

**Avv. GIANLUCA GARIBOLDI**

20154 MILANO - Viale Elvezia n. 12

Telefono (02) 31.79.43 - Fax (02) 34.90.642

e-mail g.gariboldi@sg.fastwebnet.it  
PEC gianluca.gariboldi@milano.pecavvocati.it



**COMUNE DI CASTELLANZA**

N Prot. 3046/2014 Data: 11/02/2014

Ufficio: 05 SEGRETERIA

Copia A: TERRITORIO - SEGRETARIO - SINDACO

ASS FRIGOLI

Allegati.: SI

Ecc.mo

**TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA**

**LOMBARDIA**

**- Milano -**

**RICORSO**

proposto dal **Dott. Alberto Pezzoni**, C.F. PZZLRT46C11C139G, residente in Castellanza (VA), Viale Lombardia, 76, e dal **Dott. Pierfrancesco Pezzoni**, C.F. PZZPFR43C10C139L, residente in Castellanza (VA), viale Lombardia, 78, rappresentati e difesi, come da mandato a margine, dagli avv.ti Gianluca Gariboldi (GRBGLC60A10F205H) e Claudio Sironi (SRNCDG73T07F205I) ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. Gianluca Gariboldi in Milano, Viale Elvezia 12 (ai fini delle comunicazioni di cancelleria si indica l'indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.gariboldi@milano.pecavvocati.it e il numero di fax 023490642)

**contro**

**il Comune di Castellanza**, in persona del Sindaco *pro tempore*;

**e nei confronti**

**di EXTE' Srl**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*;

**per l'annullamento**

**DELEGA**

I sottoscritti Dott. Alberto Pezzoni e Dott. Pierfrancesco Pezzoni delega gli avv.ti Gianluca Gariboldi e Claudio Sironi a rappresentarli e difenderli nel presente giudizio conferendo loro ogni potere relativo alla procura alle liti, compreso quello di firmare il presente atto e tutti gli atti processuali, proporre motivi integrativi e/o aggiunti, interporre istanze cautelari, conciliare, transigere, rinunciare agli atti, anche disgiuntamente tra loro, con ogni più ampia facoltà di legge, compresa quella di farsi sostituire, eleggendo domicilio presso lo studio dell'avv. Gianluca Gariboldi in Milano, Viale Elvezia, 12.

I sottoscritti autorizzano e prestano consenso all'utilizzazione e diffusione dei dati personali da parte di difensori al fine dell'assolvimento del mandato, rinunciando a qualsiasi azione o eccezione relativa al trattamento di tali dati.

*Alberto Pezzoni*

Dott. Alberto Pezzoni

*Pierfrancesco Pezzoni*

Dott. Pierfrancesco Pezzoni

E' vera e autentica

*Gianluca Gariboldi*

- **della Delibera del Consiglio Comunale, 17 dicembre 2013, n. 54**

(doc. 1) con la quale il Comune ha approvato definitivamente il piano attuativo in Variante al Piano delle Regole, ambito di programmazione coordinata APC6 di Viale Lombardia, nella parte in cui si approva la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare;

- **della Delibera del Consiglio Comunale, 27 settembre 2013, n. 42**

(doc. 2), con la quale il Comune ha adottato il piano attuativo in Variante al Piano delle Regole, ambito di programmazione coordinata APC6 di Viale Lombardia, nella parte in cui si prevede la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare;

- nonché di ogni altro atto presupposto, conseguente e connesso;

#### **FATTO**

**1.** I ricorrenti risiedono in Castellanza in Viale Lombardia (al civico 76, Alberto Pezzoni e al civico 78, Pierfrancesco Pezzoni) adiacenti all'Ambito di Progettazione Coordinata APC6 sul quale oggi sono ancora presenti gli edifici industriali della ex Tintoria Olona SpA (cfr. **doc. 3**).

**2.** Il PGT vigente prima della delibera di approvazione della variante impugnata, sin dal 2008, ha previsto per la l'area della ex Tintoria Olona una destinazione residenziale (**doc. 4**).

In particolare, era prevista la realizzazione di edifici residenziali, di un parco di quartiere di 2.100 mq e di una rotatoria al fine di rendere più scorrevole il consistente traffico che già insiste su Viale Lombardia.

Ed infatti, all'esito di una lunga fase istruttoria, durata anni, l'Amministrazione decideva, alla luce della vocazione residenziale dell'area di Viale Lombardia, di prevedere edifici residenziali per l'accoglienza di almeno 51 abitanti e la realizzazione del citato parco di 2.100 mq.

Al fine del completamento di questa area residenziale, il Comune vietava, ritenendole inammissibili, la realizzazione di discoteche, locali notturni, attività artigianali, industriali e attività agricole (sul punto si rinvia alla scheda APC6 del Piano delle Regole del 2008, *sub* doc. 4 cit.).

Si aggiunga che l'impronta prettamente residenziale da attribuire all'area di Viale Lombardia era supportata dal fatto che il territorio comunale era (ed è) già servito da numerose altre grandi e medie strutture di vendita alimentari e miste.

Sono presenti, infatti, vari operatori del settore con medie strutture (Penny Market, LIDL, Carrefour, SuperDi e LD Market) e con grandi strutture (Esselunga, Gigante e Metro).

Fino al 2006 nelle vicinanze, inoltre, tra le vie per Busto Arsizio e Saronnese, vi era il supermercato Esselunga, trasferito poi nell'attuale

posizione in Viale Borri (direzione Busto Arsizio): il PGT non prevedeva l'inserimento di un altro supermercato.

L'Amministrazione con l'attuale PGT, approvato nel marzo 2010, non ha ritenuto necessario, quindi, prevedere la possibilità di realizzare un supermercato nelle immediate vicinanze di via Lombardia. Ed infatti:

- il territorio comunale è già ampiamente coperto da strutture di vendita alimentari medie e grandi;
- il traffico Viale Lombardia necessita della realizzazione di opere volte a rendere più fluido il traffico veicolare e, non certamente, di opere quali centri commerciali o supermercati che, come noto, producono consistenti aumento di traffico;
- la realizzazione di un parco di quartiere era ritenuta preminente quale completamento della destinazione residenziale dell'intera area;
- nella zona sono presenti numerosi esercizi di vicinato con possibilità di aprirne di nuovi.

**3.** Il 14 marzo 2013, la società Extè, attuale proprietaria delle aree in oggetto a far tempo dal 2006, ha presentato all'Amministrazione comunale un progetto per la realizzazione di alcuni edifici a destinazione residenziale e di una media struttura di vendita alimentare in aperto contrasto con le previsioni del PGT.

Il progetto prevede la demolizione dei vecchi edifici industriali della ex Tintoria Olona e la realizzazione di un supermercato di 730 mq, oltre che di due edifici residenziali.

4. In sede di osservazioni alla Variante (doc. 5), il Dott. Alberto Pezzoni eccepiva l'assenza dei presupposti normativi per la realizzazione di una media struttura di vendita.

In particolare, il ricorrente evidenziava (cfr. osservazione n. 4) che ai sensi dell'art. 40 del Piano delle regole *“la nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita deve essere prevista all'interno di Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) non residenziali salvo il caso in cui si dovesse ravvisare la necessità di una nuova media struttura di vendita in relazione alla domanda presente nella zona di ubicazione dell'APC”*; mancava quindi il requisito della necessità.

5. L'Amministrazione rigettava l'eccezione affermando che *“col termine necessità in campo commerciale deve intendersi il miglioramento del servizio nel senso di minore distanza dal negozio a prezzi inferiori o una migliore offerta. Si deve considerare che la Città di Castellanza è attraversata dal fiume Olona che costituisce una naturale suddivisione in due zone e precisamente la zona di Castellanza posta a una quota superiore al fiume, e la zona di Castegnate che in prossimità del fiume si*

*trova ad una quota inferiore di 10 m rispetto alla zona di Castellanza. Tale ostacolo se superabile con gli automezzi, comporta invece disagi nell'attraversamento pedonale da una zona all'altra, con riferimento alle fasce più deboli della cittadinanza. Al dislivello si aggiungono le difficoltà di attraversamento degli assi viari di collegamento anche da parte degli automezzi (via Saronno, C.so Matteotti). Per esempio, per raggiungere LD Market o il Gigante, i residenti nella zona di Castegnate devono attraversare o percorrere la SS Saronnese, che è un asse viario pericoloso in quanto ad alto traffico veicolare. Ciò premesso, nel caso di specie, è innegabile che sia presente una domanda e quindi la necessità di una tale struttura [...]” (doc. 6).*

**6.** Successivamente, con i provvedimenti impugnati il Comune approvava la Variante al PGT presentata da Extè.

Occorre osservare, tuttavia, che dagli atti del procedimento istruttorio non vi è traccia di alcun atto, studio, relazione o domanda di cittadini che dimostri l'esistenza della “*necessità di una nuova media struttura di vendita in relazione alla domanda presente nella zona di ubicazione dell'APC*”.

Al contrario, nel fascicolo istruttorio, sono presenti soltanto relazioni di parte predisposte dai consulenti di Extè.

L'unica relazione predisposta dall'Amministrazione, e citata nella Delibera del 27 settembre 2013 (al punto 4 del doc. 2 cit.), è quella del Responsabile del Settore Governo del Territorio del 13 giugno 2013 (doc. 7) con la quale l'Amministrazione, in 10 righe, nel richiamare le argomentazioni esposte nelle relazioni di parte Estè, afferma che *“l'intervento comporta il recupero di un'area industriale dismessa e pertanto risponde al principio di priorità localizzativa delle medio strutture di vendita indicato nella DGR 5 dicembre 2007, n. 8/6024”* .

Ebbene dall'esame della scheda di variante APC6 del settembre 2013 (doc. 8), emerge che il nuovo progetto prevede:

- i) una riduzione dell'area destinata alla costruzione di residenze (gli abitanti passano da 51 a 32);
- ii) il mutamento di destinazione dei 2.100 mq, destinati precedentemente a parco, ad area privata regolamentata ad uso pubblico (cioè parcheggi per il supermercato);
- iii) la riduzione delle opere destinate ad agevolare il traffico (da 1000 mq a 700 mq) ed, infine,
- iv) la realizzazione di una media struttura di vendita.

7. In tale contesto, i ricorrenti, al fine di evitare un diretto ed immediato danno alla qualità della vita e dell'ambiente della zona sono costretti ad impugnare i provvedimenti in epigrafe per i seguenti

## MOTIVI

### **1. Illegittimità delle Delibere impugnate per violazione di legge (art. 40 del Piano delle Regole del Comune di Castellanza). Eccesso di potere per difetto di istruttoria. Erroneità dei presupposti.**

Il Piano delle Regole del Comune di Castellanza, all'art. 40 recante "Norme riguardanti la realizzazione delle medie strutture di vendita", stabilisce che *"la nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita deve essere prevista all'interno di Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) non residenziali salvo il caso in cui si dovesse ravvisare la necessità di una nuova media struttura di vendita in relazione alla domanda presente nella zona di ubicazione dell'APC"*.

Ai sensi della normativa citata, quindi, le medie strutture di vendita non sono ammesse in APC residenziali (quale è l'APC 6) salvo la necessità di sopperire ad una carente offerta all'interno dell'area d'interesse.

Come anticipato, in sede di osservazioni alla Variante, il ricorrente aveva già evidenziato all'Amministrazione che l'unica eccezione consentita alla regola che impedisce la realizzazione di medie strutture in ambiti residenziali, ai sensi dell'art. 40 del Piano delle Regole è *"il caso in cui si dovesse ravvisare la necessità di una nuova media struttura di vendita in relazione alla domanda presente nella zona di ubicazione dell'APC"*.

Ebbene, come sopra anticipato, il Comune controdeduceva affermando che *“col termine necessità in campo commerciale deve intendersi il miglioramento del servizio nel senso di minore distanza dal negozio a prezzi inferiori o una migliore offerta. Si deve considerare che la Città di Castellanza è attraversata dal fiume Olona che costituisce una naturale suddivisione in due zone e precisamente la zona di Castellanza posta a una quota superiore al fiume, e la zona di Castegnate che in prossimità del fiume si trova ad una quota inferiore di 10 m rispetto alla zona di Castellanza. Tale ostacolo se superabile con gli automezzi, comporta invece disagi nell'attraversamento pedonale da una zona all'altra, con riferimento alle fasce più deboli della cittadinanza. Al dislivello si aggiungono le difficoltà di attraversamento degli assi viari di collegamento anche da parte degli automezzi (via Saronno, C.so Matteotti). Per esempio, per raggiungere LD Market o il Gigante, i residenti nella zona di Castegnate devono attraversare o percorrere la SS Saronnese, che è un asse viario pericoloso in quanto ad alto traffico veicolare. Ciò premesso, nel caso di specie, è innegabile che sia presente una domanda e quindi la necessità di una tale struttura [...]”*.

È evidente che l'Amministrazione non ha risposto all'eccezione della mancanza del requisito della necessità previsto dall'art. 40 del Piano delle Regole.

La scelta del Comune appare, infatti, illogica e affetta da carenza istruttoria.

Nel contesto in esame, la possibilità di realizzare una media struttura si fonda sulla *“necessità [...] in relazione alla domanda presente nella zona di ubicazione”*, ma in Viale Lombardia, e dintorni, non vi è domanda di inserimento di ulteriori offerte di vendita. In particolare, il Comune non ha dimostrato l'esistenza della effettiva necessità in capo alla popolazione residente.

Al contrario, sono state raccolte dai ricorrenti ben 75 firme di cittadini residenti in zona contrari alla realizzazione del supermarket (**doc. 9**).

Siccome, infatti, siamo di fronte ad una eccezione alla regola generale che vieta la realizzazione di medie strutture in ambiti residenziali, il Comune avrebbe dovuto motivare specificatamente e approfonditamente la scelta di modificare la precedente destinazione urbanistica del 2008 dimostrando l'esistenza dei presupposti per l'applicazione dell'eccezione; ciò anche in considerazione della posizione di aspettativa giuridicamente tutelabile dei ricorrenti, residenti in Viale Lombardia, in forza della pregressa destinazione.

Si aggiunga, che l'inesistenza del presupposto della necessità è evidenziata dalla circostanza che fino alla fine del 2006 nell'area era presente un supermercato Esselunga, poi trasferitosi nella posizione

attuale. Ebbene, venuta meno l'offerta di strutture di vendita medie, il Comune con il PGT del 2008 ha attribuito all'APC 6 una destinazione esclusivamente residenziale (evidentemente non vi era la "necessità" della presenza in zona di una struttura come quella oggi proposta da Extè) e, solamente nel settembre 2013, improvvisamente, pare essere sorta a la necessità di insediare in zona una media struttura di vendita.

In tale contesto, la scelta di autorizzare sull'APC 6 la realizzazione di una media struttura di vendita appare carente sotto il profilo istruttorio e in contrasto con il Piano delle Regole.

Giova sottolineare il fatto che la stessa relazione socio-economica (**doc. 10**) elaborata dall'arch. Loris Pasqual (progettista e direttore di lavori della società Extè) e richiamata dalla relazione dell'Amministrazione del 13 giugno 2013 (doc. 7 cit.), riporta dati statistici che smentiscono e rendono inattendibile la motivazione addotta dal Comune a giustificazione della variante.

In particolare, con riferimento al settore alimentare, la situazione di Castellanza è caratterizzata, quanto alla media distribuzione, da una condizione che, anche dopo la delocalizzazione di Esselunga, si può definire di esubero: sono presenti infatti 176,14 mq di superficie di vendita, ogni 1000 abitanti, contro i 129,46 mq della Regione e i 143,85 mq della Provincia di Varese (cfr. relazione dell'arch. Pasqual).

In nessuno degli atti istruttori, comunali e privati, inoltre, si evince la necessità di inserimento di una media struttura di vendita.

Ne deriva, che l'offerta alimentare, anche con riferimento a Viale Lombardia, non necessita di nuove medie strutture di vendita.

A quanto sopra, occorre aggiungere che, nel mese di luglio 2013, nell'ambito della gara indetta dal Comune per l'affidamento degli immobili ex Esselunga, era stata esclusa la categoria degli operatori commerciali del settore "alimentare" perché, nell'area, era già inflazionato (cfr. articolo di stampa, sub **doc. 11**).

Nel mese di settembre 2013, tuttavia, il Comune ha ultimato la procedura di adozione della Variante inserendo, come detto, il supermercato progettato da Extè.

\* \* \*

**2. Illegittimità delle Delibere impugnate per violazione di legge (D.G.R. 5 dicembre 2007, n. 8/6024). Eccesso di potere per difetto di istruttoria sotto un differente profilo.**

Con la relazione del 13 giugno 2013, predisposta dal Responsabile del Settore Governo del Territorio (doc. 7 cit.), l'Amministrazione afferma che *"l'intervento comporta il recupero di un'area industriale dismessa e pertanto risponde al principio di priorità localizzativa delle medio strutture di vendita indicato nella DGR 5 dicembre 2007, n. 8/6024"*.

Ebbene all'art. 2.6, la DGR citata precisa che *“Compatibilmente con le situazioni microubanistiche, paesaggistiche ed ambientali dei luoghi, sono indicate quali localizzazioni prioritarie per l'apertura e la modificazione di nuove medie strutture di vendita: – le aree in prossimità di stazioni ferroviarie, aerostazioni, porti e altre stazioni e nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato”*.

Nella fattispecie concreta, tuttavia, l'APC6:

- non è in prossimità di stazioni ferroviarie, aerostazioni, porti e altre stazioni e nodi di interscambio;
- non si trova in aree che presentano significativa erosione dell'offerta commerciale o in aree periferiche che presentano, in associazione alle condizioni di criticità del servizio commerciale, condizioni di degrado fisico e sociale.

Appare evidente che la Variante approvata dal Comune non presenta le condizioni richieste dalla Delibera Regionale per l'insediamento delle medie strutture di vendita.

Ma vi è di più, perché quanto sopra denota anche un evidente vizio istruttorio nella parte in cui l'Amministrazione non ha verificato, in sede di approvazione del progetto Extè, la corrispondenza tra l'area d'interesse e le condizioni di legge per l'inserimento del supermercato.

Al contrario, l'Amministrazione nel recepire acriticamente le relazioni di parte, ha ritenuto illegittimamente conforme il progetto ai criteri dettati dalla Regione.

\* \* \*

I ricorrenti si riservano di presentare istanza di sospensiva dei provvedimenti impugnati qualora dovesse essere rilasciato da parte dell'Amministrazione il permesso di costruire o l'operatore dovesse iniziare i lavori di costruzione della media struttura di vendita.

\* \* \*

Tutto ciò premesso, il Dott. Alberto Pezzoni e il Dott. Pierfrancesco Pezzoni, come sopra rappresentati e difesi chiedono all'Ecc.mo Collegio di voler accogliere le seguenti

### CONCLUSIONI

- **nel merito:** annullare i provvedimenti impugnati.

Con ogni più ampia riserva di risarcimento dei danni patiti e *patiendi* per i fatti di cui è causa.

Con vittoria di spese ed onorari del giudizio.

Si dichiara, ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 e successive modificazioni, che il contributo unificato è pari a euro 650,00.

Si producono i documenti citati come da separato elenco.

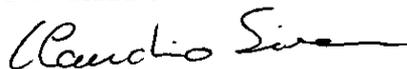
Milano, 7 febbraio 2014

Con osservanza,

Avv. Gianluca Gariboldi



Avv. Claudio Sironi



### RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Avv. Claudio Sironi, in base alla Legge 53/1994 ed in virtù dell'autorizzazione del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Milano rilasciata il 7 novembre 2013, previa iscrizione al n. 4 del mio registro cronologico

### HO NOTIFICATO

per conto del Dott. Alberto Pezzoni e del Dott. Pierfrancesco Pezzoni, copia conforme all'originale del retroesteso ricorso al

- **Comune di Castellanza**, in persona del Sindaco *pro tempore*, in Castellanza (VA), via Rimembranze 4, cap. 21053, ivi trasmettendone copia per mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. n. 76635180661-1 spedita dall'Ufficio Postale di Milano, in data 7 febbraio 2014 e corrispondente a quella del timbro postale

Avv. Claudio Sironi



## RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Avv. Claudio Sironi, in base alla Legge 53/1994 ed in virtù dell'autorizzazione del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Milano rilasciata il 7 novembre 2013, previa iscrizione al n. 5 del mio registro cronologico

## HO NOTIFICATO

per conto del Dott. Alberto Pezzoni e del Dott. Pierfrancesco Pezzoni, copia conforme all'originale del retroesteso ricorso a

- **Extè Srl**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, in Busto Arsizio (VA), via Mameli 23, cap. 21052, ivi trasmettendone copia per mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. n. 76635180662-3 spedita dall'Ufficio Postale di Milano, in data 7 febbraio 2014 e corrispondente a quella del timbro postale

Avv. Claudio Sironi

