FIRMINVEST S.R.L.
Via Claudio Cesana, 26
20841 Carate Brianza (MB)

C.F./P.IVA: 03671540965
P.E.C.: firminvest@pec.it

Al Signor **SINDACO** del
Comune di **ROVELLO PORRO (**CO**)**

trasmesso con P.E.C. a: comune.rovelloporro@pec.provincia.como.it

Oggetto: Osservazione alla Variante puntuale degli atti del Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 27,07.2023.
Istanza ex art. 13 L.R. n. 12/2005 – Ripristino/attribuzione destinazione residenziale con capacità edificatoria predefinita.

Il sottoscritto COLOMBO Romano Francesco Vittorio, nato a Carate Brianza (MB), il 09.03.1957, residente in Verano Brianza (MB), Via Ugo Foscolo, 9, C.F.: CLM RNF 57C09 B729H, quale Amministratore Unico della **FIRMINVEST S.R.L.**, con sede in Carate Brianza (MB), Via Claudio Cesana n. 26 - C.F./P. IVA: 03671540965 - P.E.C.: firminvest@pec.it;

PREMESSO

che la Società istante è proprietaria di un terreno ubicato nel Comune di Rovello Porro, Via Bellini, ed individuato catastalmente al Foglio **6/a,** particella **4322** (ex 1664/b), della superficie catastale di **mq. 3.000,00**;

che **trattasi di lotto intercluso**, di modeste dimensioni, all'interno di tessuto interamente edificato;

che il P.G.T. del 2005 prevedeva per il lotto la **destinazione a servizi** (previsione di carattere sostanzialmente espropriativo annullata dal Tribunale Amministrativo Regionale);

che con la Variante al P.G.T. approvata nel 2012 Codesta Amministrazione ha impresso all'area la destinazione "***a verde privato***", sulla base **dell'erroneo convincimento che il mappale 1664/b fosse da considerarsi di pertinenza del limitrofo mappale 1664/a**;

che con la successiva Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 28.07.2015, l'Amministrazione **ha confermato,** per le medesime ragioni, **la precedente destinazione urbanistica** "***a verde privato***", ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A. del P.G.T.;

RILEVATO ALTRESI'

che la destinazione "***a verde privato***" (e la conseguente **inedificabilità del lotto**) - che da oltre 18 anni frustra le legittime aspettative della deducente - sono state impresse sulla base dell'erronea convinzione che "***era ed è lotto di pertinenza*** *dei fabbricati siti sull'adiacente mappale 1664/a, il quale ha assorbito, per effetto dei* ***provvedimenti edilizi degli anni '70****, tutto l'indice edificatorio disponibile.";*

che grazie ad azioni incardinate dinnanzi al Giudice Civile (e definite con le sentenze n. 413/2010 e n. 1599/2011 del Tribunale di Como e n. 4330/2013 della Corte d'Appello di Milano - vedi allegati 2 - 3 e 4),

con statuizioni passate in giudicato, sono stati accertati - sulla base **del frazionamento n. 5816/8 approvato dall'U.T.E. di Como in data 26.03.1970 - il confine tra il mappale 1664/a ed il mappale 1664/b, l'esatta consistenza dei due lotti** e ***"l'inesistenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali di Isasan srl sul terreno di proprietà Firminvest srl distinto con il mappale 4322"*** (la cessione di cubatura, gli standard urbanistici e gli standard edilizi sono diritti reali tipici);

che, quindi, il frazionamento del 26.03.1970, **dal punto di vista temporale, è antecedente** il rilascio dei titoli abilitativi che secondo la posizione assunta in passato da Codesta Amministrazione, **avrebbero esaurito la capacità edificatoria** (P.E. n. 55/1970 per la costruzione di cinta in pannelli prefabbricati; P.E. n. 57/1970 per la cabina elettrica; con P.E. n. 56/1970 per la costruzione di un deposito; P.E. n. 78/1972 per la costruzione di magazzino ed uffici; P.E. n. 15/1976 per l'ampliamento magazzino; P.E. n. 186/1976 per la realizzazione di recinzione; P.E. n. 21/1988 per la sistemazione sala per corsi; P.E. n. 55/1990 per la sistemazione interna laboratorio);

che grazie al giudicato civile, è ormai assodato che il mappale 1664/a, già di proprietà della Immobiliare Porro Rovellese S.R.L., oggi di proprietà della ISASAN S.R.L. **ha una superficie di mq. 2.200,00**;

che il mappale 1664/b (ex proprietà sig.ra Toscano Amelia) oggi di proprietà della **FIRMINVEST S.R.L.** risulta invece della **superficie di mq. 3.000,00**;

che l'esatto tracciamento dei confini è noto a Codesta Amministrazione in virtù della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) depositata il 10.03.2015 - prot. gen. com.le n. 2.348;

CONSIDERATO IN DIRITTO

che che come ricordato dal T.A.R. Milano (n. 1477/2020) nel caso di specie "*la previsione di immodificabilità senza autorizzazione del Comune …… è legata …… alla sopravvenienza di disposizioni urbanistiche incompatibili: circostanza, questa, che non risulta essersi verificata (non è confutata l'affermazione della difesa comunale secondo cui "l'indice edificatorio di 1mc/mq è rimasto da quell'epoca inalterato*").

che la destinazione a verde era stata impressa dagli strumenti urbanistici sulla base del presupposto [ai tempi valido ed oggi superato dalle decisioni del Giudice civile] che il lotto fosse funzionale al comparto Isasan;

che pertanto, le legittime aspettative dell'istante (il c.d. interesse pretensivo), possono essere soddisfatte a mezzo di variante urbanistica che, rimuovendo la previsione precedente, conferisca al comparto Firminvest una propria capacità edificatoria;

che peraltro il lotto è intercluso, non è gravato da alcuna pretesa di asservimento funzionale al comparto Isasan ed è inserito in un comparto urbanizzato;

che la Variante urbanistica sarebbe vieppiù conforme anche **alle statuizioni del Giudice Ordinario - che ha chiarito che il mappale 1664/b non ha natura di pertinenza del mappale 1664/a e che i titoli abilitativi rilasciati alla Luchino Rigatti Luchini S.p.A. successivi al 14.04.1970** (data dell'atto notarile con cui la sig.ra Toscano Amelia vende il **mappale 1664/a della superficie di mq. 2.200,00** alla Luchino Rigatti Luchini S.p.A. come rappresentato nel tipo di frazionamento Mod. 12 n. 5818/8 approvato dall'U.T.E. di Como il 26.03.1970) **non possono aver legittimamente beneficiato della volumetria del mappale 1664/b**;

Tutto ciò premesso l'Istante

CHIEDE

il cambio di destinazione urbanistica del terreno sopra indentificato da **ambito a verde privato** - ex art. 35 delle N.T.A. del Piano delle Regole - ad **ambito residenziale con capacità edificatoria di mc. 3.000,00** ed il rilascio (occorrendo anche in via di autotutela) del **Permesso di Costruire n. 25/05 -** prot. n. 3959 del 16.04.2005.
Con osservanza.

FIRMINVEST S.R.L.
Colombo Romano Francesco Vittorio

Carate Brianza, 05.11.2023.

Allegati:
1 - Carta di Identità del sig. Colombo Romano Francesco Vittorio;
2 - Sentenza n. 413/2010 del Tribunale di Como;
3 - Sentenza n. 1599/2011 del Tribunale di Como;
4 - Sentenza n. 4330/2013 della Corte d'Appello di Milano.

Firmato digitalmente da:
Colombo Romano Francesco Vittorio
Firmato il 05/11/2023 18:00
Seriale Certificato: 2448808
Valido dal 16/05/2023 al 16/05/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA