

N. 03251/2010 REG.SEN.  
N. 01584/2007 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 1584 del 2007 di r.g. proposto da:

E.BUILDING s.r.l., con sede in Varese, in persona del Presidente del C.d.A. dott. Adriano Sala, rappresentata e difesa, dagli avv.ti Marco Celant e Simone Porcu, presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Milano, corso Monforte 39

*contro*

COMUNE di MILANO, in persona del Sindaco *pro tempore*, Letizia Bricchetto Arnaboldi Moratti, rappresentato e difeso dagli avv.ti Maria Rita Surano, Armando Tempesta, Anna Maria Moramarco, presso i quali è elettivamente domiciliato in Milano, via della Guastalla 8, ora via Andreani 10, negli uffici dell'Avvocatura comunale

*e con l'intervento di*

BORRELLI Gianluca e BISAGNI Daniela, rappresentati e difesi dall'avv. Francesca Manassero, presso il cui studio sono elettivamente domiciliati in Milano, via Visconti di Modrone 7

*per l'annullamento*

del provvedimento 21 marzo 2007 (prot. 1233648/2004), notificato l'8.6.07, con cui lo Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio condono ha respinto la domanda di sanatoria presentata il 10.12.2004 per opere edilizie realizzate nell'immobile sito in via Soffredini 29/31.

Visto il ricorso, notificato il 13, depositato il 16 luglio 2007;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune;

Viste le memorie delle parti;

Vista la memoria di intervento, depositata il 17 maggio 2010;

Visti atti e documenti di causa;

Uditi, all'udienza del 9 giugno 2010, relatore il dott. Carmine Maria Spadavecchia, gli avv.ti Porcu, Moramarco e Manassero;

Considerato quanto segue in

FATTO e DIRITTO

1. La Società ricorrente espone:

- di avere acquistato, in forza di contratto di leasing stipulato nel luglio 2002, seguito da riscatto, un laboratorio composto da ampio locale, bagno, antibagno e terrazzo (identificato nel NCEU al foglio 83, mappale 214, sub. 728) al primo piano dello stabile di via Soffredini n. 29/31;

- di avere realizzato modifiche interne preordinate all'uso abitativo,

dotando l'unità immobiliare di impianto di riscaldamento, impianti elettrico e sanitario, serramenti; il tutto, come per altre unità immobiliari nello stesso stabile, entro il 31 marzo 2003;

- di avere presentato il 10.12.2004, stante l'avvenuta trasformazione funzionale dell'unità immobiliare, domanda di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi della legge n. 326 del 2003, per la tipologia di abuso n. 1, versando la relativa oblazione e presentando (25.1.07) documentazione integrativa (variazione catastale e planimetria);

- di essersi vista respingere dal Comune la domanda di sanatoria (provvedimento 21 marzo 2003 dell'Ufficio condono) con la motivazione che le opere non risultano eseguite alla data del 31 marzo 2003.

2. Ciò premesso la società impugna il diniego per errore nei presupposti di fatto e di diritto, illogicità, contraddittorietà, violazione della normativa sul condono edilizio, carenza di motivazione, omessa specificazione della tipologia e dell'entità della sanzione applicabile.

Assume in sintesi la Società che gli accertamenti e i sopralluoghi sulla cui base è stato emesso il diniego sarebbero viziati da errore di fatto ed errore tecnico, non avendo il Comune tenuto conto del completamento funzionale realizzato mediante installazione di impianti per la permanenza di persone, finalizzati all'uso residenziale; installazione che la Società assume di avere documentato, in conformità del resto a quanto avvenuto per le altre unità dello stesso

stabile (l'intero condominio essendo stato oggetto di condono edilizio). Il diniego, inoltre, carente di motivazione quanto ai presupposti di fatto e alle ragioni giuridiche che lo hanno determinato, richiama sopralluoghi tecnici senza che sia allegato il relativo verbale; e omette di individuare con certezza la sanzione che il Comune intenderebbe applicare in conseguenza del diniego di sanatoria.

3. Sono intervenuti *ad adjuvandum* i proprietari dell'appartamento al primo piano, censito in catasto al foglio 83, mappale 214, sub 780, i quali assumono di essere legittimati e di avere interesse all'annullamento dell'atto impugnato in quanto suscettibile di compromettere la libera disponibilità dell'alloggio, che nella situazione giuridica attuale non potrebbe né essere oggetto di modifiche o migliorie, né alienato o concesso in locazione.

4. Si è costituito in giudizio il Comune, eccependo l'inammissibilità e la tardività dell'intervento (gli intervenuti, a conoscenza del procedimento di condono sin dal momento dell'acquisto immobiliare, agirebbero a tutela di un interesse legittimante semmai la proposizione di un ricorso autonomo) e contestando la fondatezza del ricorso.

5. Ciò premesso, il Collegio osserva quanto segue.

Per quanto riguarda l'atto d'intervento, i ricorrenti risultano proprietari dell'unità immobiliare censita al foglio 83, mappale 214, sub. 780, per acquisto fattone dalla sig.ra D'Incerti Marina Anna

Angiola con atto di compravendita in data 26 luglio 2006, n. rep. 190806/38717, in autentica dott. Chiambretti, notaio in Saronno (doc. 1 fasc. intervento).

Invece l'unità immobiliare di cui è causa è identificata catastalmente dapprima (come laboratorio) col *sub. 728* (cfr. atto di vendita 31 luglio 2002, n. rep. 42752/6802 a rogito dr. Teresa Palumbo, notaio in Rho), quindi (come appartamento) col *sub. 778 (già sub. 728)* (cfr. atto di vendita 20 luglio 2005, n. rep. 57947/9801, a rogito dott. Giancarlo Gamba, notaio in Milano, seguito all'esercizio del diritto di riscatto relativo al contratto di locazione finanziaria stipulato tra la Hypo Alpe - Adria Bank s.p.a. e la E. Building s.r.l.: doc. 2 fasc. ricorrente).

L'atto di acquisto degli intervenuti, inoltre, indica come atto di provenienza il rogito 20 luglio 2005 n. rep. 57948/9801 notaio Gamba, mentre la Società ricorrente ha acquistato l'unità immobiliare *de qua* con atto n. rep. 57947/9801.

Poiché dunque gli intervenuti non sono aventi causa dalla Società ricorrente, e il loro appartamento non coincide con quello cui si riferisce il diniego di condono, la legittimazione e l'interesse all'intervento non possono dirsi comprovati, non vedendosi quale influenza l'esito del ricorso in esame possa avere rispetto ad un bene diverso da quello cui esso si riferisce.

6. Nel merito il ricorso è fondato. La ricorrente ha chiesto in data 10.12.2004 un permesso di costruire in sanatoria - ex art. 32 decreto

legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito in legge 24 novembre 2003 n. 326 - per il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione, allegando tra l'altro la planimetria del monocale e la documentazione fotografica attestante lo stato dell'unità immobiliare.

Il Comune, dopo sopralluoghi tecnici effettuati il 27 aprile e il 7 maggio 2004, ha invitato l'interessata a produrre "documenti ... comprovanti l'avvenuta modifica della destinazione d'uso alla data del 31.03.2003, ovvero: copia dei contratti di affitto o dei contratti con le aziende erogatrici di servizi pubblici, purché stipulati in data anteriore al 31.03.2003" (nota 4.11.2006 Ufficio condono)".

Con nota 16.1.2007 (protocollata il 25.1.2007) la Società ha prodotto tre bollette (trimestri ott/nov 2002, dic. 2002/gen 2003, feb/mar 2003) relative alla fornitura di energia elettrica per usi diversi dall'abitazione.

Il Comune ha respinto la domanda di condono "perché le opere non risultano eseguite alla data del 31.03.2003": ciò sulla premessa (vedasi il preambolo) che "dai sopralluoghi tecnici ... non si evince l'avvenuta esecuzione, entro i termini di legge, delle opere così come dichiarate nella domanda di condono e rappresentate nelle allegate planimetrie" e che "dallo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi eseguiti non risulta dimostrato l'avvenuto mutamento di destinazione d'uso entro il 31.03.2003, così come dichiarato nella domanda di ... sanatoria".

7. Ora, dal rapporto 7 giugno 2004 dello Sportello Unico Edilizia (doc. 5 Comune), risulta che sulla proprietà E. Building è stato effettuato il 27.4.04 un sopralluogo nelle parti esterne (1° piano) e il 7.5.04 un sopralluogo all'interno delle unità immobiliari B (piano terra-soppalco) ed E (piano primo).

Relativamente a quest'ultima unità immobiliare (la sola che qui interessa) il rapporto attesta: "L'assetto distributivo interno risulta conforme a quanto rappresentato sugli elaborati. L'unità attualmente è inutilizzata".

Mentre non interessano in questa sede i rilievi attinenti al cambio d'uso e al soppalco realizzati nell'unità immobiliare B al piano terra (i soli interventi che l'ufficio qualifica abusivi), i rilievi relativi all'unità immobiliare E non appaiono in grado di confutare la dichiarazione di parte relativa alla avvenuta ultimazione delle opere alla data del 31 marzo 2003.

Il Comune sostiene (memoria 24.5.2010) che tra laboratorio ed abitazione l'elemento discriminante è la presenza di un vano cucina, sicché, essendo la predisposizione di impianti di cucina il principale indicatore del passaggio alla destinazione abitativa, la mancanza di un angolo cottura sarebbe, nel caso in esame, di decisiva importanza. Inoltre i documenti forniti dalla Società (bollette del fornitore di energia elettrica) sarebbero inconferenti, anzi contraddittori, attestando la fornitura di elettricità per usi diversi dall'abitazione.

8. Osserva il Collegio che, ai fini della sanatoria delle opere abusive,

l'art. 31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (applicabile in forza del richiamo fattone dall'art. 32, commi 25 e 28, della legge n. 326 del 2003) stabilisce che "si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente".

Il completamento funzionale richiede, non l'uso abitativo in atto, né la presenza di un vano cucina, o degli arredi tipici di un angolo cottura già attrezzato, ma unicamente la predisposizione di opere ed impianti funzionali all'uso residenziale.

Nel caso in esame, la presenza degli impianti è ben visibile nella documentazione fotografica (la parete da attrezzare ad angolo cottura presenta prese e cavi elettrici, nonché, nell'angolo a destra in basso, attacchi per rubinetteria e scarico). E del resto il provvedimento impugnato non contesta la presenza degli impianti, ma la prova della loro ultimazione nella data utile ai fini del condono. Al riguardo, osserva il Collegio che, se le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico per civile abitazione e dell'impianto gas, del luglio 2002, prodotte dalla ricorrente sub doc. 6, appaiono riferibili ad altra proprietà (loft n. 15 proprietà Baietti), sono invece riferibili alla E-Building sia la nota spese 31.7.2002 sia i fax del 16 e del 29.7.2002, da cui risultano in dettaglio le spese per allacciamenti e per un impianto di area condizionata relative a "vs loft Milano-Via Soffredini 29-31", dove la natura degli impianti, il riferimento



all'acquisto di due loft, e lo stesso uso del termine "loft" corroborano la dichiarazione relativa all'ultimazione in data utile delle opere di trasformazione funzionale per uso abitativo.

La circostanza che le bollette di elettricità facciano riferimento ad un contratto di fornitura per usi non abitativi è priva di rilievo: in primo luogo perché ciò che conta, ai fini del condono, è la predisposizione dell'immobile all'uso residenziale e non l'utilizzo in atto da parte un residente, sicché è financo irrilevante che vi sia (o vi fosse al 31.3.2003) un contratto di fornitura attivo; in secondo luogo perché è verosimile ritenere che il contratto, stipulato per uso non abitativo all'epoca in cui era riferibile ad un laboratorio, non sia stato cambiato fino all'effettivo utilizzo dell'unità immobiliare come abitazione.

9. Per le considerazioni che precedono, e che assorbono ogni altra ragione di censura, il ricorso va accolto, con conseguente annullamento dell'impugnato diniego. Si ravvisano tuttavia ragioni 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 il provvedimento impugnato. Spese compensate.

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

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 9 giugno 2010,

con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Carmine Maria Spadavecchia, Consigliere, Estensore

Silvia Cattaneo, Referendario

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 21/07/2010

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

IL SEGRETARIO