

N. 00226/2013 REG.PROV.COLL.  
N. 02234/2011 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 2234 del 2011, proposto da:  
Ippo 2009 Srl, rappresentato e difeso dagli avv. Andreina Degli Esposti,  
Riccardo Villata, con domicilio eletto presso Riccardo Villata in Milano,  
via S. Barnaba, 30;

**contro**

Comune di Milano, rappresentato e difeso per legge dagli avv. Maria  
Rita Surano, Antonello Mandarano, Maria Giulia Schiavelli, domiciliata  
in Milano, via Andreani 10;

**per l'annullamento**

della determina dirigenziale prot. n. 3587007/2011 dell'11.5.2011 di  
annullamento del titolo abilitativo formatosi sulla denuncia di inizio  
attività presentata in data 08.10.2010;

di ogni altro atto presupposto, connesso e/o conseguente, ancorché non  
noto, ivi compresa, per quanto occorre possa, la Circolare prot. n.  
162748/2010 dell'1.3.2010, recante le prime indicazioni operative in

materia di attuazione del Piano Casa;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Milano;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 dicembre 2012 il dott. Gaia Palmieri e uditi per le parti i difensori Angela Ruotolo e Maria Giulia Schiavelli;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

Oggetto del presente giudizio è l'impugnazione del provvedimento con il quale il Comune di Milano ha annullato il titolo abilitativo formatosi a seguito di d.i.a., presentata dalla società ricorrente in data 8 ottobre 2010, per la realizzazione di un intervento di sostituzione di un fabbricato di edilizia residenziale, con volumetria maggiorata del 35% rispetto a quello preesistente.

A fondamento dell'annullamento è posto il rilievo secondo cui la volumetria di progetto risulta superiore rispetto a quella esistente, nonostante le maggiorazioni previste dalla legge (ai sensi dell'art. 3 commi 3 e 6 L.R. 13/09).

Con un motivo sostanzialmente unico, la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 3 L.R. 13/09 nonché l'eccesso di potere per sviamento, travisamento dei fatti, difetto di istruttoria, contraddittorietà, carenza di motivazione ed illogicità manifesta, sia poiché non risultano esplicitate le modalità di calcolo seguite dall'amministrazione per determinare la volumetria massima assentibile, sia poiché ipotizzato l'utilizzo come criterio di calcolo di detta

volumetria, del valore che risulta dalla moltiplicazione della s.l.p. per l'altezza virtuale dell'interpiano, indipendentemente dall'altezza effettiva del medesimo, verrebbe ad essere contraddetta la nozione di volumetria tenuta presente nel Piano-Casa.

Il Comune, costituitosi in giudizio, evidenzia che la volumetria esistente in loco, da ricostruire, è inferiore di quella teorica ammissibile: in particolare, la volumetria preesistente, già realizzata è pari a mc 25.289,68; quella originariamente assentita risulta mc 28.000, tuttavia non è ammissibile la richiesta del ricorrente basata su tale ultimo parametro corrispondente ad una volumetria originariamente autorizzata ma non realizzata.

Nel corso del giudizio parte ricorrente ha rinunciato alla domanda cautelare.

Tanto premesso, il quesito intorno al quale ruota la presente controversia attiene alla definizione dei criteri di determinazione della volumetria ammissibile, in sede di sostituzione edilizia, secondo le previsioni premiali di cui al Piano- Casa, approvato con la L.R. 13/09.

Ebbene, la citata legge, nel dichiarato intento di conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo, rispondendo al contempo ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso, tra l'altro, ammette la possibilità, all'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione: 1) di ampliare edifici residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati; 2) di sostituire edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per

cento della volumetria esistente ( elevato al 35 per cento nel caso di interventi che assicurino un congruo equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25 per cento del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali, secondo criteri stabiliti dalla Giunta regionale); 3) di sostituire anche edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziali, con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, nel rispetto di prefissate condizioni, tra cui il rispetto di volumetria non superiore a quella esistente.

Così sintetizzate le disposizioni (artt. 1 e 3) introdotte con il Piano-Casa, che rilevano ai fini del decidere, osserva il Collegio che l'interpretazione letterale, sistematica e teleologica delle medesime, ai sensi dell'art. 12 delle disp. sulla legge in generale, conduce a sostenere la legittimità delle determinazioni comunali.

Ed infatti, *in primis*, si fa notare come i diversi interventi edilizi ammessi, siano essi di ampliamento, siano di sostituzione, fanno tutti riferimento alla valorizzazione di elementi edilizi preesistenti, intendendo per tali quelli già effettivamente realizzati. Questo si ricava, senza ombra di dubbio, dal riferimento, con riguardo alla categoria degli ampliamenti, al dato temporale rappresentato dal termine finale entro cui dette costruzioni da ampliare debbono essere state ultimate; con riguardo alla categoria delle sostituzioni, al parametro rappresentato dal recupero dell'esistente con l'aggiunta degli incrementi premiali determinati in rapporto alla volumetria già realizzata.

In sintesi, dal punto di vista letterale e sistematico, il dato che emerge dai riferimenti citati è quello secondo cui, il significato da attribuirsi al concetto di edificio "preesistente" da ampliarsi e sostituirsi, è quello di edificio già effettivamente realizzato.

Quanto appena detto risponde, altresì, alla *ratio* del citato intervento normativo volto, appunto, a valorizzare ed utilizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico già presente nel territorio lombardo.

In quest'ottica, il richiamo ai parametri virtuali evocati dalla società ricorrente e desunti dall'art. 11 del regolamento edilizio non ha afferenza rispetto alla determinazione impugnata. Quest'ultima, piuttosto, come risulta dal richiamo ai riferimenti istruttori contenuti nel provvedimento impugnato, ha desunto il superamento della volumetria ammissibile dal dato di una s.l.p. esistente di mq 8.429,89 corrispondenti a mc 25.289,67 di volumetria esistente, a fronte di un progetto che utilizza come parametro di riferimento una volumetria di 28.000,00 mc, sol perché legalmente assentiti, ma non realizzati in occasione dell'intervento originario.

Per questi motivi va rigettato il presente ricorso, non apparendo, del resto ammissibile un annullamento parziale del titolo, solo per la parte in eccesso, come richiesto dalla ricorrente in sede di memoria difensiva, atteso che, allo stato appare impossibile, distinguere, nell'ambito del complessivo intervento, la parte corrispondente alla volumetria eccedente rispetto ai limiti di legge.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura di cui al dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio che liquida in complessivi euro 2500,00 per diritti ed onorari, oltre i.va. e c.p.a. come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.  
Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 20 dicembre  
2012 con l'intervento dei magistrati:

Angelo De Zotti, Presidente

Giovanni Zucchini, Primo Referendario

Gaia Palmieri, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 25/01/2013

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)