

**Pubblicato il 12/09/2017**

**Sent. n. 1064/2017**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana**

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 684 del 2011, integrato da motivi aggiunti, proposto da:  
Immobiliare Remm S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Roberto Maria Izzo e Riccardo Farnetani, con domicilio eletto presso lo studio del secondo in Firenze, via de' Conti 3;  
contro

Comune di Marciana Marina, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Leonardo Bonechi, con domicilio eletto presso il suo studio in Firenze, viale Mazzini 35;

sul ricorso numero di registro generale 1102 del 2011, proposto da:  
Immobiliare Remm S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Roberto Maria Izzo e Riccardo Farnetani, con domicilio eletto presso lo studio del secondo in Firenze, via de' Conti 3;  
contro

Comune di Marciana Marina, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Leonardo Bonechi, con domicilio eletto presso il suo studio in Firenze, viale Mazzini 35;

per l'annullamento,

quanto al ricorso n. 684 del 2011:

- della delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 26 novembre 2010, con la quale è stata adottata una variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Marciana Marina ai sensi dell'art. 17 della l.r. Toscana 3.1.2005 n. 1;

- di tutti gli elaborati ad essa allegati e in particolare:

- della Relazione Generale;

- della Relazione del Responsabile del procedimento;

- del Regolamento e Rapporto del Garante della Comunicazione, per quanto di interesse;

- della Relazione di sintesi sulla Valutazione Integrata;

- delle Norme Tecniche di attuazione e in particolare dell'art. 60;

- delle Tavole 0, 1P, 2P, 3P,4P, per quanto di interesse;

- di ogni altro atto, antecedente, contemporaneo e/o successivo comunque connesso.

Con i motivi aggiunti, depositati in data 29 settembre 2011, per l'annullamento:

- della delibera del Consiglio Comunale di Marciana Marina n. 31 del 25.5.2011, posta in pubblicazione dal 9 al 24 giugno, con la quale l'Ente ha controdedotto alle osservazioni presentate dalla Remm in relazione alla variante al Regolamento Urbanistico adottata con atto n. 62 del 26.11.2010, impugnata col ricorso introduttivo;

- segnatamente della parte di detta delibera che si occupa dell'esame dell'osservazione presentata dalla Remm e delle controdeduzioni al rigetto della stessa;
- della proposta di destinazione dell'area della ricorrente a "zona con prevalente destinazione agricola";
- di ogni altro atto, comunque connesso.

Quanto al ricorso n. 1102 del 2011:

- della deliberazione del Consiglio Comunale di Marciana Marina n. 15 del 16.3.2011, posta in pubblicazione per 15 giorni, con cui il Comune ha revocato la variante normativa al P.R.G. che venne adottata con deliberazione C.C. n. 20 dell'11.4.2007, allo scopo di rendere attuabile un intervento edilizio sull'area di proprietà della ricorrente;
  - di ogni altro atto antecedente, contemporaneo e/o successivo comunque connesso e in particolare della delibera di C.C. n. 45 del 27.7.2007 di approvazione delle Linee di Governo del Territorio di Marciana;
  - della nota regionale prot. 10262 del 5.10.2007 citata nella delibera;
- e per il risarcimento del danno.

Visti i ricorsi i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Marciana Marina;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 maggio 2017 il dott. Pierpaolo Grauso e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO e DIRITTO**

1. L'Immobiliare Remm S.r.l. è proprietaria nel Comune di Marciana Marina, in località Ottanelli, di un terreno con sovrastante fabbricato, censito in catasto ai mappali 45, 46, 48 e 49 del foglio 3 (il fabbricato corrisponde al mappale 47).

L'area era inserita in ambito P.E.E.P. dall'art. 60 del regolamento urbanistico comunale approvato nel 2006. Detta disciplina è stata tuttavia modificata con la variante al R.U. adottata con deliberazione consiliare n. 20 dell'11 aprile 2007, la quale ha individuato all'interno dell'area un "ambito di perequazione", con possibilità di realizzarvi una volumetria di 1.500 mc a fronte della cessione gratuita al Comune del terreno occorrente per l'attuazione del P.E.E.P. e della relativa viabilità di accesso, previa sottoscrizione di apposita convenzione.

In difetto di approvazione della variante, l'odierna ricorrente ha ottenuto da questo T.A.R. la declaratoria di illegittimità dell'inerzia serbata dal Comune e il contestuale ordine di definizione del procedimento (sentenza n. 6878 del 30 dicembre 2010).

Successivamente, con deliberazione n. 62 del 26 novembre 2010 il Comune di Marciana Marina ha adottato un'ampia variante operativa/gestionale del regolamento urbanistico, in virtù della quale, fra l'altro, l'area P.E.E.P. è stata trasferita in località San Giovanni e al fondo di proprietà della Immobiliare Remm è stata conferita la destinazione a zona "bianca".

Le osservazioni presentate dalla società ricorrente – la quale contestava la legittimità della nuova destinazione impressa al suo terreno – sono state respinte dal Comune, che ha contestualmente approvato la variante con deliberazione consiliare n. 31 del 25 maggio 2011.

Frattanto, lo stesso Comune aveva disposto la revoca della variante adottata con la deliberazione n. 20/2007, preso atto della sua contrarietà alle linee programmatiche deliberate dalla nuova amministrazione all'atto del suo insediamento e trasfuse nella variante urbanistica adottata nel novembre 2010, nonché dell'impossibilità di giungere con la Immobiliare Remm una soluzione condivisa circa la sorte del progetto relativo al P.E.E.P. in località Ontanelli (deliberazione consiliare n. 15 del 16 marzo 2011).

1.1. Le menzionate deliberazioni n. 62/2010 e 31/2011 formano oggetto delle impugnative proposte dalla Immobiliare Remm con il ricorso iscritto al n. 684/2011 R.G. e i connessi motivi aggiunti. La deliberazione n. 15/2011 è stata a sua volta impugnata dall'Immobiliare Remm con il ricorso iscritto al n. 1102/2011.

1.2. Il Comune di Marciana Marina si è costituito in ambedue i giudizi per resistere ai gravami.

1.3. Le cause sono state discusse e trattenute per la decisione nella pubblica udienza del 10 maggio 2017.

2. Con il primo motivo di cui al ricorso n. 684/2011 R.G., la Immobiliare Remm deduce l'illegittimità della destinazione a zona "bianca" impressa al terreno di sua proprietà dalla variante urbanistica adottata con la deliberazione n. 62/2010, la quale darebbe luogo a un inammissibile "vuoto" di pianificazione; e, con il secondo motivo, lamenta l'assenza di raccordo motivazionale tra la variante adottata nel 2010 e la precedente variante adottata nel 2007, che, sul presupposto dell'inserimento del terreno in zona P.E.E.P., consentiva alla proprietà la realizzazione di volumetrie a fronte della cessione gratuita di aree al Comune.

Con il terzo motivo, è censurata la determinazione degli standard urbanistici ad opera della nuova variante, mentre, con il quarto motivo, la ricorrente sostiene che la variante adottata nel 2010 sembrerebbe aver cancellato la previsione dell'area P.E.E.P. in località Ottanelli per concentrarla unicamente nella località San Giovanni, senza tuttavia che, delle scelte operate, il Comune abbia fornito idonea motivazione, tanto più in presenza della disciplina perequativa a suo tempo adottata con la deliberazione n. 20/2007.

Con il quinto motivo, la ricorrente afferma che la relazione del responsabile del procedimento alla variante impugnata non conterrebbe alcun riferimento alla proposta di disciplina urbanistica da essa formulata il 19 marzo 2009, in alternativa a quella recepita dalla deliberazione n. 20/2007.

2.1. I motivi aggiunti al ricorso n. 684/2011 investono, come detto, la delibera n. 31/2011, di approvazione della variante gestionale al R.U. di Marciana Marina. L'Immobiliare Remm allega che le osservazioni da essa presentate alla variante adottata sarebbero state respinte dal Comune senza neppure prendere in esame la sollecitazione a valutare diversa soluzione perequativa da essa avanzata nel 2009, e indipendente dall'attuazione del P.E.E.P. in località Ottanelli. Le controdeduzioni del Comune sul punto apparirebbero pretestuose e strumentali, nella parte in cui negano l'esistenza di proposte alternative a quella oggetto della variante adottata nel 2007 (primo motivo aggiunto).

Per altro verso, il Comune in sede di approvazione della variante avrebbe fatto un uso surrettizio della destinazione agricola per tamponare la mancanza di disciplina urbanistica dell'area di proprietà della ricorrente, e, dunque come illegittima misura di salvaguardia (secondo motivo aggiunto).

2.2. Quanto al ricorso n. 1102/2011, il primo motivo investe il mancato coinvolgimento della società ricorrente nel procedimento conclusosi con la deliberazione n. 15/2011, recante la revoca della variante adottata dal Comune con la precedente delibera n. 20/2007. In quanto portatrice di uno specifico interesse alla conservazione dell'assetto urbanistico recepito da quella delibera, di fatto implicante l'esistenza fra le parti di un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, l'Immobiliare Remm avrebbe dovuto essere notiziata dell'avvio del procedimento di revoca, onde potervi interloquire.

Il secondo motivo è volto, invece, a far valere la violazione dell'art. 21-*quinquies* della legge n. 241/1990 e, in ogni caso, il difetto di motivazione della delibera impugnata. Il trasferimento del comparto P.E.E.P. in località San Giovanni, operato con la variante generale al regolamento urbanistico, non sarebbe infatti adeguatamente argomentato dall'amministrazione, e sarebbero comunque pretestuosi gli ostacoli frapposti dal Comune alla praticabilità della soluzione già concordata fra le parti. Del pari pretestuosa sarebbe l'affermazione del Comune circa l'impossibilità di pervenire a soluzioni alternative condivise. La revoca sarebbe ulteriormente viziata perché non assistita da alcuna previsione indennitaria.

In ultimo, la ricorrente denuncia il ritardo nel quale l'amministrazione resistente sarebbe incorsa ai fini della definizione del procedimento di variante avviato nel 2007 e spiega domanda accessoria di risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 2-*bis* della legge n. 241/1990.

3. L'unitarietà della vicenda sostanziale si riflette in manifeste ragioni di connessione soggettiva e oggettiva delle controversie, imponendone la riunione ai fini della trattazione congiunta.

4. In forza di principi da lungo tempo invalsi, le scelte effettuate dall'amministrazione nell'adozione degli strumenti urbanistici costituiscono apprezzamenti di merito sottratti al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità, sicché anche la destinazione data alle singole aree non necessita di apposita motivazione, salvo che particolari situazioni non abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni.

Le uniche evenienze che richiedono una più incisiva e singolare motivazione degli strumenti urbanistici generali sono rappresentate, pacificamente: dal superamento degli standard minimi di cui al D.M. 2 aprile 1968; dalla lesione dell'affidamento qualificato del privato derivante da convenzioni di lottizzazione o accordi di diritto privato intercorsi con il Comune, o delle aspettative nascenti da giudicati di annullamento di concessioni edilizie o di silenzio rifiuto su una domanda di concessione; dalla modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo.

Di contro, nessun affidamento deriva dalla diversa destinazione urbanistica pregressa della medesima area, rispetto alla quale l'amministrazione conserva ampia discrezionalità, ben potendo apportare modificazioni peggiorative rispetto agli interessi del proprietario, in capo al quale è configurabile nulla più che una generica aspettativa generica al mantenimento della destinazione urbanistica gradita, ovvero a una *reformatio in melius*, analoga a quella di ogni altro proprietario di aree, che aspiri ad una utilizzazione comunque proficua dell'immobile; con la conseguenza che, ai fini della legittimità di nuove scelte di pianificazione, non è richiesta un'indagine individuale su ogni singola area al fine di giustificarne la sua specifica idoneità a soddisfare esigenze pubbliche, né può essere invocata la cd. polverizzazione della motivazione, la quale si porrebbe in contrasto con la natura generale dell'atto di pianificazione o di governo del territorio. Corollario di tale consolidata impostazione è che le stesse osservazioni presentate dagli interessati all'interno del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici assumono il valore di semplice apporto collaborativo, il cui rigetto non richiede una particolare motivazione, essendo sufficiente che esse siano state esaminate e ritenute in contrasto con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione del piano (per tutte, cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 29 dicembre 2014, n. 6386; id., sez. VI, 17 febbraio 2012, n. 854; id., sez. IV, 16 novembre 2011, n. 6049; id., sez. IV, 12 maggio 2010, n. 2843).

Neppure l'esistenza di situazioni di aspettativa qualificata, nei termini sopra precisati, costituisce peraltro una preclusione assoluta all'esercizio del potere di pianificazione territoriale, giacché lo *ius variandi* di cui l'amministrazione gode rispetto alle previsioni urbanistiche legittima persino lo scioglimento dai vincoli eventualmente assunti mediante atti convenzionali, ai quali il Comune non può ritenersi permanentemente vincolato (la regola generale in materia si rinviene nell'art. 11 co. 4 della legge n. 241/1990). In siffatta evenienza occorre, tuttavia, che l'amministrazione motivi adeguatamente e specificamente le ragioni delle proprie iniziative sotto il profilo del bilanciamento dei contrapposti interessi (per tutte cfr. Cons. Stato, sez. IV, 29 luglio 2008, n. 3766; id., 13 aprile 2005, n. 1743).

4.1. Nella specie, l'evolversi delle scelte urbanistiche operate dal Comune resistente, e le sottostanti motivazioni, sono chiaramente rappresentate dalla sequenza degli atti di governo del territorio che hanno riguardato (anche, ma non solo) il terreno di proprietà della società ricorrente a partire dall'anno 2007.

La variante al R.U. adottata con la deliberazione consiliare n. 20/2007 – e mai approvata – modificava, fra l'altro, l'art. 60 del regolamento urbanistico comunale, contenente la disciplina dei comparti ricadente in area P.E.E.P. e riguardante le particelle di proprietà della ricorrente, ubicate in località Ontanelli. Allo scopo, essa portava da 1.875 a 4.000 mc complessivi la volumetria complessiva realizzabile di edilizia economica e popolare e individuava un ambito di perequazione sul quale consentire alla proprietà la realizzazione di volumetrie per 1.500 mc (corrispondente a cinque unità immobiliari), previa cessione gratuita al Comune delle aree occorrenti per l'attuazione del P.E.E.P..

La variante gestionale adottata con deliberazione n. 62/2010, successiva alla sentenza con cui il T.A.R. aveva ordinato al Comune di assumere determinazioni definitive ed espresse nel procedimento relativo alla variante adottata nel 2007, ha previsto lo stralcio del comparto P.E.E.P. in località Ontanelli e il trasferimento delle relative volumetrie in altra area già munita di analoga destinazione, posta nella località San Giovanni. Ai terreni di proprietà della Immobiliare Remm veniva impressa, contestualmente, la disciplina delle zone c.d. "bianche" (art. 4 ult. co. della legge n. 10/1977).

Con la deliberazione n. 15/2011, nelle more dell'approvazione della variante gestionale adottata nel 2010, il Comune ha comunque revocato la variante adottata con la deliberazione n. 20/2007. La motivazione del provvedimento rinvia alle linee programmatiche approvate dalla neoinsediata amministrazione comunale con deliberazione consiliare n. 45 del 27 luglio 2007, le quali prevedevano appunto la traslazione in località San Giovanni, già urbanizzata e munita dei servizi necessari, delle volumetrie P.E.E.P. già previste in località Ontanelli dalla precedente delibera n. 20/2007.

La deliberazione n. 15/2011 attesta altresì l'infelice tentativo di addivenire con l'Immobiliare Remm a soluzioni alternative condivise, stante, da un lato, il mutato orientamento del Comune circa la realizzazione del P.E.E.P. in località Ottanelli, anche alla luce di alcune problematiche idrauliche e di viabilità, e della necessità di acquistare da terzi la proprietà di ulteriori porzioni di terreno occorrenti per l'intervento; e avuto riguardo, dall'altro, alla non equivalenza dei benefici conseguibili dal Comune rispetto a quelli garantiti alla parte privata dalle ipotesi alternative prese in considerazione, nonché all'indisponibilità del Comune a riconoscere ulteriori quote di volumetria edificabile a fronte della cessione bonaria dell'area per l'accesso al comparto P.E.E.P..

La temporanea mancanza di una nuova destinazione urbanistica per i terreni di proprietà della Immobiliare Remm, sottoposti dalla variante generale adottata nel 2010 alla disciplina delle zone "bianche", è spiegata proprio dalla deliberazione n. 15/2011 con l'intenzione del Comune di attendere l'approvazione della più ampia variante gestionale, onde fornire alla Remm l'opportunità di sottoporre in forma di osservazione "una proposta perequativa in linea con gli atti ed i programmi e produttiva di benefici per l'Ente".

Con le proprie osservazioni alla variante del 2010, presentate nel gennaio del 2011, l'Immobiliare Remm aveva chiesto, in realtà, che il Comune portasse a termine il procedimento relativo alla variante del 2007 mediante l'approvazione delle disposizioni ivi contenute, ovvero definisse nel più breve tempo possibile un nuovo e diverso assetto perequativo, da concordare fra le parti.

Le osservazioni sono state respinte dal Comune, le cui controdeduzioni – allegate alla delibera di approvazione della variante – rinviavano alla pregressa deliberazione n. 15/2011, e concludono con la proposta di inserire i terreni di proprietà della ricorrente in zona "a prevalente destinazione agricola" (art. 42 delle N.T.A. di R.U.), in attesa della nuova destinazione eventualmente da imprimersi tramite i futuri atti di pianificazione territoriale.

La proposta è stata recepita dalla delibera n. 31/2011, di approvazione della variante, che ha conferito ai terreni della ricorrente quella destinazione.

La descritta sequenza di provvedimenti comunali mostra con chiarezza come lo stralcio della destinazione a P.E.E.P. dai terreni di proprietà della Immobiliare Remm costituisca il frutto di una consapevole valutazione amministrativa, delineata con le linee programmatiche approvate nel luglio 2007 e concretizzata tra il 2010 e il 2011 con l'adozione e approvazione della variante gestionale al R.U.. Una scelta che presuppone, da parte del Comune, una riveduta visione dei luoghi e la ritenuta non convenienza dell'intervento per l'interesse collettivo, ed è come tale espressiva delle prerogative che caratterizzano la visione contemporanea del potere amministrativo nella materia urbanistica: un potere che va ben oltre il tradizionale compito di coordinare le potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, traducendosi nell'interpretare e indirizzare i processi economico-sociali in corso all'interno di un determinato contesto territoriale e che, nella prospettiva dello sviluppo sostenibile, deve tenere conto "sia delle potenzialità edificatorie dei suoli, non in astratto, ma in relazione alle effettive esigenze di abitazione della comunità ed alle concrete vocazioni dei luoghi, sia dei valori ambientali e paesaggistici, delle esigenze di tutela della salute e quindi della vita salubre degli abitanti, delle esigenze economico-sociali della comunità radicata sul territorio" (così Cons. Stato, sez. IV, 10

maggio 2012, n. 2710. In termini, a seguire, cfr. Cons. Stato, sez. IV, 21 dicembre 2012 n. 6656; id., 6 maggio 2013, n. 2427; id., 8 luglio 2013, n. 3606; id., 9 gennaio 2014, n. 36; id., 22 dicembre 2014 n. 6290).

La revoca della deliberazione n. 20/2007 rappresenta un mero – e non indispensabile – adeguamento formale a una volontà già espressa e realizzata altrove. La stessa deliberazione di revoca n. 15/2011 fa risalire il trasferimento in località San Giovanni delle volumetrie P.E.E.P. già previste in località Ottanelli, e la conseguente sottrazione dei terreni di proprietà della ricorrente alla loro destinazione pregressa, alle linee programmatiche del luglio 2007, per inciso mai impugnate, delle quali costituisce piana attuazione la variante adottata nel 2010 e approvata nel 2011; ed è di tutta evidenza che, anche in mancanza di una revoca espressa della variante del 2007, la disciplina urbanistica dei fondi di proprietà della ricorrente non potrebbe che essere rinvenuta nella successiva variante del 2010, la quale segna il venir meno della destinazione a P.E.E.P., precludendo la realizzazione dell'intervento inizialmente previsto sopra quei fondi (la disciplina urbanistica successiva sostituisce quella previgente con essa incompatibile, senza necessità di revocarla espressamente).

4.2. Tanto premesso, e venendo all'esame puntuale delle censure svolte con i ricorsi riuniti, l'Immobiliare Remm non ha ulteriore interesse a dedurre l'illegittimità della destinazione a zona "bianca" conferita ai suoi terreni dalla deliberazione n. 62/2010, giacché il denunciato vuoto di disciplina è stato colmato dal Comune in sede di approvazione della variante gestionale al regolamento urbanistico. È superata, conseguentemente, ogni questione relativa al corretto calcolo degli standard urbanistici ad opera della variante medesima.

La deliberazione n. 62/2010, contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente, non necessitava di alcun coordinamento motivazionale con la delibera n. 20/2007, cui è antitetica, in ossequio alle linee programmatiche approvate dal Comune con la posteriore deliberazione n. 45/2007. Essa, pur se in senso sfavorevole alla ricorrente, risponde inoltre all'obbligo del Comune di portare a definizione il procedimento relativo alla variante adottata nel 2007, sancito dalla sentenza n. 6878/2010 del T.A.R.. Anche, poi, a voler ammettere che la deliberazione n. 20/2007 presupponesse fra le parti l'esistenza di un accordo *ex art. 11* della legge n. 241/1990 (in realtà mai formalizzato: si veda la nota dell'11 maggio 2011, con cui la ricorrente sollecita il Comune ad avviare il relativo procedimento), la diversa destinazione urbanistica impressa ai terreni di proprietà della ricorrente in forza dei successivi provvedimenti del Comune appare assistita da una motivazione del tutto ragionevole, non adeguatamente confutata dai motivi di gravame. Le volumetrie P.E.E.P. già previste in località Ottanelli sono state trasferite in località San Giovanni, ritenuta dal Comune la più idonea a ospitare i nuovi insediamenti di edilizia economica e popolare; né tale maggiore idoneità è contestata nella sostanza dalla ricorrente, la quale solo genericamente si duole della carenza di "ragioni urbanistiche" che giustificerebbero la traslazione delle volumetrie P.E.E.P., e trascura che dette ragioni sono invece espresse nella deliberazione n. 45/2007, richiamate nella successiva deliberazione n. 15/2011 e ribadite dalla deliberazione n. 31/2011.

È vero che, con il ricorso n. 1102/2011, l'Immobiliare Remm contesta l'esistenza delle problematiche idrauliche evidenziate dal Comune nella deliberazione n. 15/2011, e nega che la necessità di acquisire da terzi alcune aree avrebbe potuto ostacolare la realizzazione dell'intervento in località Ottanelli. La ricorrente, tuttavia, non confuta – se non in maniera generica e indimostrata – il principale assunto del Comune, vale a dire il differente grado di urbanizzazione delle due aree P.E.E.P. individuate dal regolamento urbanistico, che rende del tutto ragionevole la scelta di concentrare l'intera volumetria P.E.E.P. presso la località San Giovanni.

Allo stesso modo, non vi sono elementi obiettivi che consentano di ritenere pretestuoso e contrario a buona fede il rifiuto del Comune di accedere alla proposte di un assetto alternativo dell'area, formulate dalla ricorrente.

La valutazione di non convenienza delle ipotesi alternative di sistemazione è ancora una volta espressa, con riguardo alla non equivalenza dei benefici ricavabili dal Comune e dalla parte privata, nella deliberazione n. 15/2011, ove si dà atto dei confronti intervenuti fra le parti per la ricerca di soluzioni condivise; e non può che coinvolgere anche la proposta di cui alla nota dell'Immobiliare

Remm in data 19 marzo 2009, l'unica della quale sia noto il contenuto. La circostanza che il Comune, nel controdedurre alle osservazioni alla variante approvata nel 2010, non si sia ulteriormente fatto carico della proposta del 2009 è coerente con il contenuto delle osservazioni stesse, le quali non reiteravano affatto quella proposta, ma soltanto le condizioni cui l'Immobiliare Remm intendeva subordinare la propria disponibilità alla ricerca di soluzioni alternative (definizione della situazione nel più breve tempo possibile; adozione di una corrispondente delibera approvativa da parte del Comune contestualmente al ritiro della variante adottata nel 2007).

L'abbandono, da parte della ricorrente, della soluzione alternativa prospettata nel 2009 in favore di non meglio precisate "altre ipotesi di sistemazione perequative dell'area di proprietà di reciproca soddisfazione" (così le osservazioni presentate dall'Immobiliare Remm il 14 gennaio 2011) esclude anche che il procedimento di adozione/approvazione della variante possa dirsi viziato sotto il profilo istruttorio.

Per altro verso, l'iniziale ricorso del Comune alla disciplina delle zone "bianche" per i fondi di proprietà della ricorrente era dichiaratamente volto a favorire la ricerca di soluzioni condivise fra le parti, evitando, nelle more dell'approvazione della variante al R.U., l'imposizione di destinazioni urbanistiche vincolanti. La destinazione agricola impressa ai fondi in sede di approvazione della variante risponde, dal canto suo, a non irragionevoli esigenze conformative, intese – come si ricava dalle controdeduzioni comunali alle osservazioni della ricorrente – alla salvaguardia dell'assetto dell'area, senza preclusioni per eventuali future modifiche di disciplina, da inquadrarsi nell'ambito della più ampia attività di pianificazione e governo del territorio occasionata dall'avvio del procedimento di variante organica al piano strutturale, al regolamento urbanistico e al piano regolatore portuale (avvio deliberato con atto del 21 dicembre 2009).

Sul piano formale-procedimentale, infine, la documentazione in atti dimostra come la società ricorrente sia stata messa in condizione di partecipare ed abbia effettivamente partecipato, tramite la presentazione di osservazioni, al procedimento conclusosi con l'approvazione della variante gestionale al regolamento urbanistico. È in quella sede che si è perfezionato il contraddittorio fra le parti intorno alla tutela delle aspettative maturate dall'Immobiliare Remm a seguito della deliberazione n. 20/2007, divenendo perciò del tutto irrilevante – in quanto non pregiudizievole – il mancato coinvolgimento della ricorrente nel procedimento di revoca della variante adottata nel 2007, a maggior ragione in virtù della già evidenziata non necessità della revoca in questione (a conferma dell'assenza di pregiudizi derivanti dalla mancata partecipazione formale al procedimento di revoca, la deliberazione n. 15/2011, conclusiva dello stesso, rinvia espressamente la tutela delle aspettative della ricorrente all'esame delle osservazioni presentate dalla Remm nel parallelo procedimento di variante al R.U.).

5. In forza di tutte le considerazioni che precedono, le impugnazioni riunite non possono trovare accoglimento.

Va respinta, conseguentemente, la domanda accessoria di risarcimento dei danni spiegata in seno al ricorso n. 1102/2011.

5.1. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Prima), definitivamente pronunciando, riuniti i ricorsi, li respinge, condannando la società ricorrente alla rifusione delle spese processuali, che liquida in complessivi euro 8.000,00, oltre agli accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 10 maggio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Armando Pozzi, Presidente

Gianluca Bellucci, Consigliere

Pierpaolo Grauso, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE  
Pierpaolo Grauso

IL PRESIDENTE  
Armando Pozzi

IL SEGRETARIO