



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**

Sezione seconda

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Carlo Maddaloni

Presidente

dr. Giovanna Ferrero

Consigliere

dr. Maria Elena Catalano

Consigliere istr.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. **2673/2023** promossa in grado d'appello

DA

IMMOBILIARE BORROMEO S.R.L. (C.F. 10131530965), con il patrocinio dell'avv. FERRARO NICOLA e dell'avv. DE TILLA CATERINA ADA (DTLCRN75E44F205Q) VIA FATEBENEFRATELLI 15 MILANO; elettivamente domiciliato in VIA FATEBENEFRATELLI, 15 20121 MILANO presso il difensore avv. FERRARO NICOLA

APPELLANTE

CONTRO

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO (C.F. 80101570150), elettivamente domiciliato in VIA LARGA, 23 20122 MILANO presso lo studio dell'avv. FERRARI GIUSEPPE FRANCO, che lo rappresenta e difende come da delega in atti,

APPELLATO

avente ad oggetto: Responsabilità ex artt. 2049 - 2051 - 2052 c.c.
sulle seguenti conclusioni.

Per IMMOBILIARE BORROMEO S.R.L.

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Milano - senza consentire a inversioni degli oneri probatori, rifiutato il contraddittorio su eventuali domande nuove e ribadendo quanto eccepito all'udienza del 23 gennaio 2024 in merito a quanto ex adverso dedotto nella propria Comparsa di costituzione e risposta anche con riferimento all'appello incidentale e all'eccezione di tardività sull'interruzione della prescrizione - in integrale riforma della sentenza del Tribunale di Milano n. 6494/2023, pubblicata il 27 luglio 2023, notificata il 1° settembre 2023 così giudicare:

Nel merito, in via principale:

- per i motivi di cui in atti, accertare e dichiarare la responsabilità, ex artt. 2043 e/o 2049 c.c. c.c. e/o ex artt. 1175 c.c. e 1375 c.c., del Comune di Peschiera Borromeo e, per l'effetto,
- condannare il Comune di Peschiera Borromeo al risarcimento, in favore di Immobiliare Borromeo s.r.l., di tutti i danni subiti e subendi (come precisati e qualificati in narrativa); danni da quantificarsi in un ammontare non inferiore a Euro 30.011.379,91, ovvero nella diversa misura che dovesse risultare in corso di causa. Oltre rivalutazione monetaria, interessi legali e spese.

In via istruttoria:

www.7giorni.info

-disporsi consulenza tecnica d'ufficio atta a individuare con riferimento ai terreni compravenduti con il rogito del 21 luglio 2008, e meglio ivi descritti, sulla base della documentazione agli atti, eventualmente integrata anche dalla risultanze pubbliche evincibili da pubblici registri, il valore di mercato al momento della compravendita dei terreni compravenduti (comprensivi delle volumetrie assegnate a fronte dell'approvazione definitiva del PII Bellaria e della stipula della relativa Convenzione urbanistica) secondo i valori astratti OMI e valutare la congruità del valore individuato rispetto al prezzo indicato e pagato dalle parti con la compravendita del 21 luglio 2008, nonché il valore di mercato (sempre al momento della compravendita) di quei terreni ricadenti nel Lotto 2 le cui volumetrie sono state oggetto di annullamento "in autotutela" da parte del Comune di Peschiera Borromeo;

-disporsi consulenza tecnica d'ufficio atta a verificare sulla base della documentazione agli atti (e previo esame di quella ulteriore ritenuta utile e/o necessaria ai fini della ricostruzione della natura dei terreni ricadenti nel c.d. Lotto 2 del PII Bellaria) l'inedificabilità, allo stato attuale, delle aree ricadenti nel Lotto 2 (meglio indicate nel rogito prodotto sub ns doc. n. 8), individuare il loro valore di mercato attuale secondo i valori astratti OMI e la congruità con quello, di Euro 204.000,00, esplicitato nella Relazione di Stima prodotta sub doc. n. 25);

-disporsi consulenza tecnica d'ufficio atta a confermare sulla base della documentazione agli atti e, segnatamente, dei documenti prodotti sub nn. 6 (Allegato E), 13, 14 (e previo esame di quella ulteriore ritenuta utile e/o necessaria ai fini della ricostruzione della natura dei terreni ricadenti nel c.d. Lotto 2 del PII Bellaria) che, a seguito delle delibere n. 42 del 26 luglio 2012 e n. 52 del 30 ottobre 2012, la volumetria edificatoria oggetto di annullamento "in autotutela" da parte del Comune di Peschiera Borromeo è pari al 45% di quella che era stata originariamente autorizzata dal medesimo Comune di Peschiera Borromeo con delibera consiliare del 23 luglio 2007;

-disporsi consulenza tecnica d'ufficio atta a verificare sulla base della documentazione agli atti (e previo esame di quella ulteriore ritenuta utile e/o necessaria) la correttezza dei dati contenuti nel business plan approvato dal Consiglio di amministrazione di First Atlantic Real Estate SGR s.p.a. con delibera del 25 settembre 2008 e, in particolare, del prezzo di vendita delle singole unità immobiliari rientranti nel PII Bellaria alla data in cui il suddetto business plan è stato approvato dalla SGR;

-disporsi consulenza tecnica d'ufficio atta a verificare e confermare sulla base della documentazione agli atti (e previo esame di quella ulteriore ritenuta utile e/o necessaria) che le spese, i costi, le imposte pagate dal Fondo a vario titolo, anche a titolo di ICI e/o di IMU nel periodo compreso tra il 2008 (i.e. anno in cui è stato stipulato il Rogito) e il 2012 (i.e. anno in cui il Comune di Peschiera Borromeo ha disposto il parziale annullamento del PII Bellaria), in relazione ai terreni acquistati con rogito del 21 luglio 2008 (rep. n. 4929/2008 - racc. n. 2839/2008) rientranti nel c.d. Lotto 2 ammontano a complessivi Euro 2.064.454,15”.

In ogni caso:

-con vittoria di spese, diritti ed onorari di entrambi i gradi di giudizio, oltre rimborso spese forfettario, IVA e CPA come per legge. Ovvero, in subordine, con riforma della Sentenza nel capo inerente la condanna alla spese come da motivazione indicata in narrativa.

Per COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO

in via preliminare:

in riforma della sentenza del Tribunale di Milano n. 6494/2023, accogliere l'appello incidentale e dunque accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione del Giudice adito a favore del Giudice Amministrativo;

- sempre in via preliminare, subordinatamente:

www.7giorni.info

accertare e dichiarare l'inammissibilità/irricevibilità/improcedibilità e comunque l'infondatezza dell'azione introdotta da parte appellante perché promossa al fine di ottenere pronuncia su questioni di diritto e di fatto già decise con efficacia di giudicato *ex art. 2909 c.c.* dalla sentenza n. 239/2017 del Consiglio di Stato;

accertare e dichiarare la carenza di legittimazione attiva e di titolarità dell'azione in capo all'appellante, previa declaratoria di nullità o comunque dell'inefficacia del/dei contratti di cessione del credito (datati 8.10.2019 e 19.7.2018);

confermare la sentenza del Tribunale di Milano n. 6494/2023, accertando e dichiarando l'avvenuta prescrizione dei presunti crediti vantati;

- nel merito:

respingere ogni domanda, pretesa e azione proposta dall'Immobiliare Borromeo s.r.l. nei confronti del Comune appellato, in quanto non provata e, comunque, del tutto infondata in fatto e in diritto, previo accertamento dell'insussistenza dei presupposti richiesti per il loro accoglimento;

- in via istruttoria:

respingere le CTU richieste da parte avversaria;

in subordine, in via istruttoria nella denegata ipotesi in cui si ritenesse di accogliere eventuali istanze istruttorie avversarie, in toto o parzialmente, si domanda di ammettere il contraddittorio circa la formulazione dei quesiti peritali.

Con ogni conseguente statuizione di legge anche in tema di onorari e spese di giudizio relativi a entrambi i gradi di giudizio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 18.11.2019, Immobiliare Borromeo S.r.l., cessionaria per atto stipulato in data 8.10.2019 dei crediti e dei diritti vantati dal Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "Atlantic 6" in relazione all'operazione immobiliare programmata su una vasta area sita nella frazione di Bellaria, ha convenuto in giudizio il Comune di Peschiera Borromeo prospettandone la responsabilità, ai sensi

www.7giorni.info

dell'art. 2043 c.c. ovvero degli articoli 1175 c.c. e 1375 c.c., per il danno stimabile in almeno € 30.011.379,91, cagionato dalla lesione dell'affidamento riposto dal privato nella stabilità della delibera di approvazione del Piano Integrato di Intervento Bellaria che regolava l'attività edificatoria sui terreni appartenuti alla società Immobiliare Santillo s.r.l. e acquistati dal Fondo per l'edificazione di un importante complesso residenziale. Riferiva che il Fondo aveva acquistato i terreni ed intrapreso l'operazione immobiliare in questione, il 21 luglio 2008, confidando incolpevolmente nella piena legittimità della deliberazione consiliare del 23 luglio 2007 n. 52 con cui il Comune aveva approvato il PII Bellaria a cui erano seguiti la sottoscrizione, il 18 dicembre 2007, della relativa Convenzione Urbanistica di attuazione ed il rilascio dei permessi a costruire per la realizzazione delle palazzine residenziali, del parco pubblico e delle opere di urbanizzazione programmate. Successivamente il Comune convenuto con le deliberazioni n. 42 del 26 luglio 2012 e n. 52 del 30 ottobre 2012, dopo ben cinque anni, aveva parzialmente annullato in autotutela la delibera di approvazione del PII Bellaria, rilevandone l'illegittimità originaria per la violazione della normativa urbanistica vigente in materia di inquinamento acustico e di prevenzione del rischio da "*incidente rilevante ed esplosione*" nella progettazione del complesso residenziale in prossimità dello stabilimento industriale di produzione di sostanze chimiche della Mapei s.p.a. e nelle vicinanze di una strada pubblica ad alta percorrenza. Il provvedimento di annullamento parziale del PII Bellaria aveva, in particolare, comportato l'impossibilità di attuazione delle previsioni di progetto relative all'edificazione del Lotto 2 e alla realizzazione del parco pubblico e della scuola materna con il conseguente drastico ridimensionamento dell'intervento edilizio programmato, privato non solo di una porzione rilevante di volumetria edificabile ma anche di elementi infrastrutturali strategici per lo sviluppo urbanistico dell'area. Le delibere di annullamento parziale del PII Bellaria erano state impugnate da Idea Fimit S.G.R. s.p.a, società di gestione Fondo, innanzi al TAR Lombardia che, con sentenza 30 agosto 2013 n. 2093, confermata dal

Consiglio di Stato con sentenza del 25 luglio 2017 n. 293, aveva respinto l'impugnazione, accertando la piena legittimità del provvedimento amministrativo di annullamento in autotutela delle delibere impugnate in ragione della loro originaria illegittimità. La condotta del Comune -secondo tesi- che, prima aveva adottato provvedimenti ampliativi della sfera giuridica del privato proprietario delle aree e, poi, decorsi ben cinque anni, li aveva annullati accertandone l'incompatibilità con la disciplina urbanistica di settore, aveva causato ingenti perdite economiche agli operatori privati coinvolti nell'iniziativa che avevano incolpevolmente confidato nella legittimità e stabilità dei provvedimenti adottati dal Comune.

Nella situazione descritta doveva configurarsi secondo l'appellante- la responsabilità extracontrattuale dell'ente convenuto per la lesione dell'affidamento riposto dal Fondo, rimasto estraneo al procedimento di adozione del PII, nella legittimità della deliberazione di approvazione del piano e nella stabilità dei relativi permessi a costruire che aveva ingenerato il convincimento di poter dare integrale attuazione al progetto edificatorio già avviato e lo aveva indotto ad investire nell'operazione immobiliare, sostenendo i costi per il subentro nel contratto preliminare di acquisto dell'area e per l'acquisto dei terreni, poi, divenuti inedificabili.

In particolare, dalla lesione del diritto all'autodeterminazione negoziale del Fondo Atlantic 6 derivava il diritto al risarcimento del pregiudizio patrimoniale stimabile in:

- € 12.980.194,00 a titolo di danno emergente, consistente nella perdita del 45% della volumetria edificabile sui terreni acquistati al prezzo di € 29.298.209,00 detratto il valore attuale del terreno divenuto inedificabile, pari a soli € 204.000,00;
- € 2.064.454,15 a titolo di danno emergente corrispondente a tutte le somme versate a titolo di spese di cessione del contratto preliminare di compravendita, spese di consulenza tecnica, spese notarili, spese processuali e spese per maggiori importi pagati a titolo di IMU;

- € 14.966.731,76 a titolo di lucro cessante, consistente nella perdita dell'utile che il Fondo avrebbe tratto dalla vendita degli immobili che confidava di poter costruire in attuazione del progetto originario, prima dell'annullamento parziale del PII e del diniego dei permessi a costruire sui terreni rientranti nel lotto 2 del PII Bellaria.

Chiedeva parte attrice in primo grado, pertanto, la condanna dell'ente convenuto, ai sensi dell'art. 2043 c.c. ovvero degli articoli 1175 e 1375 c.c., al pagamento della somma di € 30.011.379,91 a titolo di risarcimento del danno cagionato al Fondo investitore dalla lesione dell'affidamento riposto nella legittimità e stabilità della delibera del 23 luglio 2007 di approvazione del Piano Integrato di Intervento Bellaria, annullata in autotutela con le delibere 42/2012 e 52/2012.

Nel costituirsi in giudizio l'ente convenuto ha eccepito, in via pregiudiziale, il difetto di giurisdizione del giudice ordinario, ai sensi dell'art. 133 c.p.a., che devolve alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo le controversie concernenti la formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi integrativi o sostitutivi di un provvedimento amministrativo, quali sono i piani attuativi come il PII Bellaria, o, comunque, le controversie che, come la presente, vertono su atti e provvedimenti delle pubbliche amministrazioni in materia urbanistica ed edilizia.

Eccepiva, poi, il difetto di legittimazione attiva della società Immobiliare Borromeo s.r.l. sostenendo l'invalidità dell'atto di cessione del credito del Fondo del 15.10.2019 notificato al Comune in quanto avente ad oggetto un diritto già ceduto con il precedente contratto del 19.7.2018, a sua volta nullo perché redatto in violazione dei requisiti formali previsti dagli artt. 69 e 70 del R. D. 2440/1923 per la cessione dei crediti verso la Pubblica Amministrazione ed inefficace in quanto mai notificato all'ente debitore.

Eccepiva, infine, la tardività della domanda risarcitoria proposta dalla società attrice con l'atto di citazione notificato il 18 novembre 2019 sia sotto il profilo della decadenza sancita dall'art. 30 c.p.a. (*art. 30 comma 2 c.p.a. secondo cui «La domanda di*

risarcimento per lesione di interessi legittimi è proposta entro il termine di decadenza di centoventi giorni decorrente dal giorno in cui il fatto si è verificato ovvero dalla conoscenza del provvedimento se il danno deriva direttamente da questo.»), sia sotto il profilo della prescrizione quinquennale prevista dall'art. 2947 c.c.

Con riguardo alla decadenza sosteneva che la domanda risarcitoria avrebbe dovuto essere proposta nel termine di decadenza di centoventi giorni decorrenti dal giorno in cui il fatto si è verificato ovvero dalla conoscenza del provvedimento se il danno è derivato direttamente evidentemente già spirato al momento della citazione, mentre con riguardo alla prescrizione sosteneva che, trattandosi di azione di responsabilità extracontrattuale ex art. 2043 c.c., risulterebbe già decorso anche il termine di cinque anni decorrente dal momento in cui il danno si è verificato, con l'adozione del provvedimento di annullamento parziale in autotutela della delibera di approvazione del PII Bellaria.

Nel merito l'ente convenuto contestava la fondatezza della pretesa risarcitoria della società attrice, sostenendo l'inesistenza dei presupposti della responsabilità invocata, in particolare sotto il profilo della lesione dell'affidamento incolpevole del Fondo nella stabilità della deliberazione di approvazione del PII Bellaria, assunta in presenza di illegittimità che l'operatore privato proponente aveva concorso a creare, attraverso una rappresentazione alterata e carente proprio dei dati che avevano fondato la certificazione della compatibilità acustica degli insediamenti del comparto e l'inesistenza di cause ostative connesse alla prossimità dello stabilimento della Mapei. Le problematiche che hanno, poi, condotto all'annullamento in autotutela della delibera di approvazione del PII erano ben note anche al Fondo che, a partire dal luglio 2008, era stato interlocutore diretto dell'ente nel procedimento amministrativo ed aveva lasciato prive di riscontro tutte le sollecitazioni dell'ente ad intervenire per la mitigazione dei rischi acustici e di incidente provenienti dallo stabilimento Mapei, nel frattempo, emersi in tutta la loro effettiva consistenza a seguito delle indagini dell'ARPA. Contestava, infine, la

www.7giorni.info

quantificazione del danno fondata su stime arbitrarie e meramente ipotetiche. Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda della società attrice.

All'udienza di trattazione il giudice istruttore invitava le parti a dedurre sulla questione rilevabile d'ufficio della possibile efficacia di giudicato delle pronunce del giudice amministrativo richiamate da parte convenuta sulla richiesta di risarcimento del danno oggetto della presente controversia.

Successivamente, il giudice istruttore, respinte le istanze istruttorie delle parti, rimetteva la causa al Collegio per la decisione.

Con sentenza n. 6494/2023, il Tribunale di Milano così statuiva:

“Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nella causa n. 58651/2019 promossa da IMMOBILIARE BORROMEO S.R.L. contro COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO con atto di citazione notificato il 18.11.2019 disattesa ogni altra istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) rigetta la domanda proposta dalla società attrice nei confronti del Comune convenuto;*
- 2) condanna la società attrice al pagamento a favore del Comune convenuto delle spese processuali che liquida in € 108.394 per compenso oltre al 15% per spese generali e oneri di legge”.*

Immobiliare Borromeo propone appello avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 6494/2023, pubblicata il 27 luglio 2023, notificata il 1° settembre 2023, con i seguenti motivi:

- I. Sull'erroneità e contraddittorietà della Sentenza di primo grado nella parte in cui il Tribunale ha ritenuto prescritto il credito risarcitorio dell'esponente. Violazione degli articoli 2943, 2945 e 2947 c.p.c.**

II. Sull'erroneità e contraddittorietà della Sentenza di primo grado nella parte in cui il Tribunale, ancorché in via incidentale, ha affermato l'insussistenza dell'incolpevole affidamento. Violazione dell'articolo 2043 c.c.

III. Il Risarcimento del danno

.1. il danno emergente

.2. il lucro cessante

IV. Sull'erroneità della sentenza nella condanna di Immobiliare Borromeo alle spese legali e alla loro quantificazione. Violazione degli artt. 91e ss. c.p.c.

Si costituisce il Comune di Peschiera Borromeo chiedendo il rigetto dell'appello e proponendo appello incidentale riformulando, in via di appello incidentale, le eccezioni preliminari e pregiudiziali proposte in primo grado; in particolare concernenti **il difetto di giurisdizione, il “giudicato”, la carenza di legittimazione attiva e il difetto di titolarità dell'azione in capo alla IMMOBILIARE BORROMEIO S.R.L..**

All'udienza del 23 gennaio 2024 il Consigliere Istruttore fissa avanti a sé l'udienza del 21 maggio 2024 per la rimessione della causa in decisione, assegnando i termini di legge *post* “riforma Cartabia” per la precisazione delle conclusioni, nonché per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

La causa viene decisa nella camera di consiglio del 5.6.2024.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di appello principale, Immobiliare Borromeo lamenta che la Sentenza abbia erroneamente accolto l'eccezione di prescrizione del credito risarcitorio.

Secondo il Giudice di primo grado il *dies a quo*, da cui inizia a decorrere il termine di prescrizione quinquennale *ex art. 2947 c.c.*, non coincide con il momento del passaggio in giudicato della Sentenza del Consiglio di Stato (25 luglio 2017), bensì con il momento della adozione della delibera di annullamento del PII Bellaria da parte del Comune (30 ottobre 2012). Il 15 novembre 2019 (data di introduzione dell'azione civile), il credito risarcitorio vantato dall'esponente sarebbe, dunque, già prescritto (prescrizione maturata – a detta del Giudice di *prime cure* - il 30 ottobre 2017).

L'appellante allega che il termine di prescrizione decorre non dalla data della delibera di annullamento del PII Bellaria; bensì dal momento in cui è stata definitivamente affermata la legittimità del potere amministrativo in autotutela del Comune e, conseguentemente, definitivamente affermato l'annullamento dei diritti edificatori. Tale decorrenza va perciò individuata con il passaggio in giudicato della sentenza del Consiglio di Stato (cfr. doc. n. 16) che ha statuito l'incontrovertibilità della legittimità della deliberazione di annullamento n. 52 del 30 ottobre 2012.

Inoltre l'Immobiliare Borromeo evidenzia che il Fondo (per il tramite di Idea Fimit SGR s.p.a.) - dante causa dell'appellante – aveva formulato domanda di risarcimento danni da incolpevole affidamento già avanti al TAR, e poi avanti al Consiglio di Stato. Detto giudizio si è concluso il 25 gennaio 2017 con il passaggio in giudicato della sentenza resa dal Consiglio di Stato (cfr., Sentenza Consiglio di Stato, pagina 16, paragrafo 82, doc. 16, con conseguente effetto interruttivo della prescrizione. L'appellante perciò chiede la riforma della sentenza impugnata in forza dell'effetto interruttivo permanente sino al passaggio in giudicato della sentenza del Consiglio di Stato che si verifica anche qualora il giudizio si concluda (come nella specie) con una pronuncia del giudice amministrativo su questioni di natura pregiudiziale, inclusa la pronuncia di difetto di giurisdizione.

La Corte osserva.

Il motivo di censura risulta fondato.

Al momento dell'introduzione del presente giudizio (25 novembre 2019), in primo grado, il termine di prescrizione quinquennale era stato interrotto con la proposizione del giudizio amministrativo, ove -tra l'altro- era stata proposta la medesima domanda oggetto del presente contenzioso.

Infatti, l'effetto interruttivo della prescrizione, determinato dalla promozione di un'azione giudiziaria, ha carattere permanente, anche nel caso in cui il giudizio si conclude con una sentenza dichiarativa del difetto di giurisdizione del giudice adito.

Anche volendo ritenere che il termine di prescrizione ha iniziato a decorrere dalla data (30 ottobre 2012) di adozione della delibera di annullamento del PII Bellaria, esso sarebbe, comunque, stato interrotto con l'introduzione della domanda risarcitoria avanzata dal Fondo nel giudizio amministrativo (novembre 2012) e tale interruzione sarebbe rimasta sospesa sino alla data in cui la sentenza del Consiglio di Stato è passata in giudicato (25 gennaio 2017).

In tal senso la Corte di Cassazione con ordinanza n. 29082 del 19/10/2023 ha statuito che la notifica dell'atto di citazione, anche dinanzi a giudice che si dichiara privo di giurisdizione, produce comunque effetti sostanziali, tra i quali l'interruzione della prescrizione.

La sentenza in punto prescrizione non può perciò essere condivisa.

Prima di valutare il secondo motivo di appello principale concernente il merito della domanda risarcitoria, in ordine logico, questa Corte ritiene di affrontare in primo luogo le questioni preliminari sollevate dall'appellante incidentale.

DIFETTO DI GIURISDIZIONE

Il Comune di Peschiera Borromeo nella propria comparsa ha proposto appello incidentale avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 6494/2023, in relazione al

capo della sentenza (pp. 10-13) che, rigettando l'eccezione relativa al difetto di giurisdizione proposta dal Comune, ha dichiarato la giurisdizione del Giudice ordinario sull'azione risarcitoria per responsabilità da lesione dell'affidamento nella stabilità del provvedimento amministrativo ampliativo.

La Corte ritiene corretta la decisione del primo giudice concernente la giurisdizione del G.O.

Non è qui in contestazione la legittimità della delibera n. 52 del 30 ottobre 2012 con la quale il PII Bellaria è stato annullato relativamente alla capacità edificatoria delle aree ricomprese nel c.d. Lotto 2.

Non vi è contenzioso tra Comune di Peschiera Borromeo e (oggi) Immobiliare Borromeo sulla legittimità della delibera assunta, giacché il Consiglio di Stato l'ha già accertata in via definitiva con passaggio in giudicato della decisione.

Ciò che viene richiesto alla Corte è di valutare il comportamento del Comune di Peschiera Borromeo che ha indotto -secondo tesi- l'affidamento del Fondo, in forza della legittimità della delibera autorizzativa del PII, determinando la scelta all'investimento negoziale.

Sicché il provvedimento che aveva concesso il diritto ad edificare e che, perché illegittimo, legittimamente è stato posto nel nulla e che non rileva, quindi, più come provvedimento che rimuove un ostacolo all'esercizio di un diritto, continua a rilevare per il proprietario del fondo [oggi Immobiliare Borromeo], esclusivamente quale mero comportamento degli organi che hanno provveduto al suo rilascio, integrando così, ex art. 2043 c.c., gli estremi di un atto illecito per violazione del principio del *neminem ledere*, imputabile alla Pubblica Amministrazione in virtù del principio di immedesimazione organica, per avere tale atto con la sua apparente legittimità ingenerato nel suo destinatario l'incolpevole convincimento (avendo questo il diritto di fare affidamento sulla legittimità dell'atto amministrativo e, quindi, sulla correttezza

dell'azione amministrativa) di poter legittimamente procedere alla edificazione del fondo.

Competente a conoscere il merito della domanda è solamente il giudice ordinario e non quello amministrativo, in conformità a quanto statuito dalla Corte di Cass. 6 marzo 2023, n. 6649, Cass. 17 dicembre 2020, n. 28979).

EFFICACIA DEL GIUDICATO DEL TAR E DEL CONSIGLIO DI STATO

Lamenta il Comune che il Giudice di prime cure abbia omissso di considerare la pronuncia del Consiglio di Stato, con sentenza n. 293/2017, che ha definito l'appello promosso da Idea Fimit, dante causa dell'attuale appellante, confermando, da un lato, la piena legittimità dell'intervento in autotutela del Comune e, dall'altro, l'impossibilità di tutelare l'Immobiliare Borromeo in virtù di un insussistente legittimo affidamento.

Precisa l'appellante in via incidentale che Immobiliare nonostante l'intervenuto giudicato nel merito ha riproposto la medesima domanda -già disattesa dal Giudice Amministrativo- tesa, a risarcire l'ingiustizia del "comportamento" messo in atto dall'Amministrazione (ex art. 2043 c.c.), e/o la contrarietà a buona fede della sua condotta (ex artt. 1175 e 1375 c.c., punto b2), avanti a questa Corte.

Poiché il Consiglio di Stato, con piena efficacia di giudicato, si è espresso sulla domanda risarcitoria, secondo il Comune sarebbe inammissibile l'odierna domanda riproposta avanti alla Corte per intervenuto GIUDICATO.

La Corte osserva.

Nella specie lo stesso Consiglio di Stato ha dichiarato che la cognizione in ordine alla domanda di risarcimento per lesione dell'affidamento incolpevole apparteneva al giudice ordinario e non a quello amministrativo. Ha dato poi atto che il profilo del difetto di giurisdizione era "assorbente"; ciononostante ha motivato anche nel merito sull'infondatezza della domanda. La motivazione nel merito della controversia

costituisce, dunque, un argomento *ad abundantiam* in quanto esplicitamente *negato* dalla precedente statuizione sulla giurisdizione (Cfr. Cass. 17 gennaio 2019, n. 1093 e Cass. 27 settembre 2011 n. 19754).

Anche in questa sede va, quindi, affermato il principio secondo cui *“il giudice, qualora dichiarare il proprio difetto di giurisdizione, si spoglia della “potestas iudicandi” con una pronuncia in rito completamente definitiva della causa dinanzi a sé, con la conseguenza che la statuizione resa anche sul “merito” della medesima controversia si appalesa meramente apparente e, come tale, è insuscettibile di passare in cosa giudicata”* (cfr., di recente, C.d.A. Milano, 29 aprile 2020, n. 251).

Ne consegue che il Giudice ordinario ha giurisdizione sulla presente vertenza e non sussiste alcun giudicato nel merito sulla questione.

SULLA CARENZA DI LEGITTIMAZIONE ATTIVA E SUL DIFETTO DI TITOLARITÀ DELL’AZIONE.

Il Comune ha eccepito, sin dal primo grado, la carenza di legittimazione attiva di Immobiliare Borromeo ed ha riproposto, in sede di appello incidentale, la suddetta eccezione.

Secondo l’appellante in via incidentale l’atto di cessione del credito dell’8 ottobre 2019 sarebbe *“nullo e/o inefficace per inesistenza dell’oggetto”*, poiché i crediti ivi ceduti sarebbero già stati ceduti con atto del 19 luglio 2018.

La Corte osserva.

L’eccezione risulta infondata.

Dalla semplice lettura dell’atto di cessione del 19 luglio 2018 si evince che le parti hanno espressamente previsto all’articolo 8 che *“ripeteranno nelle forme prescritte dagli artt. 69 e 70 del R.D. 2440/23 la cessione dei crediti nei confronti del Comune di*

Peschiera Borromeo e/o delle altre Pubbliche Amministrazioni” (cfr. atto di cessione del 19 luglio 2018 prodotto dal Comune sub. doc. 19).

Le parti con il primo accordo si sono impegnate a porre in essere il corrispondente atto pubblico, ai fini della valida cessione del credito nei confronti di una pubblica amministrazione.

In ogni caso, la giurisprudenza della Suprema Corte ha ribadito che gli artt. 69 e 70 del R.D. 2440 del 1923 sono norme eccezionali, insuscettibili di applicazione analogica o estensiva con riguardo ad Amministrazioni diverse da quella statale. Ne consegue che le formalità di cui ai citati articoli non si applicano nei confronti degli enti locali (cfr., *ex multis*, Cass. 15 ottobre 2020, n. 22315, Cass. 13 dicembre 2019, n. 32788 Cass. 7 novembre 2018, n. 28390; Cass. 14 ottobre 2015, n. 20739; Cass. 12 febbraio 2015, n. 2760 e Cass. 31 ottobre 2014, n. 23273; Cass., S.U., 4 novembre 2002, n. 15382).

L'atto di cessione risulta perciò valido e efficace.

MERITO

Con il secondo motivo di appello Immobiliare Borromeo censura la sentenza laddove, in via incidentale, ha ritenuto la domanda di merito, trascrivendo e facendo proprio (in quanto ritenuto “*pienamente condivisibile*”) quanto affermato dal giudice amministrativo (TAR e Consiglio di Stato) all'esito dei relativi giudizi in cui è stata esclusa la configurabilità dell'affidamento incolpevole.

Per il Tribunale “*non ricorre alcuno degli elementi costitutivi della fattispecie complessa di responsabilità*” imputata al Comune per le ragioni di seguito indicate:

1) non risulta la legittimità “*della richiesta del privato dell'emissione del provvedimento ampliativo*”, essendo “*incontrovertibile l'illegittimità originaria della proposta di approvazione del PII Bellaria*” sia a) per via “*della incompatibilità con la disciplina dell'inquinamento acustico*” sia b) per via “*del rischio da incidenti rilevanti ed esplosioni derivanti dal vicino stabilimento della Mapei*”. A questo proposito, posto che

www.7giorni.info

il Fondo è subentrato dal 21.7.2008, “sicuramente operando, come investitore professionale, l'usuale e scrupolosa due diligence sulla conformità dell'operazione immobiliare alla disciplina urbanistica e la valutazione, quindi, anche del contrasto tra la prospettazione della società proponente il piano e la situazione reale”;

2) non risulta “l'esistenza di specifici comportamenti del Comune contrari a buona fede e correttezza estranei ai profili di illegittimità del provvedimento di approvazione del PII Bellaria”;

3) manca “l'affidamento incolpevole nella legittimità del provvedimento di approvazione del PII a fronte della gravità dei profili di illegittimità che hanno condotto il Comune alla rimozione in autotutela del provvedimento ampliativo”, profili che “non potevano essere sfuggiti ad un Fondo comune di investimento immobiliare chiuso nel momento in cui è subentrato nell'operazione investendovi oltre 30 milioni di euro, a meno di ipotizzare un'imperizia e negligenza inescusabili in un operatore professionale appartenente alla categoria”.

Parte appellante evidenzia che i documenti provano l'estraneità del Fondo comune alla situazione di illegittimità per la quale il Comune è poi dovuto intervenire in autotutela. Secondo l'Immobiliare Borromeo quanto sostenuto dai giudici amministrativi di primo e secondo grado e dal Tribunale sarebbe “carente di prova”. Il Fondo, infatti, sarebbe rimasto “estraneo all'avvio e alla conduzione del procedimento” e i documenti, semmai, darebbero atto dell'“estraneità del Fondo a tutto il percorso deliberativo del PII Bellaria e alla sua attuazione” (p. 19 appello).

La Corte ritiene il motivo infondato.

A seguito della proposta di intervento proveniente dalla Immobiliare Santilo, intervenuta nel 2006, il Comune ha approvato con deliberazione n. 52 del 23.7.2007 (all. 3 – fasc. Comune I grado) il progetto di Piano Integrato d'Intervento (PII) denominato “Bellaria”, in variante dell'allora vigente PGT e relativo a un'area ricompresa tra la Strada Paullese (a nord) e la SP 159 Sordio-Bettola (ad ovest), confinante con il muro di

cinta di uno stabilimento chimico, appartenente alla ditta Mapei, situato nel Comune confinante di Mediglia (a sud).

Il PII in questione, insieme alla convenzione urbanistica attuativa stipulata il 18.12.2007 tra Santilo e Comune (doc. 5 – fasc. Immobiliare I grado), riguardava la trasformazione urbanistica di una serie di terreni, resa possibile dal cambio di destinazione delle aree da agricola (zona E) a residenziale (zona C).

In particolare, era prevista la realizzazione di una serie di residenze private, nei tre lotti individuati, insieme alle opere di urbanizzazione necessarie, tra le quali in particolare un parco pubblico, localizzato a confine con il Comune di Mediglia (e dunque con lo stabilimento Mapei), e un edificio scolastico da adibirsi a scuola materna.

Alla proposta di PII, infatti, era acclusa una Relazione previsionale di clima acustico, attestante la sussistenza di adeguati presupposti di compatibilità acustica rispetto alle previsioni vigenti. L'ARPA, interpellata sul punto, a fine 2006 aveva tuttavia precisato che era necessario svolgere alcune ulteriori valutazioni sulle indagini già eseguite, vista l'incompletezza di queste ultime (all. 4 - fasc. Comune I grado).

Alla luce della sollecitazione ricevuta dall'ARPA, il proponente presentò un nuovo studio di previsione del clima acustico nel gennaio 2007. Tenendo conto di quanto precisato in questa revisione, l'ARPA espresse parere favorevole (14.2.2007, all. 5 – fasc. Comune I grado). A partire dal luglio 2008 la First Atlantic – dante causa dell'Immobiliare Borromeo– risulta subentrata pienamente e in via diretta nella partecipazione al procedimento per l'attuazione del PII, acquisendo piena contezza delle plurime criticità.

Dal momento che le richieste abilitative all'attività edilizia avrebbero comportato una modifica rispetto al piano originario, il Comune trasmise l'istanza relativa al rilascio del permesso di costruire, per il lotto n. 1, all'ARPA. Quest'ultima, vista l'entità delle modifiche, nel novembre del 2008 (all. 6 – fasc. Comune I grado) richiese la produzione di una nuova valutazione preventiva del clima acustico, poi depositata dall'operatore

(Fondo) nel gennaio 2009. In questa ulteriore valutazione veniva confermata la compatibilità acustica sulla base dell'analisi delle sorgenti di rumore già esaminate, dando conto dell'esistenza di una sola sorgente di rumore per quanto riguarda lo stabilimento Mapei (insieme a quelle relative alle opere stradali).

Esaminata tale valutazione, ARPA con proprio parere (20.3.2009, all. 7 – fasc. Comune I grado), dopo aver rilevato che il modello mostrava la sostanziale compatibilità acustica degli edifici residenziali e del PII nel suo complesso, si limitava a prescrivere la presentazione del progetto di mitigazione della sorgente di rumore presso lo stabilimento Mapei.

Nell'Ottobre 2009, il Comune viene a conoscenza della corrispondenza tra Mapei e operatore sulla progettazione dell'intervento di cabinatura. Nello stesso mese Mapei, infatti, si era interessata di una serie di questioni che la coinvolgevano in riferimento al PII non solo con riguardo al clima acustico ma anche in ordine a situazioni di pericolo producibili da incidenti nelle lavorazioni dello stabilimento.

Nel Gennaio 2010, il Fondo ritiene superata l'esigenza di un intervento di cabinatura della sorgente rumorosa Mapei;

Vista la crescente incertezza relativa all'attuazione del PII, il Comune richiese nuovi accertamenti, coinvolgendo ancora una volta l'ARPA, cui fu sottoposta la relazione presentata in precedenza da First Atlantic. Ricontrando tale richiesta, con nota del 10.3.2010 (all. 8 – fasc. Comune I grado), l'Agenzia escluse in modo inequivocabile la possibilità di realizzare l'operazione senza prevedere congiuntamente un intervento sulla sorgente rumorosa, imponendo inoltre che le verifiche fossero completate coinvolgendo la Mapei e dando atto che *“non [è] “dimostrata la compatibilità acustica”* (all. 8 – fasc. Comune I grado).

Su richiesta del Comune, l'ARPA dispose una serie di rilievi fonometrici, con esiti ben diversi da quelli fino a quel punto resi noti dal privato (all. 9 – fasc. Comune I grado): *“i livelli sonori registrati, presso due siti di misura, selezionati tra gli edifici più esposti,*

non sono conformi ai limiti fissati dal DPCM 14.11.1997; il non rispetto riguarda sia i limiti differenziali che assoluti dal che si deduce la attuale incompatibilità acustica degli edifici con l'insediamento produttivo Mapei (per lo meno presso gli ambienti presso cui l'ARPA ha eseguito le misure). Visto quanto sopra si conferma che, come già evidenziato nella nostra precedente del 10.3.2010 [...], non è ancora stata fornita documentazione esaustiva attestante la compatibilità acustica dell'intero PIII con il contesto ambientale esistente”, specificando inoltre che l'assenza di compatibilità riguardava tutta l'area oggetto di PII.

Non solo il fronte delle rilevazioni acustiche iniziava a dare conto di sviluppi e circostanze rilevanti, ma anche sul lato dei potenziali rischi in caso di incidente il Comune decise – nel maggio 2010 – di richiedere ad ARPA un ulteriore parere su questi scenari di rischio, valutando in particolare un coinvolgimento del parco pubblico da insediarsi nelle vicinanze dello stabilimento Mapei.

Riscontrando la richiesta, l'ARPA confermò l'11.6.2010 che l'area di danno correlativo all'ipotesi del c.d. *flash-fire* (zona di sicuro danno) “*si estende per 11 metri all'interno del parco pubblico*” e dunque “*che questa parte del parco non sia compatibile con la presenza dell'azienda Mapei*”, occorrendo “*rivedere l'autorizzazione relativa alla realizzazione del parco pubblico, quantomeno per la parte ricadente nell'area di danno utilizzando tale area per destinazione compatibile*”

Giugno 2010: il Comune dispone la sospensione dei lavori del parco pubblico.

Quasi contemporaneamente, il Comune aveva ricercato il coinvolgimento anche del Comitato Tecnico Regionale (CTR), richiedendo un suo parere in ordine all'incidenza dei possibili rischi da incidenti sull'area del PII. Nel contesto dell'istruttoria del CTR emerse quanto segue:

-nel novembre 2010 Mapei aveva comunicato al Comune di aver inviato al CTR un aggiornamento dell'analisi di rischio, rilevando che gli scenari di incidenti ritenuti credibili avrebbero potuto interessare l'area del parco urbano per 550 m²;

-nel dicembre 2010 il Dipartimento dei Vigili del Fuoco della Direzione Generale Lombardia aveva comunicato al Comune che *“dalla documentazione prodotta dalla Ditta si evince la detenzione di 500 kg di sostanze esplosive [...], il cui deposito è ubicato nel fabbricato H (presumibilmente a ridosso della recinzione) e per le quali non è stata sviluppata analisi del rischio. In considerazione dell’ubicazione del deposito e della destinazione delle aree limitrofe (parco pubblico, edifici civili, ecc.) si ritiene necessario lo sviluppo dell’analisi di rischio (valutazione di eventuali soppressioni) per le operazioni di movimentazione, utilizzo e stoccaggio delle sostanze detenute”*, domandando a Mapei la relativa documentazione;

-nel gennaio 2011 Mapei trasmetteva la relazione integrativa con un’analisi di rischio per il fabbricato H, dove erano stoccati i perossidi, in prossimità del confine nord dello stabilimento, relazione poi integrata per quanto riguarda i profili sulla capacità autorizzata di deposito di perossidi;

Considerate le circostanze precedenti, il Comune, secondo presupposti e *iter* corretti come verrà accertato dalla giustizia amministrativa, avviò un procedimento per la verifica dei presupposti di legittimità dell’approvazione del PII e degli ulteriori provvedimenti connessi.

Ebbene, l’elenco dei passaggi sopra riportato dimostra come l’Amministrazione comunale sia pervenuta a rivedere la propria posizione all’esito di una serie di passaggi conoscitivi. Tali passaggi confermano la consapevolezza da parte dell’operatore delle problematiche esistenti, dal momento che nel corso di tutti gli eventi riportati l’operatore privato interessato era già il Fondo e non più la Santilo.

Il Fondo ha sempre avuto contezza delle problematiche afferenti sia in fase antecedente che successiva l’approvazione del PII; in tale contesto l’imprenditore immobiliare avrebbe dovuto procedere con particolare prudenza (in ciò si sostanzia il principio di autoresponsabilità che è limite interno alla tutela risarcitoria) e avrebbe imposto allo stesso di soprassedere alla realizzazione delle opere.

L'appellante censura poi la decisione del Tribunale laddove il Giudice di primo grado precisa che il quadro di illegittimità del PII poteva ben essere apprezzato dal richiedente in ragione della sua professionalità nel campo immobiliare. L'affermazione sarebbe errata -secondo tesi- in quanto si fonda su *“assunzioni prive di riscontro probatorio”*, unitamente a una mancata considerazione del *“comportamento negligente, colposo e persino grossolano posto in essere dal Comune (e dai suoi funzionari)”* (p. 19).

La Corte rileva che risulta pacifica in atti la qualità di operatore Immobiliare dell'appellante. Soggetto, perciò, che ben conosce le problematiche immobiliari e rischi dei progetti su terreni situati in contiguità con uno stabilimento di una società (MAPEI s.p.a), gruppo multinazionale italiano, tra i maggiori produttori mondiali di prodotti chimici per l'edilizia. Un comportamento diligente avrebbe perciò richiesto maggiore prudenza sia in fase di acquisto, con redazione per esempio di una due diligence, nonché in fase successiva di realizzazione, tenuto conto delle dimensioni e dell'importante valore del progetto.

D'altra parte, un soggetto qualificato come l'appellante non poteva certamente riporre nel solo proprio acquisto, quando il piano risultava già approvato, corredato della relativa convenzione urbanistica, alcuna ragionevole certezza sul successo dell'operazione.

Infatti, nella controversia tra il Comune e l'operatore commerciale (acquirente dell'immobile) non è opponibile al primo il rapporto in essere tra il venditore e l'acquirente.

Allorché si faccia valere in giudizio un'ipotesi di responsabilità della PA, per lesione dell'affidamento, a seguito di annullamento in autotutela di un provvedimento, spetta al danneggiato provare tutti gli elementi della domanda risarcitoria (*Cass. Sez. 1, 17.10.2007, n. 21850; 20.6.2018, n. 16196; Cass. Sez. 6, 15.3.2012, n. 4172*).

È stato proprio il proponente a fornire al Comune una rappresentazione dei fatti travisata e carente, certificando sia la compatibilità acustica degli insediamenti del comparto sia l'insussistenza di cause ostative connesse alla prossimità dello stabilimento Mapei.

Si deve inoltre rilevare che, sotto particolari profili (ci si riferisce alla collocazione della scuola materna e del parco in zona acustica non adeguata) le ipotesi di illegittimità erano facilmente riscontrabili anche dall'operatore.

L'Immobiliare ritiene inoltre che al consolidarsi dell'affidamento, nell'ottica della giurisprudenza che enfatizza il ruolo della "delusione della fiducia", contribuiscano anche le vicende legate al rilascio dei permessi di costruire ottenuti prima dell'annullamento in autotutela del PII. Sul punto si osserva in primo luogo che fu il privato attuatore a fornire colposamente elementi scorretti e/o incompleti per la valutazione della proposta di PII. In ogni caso, lo stesso esempio riportato dall'Immobiliare dà atto ancora una volta, a ben vedere, delle responsabilità del proponente. Il permesso di costruire citato dall'Immobiliare per la costruzione di quattro edifici residenziali, posto a prova del consolidarsi dell'affidamento in capo al privato, prevedeva espressamente al punto 4, lett. b) il seguente obbligo: "che venga depositato il progetto di mitigazione della sorgente di rumore esistente presso la ditta MAPEI con la definizione dei tempi di esecuzione delle opere necessarie secondo quanto indicato nella valutazione previsionale di clima acustico" (doc. 9 – fasc. I grado Immobiliare, p. 3). Come noto, tuttavia, fu proprio il Fondo a ritenere di non procedere con le opere di mitigazione, circostanza pacifica.

A prescindere da ciò, comunque, la realizzazione degli edifici residenziali e delle opere di urbanizzazione non dimostra in alcun modo la sussistenza dei presupposti per affermare la responsabilità aquiliana del Comune. Si tratta, d'altra parte, di argomenti già spesi dal proponente di fronte al Giudice amministrativo per contestare la legittimità dell'intervento in autotutela (ritenuto legittimo), e che qui vengono riproposti sotto il profilo dell'art. 2043 c.c.

Per quel che riguarda, poi, i preliminari di compravendita sottoscritti, l'appellante principale non considera che il Comune, in sede di intervento in autotutela, si premurò opportunamente di salvaguardare l'affidamento dei privati "incolpevoli":

Sebbene sussistessero i presupposti per l'annullamento integrale del PII Bellaria, come si legge anche della deliberazione C.C. 42 del 26.7.2012 (di adozione dell'annullamento parziale), l'Amministrazione ritenne di soprassedere dall'annullamento del PII per i lotti 1 e 3 "in ragione dell'avanzamento dei lavori e del conseguente affidamento insorto nei terzi che hanno acquistato in buona fede le unità immobiliare e che allo stato non paiono aver concorso alle riscontrate illegittimità".

Alla luce di tutte le su esposte considerazioni è evidente che non vi è stato un affidamento incolpevole da salvaguardare poiché i vizi del provvedimento che ne hanno determinato l'annullamento in autotutela erano conosciuti o comunque ben conoscibili dalla proponente e dai danti causa dell'odierna parte appellante: "la situazione di illegittimità poteva essere agevolmente apprezzata dal richiedente (o meglio dal suo avente causa) in quanto soggetto dotato di elevate capacità professionali" (TAR Milano, sentenza n. 2093/2013)

Difettano, dunque, in fatto e in diritto, i presupposti per riconoscere in capo all'Immobiliare la lesione di un'incolpevole affidamento meritevole di tutela in questa sede.

Inoltre, gli operatori privati (il proponente ed i danti causa dell'attore), in spregio ai doveri di correttezza e buona fede, hanno colpevolmente concorso all'adozione del provvedimento illegittimo (prima, inducendo in errore l'Amministrazione, poi, omettendo una fattiva collaborazione per la risoluzione delle criticità emerse).

L'apporto del soggetto privato ha dunque interrotto -in ogni caso- il nesso di causalità tra la condotta del Comune convenuto ed i lamentati danni.

Anche sotto questo profilo, dunque, difettano i presupposti per l'accoglimento dell'appello.

IL TERZO motivo di appello “SUL RISARCIMENTO DEL DANNO”, risulta assorbito da quanto sopra statuito

SULLA DICHIARATA ERRONEITÀ DELLA SENTENZA NELLA CONDANNA DELL’IMMOBILIARE ALLE SPESE LEGALI E ALLA LORO QUANTIFICAZIONE. VIOLAZIONE DEGLI ARTT. 91 E SS. C.P.C.

Infine, l’Immobiliare contesta la quantificazione delle spese legali – pari a 108.394 euro – per le quali è stata pronunciata condanna a carico dell’attrice, in ragione della sua integrale soccombenza.

La censura concerne il *quantum* determinato dal Giudice di 1° grado. La quantificazione, infatti, sarebbe viziata essendosi il Tribunale “*limitato a una pedissequa applicazione dei valori medi delle tabelle professionali senza fare uso del criterio di ragionevolezza*” (p. 34). Inoltre, la sentenza avrebbe dovuto tenere conto del mancato svolgimento di attività istruttoria, della parziale soccombenza del Comune e del danno “*ingente, documentale e irreparabile*” patito dall’Immobiliare.

Premesso che parte appellante ha davanti al Tribunale depositato propria nota contenente la liquidazione delle spese legali che corrisponde perfettamente alla cifra liquidata dal Giudice di prime cure, vale a dire 108.394 euro (cfr. nota spese, datata 29.5.2023, allegata alla memoria di replica depositata dall’Immobiliare il 29.5.2023), l’importo di per sè appare congruo e conforme alle tabelle, tenuto conto del valore della controversia e delle questioni affrontate, nonchè del deposito di tre memorie istruttorie.

Da quanto premesso consegue il rigetto dell’appello e la conferma della sentenza di prime cure, seppure con diversa motivazione (in punto prescrizione)

SPESE

Stante il rigetto dell’appello principale e di quello incidentale, le spese del presente grado possono essere compensate integralmente tra le parti.

Sussistono i presupposti per l’applicazione del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, sicchè

va disposto il versamento, da parte dell'appellante principale e di quello incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per le impugnazioni proposte, senza spazio per valutazioni discrezionali (Sez. 3, Sentenza n. 5955 del 14/03/2014, Rv. 630550).

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, così dispone:

1. Rigetta l'appello principale proposto da IMMOBILIARE BORROMEO S.R.L. e quello incidentale proposto da COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO, avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 6494/2023, pubblicata il 27 luglio 2023, che per l'effetto conferma;
2. Compensa tra le parti le spese di causa.

Sussistono i presupposti per l'applicazione del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, sicchè va disposto il versamento, da parte dell'appellante principale e di quello incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per le impugnazioni proposte.

Così deciso in Milano il 5.6.2024

Il Consigliere istr.

Maria Elena Catalano

Il Presidente

Carlo Maddaloni