

N. 00131/2010 REG.SEN.
N. 01777/2008 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1777 del 2008 proposto da:
PADOVANI Carla, rappresentata e difesa dagli avv.ti Carlo Andena
e Alberto Fossati, presso il loro studio elettivamente domiciliata in
Milano, corso di Porta Vittoria 28

contro

COMUNE di SAN MARTINO IN STRADA, in persona del
Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Claudio Linzola,
presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Milano, via Hoepli
3

per l'annullamento

dell'ordinanza 30 aprile 2008 n. 8, notificata il 16.5.08, con cui il
responsabile del Servizio ha ingiunto alla ricorrente il pagamento
della somma di € 11.690,00 a titolo di sanzione pecuniaria per

cambio di destinazione d'uso senza opere di un fabbricato agricolo sito in località Cascina Ferietta (identificato nel N.C.E.U. al foglio 12, mapp. 67, 68, 71 e 72), con ogni atto presupposto, consequenziale e connesso, inclusa la relazione di calcolo della sanzione richiamata nel provvedimento impugnato.

Visto il ricorso, notificato il 15/16 luglio, depositato il 1 agosto 2008;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune;

Viste le memorie delle parti;

Visti atti e documenti di causa;

Uditi, alla pubblica udienza del 14 gennaio 2010, relatore il dott.

Carmine Spadavecchia, gli avv.ti Andena e Linzola;

Considerato quanto segue in

FATTO e DIRITTO

1. Con ordinanza 30 aprile 2008 n. 8, emessa dal responsabile del Servizio, il Comune ha ingiunto alla ricorrente il pagamento della somma di € 11.690,00 a titolo di sanzione pecuniaria - ex art. 53, comma 2, legge regionale n. 12/2005 - per mutamento di destinazione d'uso senza opere di un fabbricato agricolo, mutamento che la ricorrente ha realizzato concedendo in locazione una unità abitativa ad un soggetto che non esercita attività agricola, bensì di commesso.

2. Premesso di avere ricevuto in donazione il fabbricato, già destinato ad uso residenziale prima dell'entrata in vigore della legge

regionale 7 giugno 1980 n. 93 (norme in materia di edificazione nelle zone agricole), la ricorrente ha impugnato l'ordinanza assumendo: che un vincolo di destinazione d'uso alla residenza rurale non sarebbe configurabile per gli edifici costruiti prima della legge regionale n. 93/80 (poi trasfusa nella legge n. 12 del 2005); che l'uso agricolo dell'edificio sarebbe dismesso da decenni, con conseguente applicabilità dell'art. 56, capoverso 12, delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano regolatore generale (p.r.g.), in base al quale gli edifici esistenti in zona agricola e non adibiti ad usi agricoli alla data di adozione del p.r.g. possono mantenere la loro destinazione attuale ed essere recuperati mediante interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione; che sarebbe inoltre applicabile l'art. 12 del decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99 finalizzato ad incentivare con appropriate misure fiscali il recupero abitativo del patrimonio rurale non connesso all'attività agricola (la ricorrente si duole che il Comune non abbia neppure valutato le proprie osservazioni al riguardo); che la sanzione pecuniaria sarebbe stata impropriamente commisurata al canone percepibile dalla locazione quinquennale dell'alloggio (e dunque all'utile economico ritratto dall'uso del bene), anziché (come previsto dal dettato normativo) all'aumento di valore venale dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

3. La domanda cautelare è stata accolta dalla Sezione (ordinanza 9.9.08 n. 1387), e confermata in appello (Cons.Stato IV, 16.12.08 n.

6706), per ragioni attinenti al *fumus* del ricorso.

4. Il Collegio ritiene meritevoli di conferma le ragioni già evidenziate in sede cautelare.

Il regime delle zone agricole di sviluppo è definito dall'art. 57 delle n.t.a. (cui fa rinvio anche l'art. 57), il quale richiama "quanto disposto dalla legge regionale 07/06/1980 n. 93" (norme per l'edificazione nelle aree agricole).

Questa legge - poi trasfusa nella più generale legge regionale lombarda 11 marzo 2005 n. 11 (legge per il governo del territorio), che, nel disciplinare la stessa materia (cfr. artt. 59~62-bis), l'ha abrogata - prevedeva (art. 6) sanzioni edilizie nell'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso in violazione dell'atto di impegno sottoscritto, ai sensi del precedente art. 3 (oggi, art. 60 comma 2 legge 12/2005), all'atto dell'edificazione dell'immobile adibito a uso agricolo.

Nel caso in esame tale atto di impegno non risulta esistente, trattandosi di immobile agricolo edificato in epoca anteriore all'entrata in vigore della stessa legge regionale n. 93/80.

5. Vero è che l'Amministrazione ha applicato l'art. 53, secondo comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, ai sensi del quale "Qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ancorché comunicato ai sensi dell'articolo 52, comma 2, risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale

dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro”.

Tuttavia è proprio il richiamo alle “vigenti previsioni urbanistiche comunali” a rendere operante il rinvio alla legge regionale n. 93 del 1980, non applicabile, per le ragioni evidenziate al punto 4, al caso di specie; ne consegue, nel quadro descritto, che la locazione di una unità abitativa ad un soggetto non impiegato in attività agricola non può ritenersi idonea a configurare quel cambio di destinazione d'uso, ancorché senza opere, che l'art. 53 della legge n. 12 del 2005 intende sanzionare.

6. Ciò comporta la fondatezza del primo motivo di ricorso e l'annullamento dell'atto impugnato con assorbimento delle ulteriori censure.

7. Si ravvisano motivi sufficienti per disporre la compensazione integrale tra le parti delle spese di causa.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia accoglie il ricorso e per l'effetto annulla l'atto impugnato.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 14 gennaio 2009, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Carmine Maria Spadavecchia, Consigliere, Estensore

Giovanni Zucchini, Primo Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 22/01/2010

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO