

ORIGINALE



N. 2644 /04 Reg. Sent. 2004

N. 2817/00Reg. Ric.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENTENZA

sul ricorso R.G. n.2817 del 2000, proposto da Talamona Luciana, Talamona Rosanna, Talamona Graziella, tutte rappresentate e difese dall'avv. Antonio Chierichetti del Foro di Busto Arsizio ed elettivamente domiciliate presso lo studio legale Bottini, in Milano, via Passione, n.6;

CONTRO

il Comune di Varese, in persona del suo Sindaco pro-tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Maura Bogni del Foro di Varese ed elettivamente domiciliato in Milano, presso lo studio legale Ronchi, corso Indipendenza, n.1;

PER L'ANNULLAMENTO

della sequenza provvedimento configurante la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Varese ed in particolare dei seguenti provvedimenti:

- 1) deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n.233 del 28.12.1995, ad oggetto: "Progetto di revisione generale del Piano Regolatore della città di Varese. Adozione";
- 2) deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n.100 del 4.7.1997, ad oggetto: "Variante Generale P.R.G. . Controdeduzione

V

alle osservazioni" modificata con la deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n.143 del 23.12.1998;

3) deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n.143 del 23.12.1998, ad oggetto: "Modifica della deliberazione Consiliare n.10 del 4.7.1997, portante approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate in ordine alla Variante Generale al P.R.G. il 28.12.1995, Prosecuzione seduta del 21.12.1998 e votazione finale";

~~4) deliberazione della Giunta Regionale della Regione Lombardia~~
n.VI/45534 dell'8.10.1999, ad oggetto: "Proposta di modifiche d'ufficio del nuovo Piano Regolatore Generale in revisione del vigente. Deliberazione consiliare n.233 del 28.12.1995";

5) deliberazione della Giunta Regionale della Regione Lombardia nr. VI/47945 del 28.1.2000, ad oggetto "Rettifica della deliberazione di Giunta Regionale n.45534 del 8.10.1999 avente per oggetto "Proposta di modifiche d'ufficio del nuovo Piano Regolatore in revisione del vigente";

6) deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n.21 del 13.3.2000, ad oggetto: "Variante Generale del P.R.G.: adeguamento alle proposte di modifica d'ufficio formulate dalla Regione Lombardia";

7) pubblicazione sul B.U.R.L. serie inserzioni n.20 del 17.5.2000, dell'ulteriore pubblicazione di avviso deposito sul B.U.R.L. n.22 del 31.5.2000 ai sensi della L.R. 5.1.2000 n.1;

8) ogni ulteriore provvedimento connesso, antecedente e conseguente ai suddetti atti e comunque relativi alla procedura di

adozione ed approvazione della suddetta revisione generale del P.R.G. del Comune di Varese,

NONCHE' PER LA CONDANNA

EX ARTT.34, 35 DEL D. DLGS.N.80/1998 DEL COMUNE DI VARESE AL RISARCIMENTO DEI DANNI.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Constatata la costituzione in giudizio dell'amministrazione comunale intimata;

~~Constatata l'omessa costituzione in giudizio della Regione~~

Lombardia intimata;

Viste le memorie presentate dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

Vista l'ordinanza n.181/03 del 10.11.2003, con cui questa Sezione ha disposto incumbenti istruttori;

Visti gli atti tutti del giudizio;

Designato Relatore, alla pubblica udienza del 5 maggio 2004, il Cons. dott.ssa CONCETTA ANASTASI e uditi gli avvocati, come da relativo verbale di udienza;

Considerato in diritto e ritenuto in fatto quanto segue:

FATTO

Con atto notificato in data 28.6.2002 e depositato in data 30.6.2000, le ricorrenti premettevano di essere proprietarie di due terreni: uno, denominato "lotto A", censito ai mappali nn.626-627-661 della sezione censuaria di Morosolo, foglio n.4 e l'altro, denominato "lotto B", censito ai mappali nn.673-2342, stessi Sezione censuaria e foglio, e precisavano che il vecchio P.R.G. di

Varese aveva classificato il "lotto A", più esteso, quale "zona E" (agricola) ed il "lotto B" in gran parte quale "zona F" (riservata ad insediamenti di interesse pubblico) ed in parte quale "zona B3" (di dimensioni talmente modeste da non aver mai potuto permettere alcun tipo di edificazione).

Precisavano che, sin dal 1973, avevano sempre chiesto al Comune, in occasione di modifiche allo strumento urbanistico generale, di conferire ai propri fondi, situati in zona urbanizzata, capacità edificatoria, ~~per poter soddisfare le accresciute esigenze di~~ spazio personale e delle proprie famiglie e di aver talora ricevuto anche qualche rassicurazione a riscontro.

Esponavano che, avverso la delibera di C.C. n.233 del 28.12.1995 di adozione della variante -che aveva posto una destinazione agricola al "lotto A" ed una destinazione a "zona di integrazione CB6" al "lotto B"- avevano presentato l'osservazione rubricata al n.480, che veniva rigettata dal Comune in modo sommario con la deliberazione di C. C. n.100 del 4.7.1997.

Conseguentemente, le ricorrenti proponevano un circostanziato atto di intervento ex lege n.241/90 sia al Comune che alla Regione, al fine di far valere le proprie ragioni di opposizione alle determinazioni comunali, non riscontrato da nessuna delle due amministrazioni, che, quindi, approvavano la variante al P.R.G., confermando l'inedificabilità dei lotti delle ricorrenti.

A sostegno del proprio ricorso deducevano:

1. IN MERITO AL TERRENO "LOTTO A" (DI CUI AI MAPPALI 626-627-661):
Eccesso di potere per irrazionalità ed illogicità manifeste; per

contraddittorietà intrinseca del provvedimento, per travisamento, sviamento, insussistenza ed erroneità dei presupposti, per disparità di trattamento, difetto di motivazione;

2. IN MERITO AL TERRENO "LOTTO B" (DI CUI AI MAPPALI 673-2342):

eccesso di potere per difetto di congrua motivazione, erroneo presupposto, travisamento, sviamento, illogicità, irrazionalità e contraddittorietà con l'interesse pubblico, perplessità e mancata ponderazione di interesse, carenza di motivazione specifica;

3) violazione dell'art.31 legge regionale 15.4.1975 - n.51 per

l'introduzione di uno strumento di pianificazione urbanistica non previsto dalla legge. Eccesso di potere per travisamento, sviamento, genericità, perplessità, illogicità, contrasto con il pubblico interesse. Violazione del principio della nominatività e tipicità degli atti amministrativi. Eccesso di potere per irrazionalità ed illogicità manifeste; per contraddittorietà intrinseca del provvedimento, insussistenza ed erroneità dei presupposti, travisamento, sviamento della causa tipica del provvedimento, difetto di congrua motivazione;

4) violazione dell'art.10 e dell'art.3 della legge n.241/90 per mancata valutazione obbligatoria della memoria delle ricorrenti. Violazione dell'art.3, comma 16, L.R. 5.1.200 n.1. Eccesso di potere per difetto di motivazione e di istruttoria, illogicità, contraddittorietà con il pubblico interesse al giusto procedimento in materia di pianificazione urbanistica;

5) violazione art.53 Statuto Comune di Varese ed art.22 Regolamento Consigli di Circoscrizione nonché art.13 e 32 legge

n.142/90. Eccesso di potere per erroneità dei presupposti, travisamento, carenza di istruttoria. Violazione artt.61 e 62 dello Statuto ed art.53 legge n.142/1990.

Concludevano per l'accoglimento del ricorso e per il risarcimento dei danni derivanti dalla penalizzante destinazione dei terreni dei ricorrenti, con vittoria di spese.

Con atto del 28 luglio 2000, si costituiva formalmente il Comune di Varese, il quale, con memoria del 15.9.2003, deduceva la

~~decadenza delle doglianze proposte avverso gli atti prodromici e~~
pregressi all'adozione del P.R.G. e, nel merito, replicava puntualmente alle tesi di parte ricorrente, concludendo per la reiezione del gravame, con ogni consequenziale statuizione anche in ordine alle spese.

Non si costituiva la Regione Lombardia intimata, per resistere al presente ricorso.

Questa Sezione, con ordinanza n.181/03 del 10.11.2003, disponeva incumbenti istruttori.

Con memoria del giorno 11.9.2003, le ricorrenti insistevano nelle già prese conclusioni.

Alla pubblica udienza del 5 maggio 2004, il ricorso passava in decisione.

DIRITTO

1.Va rigettata l'eccezione adombrata dal Comune, secondo cui le ricorrenti sarebbero decadute dalla possibilità di presentare doglianze avverso gli atti prodromici e pregressi all'adozione del P.R.G., poiché il piano regolatore generale, una volta

definitivamente approvato, è direttamente impugnabile, in relazione ad ogni vizio ipotizzabile, anche se determinatosi nella fase di adozione, da parte di ogni interessato anche se abbia già acquisito o meno piena conoscenza della delibera comunale di adozione, in quanto l'omessa impugnativa della delibera comunale di adozione non preclude l'impugnazione del piano regolatore una volta intervenuta l'approvazione (ex plurimis: T.A.R. Milano, Sez.II°, 24 novembre 2000, 6622; Cons. Stato, V Sez., 8 aprile 1997 n.333).

2. Con il primo mezzo, le ricorrenti deducono che la destinazione del "lotto A", in parte a zona agricola E2 ed in parte (minima) a zona agricola E4, non corrisponderebbe a criteri di logicità e razionalità della pianificazione, stante l'ubicazione di detto lotto in zona urbanizzata, che, confinando a est, a ovest ed a sud con la zona B2, costituirebbe una sorta di "cuneo", inserito fra lotti in zona B2 già edificati nonché l'unico lotto non classificato in zona di completamento B2 di tutta una vasta area prospiciente la via Fratellanza, con evidente disparità di trattamento, in carenza di ogni presupposto per l'esercizio concreto dell'attività agricola.

La difesa comunale contesta l'assunto delle ricorrenti e, in fatto, rileva che il "lotto A" non sarebbe "incuneato" in alcun insediamento abitativo, ma inserito in un vasto compendio agricolo, cui sarebbe incardinato su ben tre lati e mezzo, mentre l'edificazione inizierebbe dalla parte opposta del suddetto compendio.

Va premesso che, in occasione della formazione dello strumento urbanistico generale, la pubblica amministrazione è dotata di una ampia potestà discrezionale per quanto concerne la programmazione degli assetti del territorio, che non richiede alcuna motivazione specifica delle scelte adottate in ordine alla destinazione delle singole aree, ulteriore rispetto a quella desumibile dai criteri generali seguiti nell'impostazione del Piano (ex plurimis: Cons. Stato, Sez. IV°, 22 maggio 2000, n.2934).

Sul piano processuale, a tale discrezionalità, corrisponde logicamente l'insindacabilità delle scelte di merito, a meno che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità (ex plurimis: Cons. Stato, Sez. IV° 8.2.1999 n.1214).

Inoltre, giova premettere che, di norma, in capo al proprietario di un fondo, non portatore di un "affidamento qualificato" (che può derivare unicamente dalla preesistenza di una convenzione di lottizzazione o di accordi edificatori di diritto privato circa lo "jus edificandi"), <<non è comunque configurabile un'aspettativa qualificata ad una destinazione edificatoria in relazione ad una precedente determinazione dell'amministrazione, ma soltanto un'aspettativa generica ad una reformatio in melius, analoga a quella di ogni altro proprietario di aree che aspira ad una utilizzazione più proficua dell'immobile>> (cfr. Cons. Stato, Ad. Plen. n.24 del 1999).

L'esame delle planimetrie non consente di rilevare le illogicità lamentate riguardo alla destinazione del fondo delle ricorrenti.

Né, nel caso di specie, può trovare ingresso la generica censura di disparità di trattamento, per avere l'amministrazione reso edificabili altri lotti prospicienti la via Fratellanza, in quanto non è possibile confrontare e far discendere dal diverso trattamento di due aree, magari oggettivamente diversificate, un vizio sintomatico inficiante lo strumento urbanistico.

Sotto altro profilo, la generica deduzione, secondo cui alcune proprietà avrebbero beneficiato di un trattamento diverso (consistente nella trasformazione residenziale di area in precedenza agricola) non appare un argomento valido per inficiare l'applicazione di un criterio di pianificazione di carattere generale qual è quello, applicato al "lotto A" delle ricorrenti, ma, al contrario, potrebbe dimostrare soltanto l'illegittimità di un'eventuale deroga ai criteri di pianificazione, ma non che il principio di contenere l'edificabilità di nuove aree sia inficiato da contraddittorietà.

Pertanto, la censura non merita adesione.

3. Con il secondo motivo, le ricorrenti si dolgono che la classificazione di una piccola parte del "lotto B" a zona CB6 priverebbe l'esplicazione dello "ius edificandi" delle ricorrenti, perché la assoggetterebbe ad una pianificazione attuativa di difficile realizzazione, in quanto richiederebbe l'intervento dei vicini e sarebbe altresì irrazionale per l'inerenza ad aree già notevolmente edificate.

L'esame delle planimetrie evidenzia che il lotto in questione ricade in area notevolmente edificata.

In proposito, va osservato che, in base al principio di proporzionalità dell'azione amministrativa, la legittimità della previsione di strumenti attuativi trova il suo limite nell'effettiva necessità di riorganizzare e integrare l'urbanizzazione dell'area interessata.

Conseguentemente, quando un'area parzialmente priva di opere di urbanizzazione si inserisca in una più ampia zona ormai, per il resto, compiutamente urbanizzata, la scelta di subordinare l'edificazione nell'ambito considerato all'approvazione di piani attuativi può ritenersi legittima a condizione che la dimensione di tali piani sia correttamente commisurata alle esigenze di completamento del sistema infrastrutturale, al fine di evitare che lo strumento previsto risulta sovradimensionato rispetto all'interesse pubblico perseguito, con un'ingiustificata ed eccessiva compressione degli interessi dei proprietari.

In altri termini, occorre evitare un sacrificio sproporzionato della posizione del privato posto nella condizione quasi impossibile di presentare un piano attuativo ad iniziativa privata per le dimensioni.

Pertanto, la censura, pur condivisibile in linea di principio, non può essere accolta in quanto non supportata da tutti gli altri elementi di fatto, inerenti lo specifico stato delle opere di urbanizzazione, tali da consentire un'adeguata valutazione della logicità delle scelte operate dall'amministrazione, senza impingere nel merito delle scelte amministrative.

4.1. Con il terzo mezzo, le ricorrenti deducono che l'edificazione del "lotto B", classificato dal P.R.G. in parte in zona CB, sarebbe subordinata al previo intervento di un piano attuativo denominato "P.C.A." ("Programma di coordinamento dell'Attuazione"), non previsto dalla legislazione di riferimento ed introdotto dal Comune in violazione dell'art.31 della L.R. n.51/1975 nonché del principio generale della tipicità degli atti amministrativi.

Secondo la difesa comunale, in sostanza, la legge regionale n.51/75, nulla disponendo in merito al precitato strumento attuativo denominato "P.C.A.", non ne escluderebbe l'applicabilità. VL

4.2. Va premesso che, nell'ordinamento urbanistico, esiste un inderogabile principio di nominatività e tipicità degli strumenti urbanistici -così come in tutto il diritto pubblico- discendente dal più generale principio di legalità, che vuole che, in uno Stato di diritto, la Pubblica Amministrazione non debba avvalersi di poteri che la legge non le ha previamente conferito.

In base al suddetto principio, una P.A. non può adottare od approvare una figura di piano di organizzazione del territorio che non corrisponda (per presupposti, competenze, oggetto, funzione ed effetti) ad uno schema già predeterminato, in via generale ed astratta, da una norma primaria dell'ordinamento, proprio perché la gestione dell'assetto del territorio costituisce una funzione che si estrinseca in una molteplice tipologia di manifestazioni di potestà pubbliche, in cui ciascuna deve essere caratterizzata per

legge (a garanzia dei destinatari) da una propria causa, da propri effetti nonché da una corrispondente competenza: per modo che non può essere ravvisato sussistere, nell'attuale ordinamento, in capo ad alcun centro amministrativo, un generale ed indifferenziato potere di pianificazione del territorio, libero quanto a mezzi e a forme nonché capace di incidere sui diritti dei consociati.

Pertanto, stante il "numero chiuso" degli strumenti urbanistici previsti dalla legge per nome, causa e contenuto, la P.A. non può legittimamente introdurre nella realtà giuridica qualsivoglia, indicativa o coercitiva che sia, nuova categoria di strumento di pianificazione dell'assetto del territorio (cfr.: Cons. Stato: Sez. II, °26 ottobre 1994 n.883; Sez. IV°, 28 luglio 1982 n.525).

Va, per completezza, ricordato che, in base al fondamentale principio di tipicità e nominatività dei provvedimenti amministrativi, "un atto formatosi in un differente contesto procedurale ed adottato nell'esercizio di un diverso potere dell'amministrazione.....non può essere ricondotto in un'altra procedura, che si perfeziona con elementi diversi".

4.3. Né a diversa conclusione può pervenirsi argomentando dal principio dell'autonomia dell'ente locale, poichè il regolamento edilizio, esprimendo l'autonomia normativa riconosciuta ai comuni dall'ordinamento, ha natura giuridica di fonte normativa secondaria (cfr. Cass. 16 novembre 1983, n.6817), in quanto tale subordinata al criterio ermeneutico della coerenza con le fonti primarie (ex plurimis: Cons. Stato, sez. V, 10 luglio 1981, n.363)

ed applicabile ex officio dal giudice in base al principio "iura novit curia" (cfr. Cass. 28 gennaio 1987, n. 777).

Coerentemente, in caso di conflitto fra fonti del diritto, dovranno valere i normali criteri di risoluzione sanciti dalle norme e dai principi ritraibili dalle disposizioni preliminari al codice civile.

In particolare, vengono in rilievo il principio gerarchico (ex art. 3 e 4, Disp. Prel. c.c.) per cui "lex superior derogat inferiori" e quello cronologico (ex art. 15 Disp. Prel. c.c.), secondo cui "lex posterior derogat anteriori".

Da qui l'orientamento ammissivo della disapplicazione (o meglio non applicazione, non potendosi ravvisare in senso proprio un vizio di legittimità dell'atto) dei regolamenti, anche non impugnati, in contrasto con norme di rango diverso, nel rispetto del principio gerarchico e di successione delle norme nel tempo (ex plurimis, Cons, Stato: Sez.V°, 20 maggio 2003, n.2750; Sez.V°, 10 gennaio 2003, n.35; Sez.IV°, 19 settembre 1995, n.1332).

In definitiva, neanche il principio dell'autonomia dell'ente locale consente di derogare al criterio del "numero chiuso" degli strumenti urbanistici previsti dalla legge, per nome, causa e contenuto.

4.4. Nel caso di specie, gli interventi di nuova edificazione nel "lotto B" delle ricorrenti vengono subordinati all'approvazione di uno strumento attuativo denominato «Piano-programma di Coordinamento dell'Attuazione» detto P.C.A. (art.25, 79 e 80 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Tale strumento di dettaglio non è, tuttavia, conosciuto dalla legislazione urbanistica, come evidenziato dalla parte ricorrente, per cui, a differenza dei menzionati piani regolatori particolareggiati comunali, si connota, quale strumento atipico, la cui previsione deve ritenersi illegittima, alla stregua dei suenucleati principi.

Pertanto, il rilievo di parte ricorrente al riguardo appare fondato.

4.5. Le ricorrenti deducono altresì che, anche nel caso in cui si volesse considerare il P.C.A. come equiparabile al P.P.A., occorrerebbe, comunque, considerare che la giurisprudenza ha stabilito l'inidoneità del P.P.A. a statuire in tema di programmazione od attuazione delle localizzazioni o delle destinazioni d'uso.

Il principio secondo cui va esclusa la necessità di strumenti attuativi per il rilascio di concessioni in zone già urbanizzate è applicabile solo nei casi nei quali la situazione di fatto, in presenza di una pressoché completa edificazione della zona, sia addirittura incompatibile con un piano attuativo (si pensi al caso del lotto residuale ed intercluso in area compiutamente urbanizzata: Cons. Stato, Sez. V, 26 settembre 1995, n. 1351), ma non anche alle ipotesi in cui, per effetto di una edificazione disomogenea, ci si trovi di fronte ad una situazione che assai più di altre esige un piano attuativo idoneo a restituire efficienza all'abitato, riordinando e talora addirittura definendo "ex novo" un disegno urbanistico di completamento della zona.

Invero, la necessità di uno strumento attuativo può riconoscersi, ad esempio, quando, tenuto conto "della situazione esistente e non delle opere solo programmate" (Sez. V, 1 febbraio 1995, n. 162), debba essere completato il sistema della viabilità secondaria nella zona o quando debba essere integrata l'urbanizzazione esistente garantendo il rispetto dei prescritti "standards" minimi per spazi e servizi pubblici e le condizioni per l'armonico collegamento con le zone contigue già asservite all'edificazione.

Inoltre, la valutazione operata dall'Amministrazione quanto alla sussistenza o meno di una compiuta urbanizzazione della zona interessata costituisce espressione di discrezionalità tecnica, che va esercitata dall'amministrazione in modo da evitare soluzioni manifestamente erranee o illogiche.

In definitiva, la censura merita accoglimento.) ?

5. Con il quarto motivo di gravame, le ricorrenti si dolgono che, illegittimamente, le amministrazioni avrebbero ommesso di esaminare il suo atto di intervento, in violazione dei principi di partecipazione al procedimento dei privati.

La doglianza appare infondata, dal momento che nella specie, le ricorrenti avevano presentato l'osservazione denominato "480", che era stata esaminata e rigettata dall'amministrazione comunale, per cui nessun obbligo si poneva, successivamente, alle amministrazioni di esaminare l'atto di intervento in questione, contenente, in sostanza, le medesime questioni già evidenziate con l'osservazione "n.480" e proposto in assenza del rispetto dello schema procedimentale prestabilito, che prevede l'intervento del

privato per l'approvazione degli strumenti urbanistici secondo una scansione procedimentale tipizzata.

6. Con l'ultimo motivo, le esponenti deducono l'illegittimità del procedimento di approvazione per omessa acquisizione dei pareri obbligatori dei consigli circoscrizionali, ai sensi dell'art.53, comma 1, lett. d, dello Statuto Comunale e dell'art.22 del Regolamento del Comune.

La censura si appalesa prova di pregio, poiché, in esito all'ordinanza n.181/2003 di questa Sezione, è stato appurato l'intervento dei suddetti pareri, non aventi, comunque, funzione vincolante.

7.La domanda risarcitoria va rigettata, in applicazione dei principi enucleati dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, n.24/99, che, nella specie, non consente di riconoscere, in capo alle ricorrenti, un'aspettativa qualificata ad una destinazione edificatoria del "lotto B" (essendo state accolte soltanto le censure svolte in riferimento al suddetto lotto), ma soltanto un'aspettativa generica ad una "reformatio in melius", analoga a quella di ogni altro proprietario di aree che aspira ad una utilizzazione più proficua dell'immobile.

Sotto altro aspetto, non va sottaciuto che l'istanza di risarcimento va disattesa anche in ragione dell'assenza di ogni riscontro probatorio in ordine ai danni prospettati dalle ricorrenti.

In conclusione, il ricorso si appalesa **PARZIALMENTE FONDATAO**, e, per l'effetto, **VA ANNULLATO IN PARTE QUA** l'impugnato P.R.G. di

Varese, ove assoggetta l'edificabilità di parte del "lotto B", di proprietà delle ricorrenti, allo strumento attuativo atipico, denominato "Piano-Programma di Coordinamento dell'Attuazione".

L'accoglimento del terzo profilo di gravame comporta l'obbligo dell'Amministrazione comunale di ridefinire il regime urbanistico del suddetto "lotto B" ed impone la rinnovazione dell'intero procedimento amministrativo nella parte in cui interessa il terreno in esame, in applicazione dei principi espressi in occasione dell'esame del terzo profilo di diritto.

La parziale soccombenza dell'amministrazione comunale consiglia di disporre l'integrale compensazione delle spese e degli onorari del presente giudizio.

P.Q.M.

il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia - Milano (Sez.II°), definitivamente pronunciando sul ricorso di cui in epigrafe, lo **ACCOGLIE PARZIALMENTE** e, per l'effetto, **ANNULLA IN PARTE QUA IL P.R.G. di Varese**, ove assoggetta l'edificazione del "lotto B", di proprietà delle ricorrenti, allo strumento attuativo atipico, denominato "Piano-Programma di Coordinamento dell'Attuazione", **FACENDO OBBLIGO** alla P.A. di rinnovare l'intero procedimento amministrativo nella parte in cui interessa il terreno in esame, in applicazione dei principi espressi in occasione dell'esame del terzo profilo di diritto.

Dispone l'integrale compensazione delle spese e degli onorari del presente giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in MILANO, nella Camera di Consiglio del 5 maggio 2004 e nella Camera di Consiglio del 9 giugno 2004, con l'intervento dei signori magistrati:

dott.ssa ANGELA RADESI Presidente

dott.ssa CONCETTA ANASTASI Cons. Rel. Est.

dott. MARCO BIGNAMI Referendario

L'ESTENSORE



IL PRESIDENTE

