STUDIO LEGALE FERRARIO
21013 GALLARATE (VA) VIA DON GIOVANNI MINZONI, 3
TEL 0331 076717 – 3456613708
FAX 0331 076717
E MAIL al.ferrario@studiolegaleferrario.eu
P.E.C. annalaura.ferrario@busto.pecavvocati.it

Ecc.mo **TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE**

per la Lombardia – MILANO

RICORSO

Della signora **MARIA GRAZIA OTTOLINA** (C.F. TTLMGR36A43I709W), residente c.a.p., in Paderno d'Adda (LC), via via T. Edison n. 34, cap. 23877 ('***proprietà o Signora Ottolina***'), rappresentata e difesa, come da procura speciale apposta a quest'atto, nelle forme di legge dall'avvocato Anna Laura Ferrario (FRRNLR66L67D869N) del Foro di Busto Arsizio con studio in Gallarate, via don Giovanni Minzoni, 3, con domicilio digitale all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata: annalaura.ferrario@busto.pecavvocati.it come risultante dai pubblici registri (fax 0331076717)

contro

il **COMUNE DI VERDERIO** (C.F./ P. IVA: 03504880133) con sede in Verderio (LC), Viale Dei Municipi, n. 2, c.a.p. 23879 ('***il Comune***'), in persona del Sindaco, legale rappresentante *pro tempore*, per la carica domiciliato presso la sede dell'Ente

la **PROVINCIA DI LECCO** (C.F. 92013170136) con sede in Lecco (LC), Piazza Stazione n. 4, c.a.p. 23900 ('***la Provincia***'), in persona in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, per la carica domiciliato presso la sede dell'Ente

dandone notifica a/e nei confronti di per quanto occorra

REGIONE LOMBARDIA (C.F. 80050050154), con sede in Milano (MI), Piazza Città di Lombardia, n. 1, c.a.p. 20124 ('***la Regione***'), in persona in persona del suo legale rappresentante *pro tempore,* per la carica domiciliato presso la sede dell'Ente

CONSORZIO DEL PARCO AGRICOLO NORD EST (C.F. 94060750158), con sede in Cavenago di Brianza (MB), Cascina Sofia, n. 1, c.a.p. 20873 ('***Il Consorzio***'), in persona

in persona del suo legale rappresentante *pro tempore,* per la carica domiciliato presso la sede dell'Ente

per l'annullamento

della delibera c.c, 22.4.2026 n. 24 del Comune di Verderio recante "*CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Documento di Piano, Piano dei servizi e Piano delle Regole), DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS), DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA ai sensi della L.R. 12/2005 e DELL'AGGIORNAMENTO AL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NELSOTTOSUOLO (PUGSS)*", il cui avviso è stato pubblicato sul Burl 29.7.2026 (**docc. 1,2,3**); della delibera c.c. 19.11.2025 n. 72 del Comune di Verderio recante *"ADOZIONE AI SENSI DELL'ART, 13 DELLA L.R. 12/2005 DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) DEL COMUNE DI VERDERIO"* (**doc 4**)*;* per quanto occorra, della Determinazione Direzione organizzativa VII – Ambiente e Pianificazione territoriale, Servizio Pianificazione territoriale della Provincia di Lecco 9.4.2026 n. 485 a oggetto "*Comune di Verderio. Valutazione di compatibilità con il Ptcp (art 13, comma 5, l.r.12/2005) in ordine al nuovo piano di governo del territorio adottato con delibera di Consiglio comunale n, 72 del 19.11.2025"* e dell'annessa relazione istruttoria con essa approvata (**doc 5**); del parere motivato finale Vas dell'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente 16.4.2026 prot n 0004850 (**doc 6**); della dichiarazione di sintesi finale VAS dell'Autorità procedente 16.4.2026 prot. 0004851 (**doc 7**); del parere motivato dell'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente Vas 16.10.2025 (**doc 8**); della dichiarazione di Sintesi non tecnica Vas 31.10.2025 (d**oc 9**); del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica luglio 2025 (**docc 10,11**); dell'*Addendum* conclusivo alla Vas aprile 2026 (**doc 12**) e di tutti gli atti componenti il Pgt, nella parte in cui hanno eliminato l'Ambito di trasformazione AT 8F di proprietà della ricorrente, nonché di ogni altro atto a questi preordinato, presupposto, consequenziale o

comunque connesso, con la più ampia riserva di motivi ulteriori o aggiunti

e per l'emanazione

a carico del Comune *ex* art. 34 c. 1 lett. *f)* Cpa di tutte le misure idonee ad assicurare l'esecuzione del giudicato, compresa la nomina di un commissario *ad acta*

e per la condanna

del Comune *ex* art 30 cpa al risarcimento dei danni patiti e *patiendi* in conseguenza degli atti e comportamenti comunali, ovvero, in subordine, alla corresponsione dell'indennizzo ex art 21 *quinauies* l. 241/1990 nei termini di cui in motivazione, e nella misura che risulterà in corso di causa.

*

I. IN FATTO

1 La signora Maria Grazia Ottolina è proprietaria delle aree mappali 2159, 2160, 1204 del foglio 9. in comune di Verderio (**doc 13**)

2 Già dal precedente Pgt l'area aveva disciplina edificatoria, Ambito di trasformazione AT 8 F (**doc 14**)

3 L'area è ben servita sotto tutti gli aspetti urbanizzativi e viabilistici, è posta sulla strada provinciale Sernovella che collega Verderio ai Comuni di Paderno ed est Adda, ed è dotata di viabilità interna di distribuzione (Via Turati), già pronta con tutte le urbanizzazioni primarie oggi a servizio dell'edificato sul lato est della stessa**.**

La sua previsione attuativa definisce e completa linearmente il margine dell'abitato sul fronte est con identificazione di un perimetro continuo e non segmentato

4 Nel corso del tempo l'area ha suscitato interesse degli operatori, che si è da ultimo concretizzato nella proposta di uno sviluppo altamente innovativo in bioedilizia, attraverso una moderna soluzione che coniuga elevata qualità dell'abitare con formazione di spazi verdi/alberati, e uso di materiali performanti sul piano del risparmio energetico e delle risorse.

5 E' stato così elaborato un progetto residenziale ad alta prestazione energetica con bassissimo impatto ambientale, che prevede la costruzione di basse abitazioni ad alta prestazione energetica inserite nel contesto verde, anche con formazione di un piccolo bosco lungo la via principale Sernovella e il margine urbano, parcheggi di servizio della via Turati e adeguamento del calibro della stessa.

6 Nel corso del 2023 il Comune di Verderio (neonato dalla fusione tra i precedenti comuni di Verderio Inferiore e Superiore, avvenuta nel 2014) ha dato avvio alla formazione del Pgt, ove la ricorrente, prima della formale adozione ha espresso i propri intendimenti che erano da tempo in corso, incontrando allo scopo anche l'Amministrazione e suoi tecnici, dai quali non aveva ricevuto segnali contrari.

7 Nondimeno, in esito all'adozione del Pgt in data 19.11.2025 (**doc 4**), si è appreso che l'Ambito di trasformazione AT 8F di proprietà della ricorrente era stato soppresso a fronte della integrale conferma – con ritocchi quantitativi in aggiunta o in diminuzione– della gran parte degli Ambiti di trasformazione che connotavano la precedente strumentazione urbanistica generale

8 La ricorrente ha quindi presentato le proprie motivate osservazioni, segnalando la qualità del proprio progetto (di cui riproponeva anche il *lay out*) e l'erroneità delle previsioni adottate in ragione della oggettiva situazione dei luoghi e del contesto consolidato (**doc 16**).

9 Il Pgt è tuttavia stato approvato con rigetto delle osservazioni presentate, e dell'approvazione ne è stato dato avviso ai sensi dell'art 13, comma 11, l.r. 12/2005 sul Burl 29.7.2026 (**docc 1,2**)

10 Con l'approvazione del Pgt il Comune ha disposto di sopprimere completamente l'ambito AT8F, cui è stata attribuita, a quanto pare e in difetto di più precise indicazioni, destinazione 'ambiti agricoli ordinari' (**doc 17)**

11 La decisione pregiudica gravemente la ricorrente, che ha per anni ha sostenuto anche la fiscalità locale per rilevanti importi nella prospettiva di un sviluppo immobiliare

del proprio complesso proprietario, onde ne contesta le determinazioni per le seguenti ragioni in

II. DIRITTO

1) VIOLAZIONE ARTT 8, 9, 10, 11, 13, 15, 19 LR 12/2005, LR 31/2014, TRAVISAMENTO DEI FATTI, ERRORE SUL PRESUPPOSTO, TRAVISAMENTO DELLE PREVISIONI DEL PTCP PROVINCIALE; IRRAZIONALITA'; SVIAMENTO

12 Il Pgt approvato toglie alla ricorrente la destinazione ad Ambito di trasformazione del Documento di piano del proprio compendio immobiliare.

13 Gli atti di Pgt errano sul presupposto e non contengono motivazione di tale opzione in danno della ricorrente.

14 L'osservazione è stata respinta perché "*Si ritiene che le richieste oggetto dell'osservazione siano in contrasto con gli obiettivi di riduzione di consumo di suolo di cui alla L.R. 31/2014. Pertanto, si ritiene opportuno confermare le previsioni del Pgt adottato*" (**doc 18**)

15 Nel precedente Pgt erano previsti diversi Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, che l'attuale previsione riconferma pressochè integralmente. Viceversa, confermati tutti questi ambiti, rispetto alle previsioni degli ambiti di trasformazione contenuti nelle precedenti previsioni sono integralmente soppressi solo AT 8EF, e gli ambiti di trasformazione C1 via Matteotti e C2 via Piave.

16 I restanti AAT 04, 05,06,07,08, 09 10 e AR 01 residenziali mantengono la previsione di edificabilità tutti in termini di significativa consistenza edificatoria.

17 Solo per fare qualche esempio, **AT 05** incrementa la propria capacità edificatoria minima e passa da 2.289mq a 2.860 mq di slp realizzabile (**doc 19**).

AT 06 incrementa la propria capacità edificatoria massima da 2.640 mq a 2.905 mq. di slp realizzabile (**doc 20**).

Addirittura **AT 07** incrementa la propria capacità edificatoria massima da 889 mq a 1.656

mq di slp (**doc 21**).

AT 04 mantiene capacità edificatoria e la soglia minima scende a 2.574 mq da 2.598 mq , con sostanziale conferma delle previsioni (**doc 22**).

La circostanza potrà esser oggetto all'occorrenza del Collegio di verificazione o Ctu

18 Il PGT dichiara (pag 40 **doc 23**) un generico principio di contenimento del consumo di suolo, peraltro obbligato alla stregua degli artt. 8 ss. lr. 12/2005, della lr 31/2014, della Dcr 411/2018, del Ptr e dei rispettivi Ptcp che hanno fissato le relative soglie provinciali di consumo, per Verderio pari a una media del 21,5% tra funzioni residenziali e non residenziali (residenziali - 23%, altre funzioni - 20%).

19 La constatazione di fondo del pianificatore è stata quella per cui, a proposito degli Ambiti di trasformazione previgenti, "*Nel complesso* ***l'attuazione delle previsioni risulta essere molto limitata.*** *Infatti l'unica previsione portata a termine è il piccolo intervento residenziale di via Adda (AM8), mentre è stato realizzato il Comparto 1 dell'ambito D2 in assestamento su Via Volta*" (**doc 23,** pag 34).

20 In tale contesto, la strategia dichiarata è quella di "***portare a termine*** *le previsioni di espansione già previste dagli strumenti precedenti, sempre nella cornice del contenimento del consumo di suolo*" (**doc 24**, pag 14)

21 Tradotto in altri termini, posto che il mercato immobiliare ha segnato in generale una battuta d'arresto prima del 2020 e anche per via dell'effetto pandemico al punto che nel complesso le previsioni sono rimaste inattuate, si completano le previsioni considerando in termini lineari fattori di riduzione connessi alle previsioni sul consumo di suolo.

22 Nel complesso la riduzione complessiva delle previsioni edificatorie applicate dal Pgt di Verderio raggiunge il 39,5% (**doc 24** pag 56)

Se dunque il principio ispiratore è la riduzione del consumo di suolo a fronte di un contesto generale rimasto sostanzialmente inattuato, emerge la violazione dei principi dettati dalla lr 12/2005 e dalla lr 31/2014, poichè a fronte dell'opzione riduttiva

generalmente dichiarata, la riduzione del consumo di suolo avrebbe dovuto condurre a un taglio lineare delle previsioni insediative identico per tutti gli ambiti di trasformazione previsti all'interno del Piano.

23 Mentre viceversa, come visto, la falcidia pari al 100% dell'ambito della ricorrente, si confronta con incrementi edificatori significativi, che per altri ambiti comportano *aumento* della loro capacità edificatoria, con il che dimostrando – tra l'altro- che la riduzione imposta alla ricorrente non è affatto necessaria, al punto che deve essere compensata dall'incremento di altri ambiti di trasformazione che risultano cosi incrementati.

24 Per stessa ammissione del Pgt infatti, il presupposto è la condizione di inattuazione di tutti gli ambiti previsti dalla pianificazione previgente, onde da questo presupposto omogeneo, discende la coerente conseguenza di una riduzione *omogenea* delle previsioni inattuate, che tuttavia in pratica è stata completamente disattesa. Viene meno l'Ambito di trasformazione AT 8F a fronte del mantenimento dei restanti ambiti.

25 Di qui la violazione delle previsioni della lr 12/2005, lr 31/2014, dello stesso Ptcp, e la contraddizione logica dell'impugnato Pgt, che neppure potrebbe rispondere ad altri e non enunciati criteri, posto che gli ambiti incrementati dal Pgt approvato sono posti in aree marginali di confine

Anche perché è nella stessa linea logica dettata dalla lr 31/2014 l'applicazione di un criterio riduttivo che – a fronte di esigenze contenitive generali- non penalizza le aspettative definite dalla pianificazione.

*

2) VIOLAZIONE ARTT 8, 9, 10, 11, 13, 15, 19 LR 12/2005, lr 31/2014, VIOLAZIONE DEL PTCP, TRAVISAMENTO DEI PRESUPPOSTI; IRRAZIONALITA' MANIFESTA; SVIAMENTO

26 Il limite di consumo di suolo fissato dal Ptcp di Lecco è di 21,5% medio tra funzioni residenziali e non residenziali (23% per le prime e 20% per le seconde)

27 Come visto, complessivamente il Pgt raggiunge una riduzione del 39,5% di abbattimento delle previsioni edificatorie, molto al di sopra - quasi il doppio- del limite fissato dal quadro sovraordinato del Piano territoriale di coordinamento provinciale.

28 Si tratta quindi di una previsione scostata e manifestamente non logica rispetto al quadro sovraordinato, dal momento che la valutazione operata *ex ante* della pianificazione provinciale sul limite di riduzione risponde *ex se* alle esigenze di corretta pianificazione e contenimento. Una decisione che supera in termini quasi doppi quel limite viola ed è incoerente con le previsioni di sviluppo sovraordinate (e perché in contrasto anche con gli artt 8, 15 e 19 della lr 12/2005), ed è complessivamente irrazionale rispetto alle previsioni insediative valutate alla scala sovralocale.

29 Oltretutto, a quel limite doppio rispetto a quello dettato dal Ptcp di Lecco si giunge mediante la soppressione *integrale* dell'ambito di proprietà della ricorrente, a fronte del mantenimento/incremento degli AT già previsti nella precedente pianificazione, a dimostrazione di un evidente sviamento, dal momento che il rispetto della soglia si sarebbe comunque adeguatamente conseguito mantenendo la previsione edificatoria della proprietà Ottolina,

30 Nondimeno, tra l'altro, la soglia è raggiunta attraverso una più contenuta riduzione delle previsioni residenziali (solo il 16%) e una maggiore delle previsioni per funzioni non residenziali (circa il 45%) giustificata (pag. 56 **doc 24**) per l'esigenza di immettere sul mercato alloggi nuovi e assolvere il fabbisogno generale di abitazioni.

31 Ma se questo è il presupposto (ossia l'indotto residenziale è incomprimibile al punto da poter essere ridotto solo del 16% e non del 23 % come imporrebbe il Ptcp) ancora più illegittimo è che questa riduzione avvenga con squilibrio a vantaggio solo di alcuni ambiti insediativi e con soppressione dell'ambito di proprietà della ricorrente che altrettanto avrebbe potuto contribuire, anche in ottica di valenza qualitativa dell'abitare verde al fabbisogno dotazionale (v. osservazione **doc.16**).

32 Per questa ragione la determinazione di una così elevata percentuale di riduzione del consumo di suolo è sintomatica anche di sviamento perché consegue su un mero piano ragionieristico una compressione squilibrata delle previsioni insediative giustificate per riduzione di consumo di suolo, sviando dalla effettiva funzione prevista dal Ptcp.

*

3) VIOLAZIONE ARTT 8, 9, 10, 11, 13, 15, 19 LR 12/2005, LR 31/2014; TRAVISAMENTO DEI PRESUPPOSTI DI FATTO; DIFETTO DI ISTRUTTORIA E MOTIVAZIONE; SVIAMENTO; IRRAZIONALITA' MANIFESTA

33 A seguito dell'adozione del PGT, la ricorrente ha presentato proprie osservazioni. Con esse ha evidenziato la illogicità della decisione di sopprimere l'Ambito AT 8F di sua spettanza per un serie di concomitanti ragioni (**doc. 16**).

34 La prima perché tale ambito è posto in un contesto completamente urbanizzato, dotato di strada di distribuzione e su un asse ad elevata accessibilità, indi adeguato all'insediamento anche nell'ottica dell'attrazione di nuova popolazione insediata e bilanciata distribuzione rispetto al centro edificato.

Alla sua connotazione oggettiva di ambito già urbanizzato, si accompagna la possibilità di realizzazione parcheggi di servizio al contesto residenziale circostante, e una buona saldatura con il margine esterno dell'edificato.

35 Il completamento dell'ambito AT 8F di proprietà della ricorrente può infatti definire il perimetro attualmente non risolto e segmentato del limite est dell'abitato di Verderio mediante la formazione di un sistema a verde che allinea i profili dell'abitato evitandone la frammentazione.

Il progetto elaborato dalla ricorrente propone la costruzione di bassi edifici, a ridottissima densità, costruiti in bioedilizia con materiale innovativo ad alta prestazione energetica e minimo impatto ambientale, e forma un ampio spazio boscato e un sistema a parco che

traccia un sistema verde verso il limite esterno e che migliora la percezione dell'abitato in ingresso.

36 Le immagini sottostanti, allegate anche alle osservazioni presentate dalla ricorrente (**doc 16**) consentono al lettore (e consentivano al Comune in sede di loro esame) di comprendere il risultato di sicura valenza estetica e ambientale





37 Le controdeduzioni comunali all'osservazione si sono invece limitate a scarne considerazioni sul consumo di suolo ("*Si ritiene che le richieste oggetto dell'osservazione siano in contrasto con gli obiettivi di riduzione di consumo di suolo di cui alla L.R. 31/2014. Pertanto, si ritiene opportuno confermare le previsioni del Pgt adottato*", **doc 18**), travisate in fatto ed errate perché la 'riduzione del consumo di suolo' enunciata dalla controdeduzione (ossia una riduzione dichiaratamente 'trasversale' a tutti gli Ambiti di trasformazione) non è in realtà generale ma colpisce *singulatim* un solo Ambito con complessivo squilibrio tra tutte le previsioni insediative degli altri Ambiti di trasformazione.

38 Peraltro esse sono il frutto della elaborazione intranea agli uffici/estensori del Piano, in quanto contenute dell'elaborato controdeduzioni, che tuttavia non sono analiticamente esaminate e motivate dall'organo consiliare che le ha cosi apoditticamente rigettate.

39 Ma le controdeduzioni sono anche illogiche per l'ulteriore profilo che sono contraddittorie rispetto al preteso obiettivo dichiarato perché, come visto, la riduzione sugli

ambiti residenziali è addirittura inferiore a quel limite del 23% prevista dal Ptcp, e quindi a maggior ragione il rigetto dell'osservazione è in controtendenza rispetto alla opzione generale di incremento delle previsioni insediative residenziali degli AT in misura superiore a quella della soglia consentita dal Ptcp

40 Il rigetto è poi anche errato e carente di motivazione e istruttoria in rapporto al contenuto specifico delle osservazioni.

41 Se è vero, in linea generale, che l'esame delle osservazioni si rapporta agli indirizzi generali del piano, proprio quelle enunciazioni generali imponevano una istruttoria e una motivazione puntuale della asserita non rispondenza dell'AT 8F ai criteri generali (posto che, per il Pgt, l'obiettivo della sola riduzione del consumo si coniuga con la promozione degli ambiti non attuati, in particolar modo attestandosi solo sul 16% di riduzione), e costringevano anche a indagare la valenza qualitativa e ambientale del progetto proposto con le osservazioni, essendo l'impatto qualitativo sull'edificato un valore concomitante ed equipollente alla riduzione del consumo di suolo.

42 Difatti per l'ambito AT 8F la ricorrente ha proposto, sito specifico, un importante popolamento arboreo e una riprofilatura non segmentata del margine costruito, che restituisce una consistente percezione visiva lineare della forma urbana dell'abitato.

43 In altre parole, la riduzione del consumo di suolo si persegue, oltre che in termini quantitativi, anche in termini di qualità dell'edificazione e del suo inserimento nel contesto complessivo. Come esattamente propone l'osservazione della ricorrente, e come esattamente non ha valutato il Comune di Verderio, in chiara carenza di istruttoria, difetto di motivazione e sviamento dalla funzione pianificatoria che, in scostamento dal reale contenimento e dalla qualità del suolo, consegue mere logiche errate di pura quantità peraltro mal distribuita.

*

4) VIOLAZIONE ARTT 8, 9, 10, 11, 13, 15, 19 LR 12/2005, LR 31/2014, ART 34 LR

86/1983, DGR 6148/2007; TRAVISAMENTO DEI PRESUPPOSTI DI FATTO E DIRITTO; CARENZA ISTRUTTORIA; DIFETTO DI MOTIVAZIONE.

44 Come si vede dalla tavola PR06 b del Pgt (**doc 26)** l'area non è compresa in ambiti agricoli di rilevanza strategica indicati dal Ptcp.

Nemmeno è interessata da elementi della rete ecologica provinciale (**doc 25**), e da elementi della rete ecologica locale (**docc 26,27**), nè in base agli strumenti urbanistici pregressi ha mai avuto valenza agricola o paesistica ambientale di un qualche rilievo.

Il suo grado elevato di urbanizzazione, la sua facile accessibilità dall'esterno del Comune di Verderio ne hanno fatto un ambito di naturale completamento dell'edificato.

45 Di conseguenza, l'area non riveste alcuna valenza specifica che possa giustificare il fatto che essa sia privata dell'edificabilità che il Pgt le aveva attribuito.

46 E infatti al PGT non è allegata alcuna istruttoria dell'area né in rapporto alla sua presunta valenza agricola, né in rapporto al quadro pianificatorio provinciale.

Non risulta istruita e giustificata una valenza di carattere agricolo specifica della proprietà della ricorrente, perché, infatti, la funzione agricola è già ampiamente ben assolta dalle amplissime aree agricole di rilevanza strategica previste dal Ptcp (**doc 26**) e dalle aree agricole di cui in generale era già dotato il Comune di Verderio (il territorio di Verderio a destinazione agricola *ante* Pgt 2026 era già pari al 62% della superficie complessiva del Comune).

La considerazione vale sia sul piano della produttività agricola intrinseca di tali aree; sia sul piano anche di una loro lata valenza di tutela di valori ambientali; data la detta estensione dello *stock* di aree agricole comunali, nulla aggiunge la fascia di 30 metri di larghezza dell'AT 8F, che è ininfluente sia in termini di produzione, sia sul piano dell'apporto paesistico ambientale.

47 Anche perché (v. sopra motivo sul rigetto delle osservazioni) previsioni di carattere ambientale sono valori perseguibili anche mediante adeguato inserimento di previsioni

edificatorie e esse sono perfettamente consentite in zone anche limitrofe alle aree di tutela della rete ecologica (cfr art 61.11. Nta Ptcp)

48 Ne deriva quindi che l'attribuzione all'area della ricorrente di una destinazione di carattere agricolo sottende travisamento della situazione di fatto e diritto e carenza di presupposto della decisione comunale, rimasta priva, come visto, di motivazione anche in sede di rigetto delle osservazioni.

E la violazione è infatti riflessa anche sul piano della carenza istruttoria posto che negli atti di piano, né prima, né – ancor più- dopo le osservazioni, risulta alcuna indagine specifica sulla valenza dell'area rispetto alla destinazione impressa.

49 La illegittima destinazione impressa dal Comune non è neppure corroborata dalla indicazione di un perimetro di Plis che è inopinatamente apparso in cartografia.

Esso a sua volta, sottende ulteriore travisamento ed errore sul presupposto della determinazione comunale (**doc 26**) per la ragione che tale perimetro non è in grado di dequotare la destinazione dell'area privandola della capacità edificatoria.

50 E' da chiarire che il Comune di Verderio è già inserito nel perimetro di un Plis (il Plis P.A.N.E. acronimo di Parco Agricolo Nord Est), che interessa le aree a sud dell'abitato e che è stato approvato dalla Provincia secondo l'iter suo proprio.

51 In primo luogo, l'indicazione del perimetro di Plis in corrispondenza dell'area della ricorrente è viziata per carenza di presupposto e difetto di istruttoria, dal momento che l'inserimento in tesi all'interno di un piano di interesse sovracomunale necessita del riscontro dei presupposti previsti dall'art 34 l.r. 86/1983 e dalla dgr 6148/2007, di cui viceversa il PGT è mancante rispetto all'area in discorso.

La valenza dell'inserimento si lega infatti a una necessità di tutela 'sovracomunale' (art 34, c 2 lr 86/1983), che certo non ricorre per l'area di proprietà Ottolina, come pure essa difetta (e il Pgt non ne dà infatti atto) di tutti i connotati indicati dalla Dgr 6148/2007 (non risultano elementi di biodiversità; non costituisce rete ecologica regionale o provinciale;

non è in gangli principali della rete ecologica o in fasce tampone di aree naturalistiche § 4)

52 In secondo luogo perché il Plis è solo uno strumento di programmazione per finanziamento, investimento, e valorizzazione, onde esso si deve accompagnare necessariamente a interventi *positivi,* ma non esclude capacità edificatoria.

In altri termini, l'eventuale inserimento all'interno di un Plis ha la funzione di avviare iniziative *positive* di valorizzazione ambientale, con promozione e investimenti della mano pubblica, impegnando risorse del complesso degli enti che convergono nel Plis.

53 Ma la valorizzazione dell'area consegue anche ad altre e più efficaci forme di intervento, con economia di mezzi ed efficienza del risultato, quale è l'attuazione di un intervento di trasformazione con elevate qualità di verde e alberature, come è il progetto della ricorrente. L'inserimento nel perimetro Plis è quindi anche per questo profilo errato e carente di istruttoria e motivazione.

54 Inoltre, essa è viziata per violazione della Dgr 6147/29007 e dell'art 34 lr 86/1983, perché, a tutto concedere, la semplice proposta di estensione del perimento di un Plis non vale a imporre alcuna conformazione urbanistica (o meno ancora paesaggistica) ai suoli, ci quali devono essere disciplinati per il principio di effettività della pianificazione in base alle caratteristiche e destinazioni loro proprie.

55 Né il Plis può imporre limiti di sorta all'uso dei suoli, poiché esso richiede approvazione e riconoscimento provinciale secondo il procedimento dettato dall'art. 34 l.r. 86/1983, dal quale solo può derivare la definizione delle modalità di pianificazione e gestione (§ 1 Dgr 6148/2007)

56 Inoltre, ai fini dell'inserimento nel Plis occorre dare "*dimostrazione dell'interesse sovra comunale*" e della "*rilevanza strategica al fine di una ricucitura della frammentazione del territorio, la presenza di particolari emergenze, la creazione di corridoi ecologici di connessione del sistema delle aree protette, nonché una proposta di massima degli interventi da realizzare nel parco*" (dgr 6148/2007 § 8.1.) Valutazioni tutte completamente assenti in generale, e nello specifico per l'area della

ricorrente, e comunque già ampiamente assolte entro il perimetro delle aree agricole strategiche di Ptcp.

57 Manca anche il parere dell'Assemblea dei Sindaci, previsto dall'art 7.4.f) Dgr 6148/2007 di cui per quanto consta non c'è traccia, con elemento procedurale assorbente e determinante dell'illegittimità della dedotta previsione.

58 Di qui la complessiva illegittimità del Pgt in capo all'area della ricorrente anche per questo aspetto

*

IV. ISTANZA RISARCITORIA O, IN VIA SUBORDINATA, DI INDENNIZZO

59 La determinazione comunale comporta per la ricorrente la perdita di sviluppare l'area sulla base delle previsioni pianificatore assegnate, con un danno quantificabile in non meno di euro 400.000, al quale si aggiungono le spese di mantenimento dell'area e gli oneri fiscali sostenuti sul presupposto dell'edificabilità. La ricorrente ha quindi subito un danno riconducibile al comportamento del Comune, di cui chiede il risarcimento.

60 In via subordinata, atteso il disposto dell'art. 21 quinques l. 241/90, e con riserva di appello sul punto, in ogni caso la ricorrente richiede indennizzo dei pregiudizi conseguenti agli atti del Comune.

61 Infatti, ove in denegata ipotesi (e con riserva di appello) il giudicante avesse a reputare legittime le previsioni di Pgt qui impugnate, occorre considerare che l'inserimento in zona agricola consegue a una nuova e diversa valutazione dell'interesse pubblico, che ha condotto il Comune a rivisitare l'originaria destinazione edificabile.

62 Si tratta, pertanto, di una diversa valutazione dell'interesse pubblico originariamente apprezzato dall'amministrazione, che produce la mutazione della destinazione urbanistica dell'area in danno delle aspettative ingenerate nel destinatario dal Pgt approvato nel 2012.

63 Al riguardo, l'art. 21 *quinquies* l. 241/90 delinea generalmente situazioni di esercizio del potere che conducono a una diversa valutazione dell'interesse pubblico, o per via di

sopravvenute esigenze, o per via di diverse valutazioni delle situazioni originarie.

64 A fronte di tali presupposti, è dunque la diversa valutazione operata dall'amministrazione che connota oggettivamente le situazioni abbisognevoli, nell'ottica del legislatore della l. 241/90, di adeguata compensazione mediante la corresponsione dell'indennizzo, che appunto ripristina l'equilibrio tra la diversa e nuova valutazione, per quanto legittima, e gli effetti negativi che in capo al privato possono discendere da tale mutata valutazione.

65 In tale quadro, non può negarsi che il mutato avviso che intercorre tra previgente Pgt. che assegna alla ricorrente sicura vocazione edificatoria, e approvazione del *nuovo* Pgt, che nega detta previsione, si porrebbe, se mai fosse reputata legittima, esattamente nei termini di quella diversa valutazione degli interessi, indicata dall'art. 21 *quinquies* della l. 241/90.

66 Pertanto, la rivisitazione, mediante sopravveniente pianificazione urbanistica, della destinazione urbanistica, già affermata dal Pgt previgente, integra esattamente il presupposto applicativo indicato dall'art. 21 *quinquies* l. 241/90 e dunque giustifica la corresponsione dell'indennizzo che la norma ricollega, per ovvie ragioni di giustizia sostanziale, al mutato avviso dell'amministrazione.

67 Sul presupposto dell'edificabilità dell'area la ricorrente ha assunto importanti oneri: ha studiato con l'apporto dei propri tecnici la soluzione progettuale e negli anni ha versato imposte locali, il cui presupposto impositivo è appunto la possibilità di conseguire dall'area lo sfruttamento edificatorio che le è proprio. Oneri e fiscalità che hanno giustificazione solo nella permanenza della destinazione edificatoria, ma che resterebbero privi di presupposto se la destinazione edificatoria (foss'anche per mezzo di atti legittimi) dovesse venire a mancare (**doc 28**).

68 In tale ipotesi, è evidente che la ricorrente patisce, per via del mutato avviso del Comune, una diminuzione patrimoniale secca, priva di giustificazione e dannosa per la

propria consistenza patrimoniale.

69 Evidente, pertanto, che essa ha titolo a essere indennizzata dal Comune della perdita patrimoniale derivata dalla diversa destinazione urbanistica e ha titolo a ricevere un indennizzo per gli esborsi fiscali sostenuti e la perdita di *chance* per l'impossibilità di realizzo dell'operazione immobiliare, e in generale per la compensazione degli effetti negativi che deriverebbero dalle previsioni urbanistiche indicate dal Pgt.

*

Tutto ciò premesso, la Signora Maria Grazia Ottolina, *ut supra* rappresentata e difesa, formula le seguenti

Conclusioni

Piaccia all'Ecc.mo Tribunale Amministrativo Regionale, disattesa ogni contraria istanza o eccezione,

in via istruttoria, disporre, occorrendo, consulenza tecnica o verificazione con riferimento alla riduzione del consumo di suolo e alla qualità complessiva degli ambiti confermati/aumentati dal Pgt;

nel merito,

annullare gli atti impugnati, indicati in epigrafe, e in ogni caso accertarne l'illegittimità, con emanazione a carico del Comune *ex* art. 34 c. 1 lett. *f)* Cpa di tutte le misure idonee ad assicurare l'esecuzione del giudicato, compresa la nomina di un commissario *ad acta*

condannare il Comune di Verderio al risarcimento del danno conseguente agli atti e comportamenti del Comune *ex* art 30 cpa, nella misura che risulterà in corso di causa o in altra ritenuta di giustizia, ovvero, in subordine, nel denegato caso di rigetto e con riserva di appello, condannare il Comune di Verderio in favore della ricorrente all'indennizzo conseguente alla diminuzione patrimoniale derivante dagli atti impugnati, nella misura che risulterà in corso di causa o in altra ritenuta di giustizia,

Con ogni riserva anche di carattere istruttorio

Con vittoria di competenze e spese alle spese di giudizio ai sensi dell'art. 26 c.p.a., e con rifusione del contributo unificato versato.

Si producono i documenti indicati.

Ai sensi e per gli effetti del d.p.r. 115/02 si procede al versamento del contributo unificato nella misura di euro 650.

In ragione dei dati personali/imprenditoriali trattati nella presente vertenza e di cui si dà conto nel presente ricorso, si formula altresì istanza ai sensi dell'art. 52 d.lgs. 196/2003 e s.m.i. di <u>oscuramento dei dati personali quivi citati.</u>

Gallarate, 28 ottobre 2026

avv. Anna Laura Ferrario

