Pecchi)

è autentica la firma

(Avv. Laura Giovanna Squinzi)

DICHIARAZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO UNIFICATO

Ai sensi degli articoli 9 e seguenti del D.P.R. 115/2002 (Testo Unico in materia di spese di giustizia) e sue successive modificazioni, si dichiara che il valore della presente controversia è indeterminato e che il contributo unificato, pari a € 600,00= sarà versato all'atto del deposito del ricorso.

(Avv. Mario Bassani)

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Avv. Mario Bassani, in base alla legge 53/1994 ed in virtù dell'autorizzazione rilasciata dal Consiglio dell'Ordine di Milano in data 13 maggio 2004, previa rispettivamente iscrizione ai nn. dal 676 al 681 del mio registro cronologico, ho notificato per conto di Mapei s.p.a. il sopra esteso ricorso:

quanto al **COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO**, in persona del Sindaco in carica, con sede in via XXV aprile, 1, (20068) Peschiera Borromeo (MI), ivi trasmettendone copia a mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. nr. 76528839622- 3 spedita dall'Ufficio Postale di Milano Cordusio, in data corrispondente a quella del timbro postale

quanto a **IMMOBILIARE SANTILO S.R.L.** in persona dell'Amministratore in carica, con sede in (20122) Milano, viale Majno 17, ivi trasmettendone copia a mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. nr. 76491070031- 1 spedita dall'Ufficio Postale di Milano Cordusio, in data corrispondente a quella del timbro postale

quanto a **IDEA FIMIT SGR S.P.A. (già FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.)**, in persona dell'organo di rappresentanza, con sede in (00193) Roma, via Crescenzio n. 14, ivi trasmettendone copia a mezzo del servizio postale

con raccomandata a.r. nr. 76491070032- 2 spedita dall'Ufficio Postale di Milano Cordusio, in data corrispondente a quella del timbro postale

quanto a **DANTE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA,** in persona del legale rappresentante in carica, con sede in (20068) Peschiera Borromeo, via Matteotti 2, ivi trasmettendone copia a mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. nr. 76528839621-2 spedita dall'Ufficio Postale di Milano Cordusio, in data corrispondente a quella del timbro postale

quanto a **SAN GIUSEPPE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA,** in persona del legale rappresentante in carica, con sede in (20068) Peschiera Borromeo, via Vincenzo Monti, 14, ivi trasmettendone copia a mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. nr. 76528839620- 1 spedita dall'Ufficio Postale di Milano Cordusio, in data corrispondente a quella del timbro postale

quanto a **SOCIETA' SVILUPPO EDILIZIO S.R.L.** in persona dell'amministratore in carica con sede in (26900) Lodi, via Secondo Cremonesi 4/6, ivi trasmettendone copia a mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. nr. 76403157563- 3 spedita dall'Ufficio Postale di

Milano Cordusio, in data corrispondente a quella del timbro postale

(Avv. Mario Bassani)

NOTIFICAZIONE DI ATTI GIUDIZIARI

ai sensi della Legge 21/1/94, n. 53
Autorizzazione Consiglio Ordine Avvocati di Milano
del 13 MAGGIO 2004

AVV. MARIO BASSANI

STUDIO LEGALE
BASSANI E ASSOCIATI
P.zza Borromeo 12-20123 Milano

N. 678 del Registro Cronologico

Firma dell'Avvocato notificante

AVVERTENZE

Sulla presente busta devono applicarsi francobolli per l'importo corrisponente alla francatura e raccomandazione del piego e della ricevuta di ritorno.
La presente raccomandata deve descriversi sul fogli n. 1-A; deve consegnarsi possibilmente al destinatario. Se questi è assente può essere consegnata ad uno della famiglia od a persona addetta alla casa od al servizio del destinatario purché trattasi di persona sana di mente di età maggiore ai quattordici anni, o in mancanza al portiere.
Se il piego viene rifiutato o non può essere consegnato per l'assenza di persone idonee, devesi inviare mediante raccomandata A.R., avviso contenente l'avvertimento che il piego resterà depositato presso l'Ufficio Postale a disposizione del destinatario per 10 giorni.
L'avviso di ricevimento va staccato dal piego soltanto in caso di consegna del piego stesso.

Postaraccomandata
AR € 8,05
EL04233036 - 00193
36646 - 20123 MILANO CORDUSIO (MI)
22.10.2012 16.50
Posteitaliane

Racc. N. AG 76491070032-2

IDEA FIMIT SGR S.P.A. (GIÀ FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.)

IN PERSONA DELL'ORGANO DI RAPPRESENTANZA

VIA CRESCENZIO, 14

(00193) ROMA