

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

N. 310 /2001

Reg. Sent.

N. 10/99 Reg. Ric.

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE
PER LA CALABRIA
SEZIONE STACCATA DI REGGIO CALABRIA

composto dai Magistrati:

- GIUSEPPE CARUSO
- CATERINA CRISCENTI
- PIERLUIGI RUSSO

Presidente
Giudice relatore
Giudice



VIA RIVOLUZIONE 100
MAREMMA 89014
REGGIO CALABRIA

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. 10/99 R.G. proposto da PUGLIESE Alberto e VINCI Immacolata, rappresentati e difesi dall'avv. Anna Maria PELLICANO, elettivamente domiciliata in Reggio Calabria, Via Acri, 11 (studio Cristarella)

CONTRO

Comune di Marina di Gioiosa Jonica, in persona del Sindaco pro tempore, Commissario *ad acta* per la variante generale al Piano regolatore del Comune di Gioiosa Jonica, Regione Calabria, in persona del Presidente della Giunta regionale, non costituiti in giudizio

per l'annullamento

- del decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 506 del 22 settembre 1998 (pubblicato il successivo 16.10 in BUR n. 94), nella parte in cui approva la variante generale del Piano Regolatore del Comune di

Si notifica a
messi al lavoro
di Marina di
Cristarella,
L. PUGLIESE, 10/99
Avv. Pellicano

Marina di Gioiosa Jonica, disponendo il vincolo di verde privato vincolato (zona A - sottozona AV1) sull'immobile di proprietà dei ricorrenti; della stessa variante nella parte in cui vincola all'inedificabilità il fondo urbano dei ricorrenti;

- di ogni altro atto connesso o consequenziale, ed in particolare il parere favorevole della Commissione Urbanistica Regionale reso l'11.5.1998; la delibera della G.R. n. 2956 del 23.7.1998 di approvazione della predetta variante; la delibera n. 55 del 23.9.1996 del Commissario *ad acta* di adozione della variante, la delibera n. 1 del 13.1.1998 del Commissario *ad acta* nella parte in cui esprime parere sfavorevole all'accoglimento delle osservazioni alla variante proposte dal Pugliese, dello stesso D.P.G.R. n. 506/98 nella ulteriore parte in cui in merito alle osservazioni prodotte concorda con quanto controdedotto dal Commissario *ad acta*.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Vista la memoria presentata nell'interesse della parte ricorrente;

Visti gli atti tutti della causa;

Udito alla pubblica udienza del 21 febbraio 2001 il relatore Caterina CRISCENTI ed udito l'avv. A. PELLICANO;

Ritenuto e considerato in fatto ed in diritto quanto segue:

FATTO

Con ricorso notificato in data 11 e 14 dicembre 1998 i coniugi PUGLIESE e VINCI, proprietari *pro indiviso* del fondo sito nel Comune di Marina di Gioiosa Jonica, confinante con il lungomare C.Colombo, in catasto al fgl. 18, part. 474, ed esteso mq. 200 circa, premesso che la

variante impugnata prevede per il suddetto fondo, già assegnato all'impiego edilizio dal precedente strumento urbanistico, la destinazione a verde privato vincolato (zona AV1), comportante un vincolo di inedificabilità assoluta (art. 18 n.t.a.) e che in data 24.1.1997 essi hanno presentato osservazioni, chiedendo che il proprio terreno conservasse la precedente destinazione edificatoria, che però sono state respinte, impugnano tutti i provvedimenti in epigrafe indicati, deducendo:

- **Violazione art. 42 cost. – Violazione del principio di imparzialità – Violazione art. 30 l. 17.8.1942 n. 1150**, in quanto, avendo la contestata destinazione di zona natura sostanzialmente ablatoria del diritto dominicale, doveva prevedersi un indennizzo;
- **Violazione art. 3 l. n. 241/90 – Violazione Circolare Ass. Regionale ambiente e territorio 1/89 (punto 2a)**, in quanto in considerazione della singolarità del sacrificio imposto, che per quanto relativo ad una intera area viene ad incidere esclusivamente sui sigg. Pugliese, che nella zona sono gli unici proprietari a non aver provveduto all'edificazione del loro lotto, l'amministrazione avrebbe dovuto motivare circa la sussistenza del prevalente interesse pubblico alla variazione limitativa;
- **Eccesso di potere per A) Illogicità manifesta – B) Ingiustizia manifesta – C) Erroneità dell'accertamento dei presupposti di fabbisogno abitativo (residenziale e/o turistico-ricettivo) – Violazione circolare Ass. Reg. n. 1/89 punto 2a**: A) l'esame della variante rivela la volontà da un lato di mantenere le

consistenze edilizie già realizzate e dall'altro di consentire l'edificazione dei suoli di proprietà privata rimasti liberi, volontà cui sostanzialmente non si sottrae neppure la destinazione a verde privato vincolato prevista per la zona in cui è ubicato il fondo, dal momento che l'area in questione ha già soddisfatto le possibilità di sfruttamento edilizio, tranne il lotto Pugliese che è di appena 200 mq e la cui edificazione non potrebbe compromettere la situazione ambientale di un'area già completamente edificata.; B) vi è sproporzione tra il presunto interesse urbanistico ed il sacrificio imposto ai ricorrenti, posto che 1) nessuna salvaguardia dei caratteri ambientali potrebbe derivare dall'inibizione all'edificazione di un area di soli 200 mq circondata da abbondante edificazione; 2) l'unico immobile gravato dal vincolo di inedificabilità assoluta nella zona considerata è quello dei Pugliese; C) la destinazione urbanistica è conseguenziale alla programmata riduzione del 50%, nell'arco di un decennio, dell'attuale carico demografico, che è tuttavia un obiettivo assolutamente utopistico ed irraggiungibile, oltre che irrazionale.

- **Violazione art. 10 l.n. 1150/42 - difetto di istruttoria - omessa motivazione**, in quanto le osservazioni presentate non sono state puntualmente esaminate e non vi è indicazione dei motivi del rigetto.

Non si costituivano le amministrazioni interessate, benchè correttamente intimate, ed all'udienza pubblica del 21 febbraio 2001 la

causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

1. Il Collegio ritiene siano prioritari da un punto di vista logico e debbano, dunque, essere esaminati per primi il secondo ed il terzo motivo di gravame, con cui i ricorrenti contestano la variazione della destinazione urbanistica imposta al loro terreno, senza un'adeguata motivazione e senza tenere conto delle caratteristiche complessive dell'area in cui il terreno si trova.

2. Le suddette doglianze appaiono fondate.

2a. Il terreno degli odierni ricorrenti nel precedente PRG ricadeva in una zona destinata all'edilizia turistica, mentre la variante lo include in zona AV1, ossia con destinazione a verde privato vincolato.

Ma allo stato, come si evince agevolmente dalla perizia giurata e dalla documentazione fotografica ad essa allegata, esso è l'unico suolo, tra quelli inseriti nella stessa zona, che è rimasto non edificato.

La nuova previsione urbanistica finisce, dunque, innegabilmente per incidere negativamente solo sulle aspettative dei ricorrenti, in quanto per gli altri lotti già edificati, che circondano il terreno in questione, la variante consente il mantenimento dell'esistente, già edificato.

Essa inoltre non appare idonea a raggiungere l'interesse pubblico che ad essa sarebbe sotteso, ossia la salvaguardia dei caratteri ambientali, stante la sua minima estensione, a fronte dell'edificazione già esistente, ed appare contrastare con la previsione di una zona A disposta per le aree limitrofe libere da edificazione.

2b. A fronte di siffatta situazione un così incisivo sacrificio del

diritto dei ricorrenti doveva essere quantomeno adeguatamente motivato.

Se è vero, infatti, che in occasione della formazione di uno strumento urbanistico generale, le scelte dell'amministrazione riguardo alla destinazione di singole aree sono ampiamente discrezionali e non necessitano di apposita motivazione, oltre quella che è possibile evincere dai criteri generali seguiti, tuttavia un più pregnante onere motivazionale in capo all'amministrazione sussiste ogni qualvolta la variante venga ad incidere in senso peggiorativo per il privato su determinate situazioni meritevoli di una particolare considerazione, anche per la singolarità del sacrificio imposto (in termini da ultimo, Tar Bari, I, 13 settembre 2000 n. 3587), come nel caso in cui venga modificata in zona agricola un'area unitata compresa tra altre aree edificate o edificabili (così Cons. St., IV, 9 aprile 1999 n. 594; Id, 25 maggio 1998 n. 869; Id, 14 aprile 1998 n. 605; Cons. St., V, 6 marzo 1989 n. 148).

Nella fattispecie in esame, la necessità di una analitica motivazione a sostegno della scelta urbanistica del Comune derivava da un duplice concorrente ordine di considerazioni. Da una parte, dalla precedente consolidata situazione urbanistica dell'immobile in questione situato in un contesto ampiamente edificato, e dalla specifica incidenza della contestata variante, con carattere di singolarità, sulla detta posizione. Dall'altro dalla manifesta volontà dell'amministrazione di consentire l'edificazione, subordinandola ad un piano attuativo, per i suoli di proprietà privata, siti in zona A, rimasti ancora liberi.

3. Stante la fondatezza dei suddetti motivi il ricorso deve essere accolto.

L'annullamento della previsione di piano attinente ai fondi dei ricorrenti rende superfluo l'esame delle ulteriori doglianze.

Le amministrazioni intimare devono essere condannate in solido al pagamento, in favore dei ricorrenti, delle spese della lite, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria - Sezione Staccata di Reggio Calabria - definitivamente pronunciando sul ricorso n. 10/99 R.G., lo accoglie e per l'effetto annulla la variante generale del Piano Regolatore del Comune di Marina di Gioiosa Jonica, nella parte in cui include nella sottozona AV1 l'immobile di proprietà dei ricorrenti.

Condanna in solido il Comune di Marina di Gioiosa Jonica e la Regione Calabria al pagamento, in favore dei ricorrenti, delle spese processuali, che liquida in complessive £ 2.000.000.

Ordina all'autorità amministrativa di eseguire la presente sentenza.

Così deciso in Reggio Calabria, nella camera di consiglio del 21 febbraio 2001.

IL GIUDICE ESTENSORE

Depositata Il 21 FEBBRAIO 2001

Il Segretario

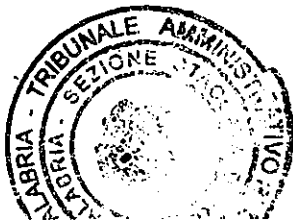
IL PRESIDENTE

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA CALABRIA - SEZIONE STACCATA - REGGIO CALABRIA

per copia conforme
Reggio Calabria

27 AGO. 2001

IL SEGRETARIO



RELAZIONE DI NOTIFICAZIONE

A RICHIESTA DELL'AVV. PELLICANO NELLA QUALITÀ, IO SOTTOSCRITTO ASSISTENTE UNICO PRESSO IL TRIBUNALE DI LORCI - SEZ. STACATA DI MIDEANO, HO NOTIFICATO COPIA SOTTOSCRITTA E CONFORTE DELLA SENTENZA CHE PRECEDE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MARINA DI CADUSA IN PERSONA DEL SINDACO IN CAUSA, PORTANDO LA NEUA SOLE LEGALE IN VI R. LI ROSSELLI ED IN CONSEGUENZA A MANI DEL Sig. Reynoldigo, e delto al protocollo.

Mio vero e 18-f-ef.

UFFICIALE CAUSARIO 33
TRIBUNALE DI LORCI
Sez. Staccata di Mideano
Giuseppe Nizza

N. 1159 DEP.
N. 2610 CRON. A -
N. 5000
T. 4350
TOT. 9350
S. 430
C. 9760

fr