

sentenza  
28 gennaio 2008  
n. 227

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia  
Sezione 2<sup>^</sup>

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

sui ricorsi nn. 2289 e 5205 del 1996 proposti da  
PANTANA' s.r.l., in persona dell'amministratore unico, rappresentata e  
difesa dall'avv. Giancarlo Tanzarella, presso il cui studio è elettivamente  
domiciliata in Milano, piazza Velasca 5

co n t r o

MINISTERO per i BENI CULTURALI e AMBIENTALI, in persona del  
Ministro p.t., e SOPRINTENDENZA per i BENI AMBIENTALI e  
ARCHITETTONICI, rappresentati e difesi dall'Avvocatura distrettuale del-  
lo Stato di Milano, presso la quale sono per legge domiciliati in Milano, via  
Freguglia 1

e

COMUNE di MILANO, non costituito in giudizio  
per l'annullamento

- del provvedimento 14 marzo 1996 (prot. n. 2957), con cui la Soprintendenza ha espresso parere parzialmente negativo sull'istanza di condono edilizio relativa ad opere realizzate nel fabbricato sito in Milano, corso di Porta Ticinese 22 [ricorso n. 2289/96, notificato il 28 maggio e depositato il 13 giugno 1996];
- del provvedimento 3 ottobre 1996 (PG 6940.171/95 RI 8267/95) con cui il Comune di Milano ha parzialmente respinto la domanda di condono edilizio [ricorso n. 5205/96, notificato il 21 novembre e depositato il 10 dicembre 1996].

Visti i ricorsi;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Ministero intimato;

Viste le memorie delle parti;

Visti atti e documenti di causa;

Udito, alla pubblica udienza del 16 gennaio 2008, relatore il dott. Carmine Spadavecchia, l'avv. Massimiliano Napoli (per delega dell'avv. Tanzarella);

Considerato quanto segue in

**FATTO e DIRITTO**

1. La Società ricorrente ha presentato istanza di condono edilizio - ex art. 39 legge n. 724/94 - per sanare opere realizzate senza titolo abilitativo nell'edificio di proprietà sito in Milano, corso di Porta Ticinese n. 22, soggetto a vincolo ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse storico e artistico.

Con provvedimento 14 marzo 1996 la Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Milano, mentre ha assentito i lavori di demolizione delle pareti e dei muri che inglobavano il colonnato al piano terra, nonché gli spostamenti di tavolati e piccole opere interne, ha espresso parere negativo relativamente "a quell'insieme sistematico di opere che hanno portato a modifi-

Sezione 2<sup>^</sup>

n.  
reg. sent.

nn.  
2289/96  
5205/96  
reg. ric.

che sostanziali sia interne che esterne, ...: in particolare i soppalchi eseguiti al piano nobile, la sopraelevazione di cm. 50 circa del pavimento al terzo piano verso il Corso, così che non risulta più allineato con il balconcino, tutte le demolizioni delle coperture sia verso strada che verso il cortile, in quanto costituiscono altrettante soluzioni di continuità con la interruzione delle falde dei tetti già segnalate, nonché le verande, i volumi tecnici, i volumi scala di nuova esecuzione che costituiscono altrettanti elementi di disordine in contrasto con la tutela che deve essere esercitata.”

Di conseguenza, con provvedimento assessorile 3 ottobre 1996, il Comune, preso atto del parere vincolante dell’Autorità statale, ha respinto la domanda di condono “limitatamente agli aumenti di volumetria eseguiti nel 1993 ai piani primo, terzo, quarto e quinto, per complessivi mq. 72,66 di s.u. e mq. 96,39 di s.n.r.”

La Società, premesso che nessuna delle opere oggetto di condono edilizio ha interessato gli elementi indicati dal decreto di vincolo quale oggetto di tutela, ha impugnato con separati ricorsi il parere negativo e il consequenziale diniego di condono (il secondo per illegittimità derivata) deducendo violazione di legge e di principi generali dell’ordinamento (art. 32 legge n. 47/1985 in relazione all’art. 1 legge n. 1089/1939 e agli artt. 9, 42 e 97 Cost.), nonché eccesso di potere per illogicità, difetto del presupposto ed erroneità della motivazione, assumendo, in sostanza, che non vi sarebbe correlazione tra le ragioni del vincolo e la valutazione negativa operata dall’Amministrazione.

2. Data l’evidente connessione i ricorsi, cui resiste la sola Amministrazione statale, possono essere riuniti e decisi con unica sentenza.

Del vincolo imposto sull’edificio, il decreto 1 giugno 1959 del Ministero della pubblica istruzione dà la seguente motivazione: “casa signorile del sec. XVIII presenta in facciata un portale mistilineo parte in pietra e parte con elementi decorati a stucco; bellissimi balconi sagomati con ringhiere in ferro battuto. Il cortile è di notevole esempio di architettura barocca, con porticati ad archi ribassati su colonne tuscaniche al piano terreno e loggiati pure ad archi ribassati su colonne al primo piano. Eleganti balconi con ringhiere in ferro battuto corrono lungo i lati del medesimo cortile.”

Sebbene il vincolo incida sull’edificio, le ragioni del vincolo sono correlate a specifici e ben individuati elementi architettonici, tutti riconducibili a caratteristiche esterne del fabbricato (portale e balconi, per la facciata esterna; porticato, archi e colonne, loggiati e balconi, per la facciata interna), il che esclude che si sia inteso vincolare l’edificio nella sua globalità, al fine di conservare intatta la distribuzione originaria dei vani e precludere una diversa ripartizione degli spazi interni.

Gli interventi che l’Amministrazione ha ritenuto incompatibili riguardano “un insieme sistematico di opere” tra cui, specificamente, i soppalchi al piano nobile, la sopraelevazione del pavimento al terzo piano dell’edificio, il recupero ad usi abitativi del sottotetto e la conseguente modifica delle falde di copertura.

Ora, se è vero che tramite detti interventi si è ristrutturata la parte alta dell’edificio, non si vede tuttavia - né su tale profilo si sofferma la motivazione del parere impugnato - come essi abbiano compromesso quegli elementi specifici che il decreto impositivo del vincolo ha specificamente enucleato come oggetto di tutela, dal momento che le opere abusive non hanno

inciso sugli elementi tipici delle facciate (portale e balconi, sul lato esterno; porticato, archi, colonne, loggiati e balconi, sul lato interno) che il decreto ha inteso tutelare.

La realizzazione di soppalchi al piano nobile e la sopraelevazione del pavimento al terzo piano (che si assume effettuata per colmare il dislivello tra due unità immobiliari, una delle quali collocata nell'edificio del XVIII secolo oggetto di tutela, l'altra nell'edificio contiguo, non soggetto a tutela, contrassegnato dallo stesso numero civico, ed accessibile dal medesimo androne) sono infatti opere interne che, lasciando intatta l'estetica della facciata (e, in particolare, del balconcino), non risulta abbiano alterato gli elementi caratteristici considerati ai fini dell'imposizione del vincolo.

Né, allo stesso modo, tali caratteristiche appaiono compromesse dagli interventi che riguardano la sommità dell'edificio, consistenti nella parziale modifica del tetto realizzata con il taglio della falda e l'installazione di una veranda verso il cortile.

3. Mancando, in definitiva, la necessaria coerenza tra ragioni del vincolo e motivazioni del parere negativo espresso dalla Soprintendenza, quest'ultimo va annullato, con conseguente caducazione, in via derivata, del diniego di condono, che nel parere medesimo trova esclusivo fondamento.

Sussistono ragioni sufficienti per disporre la compensazione integrale tra le parti delle spese di causa.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, riuniti i ricorsi in epigrafe, li accoglie e per l'effetto annulla gli atti impugnati.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 16 gennaio 2008, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio presidente

Carmine Spadavecchia estensore

Alessio Liberati

L'estensore

Il presidente