



vigente P.T.C.P. regionale prevede la seguente destinazione:

Art. 44

Insedimenti diffusi – Regime normativo di mantenimento (ID-MA)

stul

1. tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico....., non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purchè nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento."

stul

In tale zona quindi, come chiaramente disposto della norma, l'integrazione dell'insediamento preesistente è consentito in via



eventuale ed in modo contenuto, fermo restando il rispetto dei caratteri peculiari della zona stessa.

Interventi relativamente più incidenti, poi, sono *consentiti unicamente* per migliorare la qualità dell'ambiente e la sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi.

Come risulta dalla documentazione in atti, il centro di talassoterapia assentito con i provvedimenti impugnati si sostanzia nei seguenti parametri urbanistico-edilizi, che l'amministrazione ha dovuto contestualmente approvare in variante rispetto al vigente strumento urbanistico generale:

- superficie coperta da mq. 1.500 a mq. 3.248;
- volume massimo da mc. 12.000 a mc. 22.670;
- altezza massima della quota del terreno originaria da mt. 8,5 a mt. 17,8;
- altezza massima dell'edificio da mt. 7,5 a mt. 16,3.

*AW*

2.2 Tanto premesso, ritiene il Collegio che un siffatto intervento non possa ragionevolmente ritenersi compatibile con la normativa prescritta per la zona cui accede, sia in senso assoluto che nello specifico.

In senso assoluto, infatti, il Collegio non può che rilevare come la normativa di zona imponga l'obiettivo primario "di *mantenere* sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento, in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente" e ben definito, non suscettibile di essere compromesso nel suo equilibrato



rapporto con il contesto ambientale.

Ed è proprio per garantire tale obiettivo, che la medesima normativa consente, in linea di principio, esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze, ed in via subordinata "eventuali" interventi di "contenuta" integrazione dell'insediamento e purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona.

Non v'è dubbio, quindi, che l'intervento in questione di mq. 3.248 di superficie coperta, di mc. 22.670 di volume e di mt. 17 circa di altezza non rispetti oggettivamente i parametri normativi di zona, determinando una sostanziale e consistente *modificazione delle preesistenze*, e non certo una contenuta integrazione dell'insediamento.

*shul*

Né al riguardo può assumere valore contrario e determinante, la circostanza per cui parte delle volumetrie da realizzare sarebbero costituite da spazi tecnici, architettonici ed interventi, di guisa che l'effettivo peso insediativo sarebbe di gran lunga minore, come sostenuto dalla società Echinacea nella memoria difensiva.

In primo luogo, infatti, la volumetria non è il solo parametro che nella specie assume rilievo, risultando in contrasto con la normativa del P.T.C.P. anche la superficie coperta e l'altezza che mal si conciliano con una "eventuale" e "contenuta" integrazione dell'insediamento, come già osservato.

In secondo luogo, la variante approvata consente una volumetria di mc. 22.670 senza alcuna distinzione, per cui la struttura contestata



ben può essere realizzata in qualsiasi momento con tale consistenza effettiva, indipendentemente dai "vuoti" architettonici e dai locali interrati previsti nel progetto originario, e quindi con un impatto ancora più rilevante ove questi ultimi non siano computabili in termini di volume.

Nello specifico, poi, la normativa di zona dispone che gli interventi di integrazione dell'insediamento siano non solo contenuti, ma anche rispettosi dei caratteri peculiari della zona stessa e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

Ora, come risulta dalla documentazione versata in atti, la tipologia prevalente dell'edificato già esistente, risulta composta da fabbricati di altezza relativamente modesta, con tetto a quattro falde spioventi, con facciate e materiali tipicamente liguri.

Il contestato centro di talassoterapia, viceversa, è di consistente altezza, con copertura non a falde spioventi, e con facciate in pietra e vetro, e quindi non in linea con i caratteri edilizi della zona, indipendentemente dal suo valore architettonico su cui il Collegio non esprime, per ovvie ragioni, giudizio alcuno.

In conclusione, come emerge chiaramente dagli atti impugnati e dalle stesse memorie difensive, l'amministrazione ha inteso "dotare il Comune di un centro di talassoterapia a supporto dell'offerta turistica" e quale volano per la locale economia, ed in questo senso ha approvato un intervento di notevole consistenza edilizia, con contestuale variante allo strumento urbanistico generale e secondo



una tipologia architettonica autonoma e svincolata rispetto ai caratteri peculiari della zona.

Ora, non v'è dubbio alcuno che tale intervento possa corrispondere all'interesse pubblico generale evidenziato dall'amministrazione negli atti impugnati, e che sotto questo profilo risulti pertanto apprezzabile. Ma non v'è parimenti dubbio, che lo stesso non sia realizzabile all'interno della zona ID-MA, per la quale il vigente P.T.C.P., come sin qui precisato, ammette esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze, ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento, purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona stessa.

E tale preclusione risulta ancor più categorica, laddove si consideri che il medesimo P.T.C.P. consente "interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento", ma solo "per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi", e quindi non per fronteggiare l'offerta turistica e sostenere l'economia locale, come viceversa ritenuto dall'amministrazione.

3. La richiesta di risarcimento danni, è inammissibile.

Per un verso, infatti, i lavori di realizzazione del centro talassoterapico in questione non sono stati realizzati, a seguito della sospensione degli stessi disposta in sede cautelare da questo T.A.R., e l'area oggetto dell'intervento è quindi ancora integra.



Per altro verso, poi, la richiesta è formulata in modo del tutto generico ed incomprovato, e come tale non può trovare ingresso nell'odierno giudizio.

4. Per le ragioni esposte il ricorso va accolto per ciò che riguarda la richiesta caducatoria, potendo ogni ulteriore censura dedotta restare assorbita;

va viceversa dichiarato inammissibile per ciò che riguarda la richiesta risarcitoria.

Sussistono giusti motivi, per disporre l'integrale compensazione tra le parti delle spese di giudizio.

P . Q . M .

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, Sezione Prima, **accoglie** il ricorso in epigrafe per ciò che riguarda la richiesta caducatoria, e per l'effetto annulla i provvedimenti impugnati; lo dichiara **inammissibile**, per ciò che riguarda la richiesta risarcitoria.

**Spese compensate.**

**Ordina** che la presente sentenza sia eseguita dalla autorità amministrativa.

Così deciso in Genova, nella Camera di Consiglio del 5 maggio 2005.

Renato VIVENZIO  
Antonio BIANCHI  
Oreste M. CAPUTO

Presidente *R. Vivenzio*  
Consigliere, rel. ed est.  
Consigliere

Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria  
Depositato in Segreteria il 13 SET. 2005  
Il Direttore di Segreteria

*Paolo Calchi Agno*

*[Handwritten signature]*