

N. 00760/2013 REG.PROV.COLL.  
N. 00925/2011 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 925 del 2011, proposto da:  
Carlo Zibetti, rappresentato e difeso dall'avv. Antonio Chierichetti,  
domiciliato presso la segreteria del Tar, in Milano, via Corridoni, n. 39;

**contro**

Comune di Gallarate, rappresentato e difeso dall'avv. Ercole Romano,  
presso il cui studio, in Milano, viale Bianca Maria, 23, è elettivamente  
domiciliato;

**per l'annullamento,**

edilizia - intervento di manutenzione straordinaria

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Gallarate;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 febbraio 2013 la dott.ssa  
Silvia Cattaneo e uditi per le parti i difensori come specificato nel

verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

Con il provvedimento prot. n. 7842 del 28.8.2011 e con il provvedimento prot. n. 7838 del 28 febbraio 2011 il Comune di Gallarate ha rigettato, rispettivamente, l'istanza di autorizzazione paesaggistica e l'istanza di permesso di costruire presentate dal sig. Carlo Zibetti, ritenendo che l'intervento edilizio proposto, poiché prevede un cambio di destinazione d'uso e l'esecuzione di opere non qualificabili quale manutenzione straordinaria, si ponga in contrasto con il piano di governo del territorio, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 4.10.2010 ed ha quindi disposto l'applicazione delle misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 13, c. 12, l. reg. Lombardia n. 12/2005.

In particolare, l'amministrazione ha ravvisato un contrasto con l'art. 71 del piano delle regole, norma che, negli ambiti territoriali a trasformazione urbanistica, in pendenza della approvazione dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata, consente unicamente interventi di conservazione degli edifici esistenti sino alla manutenzione straordinaria come definita dall'art. 27, c. 1, lett. b), (e, nella versione definitiva, sino alla ristrutturazione), senza modifica della destinazione d'uso.

Il sig. Carlo Zibetti insorge avverso tali determinazioni, articolando le seguenti doglianze:

- violazione e falsa applicazione degli artt. 13, 27, 36, 37, 38, 51 e 52 della l.r. n.12/2005, violazione e falsa applicazione dell'art. 3 D.p.r. n.380/2001 e s.m.i. e dell'art. 146 d.lgs. n.42/2004; v
- violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10 e 10 bis l. n.241/1990;

- eccesso di potere per travisamento, erroneità ed insussistenza di presupposti, sviamento, carenza e contraddittorietà istruttoria, difetto di motivazione, illogicità, mancata ponderazione degli interessi del ricorrente coinvolti nel procedimento, perplessità, violazione del principio di proporzionalità dell'attività amministrativa;
- violazione e falsa applicazione del regime di salvaguardia dei piani urbanistici e del P.G.T. adottato con la deliberazione C.C. 04.10.2010 n.57.

Il ricorrente chiede, inoltre, il risarcimento dei danni subiti.

Si è costituito in giudizio il Comune di Gallarate chiedendo il rigetto nel merito del ricorso.

Il ricorso è infondato.

L'art. 71 del piano delle regole è chiaro nel vietare modificazioni della destinazione d'uso nelle more della approvazione dei piani attuativi.

Nel caso di specie, la realizzazione di mutamenti della destinazione d'uso è chiaramente evincibile dalla descrizione delle opere, contenuta nell'istanza di permesso di costruire e dalle tavole ad essa allegate.

Né può obiettarsi, come fa il ricorrente, che si tratti di meri "spostamenti di usi esistenti": la trasformazione di un magazzino e di un deposito in superfici commerciali e la previsione, al primo piano, di uffici in luogo di locali residenziali configurano modifiche della destinazione d'uso rilevanti, intervenendo tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, con effetti incidenti sul carico urbanistico.

Correttamente, inoltre, l'amministrazione ha escluso che l'intervento possa qualificarsi quale "manutenzione straordinaria", proprio in considerazione della previsione di una modifica della destinazione d'uso di alcune porzioni dell'immobile.

Invero, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. b), sono opere di manutenzione straordinaria *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici”* a condizione, però, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Il Collegio non condivide la tesi del ricorrente secondo cui le opere previste in progetto sarebbero riconducibili alla manutenzione straordinaria in forza delle previsioni di cui all'art. 51, l. reg. Lombardia n. 12/2005, secondo cui *“i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento”*.

La normativa regionale, invero, deve essere interpretata alla luce dei principi fondamentali della materia *“governo del territorio”*, quali sono le definizioni delle categorie di interventi edilizi dettate all'art. 3, d.P.R. n. 380/2001 (C. Cost., 23 novembre 2011, n. 309).

In ogni caso, nella fattispecie oggetto del presente giudizio, la qualificazione dell'intervento non assume rilievo decisivo (la nuova versione dell'art. 71 del piano delle regole consente, invero, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia): ciò che rileva è, piuttosto, la realizzazione di mutamenti di destinazione d'uso, chiaramente vietata dal piano di governo del territorio.

Poiché, quindi, l'intervento edilizio in questione prevede un mutamento di destinazione d'uso, esso si pone in contrasto con l'art. 71 del piano delle regole del p.g.t.: legittimamente, pertanto, l'amministrazione ha dato applicazione alle misure di salvaguardia ed ha sospeso ogni determinazione sulla domanda di permesso di costruire, conformemente alla previsione di cui all'art. 36, l. reg. Lombardia n. 12/2005.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda)

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna il ricorrente al pagamento, a favore del Comune di Gallarate, delle spese di giudizio che quantifica in euro 2.000,00 (duemila/00), oltre oneri di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 7 febbraio 2013 con l'intervento dei magistrati:

Angelo De Zotti, Presidente

Stefano Celeste Cozzi, Primo Referendario

Silvia Cattaneo, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 22/03/2013

IL SEGRETARIO

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